



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2015

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.09.2015
Umsatzerlöse	589.395 €
EBIT	289.531 €
Ergebnis vor Steuern	241.215 €
Konzernergebnis ¹⁾	192.972 €
Ergebnis je Aktie ¹⁾	0,09 €

Bilanz

Bilanzsumme	15.100.306 €
Eigenkapital	4.601.554 €
Eigenkapitalquote	30,5%
Nettoverschuldung	7.515.073 €
Liquide Mittel	2.867.096 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	62,1%
Net Asset Value (NAV)	6.021.856 €
NAV je Aktie	2,71 €
Anzahl Aktien	2.225.000 Stück

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	5
Nettomieten (annualisiert)	1.426.296 €
Vermietbare Fläche	15.139 qm
Vermietungsquote	98,8%
Ø Restlaufzeit (WALT)	5,0 Jahre

¹⁾ bei einer geschätzten Steuerquote von 20%

Bericht über die ersten neun Monate 2015

Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten neun Monaten 2015 informieren. Diese waren 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 neun Monaten 2015 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 589 T€ ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 442 T€. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 241 T€ erwirtschaftet. Bei einer auf 20 Prozent geschätzten Steuerbelastung betrug das Nettoergebnis 193 T€ bzw. 0,09 Euro je Aktie. Das Ziel eines profitablen Wachstums wurde damit klar erreicht.

Zu beachten ist bei der Einordnung der Zahlen einerseits, dass hierin unterproportionale Finanzierungskosten enthalten sind, weil wir aufgrund des vorhandenen hohen Cashbestands beim Kauf mehrerer Objekte zunächst bewusst auf den Einsatz von Bankdarlehen verzichteten und die zugesagten Kredite erst auszahlen ließen, wenn sich weitere Zukäufe konkret abzeichneten.

Andererseits trug nur eines der Objekte im Portfolio – namentlich das Fachmarktzentrum Apolda – über volle neun Monate zu unseren Ergebnissen bei. Die übrigen fünf im Geschäftsjahr 2015 gekauften Immobilien wurden erst im Laufe der folgenden Quartale ertragswirksam konsolidiert. Durch diesen Portfolio-Aufbaueffekt spiegeln die Neunmonatszahlen die tatsächliche Ertragskraft der DEFAMA nur ansatzweise wieder.

So wird der Umsatz im vierten Quartal höher als im gesamten ersten Halbjahr liegen. Die annualisierte Jahresnettomiete unseres Portfolios beträgt einschließlich eines nach dem Bilanzstichtag erworbenen Objekts aktuell 1,67 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 Periodenergebnis, den Kauf mehrerer Objekte zu günstigen Preisen und teilweise erfolgte Verlängerungen bzw. Neuabschlüsse von Mietverträgen hat sich der NAV, der schon im ersten Halbjahr von 2,04 Euro auf 2,53 Euro je Aktie anstieg, in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Per 30.9. belief sich der NAV nach unserer Berechnung auf 2,71 Euro je Aktie. Da der jüngste Objektkauf erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte, sind Effekte hieraus noch nicht im NAV enthalten.

Die dabei 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.

Bei einer klassischen DCF-Bewertung würden sich 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 beim Einzelkauf von etablierten Fachmarktzentren 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...

Grundstücke	10,6%
Gebäude	30,8%
Mietverträge	49,3%
Finanzierung	9,3%

Fünf Zukäufe seit Jahresbeginn ...

Seit Jahresbeginn konnten wir insgesamt fünf Objektkäufe melden. Neben den im Halbjahresbericht erläuterten Zukäufen Königsee, Bleicherode und Görlitz schlossen wir am 17.8. den Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Schneeberg, einer Stadt im Erzgebirge/Sachsen. Der Kaufpreis belief sich auf 2,2 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei gut 260 TEUR. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt rund 2.500 qm.



Hauptmieter des 2007 erbauten und voll vermieteten Fachmarktzentrums ist Penny. Darüber hinaus sind AWG Mode, K+K Schuhe, ein Fleischer und eine Bäckerei im Objekt vertreten. Der Standort liegt bestens sichtbar an einer Kreuzung nahe einem Ärztehaus und einer Schule sowie nur wenige hundert Meter entfernt vom historischen Stadtkern. Das Objekt ist damit praktisch neuwertig und deckt mit seiner sehr guten Lage als Nahversorger einen Stadtteil perfekt ab.



Des Weiteren unterzeichneten wir am 21.10. den Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Brand-Erbisdorf, eine 10.000-Einwohner-Stadt ebenfalls in Sachsen. Der Kaufpreis belief sich auf 1,98 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei gut 240 TEUR. Die Nutzfläche des Objekts beträgt rund 2.400 qm.

Hauptmieter des 1992 eröffneten und voll vermieteten Fachmarktzentrums ist ALDI. Darüber hinaus sind Deichmann, KiK sowie eine Bäckerei und ein Fleischer im Objekt vertreten. Das Objekt liegt direkt an der Bundesstraße, die durch den 30 km östlich von Chemnitz liegenden Ort führt, und ist als einziges Fachmarktzentrum in der Stadt sehr gut aufgestellt.

... und prall gefüllte Pipeline

Über die aktuell fünf Fachmarktzentren im Bestand hinaus verfügt DEFAMA über eine große Pipeline weiterer potenzieller Objekte. In der näheren Prüfung sind derzeit fast zwanzig Immobilien; bei vier von ihnen könnte es theoretisch binnen der nächsten Monate zu einem Kaufvertrag kommen. Das Volumen dieser Kaufobjekte beträgt zusammen 15 Mio. Euro, die jährliche Nettomiete 1,7 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 nicht wirklich vorhersagen.

Personelle Verstärkung und weitere Kapitalmaßnahmen

Um den geplanten Portfolioausbau zu bewältigen und zu forcieren, verstärken wir uns zum 1.1.2016 um einen Immobilien-Manager, der bereits seit längerem im Ankauf und der Verwaltung von Einzelhandelsobjekten tätig ist. Darüber hinaus ist angedacht, perspektivisch einen zweiten Vorstand zu bestellen. Ein entsprechender Vorschlag steht auf der Agenda für die Aufsichtsratssitzung Ende November.

Mit Blick auf das weitere Wachstum hatten wir kurz vor Ende des ersten Halbjahres eine kleine Kapitalerhöhung um 125.000 Aktien durchgeführt. Die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien erhöhte sich damit auf 2,225 Millionen Stück. Insgesamt flossen der DEFAMA im Zuge dieser Maßnahme knapp 300 T€ an frischen Mitteln zu. Zugleich konnten wir die Investorenbasis kontinuierlich verbreitern. Derzeit sind 21 Aktionäre an der DEFAMA beteiligt. Größter Einzelaktionär ist weiterhin die dem Vorstand Matthias Schrade zuzurechnende MSC Invest GmbH mit einem Anteil von rund 80 Prozent.

Da wir einschließlich der benötigten Mittel für die Abwicklung der Transaktion Brand-Erbisdorf erst gut die Hälfte unseres verfügbaren Eigenkapitals investiert haben, ist für die nächsten Zukäufe keine Kapitalerhöhung erforderlich. Wir planen jedoch, aus dem Genehmigten Kapital heraus neue Aktien zur Zeichnung anzubieten, sobald etwa vier Fünftel unserer Mittel investiert bzw. fest verplant sind. Dies dürfte nach zwei bis drei geschlossenen Kaufverträgen der Fall sein.

Die Details hängen dabei von der Größe der erworbenen Objekte, dem jeweiligen Eigenkapitalbedarf für die Finanzierung und auch davon ab, welche weiteren Zukäufe in der Pipeline konkret absehbar sind. Bekanntlich ist die Zeitschiene kaum planbar, weshalb wir bewusst darauf verzichten, liquide Mittel in großem Stil „auf Vorrat“ einzusammeln und dadurch den NAV für die Aktionäre zu verwässern.

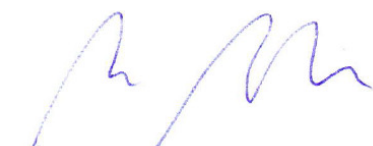
Ausblick

Angesichts der großen Zahl parallel vorangetriebener Projekte sind wir optimistisch, im laufenden Jahr noch mehrere weitere Transaktionen melden zu können. Jedoch werden sich weitere Zukäufe durch den stets mit Zeitversatz erfolgenden Nutzen-/Lasten-Übergang kaum noch auf die Ertragssituation des laufenden Geschäftsjahres auswirken.

Wir rechnen daher für das Gesamtjahr 2015 mit einem Umsatz im Bereich von rund 1 Mio. Euro. Das Ergebnis vor Steuern wird voraussichtlich gut 300 T€ erreichen, entsprechend einem Nettogewinn von 0,11 Euro je Aktie. Aufgrund der verfolgten Buy-and-Hold-Strategie als Bestandshalter ist es für uns selbstverständlich, unsere Aktionäre stark an den erzielten Ergebnissen zu beteiligen. Wir streben daher an, schon für das erste volle Geschäftsjahr eine Dividende in Höhe von 10 Cent je Aktie auszuschütten.

Werten Sie dies bitte aber nur als ersten Schritt. Denn wie schon in unserem Geschäftsbericht 2014 gesagt: Wir stehen noch ganz am Anfang – sind jedoch fest davon überzeugt, gemeinsam etwas ganz Großes aufbauen zu können. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg begleiten, und werden Sie auch künftig kontinuierlich und konkret über die Entwicklung der DEFAMA informieren.

Berlin, im Oktober 2015



Matthias Schrade
- Vorstand -
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 30.09.2015 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2015
A. Anlagevermögen	12.104.301
I. Sachanlagen	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	12.102.449
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.152
II. Finanzanlagen	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700
B. Umlaufvermögen	2.951.006
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63.355
2. sonstige Vermögensgegenstände	20.555
II. Liquide Mittel und Wertpapiere	
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.867.096
C. Sonstige Aktiva	44.253
Summe Aktiva	15.100.306

PASSIVA	30.09.2015
A. Eigenkapital	4.601.554
B. Rückstellungen	57.635
1. Steuerrückstellungen	56.135
2. sonstige Rückstellungen	1.500
C. Verbindlichkeiten	10.441.117
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.382.169
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.424
3. Sonstige Verbindlichkeiten	36.524
Summe Passiva	15.100.306

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 30.09.2015 (alle Angaben in €)

	1-9 / 2015
1. Umsatzerlöse	589.395
2. Löhne und Gehälter	37.800
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	110.050
4. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	441.680
5. Abschreibungen	152.149
6. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	289.531
7. Zinsergebnis	48.181
8. Ergebnis vor Steuern (EBT)	241.215
9. Steuern	48.243
10. Jahresüberschuss	192.972

Finanzkalender

23.-25.November 2015	Eigenkapitalforum Frankfurt
Februar 2016	Vorläufige Jahreszahlen 2015
April 2016	Geschäftsbericht 2015
Mai 2016	Quartalsbericht 1/2016
Juni 2016	Ordentliche Hauptversammlung
August 2016	Halbjahresbericht 2016
Oktober 2016	Neun-Monats-Bericht 2016



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
Internet: www.defama.de