



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2017

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.09.2017
Umsatzerlöse	4.059.155 €
EBIT	1.839.523 €
Ergebnis vor Steuern	1.243.093 €
Konzernergebnis	968.159 €
Ø Aktienzahl	3.547.000 Stück
Ergebnis je Aktie	0,27 €

Bilanz

	30.09.2017
Bilanzsumme	52.971.941 €
Eigenkapital	10.959.778 €
Eigenkapitalquote	20,7%
Nettoverschuldung	39.510.187 €
Liquide Mittel	1.787.827 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	65,0%
Net Asset Value (NAV)	21.396.812 €
Aktienzahl	3.547.000 Stück
NAV je Aktie	6,03 €

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	21
Nettokaltmieten (annualisiert)	6.149.665 €
Vermietbare Fläche	81.749 qm
Vermietungsquote	96,6%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,9 Jahre

Bericht über die ersten neun Monate 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 neun Monaten 2017 informieren. Diese war geprägt vom Kauf und der Übernahme weiterer Immobilien, Investitionen in den Aufbau unserer eigenen Property Managements, der Planung eines Joint-Ventures beim EKZ Radeberg und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

Deutliche Zuwächse bei Umsatz, Ergebnis und FFO

In den ersten neun Monaten 2017 erzielte die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) bei einem Umsatz von 4,06 (Vj. 2,39) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 2,68 (1,70) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,24 (0,83) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 0,97 (0,66) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,27 (0,23) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1,81 (1,14) Mio. € und erhöhten sich somit um 59% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal die Erträge von zwölf Bestandsobjekten, ab April kamen Büdelsdorf, Wittenburg und ab Juni das sogenannte Westerwald-Portfolio hinzu. Das Fachmarktzentrum in Florstadt trug ab Juli zu den Erträgen bei.

Weitere Objektkäufe getätigt

In den ersten neun Monaten konnten wir insgesamt sieben weitere Fachmarkt- und Nahversorgungszentren erwerben. Bereits im Halbjahresbericht erläutert hatten wir die kurz vor Ostern geschlossenen Kaufverträge über drei Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz, das sogenannte „Westerwald-Portfolio“, mit Standorten in Gebhardshain, Höhn und Puderbach. Ebenso berichteten wir über den Erwerb eines kleinen Fachmarktzentrum im hessischen Florstadt, etwa 40 km nördlich von Frankfurt.

Am 18.07.2017 kauften wir zwei Nahversorgungszentren mit Wohnanteil im südlichen Sachsen-Anhalt. Die Transaktion wurde als sogenannter Share-Deal abgewickelt, wobei DEFAMA jeweils 94% der Objektgesellschaften erwarb. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 3,75 Mio. €. Die jährlichen Nettomietserträge werden nach Vollvermietung bei rund 420 T€ liegen. Die Nutzfläche beträgt insgesamt gut 7.200 qm, davon knapp ein Drittel Wohnen. Wichtigste Mieter der beiden Objekte in Sangerhausen und Harzgerode sind EDEKA, TEDi und NKD. Daneben sind weitere kleinere Mieter wie Bäcker, Fleischer, Lotto/Zeitschriften und Friseur vertreten.

Am 23.08.2017 erwarb DEFAMA ein Nahversorgungszentren in Wildau bei Berlin, das direkt gegenüber dem A10-Center liegt. Der Kaufpreis belief sich auf 1,8 Mio. €. Die jährlichen Nettomietserträge liegen aktuell bei knapp 200 T€. Die Nutzfläche des 2007 gebauten Objekts beträgt insgesamt 1.450 qm. Mieter sind Penny und Getränke Hoffmann. Direkt nebenan liegen weitere Fachmärkte wie Fressnapf, TEDi und KiK.

Am 29.08.2017 gelang in Höhn – einem der Standorte des Westerwald-Portfolios – der Erwerb des direkt neben unserem Objekt stehenden Edeka-Marktes, der sich im Besitz eines anderen Voreigentümers befand. Durch diesen Arrondierungskauf konnten wir das Gesamtareal „Einkaufspark Höhn“, in dem praktisch der gesamte Einzelhandel im Ort zu finden ist, nunmehr in einer Hand vereinigen.

Hoher Einmalsertrag durch geplantes Joint-Venture beim EKZ Radeberg

Am 28.09.2017 schlossen DEFAMA und die Berliner HD Gruppe einen Letter of Intent (LOI) über den Erwerb einer 50-prozentigen Beteiligung am EKZ Radeberg. Mit der HD Gruppe gewinnt DEFAMA einen starken Partner, der als erfahrener Projektentwickler sein Know-how für den geplanten Umbau des EKZ Radeberg einbringen wird.

Beide Parteien streben an, die Transaktion bis Ende 2017 abzuschließen. Bei planmäßiger Umsetzung ergibt sich für DEFAMA im laufenden Jahr ein hoher sechsstelliger Einmalsertrag und ein Liquiditätszufluss von insgesamt rund 2 Mio. Euro. Die laufenden Erträge aus dem Objekt stehen künftig hälftig der HD Gruppe zu, was DEFAMA in der Guidance für das kommende Jahr berücksichtigen wird. Die zufließende Liquidität werden wir für den weiteren Portfolioausbau nutzen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 20.10.2017 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Waldeck-Sachsenhausen (Hessen), unweit der Ferienregion Edersee. Der Kaufpreis belief sich auf 1,85 Mio. €. Die jährlichen Nettomietenerträge liegen bei gut 200 T€. Die Nutzfläche des 2006 gebauten Objekts umfasst rund 2.400 qm. Mieter sind LIDL, KiK, ein Getränkemarkt und der lokale Taxiservice. Im Umkreis von mehr als 10 km gibt es kein anderes Fachmarktzentrum.

NAV klettert auf 6,03 € je Aktie

Durch das Ergebnis der ersten neun Monate und die erfolgten Zukäufe hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten Monaten weiter erhöht. Ausgehend von 5,10 € je Aktie zum Ende des Jahres 2016 belief sich der NAV per 30.09.2017 auf 6,03 € je Aktie. Effekte aus dem Erwerb des Objekts Waldeck und dem Joint-Venture in Radeberg sind hierin noch nicht enthalten.

Ausblick

Im vierten Quartal werden erstmals 21 Objekte über den vollen Zeitraum enthalten sein, also vier Immobilien mehr als im dritten Quartal 2017. Hierbei handelt es sich um die Zukäufe in Sangerhausen, Harzgerode und Wildau sowie den Arrondierungskauf in Höhn. Damit ist ein weiterer Ergebnisanstieg im Schlussquartal bereits vorprogrammiert.

Wir gehen daher davon aus, die Prognose eines FFO von 2,6 Mio. € und eines Nettogewinns nach HGB von 1,4 Mio. € bzw. 0,40 € je Aktie komfortabel zu erreichen. Hinzu kommt ein positiver Einmaleffekt aus dem Joint-Venture in Radeberg, dessen Abschluss im vierten Quartal erfolgen soll. Bei planmäßiger Abwicklung des geschlossenen Letter of Intent würde sich durch den hierbei stattfindenden hälftigen Verkauf des Objekts an unseren Projektpartner für das Geschäftsjahr 2017 ein Rekordgewinn von insgesamt rund 2,3 Mio. € bzw. 0,65 € je Aktie für DEFAMA ergeben.

Über die weitere Entwicklung der DEFAMA werden wir Sie wie gewohnt kontinuierlich informieren. Bleiben Sie uns gewogen!

Berlin, 2. November 2017



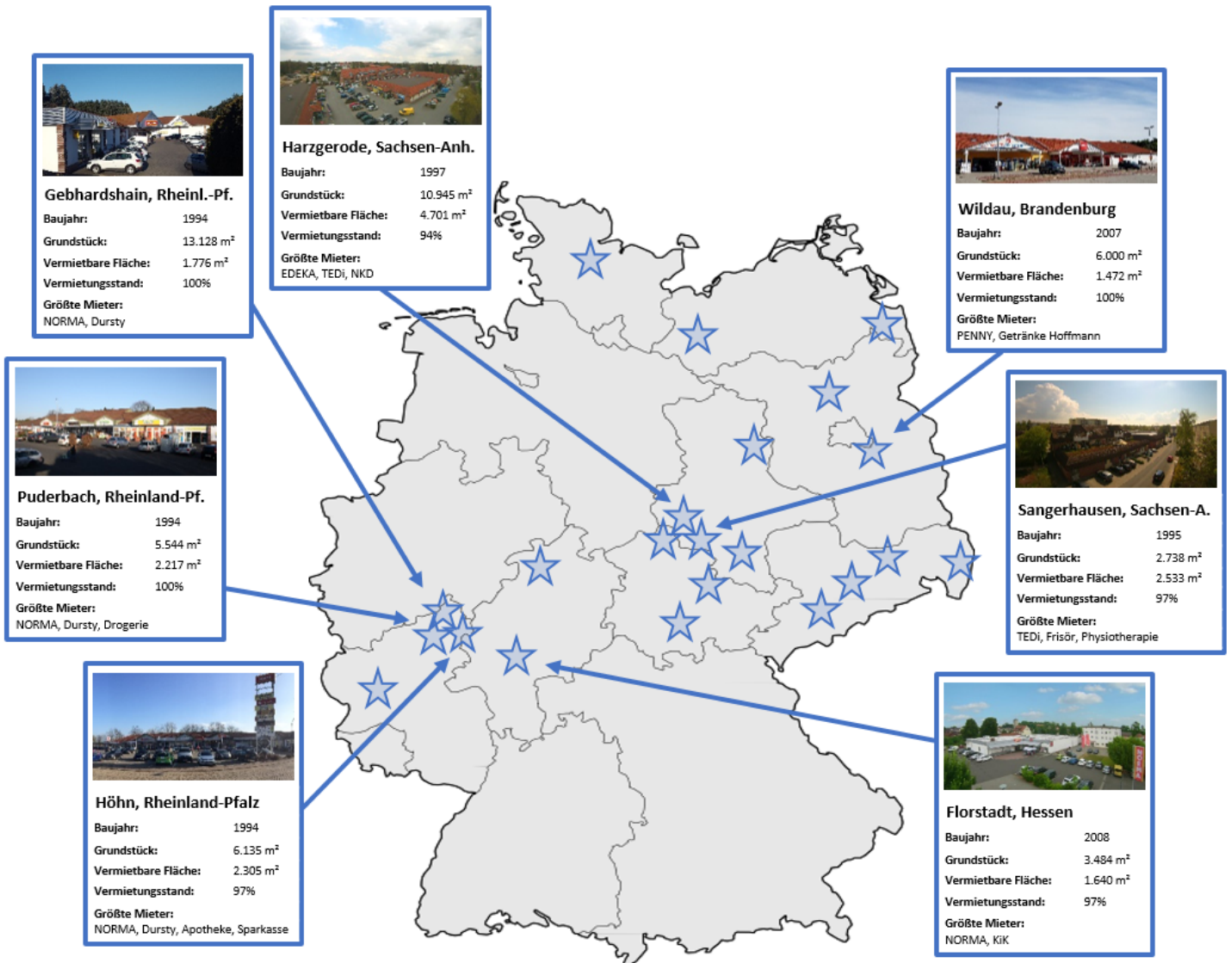
Matthias Schrade
- Vorstand -

















Dr. Carsten Müller
- Vorstand -

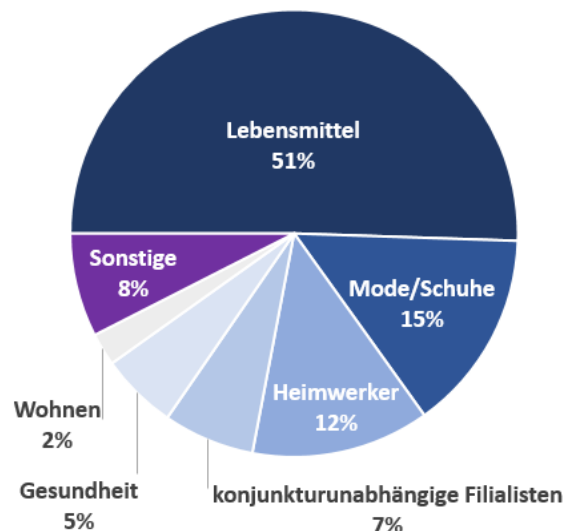
Portfolio-Übersicht

per 30.09.2017



Größte Mieter	Anteil
REWE/Penny/Sky   	13,0 %
EDEKA/Netto  	9,7 %
toom Baumarkt 	9,0 %
NORMA 	7,2 %
Tengelmann-Gruppe  	4,7 %
Aldi Nord 	4,5 %
LIDL 	4,4 %
Dän. Bettenlager 	4,0 %
TAKKO 	3,1 %
Hammer 	3,0 %

Mieterträge nach Branche



Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 30.09.2017 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2017	31.12.2016
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	7.317	8.661
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	4.633.174	2.385.543
2. Bauten	45.881.801	29.027.683
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.759	29.516
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	98.484	51.718
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	281.141	116.891
2. sonstige Vermögensgegenstände	141.634	113.107
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.787.827	1.461.162
C. Sonstige Aktiva	103.803	54.304
Summe Aktiva	52.971.940	33.248.583
PASSIVA	30.09.2017	31.12.2016
A. Eigenkapital ¹⁾	10.959.778	10.636.214
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	320.192	121.950
2. sonstige Rückstellungen	82.930	98.391
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.322	75.049
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	41.298.015	20.826.893
3. Sonstige Verbindlichkeiten	219.703	1.490.085
Summe Passiva	52.971.940	33.248.583

¹⁾ inklusive Minderheitenanteile

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.09.2017 (alle Angaben in €)

	1-9/2017	1-9/2016
1. Umsatzerlöse	4.057.155	2.386.972
2. Sonstige betriebliche Erträge	57.420	64.706
3. Personalaufwand	301.155	118.267
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.126.565	636.813
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	2.686.856	1.696.598
6. Abschreibungen	847.333	481.503
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.839.523	1.215.094
8. Finanzergebnis	- 596.431	- 383.547
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.243.093	831.547
10. Steuern	274.933	169.356
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	187.864	126.164
b) Sonstige Steuern	87.070	43.192
11. Periodenüberschuss ¹⁾	968.159	662.181

Finanzkalender

27.-29. November 2017	Eigenkapitalforum Frankfurt
Februar 2018	Vorläufige Jahreszahlen 2017
April 2018	Geschäftsbericht 2017
Mai 2018	Quartalsbericht 1/2018
13. Juni 2018	Ordentliche Hauptversammlung
August 2018	Halbjahresbericht 2018
November 2018	Neun-Monats-Bericht 2018

¹⁾inklusive Minderheitenanteile



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