



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2016

## DEFAMA auf einen Blick

### Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.03.2016
Umsatzerlöse	670.324 €
EBIT	335.880 €
Ergebnis vor Steuern	241.397 €
Konzernergebnis	191.757 €
Ergebnis je Aktie	0,08 €

### Bilanz

	31.03.2016
Bilanzsumme	21.808.356 €
Eigenkapital <sup>1)</sup>	6.502.771 €
Eigenkapitalquote <sup>1)</sup>	29,8%
Nettoverschuldung	13.308.814 €
Liquide Mittel	1.751.507 €

### Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	66,9%
Net Asset Value (NAV)	9.634.288 €
NAV je Aktie	3,71 €
Anzahl Aktien <sup>2)</sup>	2.525.000 Stück

### Portfolio-Kennzahlen <sup>3)</sup>

Standorte	9
Nettokaltmieten (annualisiert)	3.262.800 €
Vermietbare Fläche	46.104 qm
Vermietungsquote	96,6%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,3 Jahre

<sup>1)</sup> inklusive Einzahlungen auf Kapitalerhöhung

<sup>2)</sup> ohne bereits gezeichnete Aktien aus Kapitalerhöhung

<sup>3)</sup> per 30.04.2016

## **Bericht über das erste Quartal 2016**

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 drei Monaten 2016 informieren. Diese waren geprägt vom Kauf und der Prüfung weiterer Immobilien, dem Ausbau der Projekt-Pipeline, der inzwischen abgeschlossenen Kapitalerhöhung und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

### **Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis**

In den ersten drei Monaten 2016 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 670 (Vj. 113) T€ ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 463 (91) T€. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 241 (73) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 192 (55) T€ bzw. 0,08 (0,03) Euro je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 320 (73) T€. Damit konnten wir unser profitables Wachstum eindrucksvoll fortsetzen.

In den Zahlen des ersten Quartals sind erstmals die Erträge aller sieben Bestandsobjekte über den kompletten Zeitraum enthalten. Durch die im April erworbenen Objekte in Merseburg und Pasewalk hat sich die annualisierte Jahresnettokaltmiete unseres Portfolios zwischenzeitlich weiter auf nunmehr bereits rund 3,3 Mio. Euro erhöht. Durch die Akquisition zusätzlicher renditestarker Fachmarktzentren wird sich dieser Aufwärtstrend fortsetzen.

### **Kapitalerhöhung um 3,3 Mio. Euro abgeschlossen**

Um das geplante weitere Wachstum zu finanzieren, meldeten wir am 3.3. den Start einer Kapitalerhöhung um bis zu 1 Million Aktien zum Ausgabepreis von 3,33 Euro je Aktie. Diese konnten wir Ende April erfolgreich abschließen. Das Grundkapital der DEFAMA erhöht sich dadurch auf 3,225 Mio. Euro, eingeteilt in ebenso viele Aktien. Die Anmeldung zum Handelsregister ist erfolgt; mit einer Eintragung rechnen wir zeitnah.

Nach Abschluss der Kapitalerhöhung beläuft sich das Eigenkapital der DEFAMA auf über 8 Mio. Euro. Die Gesellschaft ist damit gut gerüstet, das angestrebte Ziel eines Immobilien-Portfolios von mindestens 40 Mio. Euro mit den vorhandenen Mitteln zu erreichen.

### **NAV klettert auf 3,71 Euro je Aktie**

Durch das Ergebnis der ersten drei Monate und das im Januar gekaufte EKZ Radeberg, das per 31.3. erstmals in der Portfoliobewertung enthalten ist, ist der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie weiter gestiegen. Nach 3,26 Euro je Aktie zum Ende 2015 belief sich der NAV per 31.3. auf 3,71 Euro je Aktie. Da die beiden jüngsten Objektkäufe erst nach dem Stichtag erfolgten, sind Effekte hieraus noch nicht im NAV enthalten.

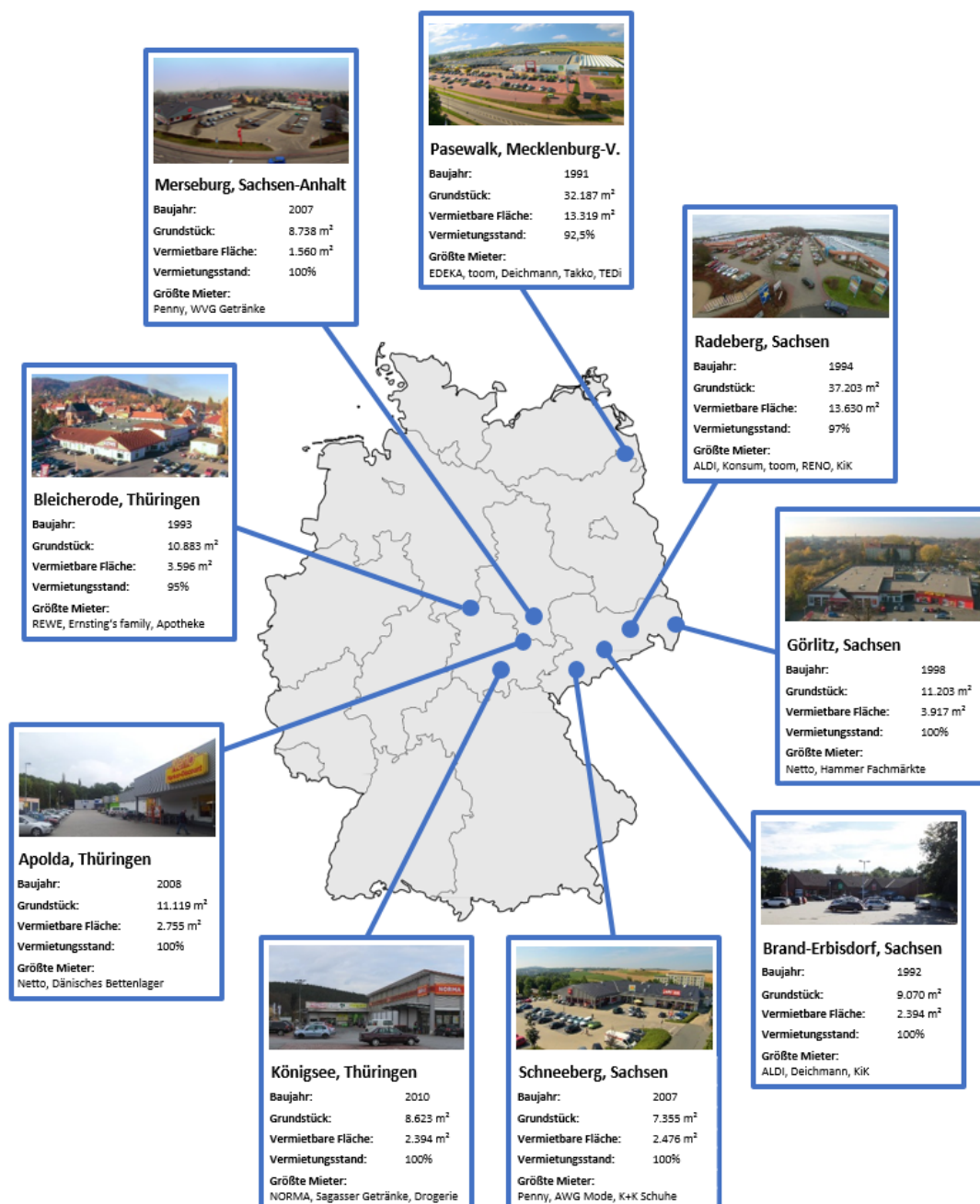
Zu beachten ist, dass die Aktienzahl der DEFAMA durch eine Teileintragung der zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Kapitalerhöhung sich per 31.3. nur von 2,225 auf 2,525 Millionen Stück erhöht hatte. Da die Kapitalerhöhung inzwischen voll platziert ist, haben wir die Auswirkungen daraus bei der Berechnung des NAV bereits berücksichtigt.

## Drei Zukäufe seit Jahresbeginn

Seit Jahresbeginn konnten wir insgesamt drei Objektkäufe durchführen. Unser bisher größtes Objekt, das Einkaufszentrum Radeberg, haben wir bereits im Geschäftsbericht 2015 ausführlich vorgestellt. Ein weiteres, mit einer Jahresnettokaltmiete von 160 T€ deutlich kleineres Objekt in Merseburg – der größte Mieter hier ist Penny – erwarben wir Mitte April, bevor wir am 28.4. mit dem Pasewalk-Center erneut einen Kaufvertrag über ein großes Objekt schließen konnten.

Der Kaufpreis des Pasewalk-Centers beläuft sich auf 6 Mio. Euro. Die jährlichen Nettomieteträge liegen bei Vollvermietung bei gut 680 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt über 13.000 qm. Hauptmieter sind EDEKA und toom, daneben sind Deichmann, TAKKO und TEDi im Objekt vertreten. Für die einzige Leerfläche laufen konkrete Gespräche mit namhaften Filialisten, wir rechnen kurzfristig mit einem Vertragsabschluss. Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Ausfallstraße und verfügt über ein Drittel der gesamten Verkaufsflächen der Stadt.

Die annualisierte Jahresnettokaltmiete der DEFAMA-Gruppe liegt damit aktuell bei 3,3 Mio. Euro. Das Portfolio umfasst neun Standorte mit insgesamt über 46.000 qm Nutzfläche, die zu 96,6% vermietet sind. Zu den größten Mietern zählen ALDI, EDEKA, Netto, NORMA, Konsum, Penny, REWE, toom, Hammer, AWG Mode, Dänisches Bettenlager, Deichmann, KiK und RENO.



## Ausblick

Unsere Pipeline ist gut gefüllt; wir treiben eine große Zahl an Projekten parallel voran. Daher 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 nur noch in relativ geringem Umfang auf die Ertragssituation des laufenden Geschäftsjahres auswirken.

Wir rechnen daher aktuell für das Gesamtjahr mit einem Umsatz im Bereich von rund 3 Mio. Euro. Das Ergebnis nach Steuern wird sich voraussichtlich auf 700 T€ mehr als verdoppeln. Beim FFO rechnen wir mit einem Anstieg auf über 1,2 Mio. Euro, entsprechend 0,38 Euro je Aktie bezogen auf die Aktienzahl nach Kapitalerhöhung. Vor diesem Hintergrund streben wir an, die Dividende für das laufende Geschäftsjahr deutlich anzuheben.

Zur ordentlichen Hauptversammlung 2016 haben wir für den 04.06.2016 in den Ratskeller Reinickendorf eingeladen. Neben der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 10 Cent je stimmberechtigter Aktie für das Geschäftsjahr 2015 schlagen wir im Hinblick auf das geplante Börsenlisting unter anderem die Umwandlung der Namens- in Inhaberaktien vor. Sobald dies im Handelsregister eingetragen ist, soll die Erstnotiz der DEFAMA-Aktie im Freiverkehr baldmöglichst erfolgen.

Wir hoffen, Ihnen mit dem Halbjahresbericht in drei Monaten hierzu bereits Vollzug melden zu können. Auf den weiteren gemeinsamen Weg mit Ihnen freuen wir uns und werden über die Entwicklung der DEFAMA kontinuierlich informieren.

Berlin, im Mai 2016



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller  
- Vorstand -

## Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.03.2016 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.03.2016</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstückswert bebauter Grundstücke	953.199	1.809.439
2. Geschäftsbauten	13.279.027	18.074.341
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.756	2.024
4. Betriebsausstattung	732	661
5. Geringwertige Wirtschaftsgüter	1	1
6. Anzahlungen auf Bauten auf eigenen Grundstücken	41.800	0
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	500	25.500
<b>B. Umlaufvermögen]</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.303	89.234
2. sonstige Vermögensgegenstände	39.283	15.561
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.710.926	1.751.507
<b>C. Sonstige Aktiva</b>	39.978	40.088
<b>Summe Aktiva</b>	<b>18.102.505</b>	<b>21.808.356</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.03.2016</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	4.709.437	5.898.068
<b>B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	1.008.993	604.703
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	56.464	104.015
2. sonstige Rückstellungen	25.370	20.510
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten/Ford. aus Lieferungen und Leistungen	17.665	36.091
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten/Darlehensgebern	12.238.205	15.060.321
3. Verbindlichkeiten aus Steuern	46.370	84.647
<b>Summe Passiva</b>	<b>18.102.505</b>	<b>21.808.356</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.03.2016 (alle Angaben in €)

	<b>1-3/2015</b>	<b>1-3/2016</b>
1. Umsatzerlöse	112.872	670.324
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	320
3. Personalaufwand	12.600	37.117
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.926	170.016
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>91.346</b>	<b>463.512</b>
6. Abschreibungen	17.885	127.632
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>73.461</b>	<b>335.880</b>
8. Finanzergebnis	0	- 94.483
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>73.461</b>	<b>241.397</b>
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	18.365	49.640
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	16.927	36.525
b) Sonstige Steuern	1.438	13.115
<b>11. Jahresüberschuss-/fehlbetrag</b>	<b>55.096</b>	<b>191.757</b>



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG  
Nimrodstr. 23  
D-13469 Berlin

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

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