



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2016

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.06.2016
Umsatzerlöse	1.451.004 €
EBIT	712.397 €
Ergebnis vor Steuern	494.348 €
Konzernergebnis	392.661 €
Ergebnis je Aktie	0,12 €

Bilanz

	30.06.2016
Bilanzsumme	29.500.049 €
Eigenkapital	8.208.107 €
Eigenkapitalquote	27,8%
Nettoverschuldung	20.292.080 €
Liquide Mittel	729.961 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	67,6%
Net Asset Value (NAV)	13.123.533 €
NAV je Aktie	4,07 €
Anzahl Aktien	3.225.000 Stück

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	10
Nettokaltmieten (annualisiert)	3.504.659 €
Vermietbare Fläche	49.075 qm
Vermietungsquote	98,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,2 Jahre

Bericht über das 1. Halbjahr 2016

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 2016 informieren. Dieses war geprägt vom Kauf weiterer Immobilien, dem Ausbau der Projekt-Pipeline, der erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung, der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung und der Vorbereitung des Börsenlistings.

Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

Im ersten Halbjahr 2016 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 1.451 (Vj. 283) T€ ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 986 (205) T€. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 494 (143) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 393 (114) T€ bzw. 0,12 (0,05) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 666 (171) T€. Damit konnten wir unser profitables Wachstum eindrucksvoll fortsetzen.

In den Zahlen des ersten Halbjahrs sind die Erträge von sieben Bestandsobjekte über den kompletten Zeitraum enthalten, ein Objekt trug wenige Wochen zu den Zahlen bei. Erst ab Juli tragen alle derzeit zehn Fachmarktzentren im Portfolio voll zu den Erträgen bei. Durch die im zweiten Quartal erworbenen Objekte in Merseburg, Pasewalk und Traben-Trarbach hat sich die annualisierte Jahresnettokaltmiete unseres Portfolios zwischenzeitlich weiter auf nunmehr bereits rund 3,5 Mio. Euro erhöht. Durch die Akquisition zusätzlicher renditestarker Fachmarktzentren wird sich dieser Aufwärtstrend fortsetzen.

NAV klettert auf 4,07 € je Aktie

Durch das Ergebnis des zweiten Quartals und die weiteren Objektkäufe, die per 30.6. erstmals in der Portfoliobewertung enthalten sind, ist der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie weiter gestiegen. Nach 3,71 € je Aktie zum Ende des ersten Quartals belief sich der NAV per 30.6. auf 4,07 € je Aktie. Hierin sind sowohl die erhöhte Aktienzahl nach der Kapitalerhöhung berücksichtigt als auch die nach der Hauptversammlung erfolgte Dividendenzahlung in Höhe von 10 Cent je dividendenberechtigter Aktie.

Vier Zukäufe seit Jahresbeginn

Seit Jahresbeginn konnten wir insgesamt vier Objektkäufe durchführen. Unser bisher größtes Objekt, das am 12.1. erworbene 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. €. Die jährlichen Nettomietträge liegen bei Vollvermietung bei gut 680 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt insgesamt über 13.000 qm. Das Fachmarktzentrum liegt bestens sichtbar an einer Ausfallstraße und verfügt über ein Drittel der gesamten Verkaufsflächen der Stadt. Hauptmieter sind EDEKA und toom, daneben sind Deichmann, TAKKO und TEDi im Objekt vertreten. Für die einzige Leerfläche konnten wir zwischenzeitlich einen langfristigen Mietvertrag mit Dänisches Bettenlager abschließen.

Am 17.6. schlossen wir einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Traben-Trarbach (Rheinland-Pfalz). Der Kaufpreis belief sich auf 1,65 Mio. €. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei rund

200 T€. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt 2.600 qm. Hauptmieter des 2009 eröffneten und voll vermieteten Objekts ist LIDL. Darüber hinaus sind eine Bäckerei, ein Fliesengeschäft, ein Sanitärhandel und eine Werbeagentur im Objekt vertreten. Im Kaufpreis enthalten ist ein angrenzendes unbebautes Grundstück, was die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen ermöglicht. Erste Gespräche mit Interessenten wurden bereits geführt. Es handelt sich um eine der wenigen freien Gewerbeflächen in der dicht bebauten Stadt an der Mosel.

Die annualisierte Jahresnettokaltmiete der DEFAMA-Gruppe liegt damit aktuell bei rund 3,5 Mio. €. Das Portfolio umfasst zehn Standorte mit insgesamt fast 50.000 qm Nutzfläche, die zu 98% vermietet sind. Zu den größten Mietern zählen ALDI, EDEKA, LIDL, Netto, NORMA, Konsum, Penny, REWE, toom, Hammer, AWG Mode, Dänisches Bettenlager, Deichmann, Kik und RENO.



Erfolgreicher Börsengang und erfreuliche Kursentwicklung

Die Aktie der Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) wird seit Mittwoch, dem 13. Juli 2016, im Freiverkehr der Börse München gehandelt. Begleitet wurde das Listing von der mwb fairtrade AG. Zum Handel zugelassen wurden alle 3.225.000 Aktien der Gesellschaft. Eine Kapitalerhöhung war mit der Handelsaufnahme nicht verbunden; DEFAMA hatte bereits im April 2016 erfolgreich eine Kapitalerhöhung im Volumen von 3,3 Mio. € abgeschlossen.

Der erste Börsenkurs lag bei 4,13 € und damit um 24% über dem Ausgabepreis der Kapitalerhöhung. In den Folgetagen konnte die Aktie weiter zulegen und schloss zuletzt bei 4,65 €. Pro Börsentag wurden durchschnittlich 6.725 Aktien gehandelt. Wir freuen uns über die positive Kursentwicklung der ersten Börsentage und arbeiten daran, den Wert der DEFAMA-Aktie weiter zu steigern.

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.

Bereits am 12.7. hatten wir unsere Ergebnisprognose für das Gesamtjahr erhöht. Bei einem Umsatz von gut 3 Mio. € wird sich das Ergebnis nach Steuern voraussichtlich auf etwa 0,8 Mio. € bzw. 0,24 € je Aktie mehr als verdoppeln. Beim FFO rechnen wir mit einem Anstieg auf 1,4 Mio. €, entsprechend 0,43 € je Aktie. Vor diesem Hintergrund streben wir an, die Dividende für das laufende Geschäftsjahr deutlich anzuheben.

Mit der Umsetzung des angekündigten Börsenlistings haben wir einen wichtigen Meilenstein für 2016 bereits erreicht. Damit sehen wir uns jedoch nicht am Ziel, sondern immer noch ganz am Anfang einer langfristigen Wachstumsstory. Auf den weiteren gemeinsamen Weg mit Ihnen freuen wir uns und werden über die Entwicklung der DEFAMA kontinuierlich informieren.

Berlin, 20. Juli 2016



Matthias Schrade
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 30.06.2016 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2015	30.06.2016
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstückswerte	953.199	2.184.534
2. Geschäftsbauten	13.279.027	26.446.588
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. GWG	2.489	22.971
4. Anzahlungen auf Bauten auf eigenen Grundstücken	41.800	0
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	500	700
B. Umlaufvermögen]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.303	47.934
2. sonstige Vermögensgegenstände	39.283	7.993
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.710.926	729.961
C. Sonstige Aktiva	39.978	59.368
Summe Aktiva	18.102.505	29.500.049
PASSIVA	31.12.2015	30.06.2016
A. Eigenkapital	4.709.437	8.208.107
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	1.008.993	0
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	56.464	133.001
2. sonstige Rückstellungen	25.370	20.856
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten/Ford. aus Lieferungen und Leistungen	17.665	66.339
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten/Darlehensgebern	12.238.205	21.022.042
3. Verbindlichkeiten aus Steuern	46.370	49.703
Summe Passiva	18.102.505	29.500.049

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 30.06.2016 (alle Angaben in €)

	1-6/2015	1-6/2016
1. Umsatzerlöse	282.999	1.451.004
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	7.596
3. Personalaufwand	25.200	74.233
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	52.932	398.350
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	204.867	986.017
6. Abschreibungen	56.534	273.620
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	148.332	712.397
8. Finanzergebnis	- 5.269	- 218.049
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	143.063	494.348
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	28.613	101.687
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	28.613	74.793
b) Sonstige Steuern	0	26.894
11. Jahresüberschuss-/fehlbetrag	114.451	392.661

Finanzkalender

8. September 2016	SRC Forum Financials & Real Estate Frankfurt
9./10. September 2016	Rüttbauer IR-Fahrt Heidelberg
Oktober 2016	Neun-Monats-Bericht 2016
21.-23. November 2016	Eigenkapitalforum Frankfurt
Februar 2017	Vorläufige Jahreszahlen 2016
April 2017	Geschäftsbericht 2016



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