



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2017

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.03.2017
Umsatzerlöse	1.061.353 €
EBIT	448.207 €
Ergebnis vor Steuern	296.025 €
Konzernergebnis	235.532 €
Ø Aktienzahl	3.547.000 Stück
Ergebnis je Aktie	0,07 €

Bilanz

	31.03.2017
Bilanzsumme	37.161.193 €
Eigenkapital	10.871.746 €
Eigenkapitalquote	29,3%
Nettoverschuldung	21.705.284 €
Liquide Mittel	4.212.164 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	66,3%
Net Asset Value (NAV)	18.451.227 €
Aktienzahl	3.547.000 Stück
NAV je Aktie	5,20 €

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	14
Nettokaltmieten (annualisiert)	4.730.991 €
Vermietbare Fläche	64.854 qm
Vermietungsquote	97,3%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,0 Jahre

Bericht über das erste Quartal 2017

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 2017 informieren. Diese war geprägt von der Vorbereitung des Kaufes weiterer Immobilien, Investitionen in unser internes Property Management und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

Im ersten Quartal 2017 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 1.061 (Vj. 670) T€ ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 684 (464) T€. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 296 (241) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 236 (192) T€ bzw. 0,07 (0,08) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 472 (320) T€. Damit hat sich das profitable Wachstum weiter fortgesetzt.

Zu beachten ist, dass im ersten Quartal 2017 Kosten für den Aufbau des eigenen Property Managements anfielen, während das Ergebnis im Vorjahresquartal durch Einmaleffekte aus dem Erwerb des EKZ Radeberg positiv beeinflusst war. Zudem sind in den Zahlen des ersten Quartals 2017 erst die Erträge von zwölf Bestandsobjekten enthalten.

Der Nutzen-/Lasten-Wechsel für die Objekte Büdelsdorf und Wittenburg wird im zweiten Quartal 2017 erfolgen. Das nach dem Bilanzstichtag erworbene Westerwald-Portfolio wird voraussichtlich ab dem dritten Quartal 2017 zusätzliche Ergebnisbeiträge generieren. Daher sind deutliche Ergebnisschübe im weiteren Jahresverlauf bereits vorprogrammiert.

NAV klettert auf 5,20 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Quartals hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 5,10 € je Aktie zum Ende des Jahres 2016 belief sich der NAV per 31.3. auf 5,20 € je Aktie. Auch hier sind Effekte aus dem Westerwald-Portfolio noch nicht enthalten.

Weiterer Wachstumsschub durch erfolgte Zukäufe

Mit dem kurz vor Ostern vermeldeten Erwerb des Westerwald-Portfolios, das drei Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz umfasst, konnten wir unseren Immobilienbestand weiter ausbauen. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt gut 6,2 Mio. €. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei rund 680 T€. Die Nutzfläche der drei Objekte beträgt insgesamt etwa 6.300 qm.

Hauptmieter der Fachmarktzentren in Gebhardshain, Höhn und Puderbach ist jeweils NORMA. Daneben sind in den Objekten jeweils eine große Getränkemarktkette sowie weitere kleinere Mieter wie Bäcker, Fleischer, Lotto/Zeitschriften, Apotheke, Friseur und Sparkasse vertreten. Alle drei Objekte sind voll bzw. nahezu vollvermietet und in den jeweiligen Orten stark positioniert.

Portfolio auf 17 Standorte vergrößert

Mit Abschluss aller Käufe steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf 5,4 Mio. €. Das Portfolio umfasst 17 Standorte mit über 70.000 qm Nutzfläche, die zu 97% vermietet sind. Zu den größten Mietern zählen ALDI, EDEKA, LIDL, Netto, NORMA, Penny, REWE, Coop/Sky, Dänisches Bettenlager, Deichmann, Takko, Hammer und toom. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nun bei 2,9 Mio. €, entsprechend 0,82 € je Aktie.

Die nachfolgende Grafik zeigt alle Standorte unseres Immobilienportfolios, wobei wir aus Platzgründen nur die letzten Käufe jeweils mit Foto und Kennzahlen einzeln vorstellen.



Ausblick

In wenigen Wochen erhalten Sie die Einladung zu unserer Hauptversammlung, die am 23.06.2017 um 11 Uhr im Ratskeller Reinickendorf in Berlin stattfinden wird. Auf der Tagesordnung stehen unter anderem der Vorschlag, eine auf 20 Cent je Aktie verdoppelte Dividende auszuschütten. Wir würden uns freuen, zahlreiche Aktionäre und Gäste auf der HV begrüßen zu dürfen. Weitere Gelegenheiten zu einem persönlichen Treffen bieten sich in den kommenden Monaten auf Investorenkonferenzen in München (1.6.), Frankfurt (7.9.) und Düsseldorf (9.9.).

Unsere Pipeline ist nach wie vor gut gefüllt; wir treiben eine große Zahl an Projekten parallel voran. Daher sind wir optimistisch, im laufenden Jahr noch mehrere Transaktionen abschließen zu können. Jedoch werden sich weitere Zukäufe durch den stets mit Zeitversatz erfolgenden Nutzen-/Lasten-Übergang voraussichtlich nur noch in geringem Umfang auf die Umsatz- und Ertragssituation des laufenden Geschäftsjahres auswirken.

Auf Basis der im Plan liegenden Zahlen des ersten Quartals und der durch die zusätzlichen Erträge der ab dem zweiten Quartal vorprogrammierten Ergebnisschübe sehen wir die DEFAMA auf gutem Kurs, die Prognose eines FFO von 2,4 Mio. € und eines Nettogewinns nach HGB von rund 1,3 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie zu erreichen. Vor diesem Hintergrund ist es unser erklärtes Ziel, die Dividende für 2017 erneut anzuheben.

Sie sehen: Es gibt viele gute Gründe, die DEFAMA-Aktie auch weiterhin im Depot zu halten oder ein Investment in Erwägung zu ziehen. Auf den weiteren gemeinsamen Weg mit Ihnen freuen wir uns und werden über die Entwicklung der DEFAMA kontinuierlich informieren.

Berlin, 4. Mai 2017



Matthias Schrade
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.03.2017 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.03.2017	31.12.2016
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	8.213	8.661
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	2.396.274	2.385.543
2. Bauten	28.949.839	29.027.683
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.896	29.516
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.378.919	51.718
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94.759	116.891
2. sonstige Vermögensgegenstände	39.615	113.107
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.212.164	1.461.162
C. Sonstige Aktiva	52.275	54.304
Summe Aktiva	37.161.953	33.248.583
PASSIVA	31.03.2017	31.12.2016
A. Eigenkapital	10.871.746	10.636.214
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	152.261	121.950
2. sonstige Rückstellungen	93.966	98.391
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.003	75.049
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	25.917.449	20.826.893
3. Sonstige Verbindlichkeiten	97.529	1.490.085
Summe Passiva	37.161.953	33.248.583

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.03.2017 (alle Angaben in €)

	1-3/2017	1-3/2016
1. Umsatzerlöse	1.061.353	670.324
2. Sonstige betriebliche Erträge	973	320
3. Personalaufwand	86.709	37.117
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	291.392	170.016
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	684.225	463.512
6. Abschreibungen	236.018	127.632
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	448.207	335.880
8. Finanzergebnis	- 152.183	- 94.483
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	296.025	241.397
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	60.492	49.640
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	44.863	36.525
b) Sonstige Steuern	15.629	13.115
11. Periodenüberschuss	235.532	191.757

Finanzkalender

01. Juni 2017	Fachkonferenz Immobilien (Börse München)
23. Juni 2017	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
August 2017	Halbjahresbericht 2017
07. September 2017	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt
09. September 2017	Rüttnauer IR-Fahrt, Düsseldorf
Oktober 2017	Neun-Monats-Bericht 2017
27.-29. November 2017	Eigenkapitalforum Frankfurt
Februar 2018	Vorläufige Jahreszahlen 2017



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