



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2020



DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in T€	2016	2017	2018	2019	2020
Umsatzerlöse	3.438	5.827	9.086	11.208	14.574
Konzernergebnis	889	1.362	1.701	2.068	2.509
Ø Aktienzahl (in Stück)	2.921.169	3.547.000	3.620.501	4.051.014	4.420.000
Ergebnis je Aktie (in €)	0,30	0,38	0,46	0,51	0,57
Funds From Operations (FFO)	1.582	2.581	3.647	4.615	5.873
FFO je Aktie (in €)	0,54	0,73	1,01	1,14	1,33
Dividende je Aktie (in €)	0,20	0,34	0,40	0,45	0,48 ¹⁾

¹⁾ Vorschlag

Bilanz

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Bilanzsumme	33.249	55.412	85.785	104.277	136.712
Eigenkapital	10.636	11.383	16.376	24.684	25.204
Eigenkapitalquote (in %)	32,0	20,5	19,1	23,7	18,4
Nettofinanzschulden	19.366	40.578	64.988	69.537	105.975
Liquide Mittel	1.461	2.491	2.800	6.979	4.277

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	57,5	58,3	60,4	56,2	60,2
Ø Zinssatz (in %)	2,50	2,44	2,41	2,40	2,12
Ø Zinsbindung (in Jahre)	8,3	8,0	8,0	7,6	7,8
Net Asset Value (NAV)	19.509	29.873	42.975	59.515	74.507
Aktienzahl (in Stück)	3.547.000	3.547.000	3.900.000	4.420.000	4.420.000
NAV je Aktie (in €)	5,50	8,42	11,02	13,46	16,86

Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Standorte	14	22	30	37	43
Nettomieten (annualisiert)	4.735	6.402	9.301	11.975	14.347
Vermietbare Fläche (in qm)	64.854	85.443	121.502	146.594	179.391
Vermietungsquote (in %)	97,3	97,3	95,7	96,0	96,3
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,1	3,7	3,7	4,5	5,0

Inhaltsverzeichnis

DEFAMA auf einen Blick	Seite 2
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. 17
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 22
Ausblick	S. 25
Konzernabschluss 2020	Seite 26
Konzern-Bilanz	S. 27
Konzern-GuV	S. 29
Konzern-Kapitalflussrechnung	S. 30
Konzernanhang	S. 31
Einzelübersicht zum Immobilienbestand	Seite 40
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 43

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. Im Geschäftsjahr 2020 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,

bei einem flüchtigen Blick über unser Zahlenwerk könnte man denken, im vergangenen Jahr hat sich nichts besonders Spektakuläres ereignet. Denn auch im Geschäftsjahr 2020 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 21% auf 2,5 Mio. € gesteigerten Konzerngewinn im Jahr 2020 weiterhin hochprofitabel. Mit einem Plus von 27% auf 5,9 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 0,45 auf 0,48 € je Aktie erhöhte Dividende auszuschütten. Und nicht zuletzt konnten sich unsere Aktionäre auch im abgelaufenen Geschäftsjahr per Saldo über eine positive Kursentwicklung freuen.

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 2020 erneut ein Ankaufsvolumen von mehr als 20 Mio. € realisieren. Wohl gemerkt unter Einhaltung unserer strengen Kaufkriterien. Nach den sechs Zukäufen des vergangenen Jahres – darunter im März 2020 mit dem Einkaufszentrum Zeitz der größte unserer Firmengeschichte – umfasst unser Portfolio nun bereits 43 Standorte mit einem Wert von fast 180 Mio. €.

Einmal mehr muss dabei betont werden, dass dieses Wachstum kein Selbstläufer ist. Vielen Zukäufen gehen monate-, manchmal sogar jahrelange Bemühungen voraus. Aber die aufwändige Arbeit an Zukäufen wie diesen zahlt sich aus: 2020 erwirtschafteten wir trotz fehlender Mieteinnahmen während der Umbauphase in Radeberg eine Rendite von 10,2% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital – und zwar nach Steuern.

Neben den abzuwickelnden Objektübernahmen, die stets einen nicht zu unterschätzenden Aufwand für unsere Mitarbeiter in der Verwaltung darstellt, konnten wir die 2019 begonnene sukzessive Einführung einer spezialisierten Immobilienverwaltungssoftware bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 weitgehend abschließen. Dies hatte erhebliche Mehrarbeit während der Umsetzungsphase zur Folge, erlaubt uns nun jedoch eine effizientere Bewirtschaftung. Ohne das große Engagement unserer Mitarbeiter wäre dies nicht leistbar gewesen, wofür wir uns herzlich bedanken.

Ein Meilenstein im letzten Jahr war der Umbau und die Wiedereröffnung des „Silberberg Center“ in Radeberg. Der ursprünglich schon für Juli 2019 geplante Baubeginn erfolgte dabei im Februar 2020, das fertige Center konnte pünktlich am 5. November 2020 eröffnet werden. Dabei blieben auch die Baukosten mit knapp 10 Mio. Euro innerhalb des Budgets. Mit den Ankermietern ALDI, EDEKA, dm und toom ist das Silberberg Center nun bestens aufgestellt für die Zukunft. Oder, um es mit den Worten eines Kunden zu sagen: *„Ich möchte Ihnen mein Kompliment für das neue Silberbergcenter aussprechen. Es ist schlichtweg perfekt gelungen. Dies setzt einfach Maßstäbe für ein Einkaufszentrum in einer gutsituierten Kleinstadt. Alle Läden sind hervorragend ausgestattet, gekrönt vom EDEKA.“*

Also alles „business as usual“, wie es schon der Blick auf die Kennzahlen besagt? – natürlich nicht. Denn wie jeder von Ihnen weiß, wurde das Jahr 2020 vom Thema „Corona“ beherrscht. Insbesondere im Frühjahr durften wir uns neben Akquisitionen, dem Umbau in Radeberg und der Weiterentwicklung unserer übrigen Standorte plötzlich mit behördlich angeordneten Schließungen und temporären Mietaussetzungen namhafter, eigentlich als höchst bonitätsstark einzuschätzender Filialisten befassen, unsere Mitarbeiter ins Homeoffice schicken, Hygienekonzepte für unsere Objekte entwickeln und die eigentlich für Mitte Juni geplante Hauptversammlung in den Herbst verschieben.

Glücklicherweise waren und sind wir durch eine breit diversifizierte Mieterstruktur mit einem hohen Anteil an Lebensmittlern sowie weiteren „sicheren“ Mietern und Einnahmequellen wie Apotheken, Ärzte, Drogerie- und Baumärkte, Banken, Ämter und Photovoltaikanlagen sehr komfortabel aufgestellt. Zugleich konnten wir dank unserer soliden Bilanzstruktur nebst hohem Liquiditätsbestand selbst in den turbulenten ersten Wochen der Krise ruhig schlafen, wenngleich wir aus Vorsichtsgründen für die laufenden Bankdarlehen trotzdem höchstvorsorglich eine zeitweise Tilgungs- bzw. Ratenaussetzung beantragten und bei den meisten Banken auch problemlos bekamen.

Per Saldo hielten sich die Auswirkungen der Corona-Krise für uns letztlich in Grenzen, zumindest verglichen mit Firmen aus anderen Branchen oder auch Immobilien-Investoren mit anderem Fokus. In finanzieller Hinsicht hat Corona, um den von mir sehr geschätzten CEO einer Softwarefirma zu zitieren, lediglich ein noch höheres Rekordergebnis verhindert. Organisatorisch waren wir ebenfalls dank weitgehender Digitalisierung aller Prozesse schon vor der Krise gut auf die neuen Anforderungen wie Homeoffice oder Videokonferenzen vorbereitet. Erfreulicherweise blieben auch unsere Mitarbeiter und deren Familien von schweren Corona-Erkrankungen verschont.

Dennoch war das Thema „Corona“ natürlich im vergangenen Jahr omnipräsent und brachte enorme zusätzliche Belastungen für alle Beteiligten mit sich, allen voran unsere Mitarbeiter. Dem begegneten wir durch intensive Bemühungen, diese durch Maßnahmen wie Homeoffice, Verzicht auf Ortstermine, angepasste Arbeitszeiten und Rücksicht auf Kinderbetreuung einerseits, aber auch die frühzeitige Bereitstellung von Schutzmasken, Luftreinigungsgeräten, Schnelltests und eine bestmögliche Information zu schützen. Neben dem hier und in persönlichen Gesprächen ausgesprochenen Dank haben wir allen Mitarbeitern auch den steuerfreien „Corona-Bonus“ in voller Höhe von 1.500 € zukommen lassen.

Für unsere diesjährige Hauptversammlung steht aktuell noch kein konkreter Termin fest. Sie wird aber voraussichtlich erst im Sommer stattfinden, da wir nach Möglichkeit eine Präsenzveranstaltung durchführen wollen, sofern die Pandemie-Situation dies vernünftigerweise und mit akzeptablen (Hygiene-)Einschränkungen zulässt. Über die entsprechende Planung werden wir Sie natürlich rechtzeitig informieren.

Bleiben Sie uns gewogen – und vor allem gesund!

Berlin, im April 2021



Matthias Schrade

- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Wir blicken auf ein Jahr zurück, das von der COVID-19-Pandemie geprägt war. Dadurch wurde unser aller Leben in allen Bereichen tiefgreifend verändert und hat auch die Wirtschaft global sehr stark getroffen. Dennoch konnte die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG auch dieses ungewöhnliche Jahr erfolgreich abschließen. Das Geschäftsmodell der DEFAMA funktionierte auch in diesem ungewöhnlichen Umfeld.

Nach einem ersten Schock erlebte der Kapitalmarkt den kürzesten Crash der Börsengeschichte und machte seine Verluste im Jahresverlauf wieder wett. Die DEFAMA-Aktie erreichte sogar einen deutlichen Kurszuwachs. Unser Dividendenvorschlag sieht eine erhöhte Ausschüttung vor. Auch im Jahr 2020 hat die DEFAMA wieder attraktive Objekte zu guten Konditionen erworben und damit den Grundstein für eine gute Entwicklung im Jahr 2021 bereits gelegt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die Geschäftsführung laufend überwacht und beratend begleitet. Insbesondere in der unübersichtlichen Lage im Frühjahr 2020 kam es zu zahlreichen Abstimmungen und Kontakten mit dem Vorstand, auch außerhalb der regulär einberufenen Aufsichtsratsitzungen. Ausführlich wurde die sich immer wieder ändernde Lage besprochen. Die Sicherheit von Mitarbeitern, Mietern und Kunden stand im Vordergrund. Unsere Fachmarktzentren konnten mit dem hohen Anteil von Mietern aus dem Lebensmittelbereich zur Versorgung der Bevölkerung beitragen.

Im Geschäftsjahr fanden acht Sitzungen des Aufsichtsrats statt, an denen jeweils alle Mitglieder teilnahmen. Diese wurden pandemiebedingt als Videokonferenzen durchgeführt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorgänge. Darüber hinaus führte der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig ein Jour Fixe mit dem Vorstand durch.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2020 insbesondere:

- Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Gesellschaft
- Erwerb mehrerer Fachmarktzentren sowie deren Finanzierung
- Personalaufbau vor allem im Bereich Property und Asset Management
- Möglichkeiten zur Durchführung der Hauptversammlung und Ausschüttung einer Vorabdividende
- Umbau des Fachmarktzentrum in Radeberg und Entscheidung über den Verbleib im Portfolio
- Entwicklung des Bestandsportfolios
- Finanzziele 2025

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2020 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 16. April 2021 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keine Einwände. Der Wirtschaftsprüfer hat an der Aufsichtsratssitzung teilgenommen, die Prüfung erläutert und stand für Fragen zur Verfügung. Der Jahresabschluss 2020 wurde gebilligt und ist somit durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat freut sich über die weiterhin positive Entwicklung der DEFAMA und dankt dem Vorstand für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit. Auch allen Mitarbeitern gilt unser vollumfänglicher Dank für einen hohen Einsatz und die geleistete Arbeit unter den erschwerten Bedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, den 16. April 2021



Peter Schropp

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsobjekten

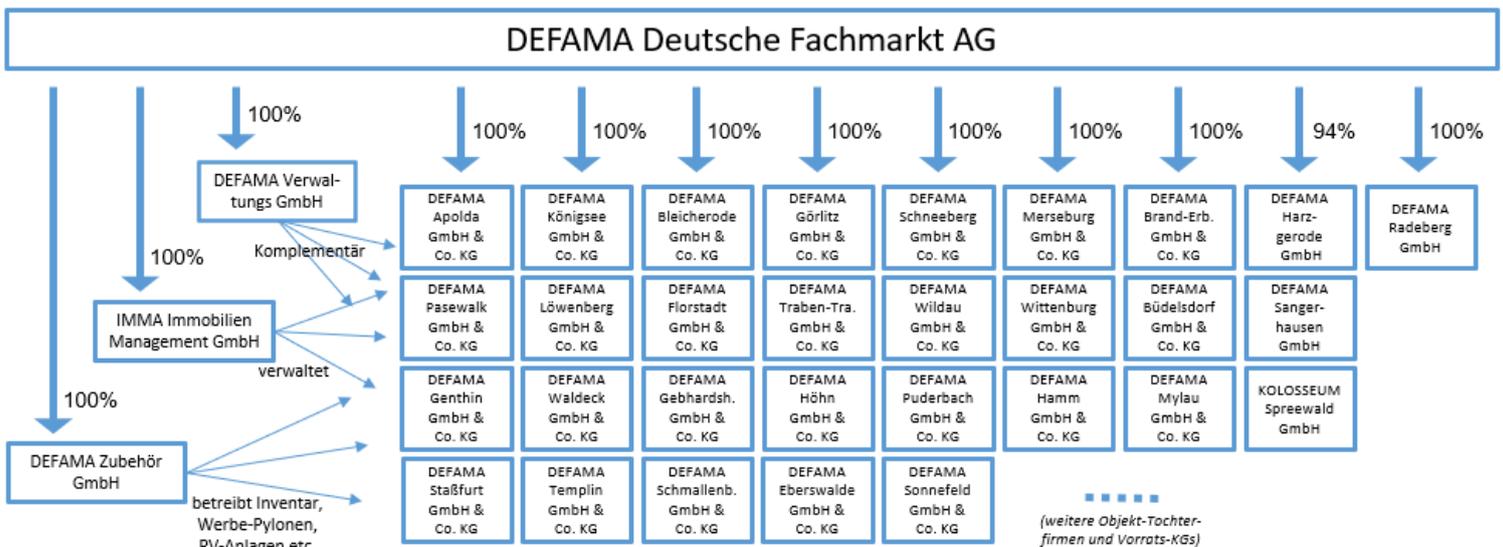
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittelgroßen Städten in Deutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management 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 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

Primär erfolgt die Finanzierung über lokale bzw. regionale Banken, um deren Marktexpertise nutzen zu können. Ohnehin sind die Großbanken im von DEFAMA adressierten Segment erfahrungsgemäß kaum aktiv, zumal bei diesen Banken Finanzierungen im einstelligen Millionenbereich nicht im Fokus stehen. Um die Risiken im DEFAMA-Konzern zu minimieren, wird jedes Objekt in einer eigenen Tochterfirma erworben und finanziert. Die Konzernstruktur der DEFAMA stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:



Derzeit halten 39 Objekt-Tochtergesellschaften je eine Immobilie; vier jeweils an Dänisches Bettenlager vermietete Immobilien sind in einer Tochterfirma gebündelt. 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 brach das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Krise preisbereinigt um 5,0% ein (2019: +0,6%). Dabei sank der private Konsum preisbereinigt um 6,0% und die Konsumausgaben des Staates stiegen um 3,4%. Die Exporte gingen um 9,9% zurück, die Bruttoinvestitionen sanken um 3,5%. Die Bauinvestitionen wuchsen jedoch um 1,5%.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2020 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt bei 0,5% (2019: 1,4%). Die Reallöhne sanken preisbereinigt um 1,1% und damit erstmals nach sieben Anstiegen in Folge. Die Kaufkraft je Einwohner hat sich damit im Jahr 2020 reduziert.

Branchenentwicklung: erneut hohes, aber kein Rekord-Transaktionsvolumen

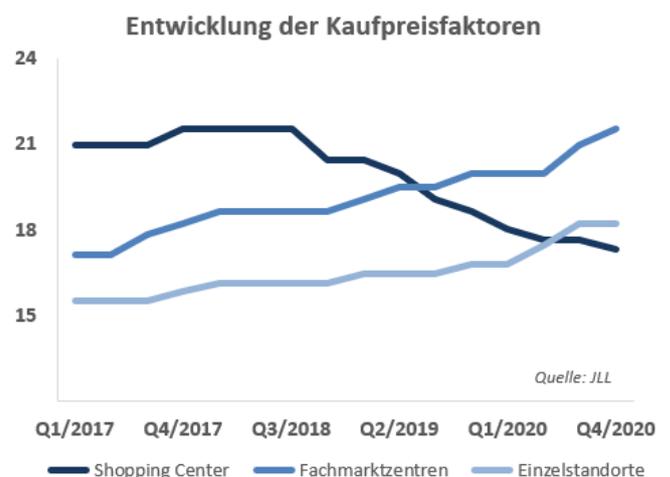
Vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus waren Immobilien als Anlageklasse im vergangenen Jahr erneut sehr gefragt. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt lag laut Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) bei 81,6 (Vj. 91,3) Mrd. €. Laut JLL ist der anhaltende Kapitaldruck zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen nach wie vor die Triebfeder für Immobilien-Investments. Zudem haben nach Angaben von JLL zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöht, was zusätzliche Nachfrage generierte. Vor allem Portfolios waren laut JLL begehrt.

Büroimmobilien hatten mit 30% (2019: 40%) erneut den größten Anteil am Gesamttransaktionsvolumen. Einzelhandelsimmobilien kamen auf 13% (12%), wobei es innerhalb des Sektors es eine starke Differenzierung gab. Am stärksten an Bedeutung gewannen laut JLL Logistikimmobilien mit nunmehr 11% (8%), gefolgt von gemischtgenutzten Immobilien mit 10% (10%). Knapp die Hälfte des gesamten Immobilien-Transaktionsvolumens entfiel auf die „Big 7“-Städte, in absoluten Zahlen ein Rückgang von 25%. Das Interesse für Produkte und Investitionen außerhalb der etablierten Hochburgen hat damit nach Einschätzung von JLL weiter zugenommen.

Fachmarktprodukte vor allem mit Lebensmittelankern nach wie vor bei Investoren begehrt

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte mit 10,4 Mrd. € lediglich um 5% unter dem Vorjahr. Innerhalb des Segments setzte sich der Trend fort: Für Top-Fachmarktzentren wird eine deutlich niedrigere Rendite (3,9%) akzeptiert als für Shopping-Center (4,85%). Mit 5,7 Mrd. € entfiel der überwiegende Teil der Transaktionen denn auch auf Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Supermärkte und Discounter.

JLL prognostiziert, dass sich die Spitzenrenditen weiter ausdifferenzieren. Für Shopping-Center erwarten die Experten einen weiteren Renditeanstieg, der umso ausgeprägter sein dürfte, je länger der nicht-systemrelevante Einzelhandel geschlossen bleibt. Dagegen zeigt der „andere“ und weiterhin geöffnete Einzelhandel laut JLL ein ganz anderes Bild. Hier stehen die Renditen nach wie vor unter Druck. Für Discounter sanken die Renditen auf zuletzt 4,6% und damit allein im vierten Quartal um 20 Basispunkte. Noch teurer sind Supermärkte, hier liegen die Spitzenrenditen bei 4,0%. Die Entwicklung der Kaufpreiskostenfaktoren (siehe Grafik) zeigt diesen Trend deutlich.



Zu beachten ist, dass es für das Segment der kleinen Fachmarkt- und Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten, in dem DEFAMA aktiv ist, unverändert keine marktweiten Daten gibt. Nach Wahrnehmung der DEFAMA kam es in dieser Nische ebenfalls zu Steigerungen bei den Kaufpreiskostenfaktoren. 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 2020 fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2020 konnten wir insgesamt sechs Objekte kaufen. Die Ankäufe erfolgten von vier verschiedenen Verkäufern; lediglich die drei Dänischen Bettenlager erwarben wir als Portfolio. Das Ankaufsvolumen lag insgesamt bei 20,1 Mio. € (netto) und damit nur leicht unter dem Vorjahreswert.

Die saldierten Nettoerträge der Zukäufe beliefen sich auf fast 2,5 Mio. €. Somit mussten wir durchschnittlich lediglich das 8,1-fache der IST-Erträge bezahlen. Im Vorjahr konnten wir 2,1 Mio. € an Nettomieten zu einem Durchschnittsfaktor von 9,9 akquirieren. Zu beachten ist allerdings, dass der sehr attraktive Ankaufsfaktor des Jahres 2020 stark von einem großen „Schnäppchenkauf“ beeinflusst war. Ohne diese Sondersituation hätte sich der durchschnittliche Kaufpreisfaktor gegenüber 2019 leicht erhöht.



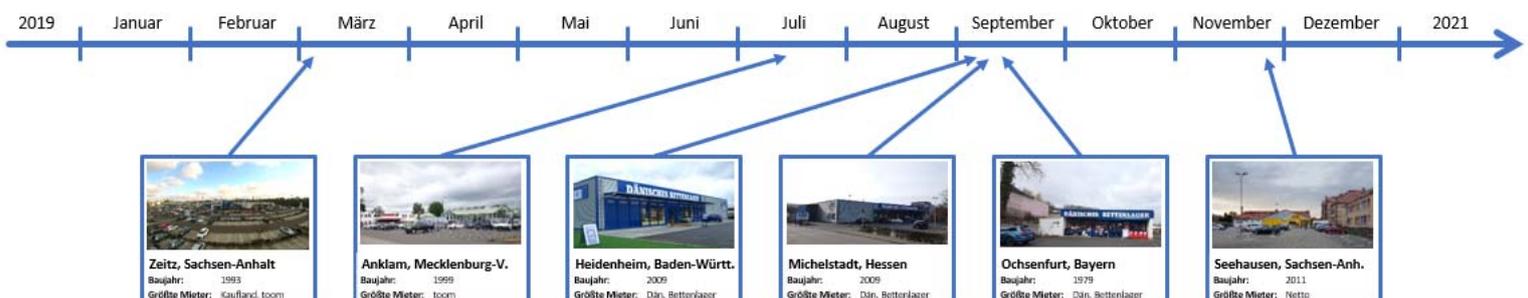
Am 2.3. schlossen wir einen Kaufvertrag über ein Einkaufszentrum in Zeitz (Sachsen-Anhalt), etwa 40 Kilometer südwestlich von Leipzig. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf über 1,2 Mio. €. Die vermietbare Fläche umfasst gut 20.000 qm. Mieter des vollvermieteten Objekts sind Kaufland und toom. Daneben finden sich im Objekt auch Filialen von KiK, Mayer's Markenschuhe, Wreesmann Sonderposten, ein Juwelier und diverse gastronomische Betriebe.

Parallel wurde in einem separaten Kaufvertrag auch die auf dem Dach installierte Photovoltaik-Anlage erworben, die jährliche Einspeisevergütungen von mehr als 200 T€ erwirtschaftet. Die Gesamtinvestition für beide Verträge belief sich auf rund 10 Mio. €. Damit handelt es sich beim Einkaufszentrum Zeitz sowohl nach Kaufpreis als auch hinsichtlich Jahresnettomiete und Fläche um das bisher größte Objekt der DEFAMA.

Am 23.7. schlossen wir einen Kaufvertrag über den toom Baumarkt in Anklam (Mecklenburg-Vorpommern). Der Kaufpreis betrug 6,2 Mio. €. Die Immobilie wurde 1999 gebaut und 2019 modernisiert. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf 560 T€. Die vermietbare Fläche beträgt rund 8.000 qm. Im Umkreis von mehr als 30 km gibt es keinen anderen konkurrierenden Baumarkt.

Am 10.9. unterzeichneten wir Kaufverträge über drei Fachmärkte in Süddeutschland. Es handelt sich dabei um die Standorte von Dänisches Bettenlager in Heidenheim (Baden-Württemberg), Michelstadt (Hessen) und Ochsenfurt (Bayern). Die Immobilien in Heidenheim und Michelstadt wurden 2009 nach den Plänen von Dänisches Bettenlager erbaut und verfügen über jeweils rund 950 qm vermietbare Fläche. Der 1979 erbaute Standort in Ochsenfurt war früher ein Supermarkt und hat gut 1.200 qm vermietbare Fläche. Die saldierten Kaufpreise beliefen sich auf effektiv 3,3 Mio. € und bringen der DEFAMA zusätzliche Erträge von rund 300 T€ p.a. ein.

Am 24.11. schlossen wir einen Kaufvertrag über ein Nahversorgungszentrum in Seehausen, etwa 25 km westlich von Magdeburg (Sachsen-Anhalt). Der Kaufpreis betrug 1,1 Mio. € entsprechend dem 10-fachen der Jahresnettomiete. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf gut 1.000 qm. Das Objekt liegt in bester Lage direkt an der Bundesstraße in der Ortsmitte neben der Grundschule, einer Bankfiliale sowie einer Physiotherapie-Praxis und ist langfristig an Netto vermietet.



Umbau des Silberberg Center Radeberg planmäßig abgeschlossen

Nach mehrjähriger Vorbereitung erfolgte der ursprünglich für Juli 2019 geplante Baubeginn, der wegen baurechtlicher Probleme verschoben werden musste, schließlich im Februar 2020. Im Zuge der Modernisierung wurde die Haustechnik vollständig erneuert und die vorher bestehende Passage durch eine wesentlich kleinere Mall in der Vorkassenzzone der Ankermieter ersetzt, wodurch sich die vermietbare Fläche um 1.200 qm vergrößerte. Zudem wurde die Fassade komplett neu gestaltet. Die Wiedereröffnung erfolgte pünktlich am 5. November 2020. Insgesamt hat DEFAMA fast 10 Mio. € in die Revitalisierung investiert.



Das „EKZ Radeberg“ vor dem Umbau



Das modernisierte „Silberberg Center“ am Eröffnungstag

Durch den Umbau haben sich die Mieterträge auf gut 1,3 Mio. € jährlich annähernd verdoppelt. Zudem erhöhte sich die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge auf fast 12 Jahre. Neuer Hauptmieter ist EDEKA mit einem 15-Jahres-Vertrag. Im Objekt vertreten sind ferner toom, ALDI, dm, KiK, Ernsting's family, ein Biomarkt und diverse kleinere Mieter.

Im Spätsommer 2020 fiel die Entscheidung, das Silberberg Center Radeberg nicht zu verkaufen, sondern im Bestand zu halten und nach Abschluss des Umbaus langfristig zu refinanzieren. Zwar lagen mehrere konkrete Angebote potenzieller Käufer vor, die alle zu einem positiven Einmaleffekt im hohen einstelligen Millionenbereich für DEFAMA geführt hätten. Jedoch gab es auch mehrere attraktive Finanzierungsangebote von Banken mit einem jeweils deutlich über der Baufinanzierung liegenden Kreditsumme.

Der Vorstand entschied sich daher für eine langfristige Neufinanzierung, durch die mehr als 3 Mio. € an zusätzlichen liquiden Mitteln für DEFAMA freigesetzt werden. Dies ermöglicht es, zahlreiche weitere Objektkäufe zu tätigen und zugleich auch künftig die annualisierten Funds From Operations (FFO) in Höhe von gut 800 T€ aus dem Silberberg Center zu vereinnahmen. Zudem wird das Silberberg Center durch den geschaffenen modernen Standard wenig Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand mit sich bringen.

Zahlreiche bedeutende Mietverträge verlängert

Neben den genannten Zukäufen und dem Umbau in Radeberg gelang es uns im vergangenen Jahr erneut, zahlreiche bestehende Mietverträge zu verlängern oder neu abzuschließen. Bei den Vertragsverlängerungen handelte es sich meist um Optionsausübungen beziehungsweise turnusmäßige Verlängerungen durch namhafte Ankermieter – beispielhaft genannt seien hier NORMA in Florstadt und Königsee, LIDL in Waldeck und Traben-Trarbach, ALDI in Staßfurt, Penny in Rendsburg, Rossmann in Lübbenau und Netto in Apolda. Bei keiner dieser Verlängerungen waren Incentives wie etwa Mietsenkungen, Baukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten erforderlich.

Darüber hinaus haben wir einige neue langfristige Mietverträge abgeschlossen, aus denen durch zu tätige Investitionen künftig – teils erheblich – höhere Mieten resultieren. So konnten in Löwenberg und Hamm Verträge mit ALDI beziehungsweise Penny für vergrößerte Fläche geschlossen werden. Die entsprechenden Bauanträge sind bereits gestellt. Der Umbau in Löwenberg soll 2021 erfolgen, in Hamm voraussichtlich 2022. In Königsee gelang die Vermietung der einzigen Leerfläche an NKD, die Filialeröffnung ist für Frühjahr 2021 vorgesehen. Bereits abgeschlossen wurde im vergangenen Jahr der Umbau für eine Kardiologie-Praxis in Lübbenau und für TEDi in Sangerhausen. An etlichen weiteren Standorten sind konkrete Investitionen in Vorbereitung.

WALT steigt auf 5,0 Jahre

Durch die Verlängerungen und Neuabschlüsse hat sich die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Lease Term, kurz: WALT) in unserem Portfolio gegenüber dem Wert von 4,5 Jahren per 31.12.2019 auf nunmehr 5,0 Jahre erhöht.

Zu beachten ist bei dieser Kennzahl, dass diese sich segment- und strategiebedingt üblicherweise kaum bewegt. Hintergrund sind die bei Mietern im Einzelhandel gängigen Prolongationsmodalitäten, vor allem die bei großen Filialisten typischerweise bestehenden Verlängerungsoptionen – meist 3x 5 Jahre, 6x 3 Jahre oder ähnliches.



Der durchschnittliche WALT einer schon länger vermieteten Handelsimmobilie bewegt sich daher typischerweise zwischen 2 und 4 Jahren und lässt sich nur durch Investitionen oder die Gewährung von Incentives an die Hauptmieter über diese Bandbreite hinaus erhöhen. Letzteres lohnt sich meist aber nur im Falle eines anschließenden Verkaufes, was nicht unserer Strategie entspricht. Ausführlich erläutern wir diese Effekte in unserem Geschäftsbericht 2018 auf den Seite 12 und 13.

Der deutliche Anstieg des WALT in den vergangenen beiden Jahren ist insofern atypisch. Hier ist zum einen der Abschluss zahlreicher neuer Langfristverträge im Zuge des Umbaus in Radeberg enthalten, ebenso die Umbauprojekte Löwenberg und Hamm. Zum anderen konnten wir in den vergangenen 24 Monaten ungewöhnlich viele kleine bis mittelgroße, zuvor meist jährlich verlängernde Mietverträge auf längerfristige Zyklen umstellen. Insgesamt spiegelt der gestiegene WALT somit unser aktives Asset Management wieder, dürfte sich jedoch künftig eher wieder im Bereich von 3 bis 4 Jahren einpendeln.

Verlängerungen erfolgten meist bei gleicher oder sogar erhöhter Nettomiete

An weiteren Maßnahmen ähnlicher Art arbeiten wir kontinuierlich. 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
2020	---	---	9	5	7	21	8 / 3	138
Summe	2	1	31	13	8	55	22 / 11	

Aufgelistet sind ausschließlich Vertragsverlängerungen um mindestens drei Jahre. Zu beachten ist, dass bei den erst im Jahr 2020 hinzugekommenen Mietverträgen aufgrund der kurzen Haltedauer noch gar keine aktiven Gespräche über mögliche Verlängerungen stattgefunden haben. Insgesamt ist es uns gelungen, bereits 55 der 138 zum 31.12.2020 bestehenden größeren Mietverträge mehrjährig zu verlängern. Darüber hinaus konnten wir bereits 22 größere Neuverträge selbst abschließen bzw. vorhandene kleinere Verträge auf über 25 T€ ausbauen. Davon betrafen 8 Neuverträge den Umbau in Radeberg, woraus auch fast die Hälfte aller bisher 11 „Abgänge“ von größeren Altverträgen resultiert.

Bisher ist es uns stets gelungen, auslaufende Mietverträge mit Ankermietern – insbesondere den namhaften Lebensmittelketten – zu verlängern oder diese zu ähnlichen bzw. sogar besseren Konditionen zu ersetzen. Einzige Ausnahme ist der Auszug von Penny in Merseburg per Ende Mai 2020, gut vier Jahre nach Kauf des Objekts. Jedoch konnten wir mit ACTION sofort einen Nachmieter für die Fläche gewinnen. Zwar sank dabei die Nettomiete des Objekts, aber selbst auf Basis der heute niedrigeren Erträge liegt die Mietrendite bezogen auf den ursprünglichen Kaufpreis weiterhin deutlich über 10 Prozent.

Neben den Neuverträgen und Verlängerungen mit namhaften Ankermietern arbeiten wir ständig daran, unsere Standorte zu optimieren – auch und gerade für kleinere Mieter. So haben wir in Lützenau neue Verträge mit Amplifon und der Bäckerei für jeweils vergrößerte Mietflächen geschlossen. Außerdem konnten wir die Verträge mit den Getränkemarkten in Königsee, Gebhardshain und Waldeck verlängern, ebenso mit Apotheke, Blumenladen und Frisör in Bleicherode, dem Bäcker in Eberswalde, K+K Schuhe in Schneeberg, der Physiotherapie in Sangerhausen sowie zahlreichen Praxis- und Büromietern in Lützenau. In etlichen Fällen erfolgten die Verlängerungen mit – teils prozentual erheblich – erhöhtem Mietzins, teilweise verbunden mit kleineren Investitionen.

Ferner arbeiten wir laufend daran, von Voreigentümern übernommene, oft suboptimale Verträge durch neue Mietverträge auf unserem eigenen Standard zu ersetzen – idealerweise mit verbesserten Konditionen. Insofern stellt die Tabelle auf der vorigen Seite nur einen Auszug unserer Gesamtvermietungsaktivitäten dar.

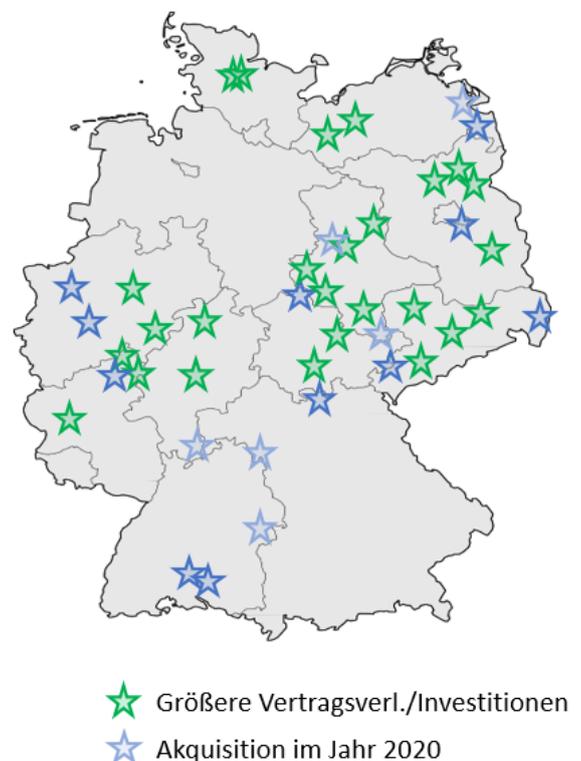
Verwaltung und Asset Management personell weiter verstärkt

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 21 Mitarbeitern einschließlich des Geschäftsführers und einer im Dezember 2020 bestellten Prokuristin. 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. Um ausreichend Platz für die zusätzlichen Mitarbeiter zu schaffen, zog die IMMA im Frühjahr innerhalb des Gebäudes in größere Mieträume um.

Darüber hinaus haben wir ein Asset Management Team aufgebaut, das seit Jahresanfang 2021 aus drei Personen besteht. Geleitet wird der Bereich von Matthias Stich, der über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien verfügt. So konnten die in vielen Objekten identifizierten zusätzlichen Mietertragschancen durch Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen teilweise schon realisiert bzw. konkret in die Wege geleitet werden. Mehrere weitere Projekte werden wir 2021 umsetzen oder anstoßen können.

Einen Eindruck davon, wie aktiv DEFAMA an der Weiterentwicklung des eigenen Portfolios arbeitet, gibt die nebenstehende Grafik. Hier sind alle Standorte grün markiert, an denen es 2020 entweder bedeutende Mietvertragsverlängerungen gab oder Investitionen von mindestens 50 T€ durchgeführt wurden bzw. geplant sind – nicht selten sogar beides.

Wir sind überzeugt davon, dass unsere Strategie der kontinuierlichen Portfolio-Optimierung langfristig die höchsten und nachhaltigsten Renditen mit Handelsimmobilien ermöglicht. Durch die bereits abgeschlossenen Projekte und die dadurch erzielte Wertsteigerung der Objekte sehen wir uns in dieser Einschätzung bestätigt.



Sonderbelastungen durch Corona, Mehrwertsteuer-Senkung und Softwareeinführung

Abseits des laufenden operativen Tagesgeschäfts war das Jahr 2020 durch die Corona-Krise geprägt. Hierdurch ergaben sich einerseits Mietausfälle und vorsorgliche Wertberichtigungen von insgesamt rund 200 T€ auf zum Bilanzstichtag noch offene Forderungen, vor allem aber enorme zusätzliche Belastungen für unsere Objektverwaltung. Zwar waren wir organisatorisch dank weitgehender Digitalisierung aller Prozesse schon vor der Krise gut auf die neuen Anforderungen wie Homeoffice oder Videokonferenzen vorbereitet. Dennoch waren die Herausforderungen und Zusatzaufgaben vielfältig.

So bremste die Corona-Krise zunächst die bereits 2019 begonnene sukzessive Einführung einer speziell für Handelsimmobilien optimierten Verwaltungssoftware, da beispielsweise interne Schulungsmaßnahmen in klassischer Präsenzverwaltungsform nicht durchführbar waren. Auch gestaltete sich die Vorbereitung und Durchführung des Umzugs unserer Tochterfirma IMMA komplizierter als in „normalen“ Zeiten – nicht zuletzt weil dieser zeitlich mit der überraschend beschlossenen Mehrwertsteuersenkung zusammenfiel.

Zwar stellt die Mehrwertsteuer bei uns im Wesentlichen einen durchlaufenden Posten dar. Jedoch ergab sich dadurch die Notwendigkeit, binnen kürzester Zeit praktisch all unseren Mietern neue Dauermietrechnungen ab Juli 2020 zukommen zu lassen. Hierbei profitierten wir von der zu diesem Zeitpunkt bereits weit fortgeschrittenen Dateneinpfehlung in die neue Verwaltungssoftware, da die Rechnungen so weitgehend „auf Knopfdruck“ erstellt werden konnten. Jedoch erforderte auch dies einen intensiven Einsatz, um die verbliebenen Daten schneller als zuvor geplant vollständig zu migrieren.

Unabhängig vom somit reduzierten direkten Aufwand – der gegen Jahresende für den ab 01.01.2021 wieder gültigen erhöhten Steuersatz erneut anfiel – führte die Mehrwertsteuersenkung auch darüber hinaus zu viel zusätzlicher Arbeit: sämtliche Daueraufträge mussten zuerst mit niedrigeren Beträgen neu eingestellt und zum Jahreswechsel erneut angepasst werden, vielfach mussten Rechnungen oder eingehende Zahlungen aufgrund eines falschen Steuersatzes von der Buchhaltung korrigiert werden, bei Umbauprojekten waren taggenaue Abgrenzungen notwendig und die Jahresabschlussarbeiten gestalteten sich ebenfalls sehr aufwändig.

Gut aufgestellt für weiteres Wachstum

Im Jahr 2020 waren im DEFAMA-Konzern einschließlich des Vorstands durchschnittlich insgesamt 26,3 (20,9) Personen beschäftigt. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte entspricht dies 21,4 (15,5) Personen. Zum Jahresende hatte sich die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Vollzeitkräfte bereits weiter auf 25,7 Personen erhöht. Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die dynamische Personalentwicklung der letzten 24 Monate. Alle Zahlen beziehen sich dabei auf umgerechnete 40-Stunden-Vollzeitkräfte. Etwa ein Drittel unserer Mitarbeiter arbeitet Teilzeit zwischen 10 und 35 Stunden pro Woche.

Entwicklung der Mitarbeiterzahl

	Q1/19	Q2/19	Q3/19	Q4/19	Q1/20	Q2/20	Q3/20	Q4/20
Holding / AM	2,8	3,0	3,0	3,0	3,7	4,8	4,8	4,8
Verwaltung	9,8	8,7	7,8	11,6	12,3	12,7	15,7	17,5
Hausmeister	3,1	3,2	3,2	2,5	2,2	2,2	1,9	3,3
Summe	15,9	14,9	14,0	17,1	18,1	19,6	22,4	25,7

Der größte Teil unserer Mitarbeiter ist in der Objektverwaltung aktiv, die in der Tochterfirma IMMA Immobilien Management GmbH angesiedelt ist. Die zuletzt zwölf Property Manager werden dabei von einem vierköpfigen Technikteam unterstützt. An den meisten Standorten haben wir externe Hausmeisterservices beauftragt, teilweise sind Hausmeister jedoch auch direkt bei der IMMA angestellt. Das Asset Management (kurz: AM) ist in der Holding enthalten.

Mit dem ungeachtet der Corona-Krise gezielt ausgebauten Personalbestand sowie der unter erschwerten Bedingungen abgeschlossenen Einführung der Verwaltungssoftware haben wir die Strukturen für den nächsten Wachstumsschub geschaffen.

Portfolio

Per Ende 2020 umfasste unser Immobilien-Portfolio 43 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 179.391 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 14,3 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 96,3% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 5,0 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller 43 Standorte. Die im Jahr 2020 erworbenen Objekte sind mit Foto und den wesentlichen Eckdaten dargestellt.



Breit diversifizierte Mieterstruktur

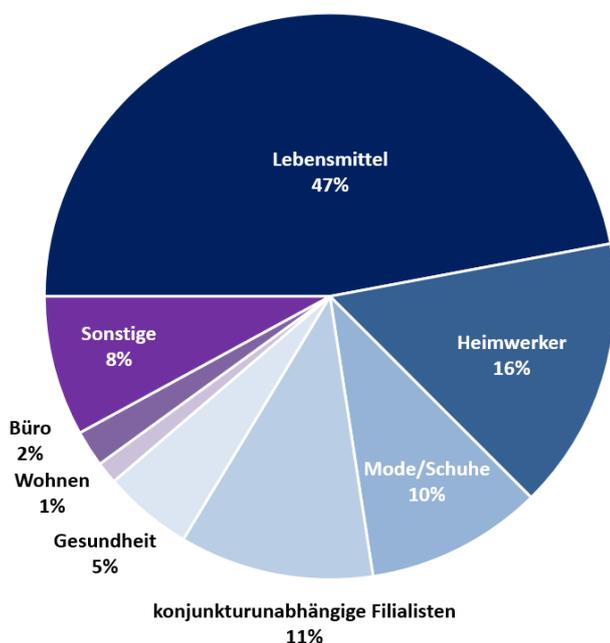
Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. Aufgrund der hohen Konzentration der großen Einzelhandels-Filialisten stellt dies eine permanente Herausforderung dar. Derzeit entfallen auf die zehn größten Mieter rund 65% der Gesamtmieteträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilen.

Auch verfügen wir mit allen großen Mietern über Verträge an mehreren Standorten. Das senkt 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	Verträge	Anteil
toom/B1 	5	12,4 %
Kaufland/LIDL  	5	12,1 %
EDEKA/Netto/trinkgut   	10	10,8 %
REWE/Penny  	9	9,1 %
Tengelmann-Gruppe  	17	5,1 %
Dän. Bettenlager (= JYSK) 	8	4,6 %
Aldi Nord 	4	4,3 %
NORMA 	7	4,0 %
Takko 	5	1,9 %
Deichmann 	5	1,6 %

Branchenmix mit hoher Konjunktur- und Corona-Resistenz

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 der Heimwerker-Bereich mit rund 16% vertreten, zu dem vor allem die Baumärkte zählen. Andere konjunkturunabhängige Filialisten machen 11% aus. 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“.



Auf das Segment Mode/Schuhe entfallen rund 10%, wobei sich hier nahezu ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie Deichmann, KiK, Ernesting's family, 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. Auch die Corona-Krise hat keine Änderung der Expansionsstrategie unserer Mieter mit sich gebracht. Bremsend wirkten lediglich fehlende zeitliche Ressourcen vieler Ansprechpartner.

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

Zwar kam es vor allem während der behördlich angeordneten Schließungen im März/April 2020 zu temporären Mietaussetzungen bei vielen betroffenen Mietern. Jedoch wurden diese größtenteils bereits im Sommer und Herbst in voller Höhe nachgezahlt. Soweit Forderungen gegenüber Mietern mit verbliebenen Corona-Rückständen zum Bilanzstichtag bestanden und nicht bis zum Ende des ersten Quartals 2021 bereits beglichen waren, haben wir diese vorsorglich in voller Höhe wertberichtigt. Einschließlich entstandener Mietausfälle summierten sich diese Belastungen auf rund 200 T€. Insgesamt erwiesen sich unsere Mieter im Jahr 2020 jedoch erneut zum weit überwiegenden Teil als äußerst verlässliche und pünktliche Zahler.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage: Profitables Wachstum trotz Corona-Krise fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 14,6 Mio. €. Hinzu kamen 122 T€ an sonstigen betrieblichen Erträgen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2020 wurden wie in den Vorjahren nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit nicht abschätzbar sind.

Auf der Kostenseite fielen Personalaufwendungen einschließlich der Vorstandsbezüge in Höhe von 1,5 Mio. € und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 4,2 Mio. € an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (3.085 T€), gefolgt von den Einzelwertberichtigungen (311 T€), Bürokosten (155 T€), Kosten für Börsenlisting und IR/PR (117 T€), Buchführung (109 T€), Rechts- und Beratungskosten (79 T€) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (57 T€).

Konzern-GuV 2020 der DEFAMA	
Umsatzerlöse	14.577.984 €
Sonstige betriebliche Erträge	121.774 €
Personalaufwand	- 1.503.319 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4.207.757 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	8.988.682 €
Abschreibungen	- 3.363.904 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5.624.778 €
Finanzergebnis	- 2.130.129 €
Ergebnis d. gewöhl. Gesch.	3.494.648 €
Steuern	- 985.149 €
Konzernüberschuss	2.509.499 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 9,0 Mio. €. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 3,4 Mio. € stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 5,6 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 3,5 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 2,5 Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 0,57 € je Aktie. Etliche Objekte waren dabei nur zeitanteilig in den Ergebniskennzahlen enthalten, der Zukauf im vierten Quartal 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 129,3 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Zweitgrößte Position sind liquide Mittel in Höhe von 4,3 Mio. €, wobei diese auch 757 T€ an Guthaben beinhalten, die im Zusammenhang mit Bankdarlehen verpfändet sind. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 805 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 25,2 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 18,4%. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragsteuern, variable Vergütungen sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten. Größter Posten auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 110 Mio. €, betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten von 0,3 Mio. € betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

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 31.12.2020 (wesentliche Positionen)

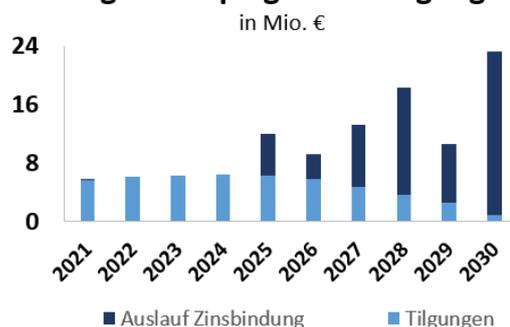
AKTIVA	2020	PASSIVA	2020
Anlagevermögen	129.331.086 €	Eigenkapital	25.204.327 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	804.545 €	Rückstellungen	647.471 €
Sonstige Verm.gegenstände	1.173.384 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	290.410 €
Liquide Mittel	4.276.693 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	110.252.177 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.125.855 €	Sonstige Verbindlichkeiten	317.178 €
Summe Aktiva	136.711.564 €	Summe Passiva	136.711.564 €

Solide Finanzierungsstruktur

Bei Objektkäufen streben wir grundsätzlich eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens drei Vierteln des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten an. Die Konditionen vereinbaren wir stets so, dass auch nach Zins und Tilgung aus jedem Objekt ein positiver Cashflow entsteht.

Um Zinsänderungsrisiken zu vermeiden, enthalten die Darlehensverträge im Regelfall eine mindestens 10-jährige Zinsbindung. Entsprechend weist unser in der Grafik rechts dargestellter Fälligkeitspiegel für die nächsten Jahre ausschließlich reguläre Tilgungen aus. Da DEFAMA grundsätzlich Annuitätendarlehen abschließt, stellen auch die „Ausläufe“ ab 2025 keine klassische Endfälligkeit und entsprechenden Refinanzierungsbedarf dar, sondern bilden lediglich das Ende der Zinsbindungen ab. Es ist davon auszugehen, dass die Darlehen in der Folgezeit regulär kontinuierlich weitergetilgt werden.

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



Anzahl Finanzierungspartner	32
Bankverbindlichkeiten	110 Mio. €
Ø Zinssatz	2,12%
Ø Anfangstilgung	4,60%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	7,8 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 32 Banken insgesamt 51 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 110 Mio. €. Auf keine einzelne Bank entfiel dabei ein Anteil von mehr als 12 Prozent.

Aus Vorsichtsgründen hatten wir im März 2020 für die laufenden Bankdarlehen eine zeitweise Tilgungs- bzw. Ratenaussetzung beantragt und bei den meisten Banken auch problemlos erhalten. Die Maßnahme wurde von den Banken durchweg positiv als vorausschauend bewertet, negatives Feedback gab es nicht. Veränderungen bei der Finanzierungsbereitschaft aufgrund der Corona-Krise sind nicht erkennbar. Zwischenzeitlich laufen alle Tilgungen wieder planmäßig. Erneute Aussetzungen aufgrund des zweiten Lockdowns ab Dezember 2020 haben wir nicht beantragt.

Zum Stichtag war ein Objekt noch nicht beliehen, zudem war der Kaufpreis bei unserer jüngsten Akquisition noch nicht fällig und entsprechend auch das Darlehen nicht ausgezahlt. Zwei Immobilien sind von drei Volksbanken gemeinsam finanziert, zwei andere Immobilien von zweien. Mit fortgesetztem Portfolio-Wachstum wird sich die Anzahl unserer Finanzierungspartner weiter erhöhen.

Freisetzung von Liquidität durch Revaluierung von Darlehen auf Bestandsobjekte

Aufgrund der positiven Entwicklung der zugrundeliegenden Bestandsobjekte haben wir im Jahr 2020 zwei weitere Angebote zur Aufstockung von bestehenden Finanzierungen erhalten. Investitionsverpflichtungen in die Objekte waren damit nicht verknüpft. Jedoch waren im Zuge des Abschlusses von neuen langfristigen Verträgen mit signifikant erhöhter Miete rund 500 T€ teils schon als Baukostenzuschuss geflossen, teils werden sie durch Umbauarbeiten noch anfallen. Insgesamt hat sich die frei verfügbare Liquidität der DEFAMA durch die neuen Revaluierungen um über 2 Mio. € erhöht.

Bereits im vergangenen Jahr hatte DEFAMA eine erste Darlehensaufstockung vermeldet. Gelungen sind nunmehr bereits drei Revaluierungen – namentlich für Görlitz, Pasewalk und Hamm. Der Zinssatz für die Aufstockungsbeträge lag dabei in allen Fällen unter denen der ursprünglichen Darlehen. Möglich wurde die frühzeitige Aufstockung durch die Verlängerung bzw. den Neuabschluss mehrerer größerer Mietverträge und seit Erwerb gestiegener Mieten in allen drei Objekten sowie eigene Investitionen der Hauptmieter in ihre Flächen. Hinzu kommt die Refinanzierung des Silberberg Center in Radeberg zu einem um gut 3 Mio. € über der Baufinanzierung liegenden Darlehenssumme.

Wir sehen Revaluierungen als wichtigen Baustein zur künftigen Wachstumsfinanzierung. Bestehende Darlehen, die über Tilgungen schon teilweise zurückgeführt wurden, können so wieder aufgestockt werden und Liquidität schaffen. Die freigesetzten Mittel sollen in den Kauf neuer Objekte fließen.

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. Konkrete Gespräche zu einzelnen Objekten wurden mit den jeweiligen Banken bereits aufgenommen.

Funds From Operations (FFO) auf 5,9 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit belief sich 2020 auf 5,0 (2019: 3,8) Mio. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -37,9 (-16,1) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 30,2 (16,5) Mio. € und resultierte aus aufgenommenen Bankdarlehen abzüglich planmäßiger Tilgungen, der Rückführung von Dispolinien und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds war am Ende der Periode mit 4,3 (7,0) 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 2020 somit auf 5,9 (2019: 4,6) Mio. € bzw. 1,33 (1,14) € je Aktie. Dabei hatte sich die zugrundeliegende durchschnittliche Aktienzahl von 4,051 auf 4,420 Millionen Stück erhöht. Zu beachten ist ferner analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitanteilig bzw. noch gar keine Erträge beisteuerten.

Cashflow-Kennzahlen durch besondere Sachverhalte beeinflusst

Beim Blick auf die Kapitalflussrechnung sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, die sich aus unserem aktiven Asset Management einerseits und der verfolgten (Re-)Finanzierungspolitik andererseits ergeben. Im Folgenden erläutern wir einige dieser Effekte, um die tatsächlichen Liquiditätszuflüsse und -effekte des operativen Geschäfts besser verständlich zu machen.

So ergeben sich je nach Struktur von Vereinbarungen mit Mietern im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen bei identischer Liquiditätsauswirkung abweichende Cashflow-Größen. Tätigen wir eine Investition selbst, so sind die Baukosten gemäß HGB in der Bilanz unter „Bauten“ zu aktivieren und in der Folge abzuschreiben. Im Cashflow fällt dies unter „Auszahlung in das Sachanlagevermögen“ innerhalb des Cashflow aus Investitionstätigkeit. Die Abschreibungen werden im Cashflow aus der Geschäftstätigkeit in den Folgejahren herausgerechnet.

Zahlen wir die exakt gleiche Summe jedoch als Baukostenzuschuss an den Mieter, so ist dies gemäß HGB als Rechnungsabgrenzungsposten zu verbuchen und über die Vertragsdauer aufzulösen. Das führt in der Kapitalflussrechnung im Jahr der Auszahlung zu einer Erhöhung der Position „Zunahme [...] anderer Aktiva, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind“, was den ausgewiesenen operativen Cashflow reduziert. In den Folgejahren führt die sukzessive Auflösung zu einer (kleinen) Abnahme derselben Position, was den operativen Cashflow geringfügig erhöht. Obwohl wirtschaftlich für uns gleichwertig, führt die abweichende bilanzielle Behandlung bei größeren Baukostenzuschüssen anstelle eigener Investitionen zu einem signifikant niedrigeren Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. Im Jahr 2019 betrug die Baukostenzuschüsse 270 T€, im Jahr 2020 lagen sie bei 108 T€.

Ein anderer bedeutender Effekt ergibt sich aus unserer Strategie, bestehende Darlehen wenn möglich wieder aufzustocken. Die hierdurch freigesetzten Mittel betrachten wir als operativen Erfolg, der durch Mietvertragsverlängerungen, Ertragssteigerungen und/oder eigene Investitionen der Mieter in unsere Objekte ermöglicht wurde. In der Kapitalflussrechnung sind diese Revalutierungen unter „Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten“ im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthalten, machen dort allerdings nur einen Bruchteil der vor allem durch Darlehen für Objektkäufe zustande kommenden Summe aus und sind für Investoren nicht explizit erkennbar. Die 2019 geschlossenen Verträge zur Revalutierung von Darlehen verbesserten unsere freie Liquidität von 614 T€, im Jahr 2020 sogar um 2.169 T€.

Ein weiterer Faktor sind wachstumsbedingte Veränderungen durch zugekaufte Objekte. Hier entstehen im Jahr des Erwerbs regelmäßig einmalige Kosten, die sich allerdings meist schwer quantifizieren lassen – etwa Aufwand für die Prüfung sowie Integration der Objekte – und zum überwiegenden Teil in den Personalkosten stecken.

Gleiches gilt für den Aufwand zur Weiterentwicklung unseres Bestandes: Zum einen schlagen sich die resultierenden Asset Management (Personal-)Kosten stets erst mit Zeitversatz in höheren Erträgen nieder. Zum anderen wären die Aufwendungen hierfür bei Beauftragung externer Dienstleister signifikant höher – kurioserweise dann aber als Teil der Umbaumaßnahmen zu aktivieren, würden somit also nicht den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduzieren.

Darüber hinaus kommt es bei Objektkäufen zum Entstehen eines „Working Capital“, etwa in Form von offenen Mietforderungen, im Voraus zu zahlenden Versicherungsbeiträgen und anderen verauslagten Nebenkosten. Dieses baut sich in der Regel binnen etwa 24 Monaten nach Übergang des Objekts in unseren Bestand auf, lässt sich aber ebenfalls schwer abgrenzen.

Erneute Dividendenerhöhung vorgeschlagen

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2020 beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat, eine Erhöhung der Dividende von 45 auf 48 Cent je Aktie vorzuschlagen. Auf Basis des Jahresschlusskurses entspricht dies einer Dividendenrendite von 2,4%. Die finale Entscheidung zur Dividendenhöhe trifft die Hauptversammlung, deren Termin noch nicht feststeht.

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. Erklärtes Ziel der DEFAMA ist es, die Dividende jährlich zu steigern.

NAV je Aktie erhöht sich um 28,5%

Im Sinne einer transparenten Kommunikation ermitteln und veröffentlichen wir quartalsweise den „Inneren Wert“ (NAV) der DEFAMA-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. Die entsprechenden Bewertungen wurden im Februar und März 2021 durchgeführt. Zum 31.12.2020 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 178,92 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf Seite 40/41 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Unter Berücksichtigung der übrigen Aktiva sowie der bestehenden Verbindlichkeiten belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie somit per 31.12.2020 auf 16,86 €. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von insgesamt 0,45 € je Aktie entspricht dies einer Steigerung um 28,5% gegenüber dem Wert von 13,46 € je Aktie zum Jahresende 2019.

Aktie

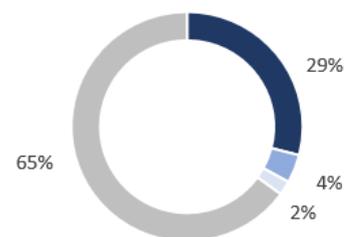
Streubesitz und größere Aktionäre unverändert

Im Jahr 2020 gab es keine Kapitalerhöhung. Das Grundkapital der DEFAMA beträgt daher unverändert 4.420.000 € und ist eingeteilt in ebenso viele Aktien. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 2.210.000 €, befristet bis zum 29.10.2025.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von aktuell 29% ist weiterhin 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 Value Opportunity Fonds, der Lupus Alpha Micro Champions Fonds, die Spirit Asset Management und die HW Capital GmbH.

Aktionärsstruktur



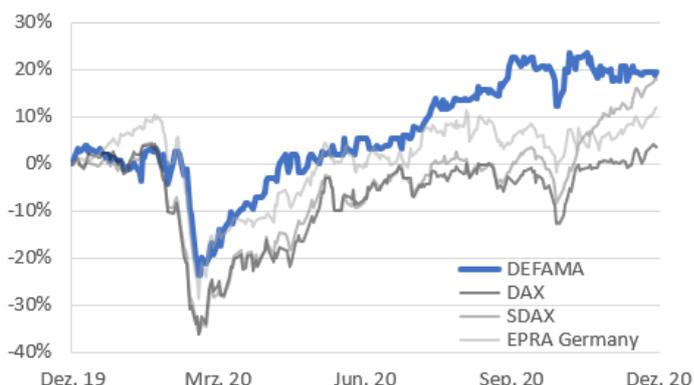
- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Geminus GmbH / C. Müller
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

Auch im fünften Börsenjahr outperformed

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2020 mit einem XETRA-Schlusskurs von 19,70 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der gezahlten Dividende von 45 Cent je Aktie eine Rendite von 22,1%. Zum Vergleich: Der DAX konnte im abgelaufenen Jahr um 3,5% zulegen, der Nebenwerte-Index SDAX um 18,0% und der Immobilienaktienindex EPRA Germany um 11,9%. Somit hat die DEFAMA-Aktie ihre Outperformance fortgesetzt und auch im fünften Jahr unserer Börsenpräsenz alle drei Indizes geschlagen.

Auch die Liquidität in unserer Aktie hat sich erneut verbessert. Börsentäglich wurden 2020 im Schnitt insgesamt 4.700 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich 3.488 Aktien im Vorjahr. Handelsstärkste Börsenplätze sind meist XETRA und Tradegate.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2020



Kaufempfehlungen durch drei Researchhäuser

Derzeit beobachten Analysten von SRC Research, M.M. Warburg & CO und Bankhaus Metzler die DEFAMA und publizieren regelmäßig Research-Berichte. Diese sind auf der DEFAMA-Internetseite abrufbar, wobei das Research von M.M. Warburg und Bankhaus Metzler auch in englischer Sprache verfügbar ist. Eine Übersicht der Analystenempfehlungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Datum	Empfehlung	Kursziel
Bankhaus Metzler	01.03.2021	Buy	23,00 €
M.M. Warburg & CO	23.04.2021	Buy	24,00 €
SRC Research	25.02.2021	Buy	24,00 €

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 80% aller Erträge ausmachen.

Finanzwirtschaftliche Risiken können das Wachstum bremsen

Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau des Immobilienvermögens ist DEFAMA auf einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form zusätzlichen Fremd- und/oder Eigenkapitals angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Objekte nur in sehr begrenztem Umfang aus dem operativen Cashflow oder durch den Verkauf von Bestandsobjekten finanzierbar.

Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die jüngst erhaltenen Zusagen für weitere geplante Objektkäufe belegen, dass die Bonität der DEFAMA von den Banken grundsätzlich positiv bewertet wird. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, stufen wir daher als beherrschbar ein.

Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für DEFAMA das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte verteuern und zu erhöhten Zinsbelastungen bei variablen Darlehen führen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren.

Da bei der DEFAMA keine Darlehen oder Kredite in ausländischer Währung bestehen und Aktivitäten ausschließlich im Inland stattfinden, bestehen keine Wechselkursrisiken. Auch halten wir keinerlei Zinsswaps oder andere Derivate, sodass keine Risiken bei Finanzinstrumenten bestehen.

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 einem Teil der Mieter der DEFAMA. Vor diesem Hintergrund haben zahlreiche Mieter vor allem aus den Bereichen Gastronomie, Reisebüros, Frisöre, Nagelstudios sowie Textil und Schuhe ihre Mietzahlungen temporär ausgesetzt. 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. Der weit überwiegende Teil der ausgesetzten Mieten aus dem ersten Lockdown im März/April 2020 wurde bereits nachgezahlt, jedoch teilweise unter Vorbehalt. Die aus diesem Zeitraum verbliebenen Mietrückstände wurden ebenso wie ausgesetzte Mieten im Zusammenhang mit dem zweiten Lockdown vorsorglich in vollem Umfang wertberichtigt.

Daneben ergaben 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 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. 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 Geschäftsjahr 2021 weiter ausbauen zu können. Zudem arbeiten wir an einer Reihe von Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Bestandsobjekten, die mittelfristig zu signifikanten Mietsteigerungen führen werden. An mehreren Standorten haben in den ersten Wochen und Monaten des neuen Jahres bereits entsprechende Baumaßnahmen begonnen, weitere dürften im Jahresverlauf folgen.

Für das Jahr 2021 haben wir uns folgende Ziele gesteckt:

- Jahresüberschuss von 3,1 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von 7,1 Mio. €
- Annualisierter FFO von 8,0 Mio. € per Ende 2021
- weitere Dividendenerhöhung
- Aufvalutierungszusagen im Umfang von 2 Mio. €

Die Prognose wurde am 7. Dezember 2020 veröffentlicht, als der „zweite Lockdown“ zur Eindämmung von COVID-19 und die seitherigen mehrfachen Verlängerungsbeschlüsse noch nicht bekannt waren. Nach aktuellem Stand halten wir die Ziele weiterhin für erreichbar. Jedoch besteht zwischenzeitlich ein erhöhtes Risiko von Mietausfällen bei Mietern, die nunmehr schon seit vier Monaten von behördlichen Schließungen betroffen sind. Durch den am 24. Februar 2021 gemeldeten Abschluss eines Vertrages zum Verkauf des Objekts Bleicherode sollten etwaige Ergebnisbelastungen jedoch deutlich überkompensiert werden.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat ebenfalls am 7. Dezember 2020 die Langfristplanung „DEFAMA 2025“ beschlossen und per Ad-hoc-Meldung bekannt gegeben. Demnach soll der Portfoliowert von aktuell 179 Mio. € bis Ende 2025 auf zwischen 260 und 300 Mio. € wachsen. Die annualisierten Mieterträge des Portfolios sollen dann bei 24 Mio. € liegen. Daraus würden Funds From Operations (FFO) von über 11 Mio. € bzw. über 2,50 € je Aktie resultieren. Die genannten Ziele sind nach Einschätzung des Vorstands ohne Kapitalerhöhung erreichbar.

Die anhaltend schwierige Marktsituation für gewerbliche Vermieter betrifft DEFAMA glücklicherweise nur in geringem Umfang. So entfallen rund 70% unserer Erträge auf Anbieter von Lebensmitteln, Mieter aus dem Gesundheitssektor wie Apotheken und Ärzte sowie Drogeriemärkte, Banken und Ämter. Hinzu kommen weitere durch die Corona-Krise nicht betroffene Mieter und Einnahmequellen – etwa aus Photovoltaikanlagen – wodurch sich im ersten Quartal 2021 eine Mieteingangsquote von 92% ergab. Nach aktueller Einschätzung wird ein großer Teil der ausgesetzten Mieten nachgezahlt werden. Insofern betrifft dies zunächst lediglich die Liquiditäts-, nicht jedoch die Ertragslage.

Per Ende 2020 verfügte DEFAMA über liquide Mittel von gut 4 Mio. €. Nach Auszahlung zugesagter Darlehen und des Liquiditätszuflusses aus dem Verkauf des Objekts Bleicherode beträgt die Gesamtliquidität im Konzern einschließlich freier Kreditlinien über 10 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.

Mit dem ungeachtet der Corona-Krise gezielt ausgebauten Personalbestand, der mit der Verstärkung der Bereiche Technik und Buchhaltung im Frühjahr 2021 seinen vorläufigen Abschluss fand, und der eingeführten Verwaltungssoftware sind die Strukturen für den nächsten Wachstumsschub geschaffen.



Konzernabschluss 2020

Konzernbilanz

per 31.12.2020 (alle Angaben in €)

AKTIVA		31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		24.065	31.987
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		12.702.979	9.834.028
2. Bauten		115.090.201	83.304.748
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.392.156	108.921
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		121.636	1.704.132
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere		50	0
		<hr/>	<hr/>
		129.331.086	94.983.816
B. Umlaufvermögen	[4.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		804.545	437.466
2. Sonstige Vermögensgegenstände		1.173.384	918.190
II. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.276.693	6.978.902
		<hr/>	<hr/>
		6.254.622	8.334.558
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.3.]	1.125.855	958.596
Summe Aktiva		136.711.564	104.276.970

PASSIVA		31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		4.420.000	4.420.000
II. Kapitalrücklage		17.312.611	17.312.611
III. Bilanzgewinn		3.073.733	2.557.655
IV. Minderheitenanteile		397.983	393.561
		25.204.327	24.683.827
B. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		394.212	244.630
2. Sonstige Rückstellungen		253.259	214.247
		647.471	458.877
C. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		290.410	505.363
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		110.252.177	76.515.471
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.492 € (Vorjahr 2.505 €)		317.178	2.113.432
- davon aus Steuern 295.329 € (Vorjahr 576.687 €)			
		110.859.766	79.134.266
Summe Passiva		136.711.564	104.276.970

Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 (alle Angaben in €)

		2020	2019
Umsatzerlöse	[5.1.]	14.577.984	11.207.516
a) Kaltmieten		12.187.620	9.526.865
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		1.935.269	1.617.499
c) Sonstige Erträge		455.095	63.152
Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	121.774	67.877
Personalaufwand		1.503.319	1.037.066
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.3.]	4.207.757	3.193.844
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		8.988.682	7.044.483
Abschreibungen	[5.4.]	3.363.904	2.547.328
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5.624.778	4.497.155
Finanzergebnis	[5.5.]	- 2.130.129	- 1.718.894
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		8.996	8.803
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.139.125	1.727.697
Ergebnis vor Steuern (EBT)		3.494.648	2.778.261
Steuern	[5.6.]	985.149	710.495
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		541.003	418.597
b) Sonstige Steuern		444.146	291.898
Konzernergebnis		2.509.499	2.067.766

Vom Konzernergebnis entfallen auf

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	4.422	11.926
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	2.505.077	2.055.840

Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,57	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,57	0,51

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 (alle Angaben in €)

	2020	2019
Konzernüberschuss	2.509.499	2.067.766
Abschreibungen(+)/Zuschreibungen(-) auf das Anlagevermögen	3.363.904	2.547.328
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	188.595	-335.941
Erträge(-)/Verluste(+) aus Anlagenabgang	801	- 982
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 789.532	- 770.553
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 311.206	292.262
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.962.061	3.799.880
Einzahlungen(+) aus Anlageabgängen	0	1.420
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 625	- 31.886
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 37.911.300	- 16.058.161
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 50	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 37.911.976	- 16.088.627
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren	0	7.800.000
- Auszahlungen an Unternehmenseigner	- 1.989.000	- 1.560.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	37.460.123	14.695.166
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 5.223.416	- 4.467.572
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30.247.706	16.467.594
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	- 2.702.209	4.178.847
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.978.902	2.800.055
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.276.693	6.978.902

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2020 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 31.12.2020.

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 31.12.2020	Ergebnis des Geschäftsjahres 2020
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	100%	24.418.956	2.484.550
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	100%	101.094	34.904
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	100%	-227.230	-138.828
DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin	100%	-11.536	-35.779
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	69.395
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	4.148
DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	105.788
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	146.980
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	101.977
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	2.991
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	91.863
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	238.085
DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	79.353
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	18.614
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	76.466
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	53.921
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	170.363
DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	146.264
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	78.816
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	38.736
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	62.257
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	228.199
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	23.198
DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	50.705
DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	44.217
DEFAMA Staßfurt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	49.229
DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	173.067
DEFAMA Schmallenberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	117.006
DEFAMA Eberswalde GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	25.989
DEFAMA Sonnefeld GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	39.767
DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	302.234
DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	55.702
DEFAMA Wurzen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	94.151
DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	119.146
DEFAMA Albstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	71.950

DEFAMA Bettenlager GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	124.144
DEFAMA Rendsburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	243.485
DEFAMA Zeitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	609.079
DEFAMA Anklam GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	36.724
DEFAMA 40. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-1.056
DEFAMA 41. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 42. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 43. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 44. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 45. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin	100%	1.527.728	90.954
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	94%	312.617	60.111
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	94%	416.242	57.807
KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	94%	643.778	59.849

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 2020

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2020	Ergebnis des Geschäftsjahres 2020
DEFAMA 41. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 42. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 43. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 44. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504
DEFAMA 45. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	-504

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 2020 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 12.702.979 (Vj. 9.834.028) € und „Bauten“ in Höhe von 115.090.201 (Vj. 83.304.748) € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten.

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 1.392.156 (Vj. 108.921) € betrifft mit 1.233.165 € die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Immobilien in Mylau und Zeitz. Daneben sind hier Werbepylonen, technische Geräte, Weihnachtsdekorationen und Büroeinrichtungen enthalten.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 121.636 (Vj. 1.704.132) € betrifft bereits entstandene Planungskosten für die geplanten Umbaumaßnahmen, rund fünf Sechstel davon in Búdelsdorf, Hamm und Löwenberg.

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 31.12.2020 beliefen sich auf insgesamt 178.920.000 (Vj. 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 40/41 zu entnehmen.

4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 804.545 (Vj. 437.466) € betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen Mieter, auf die teilweise Wertberichtigungen vorgenommen wurden, sowie noch bei einem Verkäufer eingegangene und erst nach dem Bilanzstichtag weitergeleitete Mieten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.173.384 (Vj. 918.191) € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche, Gewerbesteuerzurückforderungen und Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter.

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

Die Wertpapiere von 50 € betreffen Genossenschaftsanteile einer Volksbank.

4.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.125.855 (Vj. 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 4.420.000 €, eingeteilt in 4.420.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital. Es bestand ein Genehmigtes Kapital 2016/I von 405.000 € zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre, befristet bis zum 31.05.2021. Auf der Hauptversammlung am 30.10.2020 wurde dieses Genehmigte Kapital 2016/1 aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital 2020/I geschaffen. Kapitalerhöhungen fanden im Geschäftsjahr 2020 nicht statt.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG demnach unverändert 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 2020/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 2.210.000 €, befristet bis zum 29.10.2025. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn	Minderheiten-gesellschafter	Gesamtkapital
Stand 01.01.2020	4.420.000 €	17.312.611 €	2.557.655 €	393.561 €	24.683.827 €
Kapitalerhöhung					0 €
Gewinnausschüttung			- 1.989.000 €		- 1.989.000 €
Jahresüberschuss			2.505.077 €	4.422 €	2.509.499 €
Stand 31.12.2020	4.420.000 €	17.312.611 €	3.073.733 €	397.983 €	25.204.327 €

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 394.212 (Vj. 244.630) € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 253.259 (Vj. 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 31.12.2020	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindl. aus Lief. und Leistungen	290 T€	---	---	290 T€
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	5.612 T€	25.380 T€	79.260 T€	110.252 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	317 T€	---	---	317 T€
Gesamt	6.219 T€	25.380 T€	79.260 T€	110.860 T€

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 290.410 (Vj. 505.363) € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 110.252.177 (Vj. 76.515.471) € betreffen langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt sich mit Ausnahme von zwei kurzlaufenden Teildarlehen durchweg um Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2020 auf 2,12% (Vj. 2,40%). Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2020 bei 60,2% (Vj. 56,2%). Der LTV entspricht den saldierten Kreditbeträgen abzüglich Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zuzüglich offener Kaufpreis(-teile) im Verhältnis zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien. Im Geschäftsbericht 2019 hatten wir die Kennzahl noch ohne Abzug von liquiden Mitteln mit 58,2% angegeben und haben den Vorjahreswert nun ebenfalls umgestellt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 317.178 (Vj. 2.113.432) € betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 14.577.984 (Vj. 11.207.516) € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 12.187.620 (Vj. 9.526.865) € auf Kaltmieten und 1.935.269 (Vj. 1.617.499) € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2020 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze von 455.095 (Vj. 63.152) € betreffen im Wesentlichen Einspeisevergütungen aus Photovoltaik-Anlagen, weiterberechnete Kosten und Werbekostenbeiträge.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 121.774 (Vj. 67.877) € resultieren im Wesentlichen aus erhaltenen Versicherungsleistungen, Aufwendungsausgleicherstattungen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen.

5.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.207.757 (Vj. 3.193.844) € betreffen:

	2020	2019
a) Objektkosten	3.084.677 €	2.558.151 €
b) Einzelwertberichtigungen	310.733 €	75.463 €
c) Bürokosten	154.950 €	118.168 €
d) Kapitalmarktkosten	116.627 €	123.928 €
e) Buchführungskosten	108.606 €	54.472 €
f) Rechts- und Beratungskosten	79.225 €	38.451 €
g) Abschluss- und Prüfungskosten	57.397 €	64.570 €
h) Kapitalerhöhung	--- €	151.789 €

Hauptgrund für die erheblich gestiegenen Wertberichtigungen sind Mietaussetzungen durch von behördlich angeordneten Schließungen betroffenen Mietern im Frühjahr 2020. Die aus diesem Zeitraum verbliebenen Mietrückstände wurden ebenso wie ausgesetzte Mieten im Zusammenhang mit dem zweiten Lockdown und allen weiteren offenen Forderungen gegenüber diesen Mietern (z.B. aus Nebenkostenabrechnungen), soweit diese per 31.03.2021 noch nicht ausgeglichen waren, vorsorglich in vollem Umfang wertberichtigt. Im Geschäftsbericht 2019 hatten wir die Objektkosten inklusive Einzelwertberichtigungen angegeben und haben den Vorjahreswert nun ebenfalls aufgeteilt.

5.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 3.363.904 (Vj. 2.547.328) € betreffen mit 3.218.071 (Vj. 2.510.864) € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen Photovoltaik-Anlagen, immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Kraftfahrzeuge sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

5.5. Finanzergebnis

Die gezahlten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 2.139.125 (Vj. 1.727.697) € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die vereinnahmten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 8.996 (Vj. 8.804) € betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter.

5.6. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 444.146 (Vj. 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 2020 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.

Der Vorstand hat 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 2020 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 2024 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)
Hench-Thermoplast AG i.A., Waltershausen (stellvertretender 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 2020 auf insgesamt 262.703 (Vj. 213.133) €, wovon 141.203 (Vj. 93.133) € auf eine erfolgsabhängige variable Vergütung entfielen. In die Ermittlung der variablen Vergütung fließen die aus Investorensicht zentralen Kennzahlen ein, namentlich der FFO, der WALT und die NAV-Entwicklung, bereinigt um Kapitalmaßnahmen und ausgeschüttete Dividenden. Die variable Vergütung kann zwischen 0 und 180.000 € („Cap“) liegen.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2019 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von 12.000 (Vj. 10.000) € pro Mitglied. Der Vorsitzende erhielt das Doppelte (Vj. 1,7-fache). Die Gesamtvergütung betrug 48.000 (Vj. 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 2020 im Konzern 26,3 (Vj. 20,9) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 21,4 (Vj. 15,5) Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 4,5 (Vj. 3,0) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

6.4 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2020 keine Geschäfte mit nahestehenden 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 4.276.693 (Vj. 6.978.902) € ist ein Teilbetrag von 757.247 (Vj. 606.259) € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für fünf Pkw, drei Büros, 16 Stellplätze und geleaste IT-Ausstattung in Höhe von 122.860 (Vj. 64.524) € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 489.297 (Vj. 66.209) € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

6.6 Abschlussprüfer

Das für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 22.900 (Vj. 22.500) €. 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 24.02.2021 schloss DEFAMA einen Vertrag zur Veräußerung des REWE City Center Bleicherode ab. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 5,16 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf rund 350 T€. Die Nutzfläche beträgt 4.044 qm. Mit Abwicklung der Transaktion entsteht ein positiver Einmaleffekt von 2,6 Mio. € vor Steuern und ein Mittelzufluss von 3 Mio. € nach Steuern. Es handelt sich um die erste Veräußerung eines Standorts in der Firmengeschichte von DEFAMA.

Am 22.04.2021 ersteigerte DEFAMA im Rahmen einer Zwangsversteigerung das HanseCenter Gardelegen. Der Kaufpreis belief sich auf 8 Mio. €. Die vermietbare Fläche umfasst rund 16.000 qm. Derzeit stehen 5 der 18 Mieteinheiten leer. Bei Vollvermietung wird sich die Jahresnettomiete auf über 1 Mio. € belaufen.

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	31.12.2020	31.12.2019
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	12.303 €	9.318 €
Finanzanlagen	25.310.507 €	25.507.077 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.533.655 €	1.950.749 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	858.534 €	1.507.406 €
Rechnungsabgrenzungsposten	17.467 €	3.368 €
Summe Aktiva	29.732.466 €	28.977.918 €

PASSIVA	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	24.418.956 €	23.923.406 €
Rückstellungen	474.132 €	174.396 €
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	0 €	0 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	4.816.307 €	4.861.533 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	7.537 €	47 €
Sonstige Verbindlichkeiten	15.534 €	18.536 €
Summe Passiva	29.732.466 €	28.977.918 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019
1. Umsatzerlöse	3.840 €	8.257 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.600 €	0 €
3. Personalaufwand	516.802 €	385.382 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	318.162 €	481.040 €
5. Abschreibungen	7.362 €	7.425 €
6. Beteiligungsergebnis	3.890.433 €	3.208.021 €
7. Finanzergebnis	- 98.568 €	- 129.951 €
8. Steuern	473.429 €	301.446 €
9. Jahresüberschuss	2.484.550 €	1.911.034 €
10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust	2.190.795 €	1.839.761 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 1.989.000 €	- 1.560.000 €
12. Bilanzgewinn	2.686.345 €	2.190.795 €

9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 2.686.345 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,48 € auf jede für das Geschäftsjahr 2020 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 4.420.000,00 € | 2.121.600 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 564.745 € |

Berlin, den 23. April 2021

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG



Matthias Schrade
- Vorstand -

Standort	Adresse	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in € pro m ² gesamt ¹⁾	
Albstadt	Konrad-Adenauer-Straße 52, 54	2004	6.882	85	580.000
Anklam	Friedländer Landstraße 17	1999	21.625	10	220.000
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	70	640.000
Florstadt	Messeplatz 3	2008	3.484	145	510.000
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	175	980.000
Harzgerode	Schloßberg 5a-h	1997	12.272	30	370.000
Heidenheim	In den Tieräckern 5	2009	2.625	105	280.000
Höhn	Einkaufspark 2	1988 / 1994	9.532	35	330.000
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
Michelstadt	Zeller Str. 4	2009	3.595	70	250.000
Mylau	Reichenbacher Straße 27	1992	8.567	21	180.000
Ochsenfurt	An der Ziegelhütte 2	1979	2.994	75	220.000
Pasewalk	Torgelower Str. 58	1991	32.187	11	350.000
Puderbach	Urbacher Straße 25	1993	5.544	30	170.000
Radeberg	An der Ziegelei 2	1994	40.433	60	2.250.000
Remscheid	Trecknase 7-9	2009	5.728	200	1.150.000
Rendsburg	Eckemförder 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
Seehausen	Ringstraße 32	2011	5.521	30	170.000
Sigmaringen	Friedrich-List-Straße 1	ca. 1975	7.332	28	210.000
Sonnefeld	Frohnlicher Straße 7	2006	7.403	40	300.000
Staßfurt	An der Salzrinne 1	1998 / 2000	10.187	34	350.000
Sternberg	Schäferkamp 2	1992	3.923	32	130.000
Templin	Lychener Straße 25, 26	1992 / 1998	14.579	31	450.000
Traben-Trarbach	Neue Str. 1	2009	8.179	70	550.000
Waldeck	Wildunger Str. 30, 32	2006	9.730	40	390.000
Wildau	Chausseestraße 8, 10	2007	6.000	80	480.000
Wittenburg	Mühlenring 3	1992	16.221	24	390.000
Wurzen	Marienstr. 3	1912 / 1993	7.182	30	220.000
Zeitz	Hainichener Dorfstraße 1	1993	67.851	25	1.700.000
			493.054		21.650.000

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

Standort	Mietfläche in m ²	Leerstand		IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
		31.12.2019	31.12.2020		31.12.2019	31.12.2020
Albstadt	1.526	0%	0%	164.400	2.120.000	2.120.000
Anklam	8.016	---	0%	559.008	---	6.800.000
Apolda	2.817	6%	6%	259.236	3.230.000	3.320.000
Bleicherode	4.044	12%	12%	350.908	4.160.000	4.230.000
Brand-Erbisdorf	2.394	0%	0%	239.386	2.580.000	2.500.000
Büdelsdorf	5.407	22%	22%	373.944	4.760.000	4.790.000
Dinslaken	10.163	0%	0%	758.627	9.400.000	9.400.000
Eberswalde	2.248	3%	13%	226.773	2.900.000	3.060.000
Florstadt	1.640	3%	3%	98.491	1.220.000	1.250.000
Gebhardshain	1.776	9%	9%	165.282	2.060.000	2.100.000
Genthin	2.498	0%	0%	190.342	2.180.000	2.250.000
Görlitz	3.917	0%	0%	326.526	3.650.000	3.760.000
Hamm	3.255	6%	6%	383.396	4.330.000	4.770.000
Harzgerode	4.736	6%	9%	247.019	3.210.000	3.300.000
Heidenheim	939	---	0%	109.397	---	1.570.000
Höhn	3.719	4%	4%	401.520	4.640.000	4.710.000
Königsee	2.394	20%	0%	205.616	2.390.000	2.450.000
Löwenberg	3.098	15%	0%	276.480	2.030.000	2.070.000
Lübbenau	12.318	7%	7%	960.632	10.230.000	10.970.000
Merseburg	1.581	3%	10%	117.268	1.560.000	1.500.000
Michelstadt	945	---	0%	111.886	---	1.400.000
Mylau	2.249	6%	6%	156.240	1.870.000	1.890.000
Ochsenfurt	1.200	---	0%	64.800	---	870.000
Pasewalk	13.327	0%	0%	726.232	8.870.000	9.030.000
Puderbach	2.217	22%	22%	159.328	2.160.000	2.070.000
Radeberg	14.854	0%	0%	1.311.072	9.900.000 ¹⁾	22.000.000
Remscheid	1.917	0%	0%	288.434	3.520.000	3.590.000
Rendsburg	3.921	5%	5%	463.014	5.700.000	5.820.000
Sangerhausen	2.524	3%	3%	159.397	1.760.000	1.810.000
Schmallenberg	6.743	8%	10%	650.805	8.540.000	8.580.000
Schneeberg	2.478	0%	0%	265.749	3.320.000	3.380.000
Seehausen	1.046	---	0%	111.085	---	1.370.000
Sigmaringen	2.100	0%	0%	116.400	1.410.000	1.490.000
Sonnefeld	1.434	0%	0%	142.395	1.800.000	1.670.000
Staufurt	3.176	0%	7%	264.999	3.130.000	3.190.000
Sternberg	1.234	0%	0%	135.576	1.330.000	1.330.000
Templin	4.543	0%	0%	288.831	2.770.000	2.880.000
Traben-Trarbach	2.738	1%	1%	205.438	2.630.000	2.690.000
Waldeck	2.379	0%	0%	210.948	2.440.000	2.520.000
Wildau	1.472	0%	0%	197.102	2.380.000	2.440.000
Wittenburg	4.768	0%	0%	461.518	5.290.000	5.370.000
Wurzen	3.423	4%	7%	155.116	1.790.000	1.810.000
Zeitz	20.219	---	0%	1.286.280	---	14.800.000
	179.391	4%	4%	14.346.895	137.260.000	178.920.000

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Abschreibungen	Stand	Stand	
	01.01.2020				01.01.2020	im Geschäftsjahr	31.12.2020	31.12.2020	
I. Immaterielle Vermögensgeg.									
Software, Konzessionen	40.846 €	625 €	0 €	0 €	8.859 €	8.547 €	0 €	24.065 €	
Summe Immaterielle Verm.	40.846 €	625 €	0 €	0 €	8.859 €	8.547 €	0 €	24.065 €	
II. Sachanlagen									
Grundstücke	9.834.028 €	2.697.834 €	189.782 €	18.664 €	0 €	0 €	0 €	12.702.979 €	
Bauten	89.837.233 €	33.684.702 €	1.501.066 €	182.245 €	6.532.485 €	3.218.071 €	0 €	115.090.201 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.459 €	1.420.412 €	0 €	29.299 €	57.537 €	137.286 €	29.407 €	1.392.156 €	
Geleistete Anzahlungen	1.704.132 €	108.352 €	-1.690.848 €	0 €	0 €	0 €	0 €	121.636 €	
Summe Sachanlageverm.	101.541.851 €	37.911.300 €	0 €	230.208 €	6.590.022 €	3.355.357 €	29.407 €	129.306.971 €	
III. Finanzanlagen									
Wertpapiere	0 €	50 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €	
Summe Finanzanlageverm.	0 €	50 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €	
Summe gesamt	101.582.698 €	37.911.976 €	0 €	230.208 €	6.598.882 €	3.363.904 €	29.407 €	129.331.086 €	
								101.573.838 €	

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 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung sowie der Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 27. April 2021


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