



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2015

## DEFAMA auf einen Blick

### Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.06.2015
Umsatzerlöse	282.999 €
EBIT	148.332 €
Ergebnis vor Steuern	143.063 €
Konzernergebnis <sup>1)</sup>	114.451 €
Ergebnis je Aktie <sup>1)</sup>	0,05 €

### Bilanz

Bilanzsumme	10.665.794 €
Eigenkapital	4.524.793 €
Eigenkapitalquote	42,4%
Nettoverschuldung	2.768.816 €
Liquide Mittel	3.311.082 €

### Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	38,5%
Net Asset Value (NAV)	5.622.557 €
NAV je Aktie	2,53 €
Anzahl Aktien	2.225.000 Stück

### Portfolio-Kennzahlen

Standorte	4
Nettomieten (annualisiert)	1.153.615 €
Vermietbare Fläche	12.663 qm
Vermietungsquote	97,7%
Ø Restlaufzeit (WALT)	5,5 Jahre

<sup>1)</sup> bei einer geschätzten Steuerquote von 20%

## **Bericht über das erste Halbjahr 2015**

Sehr geehrte Aktionäre,  
liebe Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG im ersten Halbjahr 2015 informieren. Dieses war geprägt vom Kauf weiterer Immobilien, dem Ausbau der Projekt-Pipeline und der Bestätigung unseres hochprofitablen Geschäftsmodells.

### **Deutlich schwarze Zahlen schon in der Aufbauphase**

In den ersten sechs Monaten 2015 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 283 T€ ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 205 T€. Das Ergebnis vor Steuern stellte sich auf 143 T€. Auf Basis einer geschätzten Steuerbelastung betrug das Nettoergebnis rund 114 T€ bzw. 0,05 Euro je Aktie. Das Ziel eines profitablen Wachstums wurde damit klar erreicht.

Zu beachten ist bei der Einordnung der Zahlen einerseits, dass hierin nur Finanzierungskosten in minimalem Umfang enthalten sind, weil wir aufgrund des vorhandenen hohen Cashbestands beim Kauf der ersten Objekte zunächst bewusst auf den Einsatz von Bankdarlehen verzichteten. Die zugesagten Kredite ließen wir größtenteils erst kurz vor dem Bilanzstichtag auszahlen, um die Mittel für weitere Zukäufe freizusetzen.

Andererseits trug nur eines der Objekte im Portfolio – namentlich das Fachmarktzentrum Apolda – über volle sechs Monate zu unseren Ergebnissen bei. Die übrigen drei im ersten Halbjahr gekauften Immobilien wurden erst im Laufe des zweiten bzw. dritten Quartals ertragswirksam konsolidiert. Durch diesen Portfolio-Aufbaueffekt spiegeln die Halbjahreszahlen die tatsächliche Ertragskraft der DEFAMA nur ansatzweise wieder.

So wird der Umsatz allein im August höher als im gesamten ersten Quartal liegen. Die annualisierte Jahresnettomiete unseres Portfolios beträgt aktuell 1,15 Mio. Euro. Eine weitere deutliche Ergebnissteigerung ist damit vorprogrammiert. Die Akquisition zusätzlicher renditestarker Fachmarktzentren wird diesen Wachstumstrend noch beschleunigen und verstärken.

### **Entwicklung des „Inneren Wertes“ (NAV) der DEFAMA-Aktie**

Um Investoren und Interessenten neben den Ertragskennzahlen eine zweite Orientierung für die Einschätzung unserer operativen Entwicklung zu geben, ermitteln und veröffentlichen wir quartalsweise den „Inneren Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie.

Durch das positive Ergebnis des ersten Halbjahres, den Kauf mehrerer Objekte zu günstigen Preisen sowie teilweise erfolgte Verlängerungen von Mietverträgen hat sich der NAV, der schon im ersten Quartal von 2,04 auf 2,24 Euro je Aktie anstieg, in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Per 30.6. belief sich der NAV nach unserer Berechnung auf 2,53 Euro je Aktie.

Die darin zugrunde gelegte Bewertung der Immobilien entspricht durchschnittlich dem 9,5-fachen der Jahresnettomieten. Wir erachten die von uns ermittelten „fairen Werte“ daher als sehr konservativ.

Wie bereits im Geschäftsbericht erläutert, würden sich bei einer klassischen DCF-Bewertung für unsere Objekte durch den günstigen Einkauf in Verbindung mit dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau „Mondpreise“ ergeben. Um realistische Werte zu ermitteln, legen wir unserer NAV-Bewertung bewusst nur diejenigen Faktoren zugrunde, die für uns und andere Player im Markt maßgeblich wertbeeinflussend sind und deren Verbesserung wir als Ziel eines erfolgreichen Immobilienmanagements sehen.

Neben Grundstücks- und Gebäudewert, bewertet anhand von Bodenrichtwert, Baujahr und Soll-Miete, deren Werte weitgehend statisch sind bzw. durch Zeitablauf stetig sinken, sind dies vor allem die erzielten Mieterträge, die Vertragslaufzeiten und die Finanzierbarkeit des Objekts, gemessen an der erforderlichen Eigenkapitalquote. Ferner berücksichtigen wir in absehbarer Zeit fällige Investitionen, nicht umlagefähige Nebenkosten und mögliche Mietrisiken.

**Im NAV enthaltener Wertanteil der...**

<b>Grundstücke</b>	11,1%
<b>Gebäude</b>	30,2%
<b>Mietverträge</b>	50,7%
<b>Finanzierung</b>	8,0%

**Kapitalerhöhung durchgeführt und Aktionärsstruktur verbreitert**

Mit Blick auf das angestrebte weitere Wachstum haben wir kurz vor Ende des ersten Halbjahres eine kleine Kapitalerhöhung um 125.000 Aktien durchgeführt. Die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien hat sich damit auf nun 2,225 Millionen Stück erhöht. Insgesamt flossen der DEFAMA im Zuge dieser Maßnahme knapp 300 T€ an frischen Mitteln zu.

Zugleich konnten wir die Investorenbasis damit verbreitern. Derzeit sind fünfzehn Aktionäre an der DEFAMA beteiligt. Größer Einzelaktionär ist weiterhin die dem Vorstand Matthias Schrade zuzurechnende MSC Invest GmbH mit einem Anteil von rund 80 Prozent.

**Drei Zukäufe im ersten Halbjahr ...**

Seit Jahresbeginn konnten wir drei weitere Objektkäufe vermelden. Am 10.3. kauften wir für gut 1,7 Mio. Euro ein Fachmarktzentrum in Königsee mit 2.400 qm Mietfläche. Die Nettomieterträge betragen derzeit rund 200 T€. Hauptmieter des 2010 erbauten Fachmarktzentrums ist NORMA. Im Objekt finden sich ferner eine große regionale Getränkemarktkette, Metzger und Bäcker, ein inhabergeführter Drogeriemarkt und ein Reisebüro.



Mit diesem Mietermix verfügt Königsee über ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. So findet sich hier der einzige Drogeriemarkt im Umkreis von 20 km. Vorteilhaft für die Kundenfrequenz ist auch, dass der einzige Baumarkt in der Gegend direkt an das Objekt angrenzt.

Am 17.4. unterzeichneten wir den Kaufvertrag für das REWE CITY CENTER in Bleicherode. Der Kaufpreis für das Einkaufszentrum belief sich auf knapp 2,6 Mio. Euro. Die vermietbare Fläche beträgt rund 3.600 qm, die jährlichen Nettomieterträge liegen derzeit bei rund 360 T€. Hauptmieter und seit über zwanzig Jahren am Standort vertreten ist REWE. Im Objekt finden sich ferner eine Filiale von Ernsting's family, eine Apotheke, ein Schuh- und Taschen-geschäft, ein Blumenladen, eine Reinigung, ein Friseur, ein Bäcker sowie ein Imbiss.



Auch Bleicherode ist mit seiner langjährig etablierten guten Mieterstruktur und seiner zentralen Lage im Ort gut aufgestellt. So sind die beiden einzigen Bankfilialen ebenso wie die beiden einzigen Kirchen und die Hauptgeschäftsstraße unmittelbar benachbart beziehungsweise nur wenige hundert Meter entfernt.

Am 29.6. fand schließlich noch der Notartermin für den Erwerb eines Fachmarktzentrum in Görlitz statt. Der Kaufpreis belief sich auf 2,6 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei gut 300 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt rund 4.000 qm und ist bis auf eine kleine Einheit, für die es bereits zwei Mietinteressenten gibt, voll vermietet. Hauptmieter und jeweils seit über 15



Jahren am Standort vertreten sind Netto und Hammer Fachmärkte. Beide haben ihre Verträge erst vor einem Jahr deutlich verlängert.

Neben der langjährig stabilen Mieterstruktur ist vor allem die sehr gute Lage hervorzuheben: Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Kurve der durch Görlitz führenden Bundesstraße und direkt gegenüber dem Haupteingang von Bombardier, dem größten ortsansässigen Arbeitgeber.

### **... und prall gefüllte Pipeline**

Über die aktuell vier Fachmarktzentren im Bestand hinaus verfügt DEFAMA über eine große Pipeline weiterer potenzieller Objekte. In der näheren Prüfung sind derzeit rund zwanzig Immobilien; bei fünf von ihnen könnte es theoretisch binnen der nächsten Monate zu einem Kaufvertrag kommen. Das Volumen dieser Kaufobjekte beträgt zusammen 13 Mio. Euro, die jährliche Nettomiete 1,5 Mio. Euro. Insgesamt prüfen wir derzeit Projekte mit einem Gesamtvolumen im hohen zweistelligen Millionenbereich.

Vor diesem Hintergrund ist unser Ziel eines Portfolio-Volumens von mindestens 20 Mio. Euro bis Ende 2015 nach wie vor gut erreichbar. Ob, wann und welcher Abschluss tatsächlich stattfindet, lässt sich unserer Erfahrung nach bis zur erfolgten Unterzeichnung jedoch unmöglich vorhersagen.

### **Ausblick**

Angesichts der großen Zahl parallel vorangetriebener Projekte sind wir optimistisch, im laufenden Jahr noch mehrere weitere Transaktionen melden zu können. Darüber hinaus arbeiten wir an einem steigenden Bekanntheitsgrad bei potenziellen Geschäftspartnern wie auch bei Investoren. So präsentieren wir die DEFAMA am 10.9. in Frankfurt auf dem SRC Forum Financial & Real Estate 2015 und werden auch auf dem Eigenkapitalforum im November anwesend sein.

Denn wie schon in unserem Geschäftsbericht 2014 gesagt: Wir stehen noch ganz am Anfang – sind aber fest davon überzeugt, gemeinsam etwas ganz Großes aufbauen zu können. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg begleiten, und werden Sie dazu auch künftig kontinuierlich und konkret über die Entwicklungen unserer Gesellschaft informieren.

Berlin, im August 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name 'Matthias Schrade'.

Matthias Schrade  
- Vorstand -  
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

# Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 30.06.2015 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2015</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>7.198.603</b>
<b>I. Sachanlagen</b>	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	7.187.262
2. Geleistete Anzahlungen	10.941
<b>II. Finanzanlagen</b>	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>3.423.612</b>
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101.929
2. sonstige Vermögensgegenstände	10.602
<b>II. Liquide Mittel und Wertpapiere</b>	
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.311.082
<b>C. Sonstige Aktiva</b>	<b>43.578</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>10.665.794</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2015</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>4.524.793</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>52.600</b>
1. Steuerrückstellungen	37.578
2. sonstige Rückstellungen	15.022
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>6.088.401</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.079.898
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.804
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.699
<b>Summe Passiva</b>	<b>10.665.794</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 30.06.2015 (alle Angaben in €)

	<b>1-6 / 2015</b>
1. Umsatzerlöse	282.999
2. Löhne und Gehälter	25.200
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	52.932
<b>4. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>204.867</b>
5. Abschreibungen	56.534
<b>6. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>148.332</b>
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.269
<b>8. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>143.063</b>
9. Ertragssteuern <sup>1)</sup>	28.613
<b>10. Jahresüberschuss <sup>1)</sup></b>	<b>114.451</b>

<sup>1)</sup> bei einer geschätzten Steuerquote von 20%

## Finanzkalender

10. September 2015	Präsentation SRC-Konferenz
November 2015	Bericht zum dritten Quartal
23.-25.November 2015	Eigenkapitalforum Frankfurt
Februar 2016	Vorläufige Jahreszahlen 2015
April 2016	Geschäftsbericht 2015



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG  
Hermannstr. 161  
D-12051 Berlin

Tel.: 030 / 55 57 92 60  
Fax: 030 / 55 57 92 62

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