



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2018



## DEFAMA auf einen Blick

### Gewinn- und Verlustrechnung

|                      | 01.01.-30.06.2018 |
|----------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse         | 4.227.988 €       |
| EBIT                 | 1.698.262 €       |
| Ergebnis vor Steuern | 1.083.907 €       |
| Konzernergebnis      | 853.784 €         |
| Ø Aktienzahl         | 3.547.000 Stück   |
| Ergebnis je Aktie    | 0,24 €            |

### Bilanz

|                   | 30.06.2018   |
|-------------------|--------------|
| Bilanzsumme       | 67.825.298 € |
| Eigenkapital      | 11.277.387 € |
| Eigenkapitalquote | 16,6%        |
| Nettoverschuldung | 52.452.080 € |
| Liquide Mittel    | 2.255.451 €  |

### Weitere Finanzkennzahlen

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Loan-to-Value-Quote (LTV)  | 61,4%           |
| Net Asset Value (NAV)      | 29.260.355 €    |
| Aktienzahl                 | 3.547.000 Stück |
| NAV je Aktie               | 8,25 €          |
| Funds From Operation (FFO) | 1.737.751 €     |
| FFO je Aktie               | 0,49 €          |

### Portfolio-Kennzahlen

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Standorte                      | 25          |
| Nettokaltmieten (annualisiert) | 7.810.688 € |
| Vermietbare Fläche             | 103.037 qm  |
| Vermietungsquote               | 96,2%       |
| Ø Restlaufzeit (WALT)          | 3,5 Jahre   |

# **Bericht über das erste Halbjahr 2018**

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 sechs Monaten 2018 informieren. Diese war geprägt vom Kauf weiterer Immobilien, dem Ausbau des Property Management und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

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

Im ersten Halbjahr 2018 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 4,23 (Vj. 2,45) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 2,58 (1,58) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1.084 (744) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 854 (592) T€. Dies entspricht einem Gewinn von 0,24 (0,17) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1.738 (1.089) T€ und erhöhten sich somit um 60% gegenüber dem Vorjahreszeitraum

In den Zahlen enthalten waren im ersten Halbjahr die Erträge von 23 Bestandsobjekten sowie ab Juni das Objekt in Hamm. Der Besitzübergang beim Fachmarktzentrum Mylau erfolgte erst im Juli. Durch die Erstkonsolidierung der Kolosseum Spreewald GmbH hat sich ein Einmaleffekt im hohen fünfstelligen Bereich ergeben, der die Kennzahlen des zweiten Quartals positiv verzerrt. Weitere Objektkäufe könnten frühestens im Schlussquartal noch zusätzliche Erträge beisteuern.

## **Drei weitere Zukäufe im ersten Halbjahr**

Mit den bereits im Bericht zum ersten Quartal erläuterten Zukäufen in Hamm, Mylau und Lübbenau, die zusammen rund 1,4 Mio. € an Nettokaltmieten generieren, konnten wir unseren Immobilienbestand weiter ausbauen. Am 7.4. erwarben wir ein Nahversorgungszentrum in Hamm mit Penny als Hauptmieter für 3,1 Mio. €. Zweieinhalb Wochen später unterzeichneten wir den Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Mylau (Sachsen), ein Ortsteil von Reichenbach im Vogtland. Der Kaufpreis belief sich auf 1,5 Mio. €. Hauptmieter des Objekts sind Edeka, Deichmann, NKD und eine Getränkemarktkette.

Am 12.5. kauften wir 94% der Anteile an der Objektgesellschaft des KOLOSSEUM Spreewald in Lübbenau. Der Kaufpreis betrug insgesamt rund 8 Mio. €. Damit handelte es sich um den bislang größten Erwerb der DEFAMA. Größte Mieter des Objekts sind Rossmann, NKD, KiK, MäcGeiz, Ernsting's family, Sparkasse, Arbeitsamt und ein Fitness-Studio. Daneben sind viele weitere kleinere Handelsmieter sowie zahlreiche Ärzte und Therapeuten, die Stadtbibliothek, diverse Beratungsbüros sowie Rechtsanwalts- und Steuerkanzleien im KOLOSSEUM vertreten. Der direkt benachbarte LIDL-Markt rundet das umfassende Einkaufs- und Dienstleistungsangebot am Standort ab.

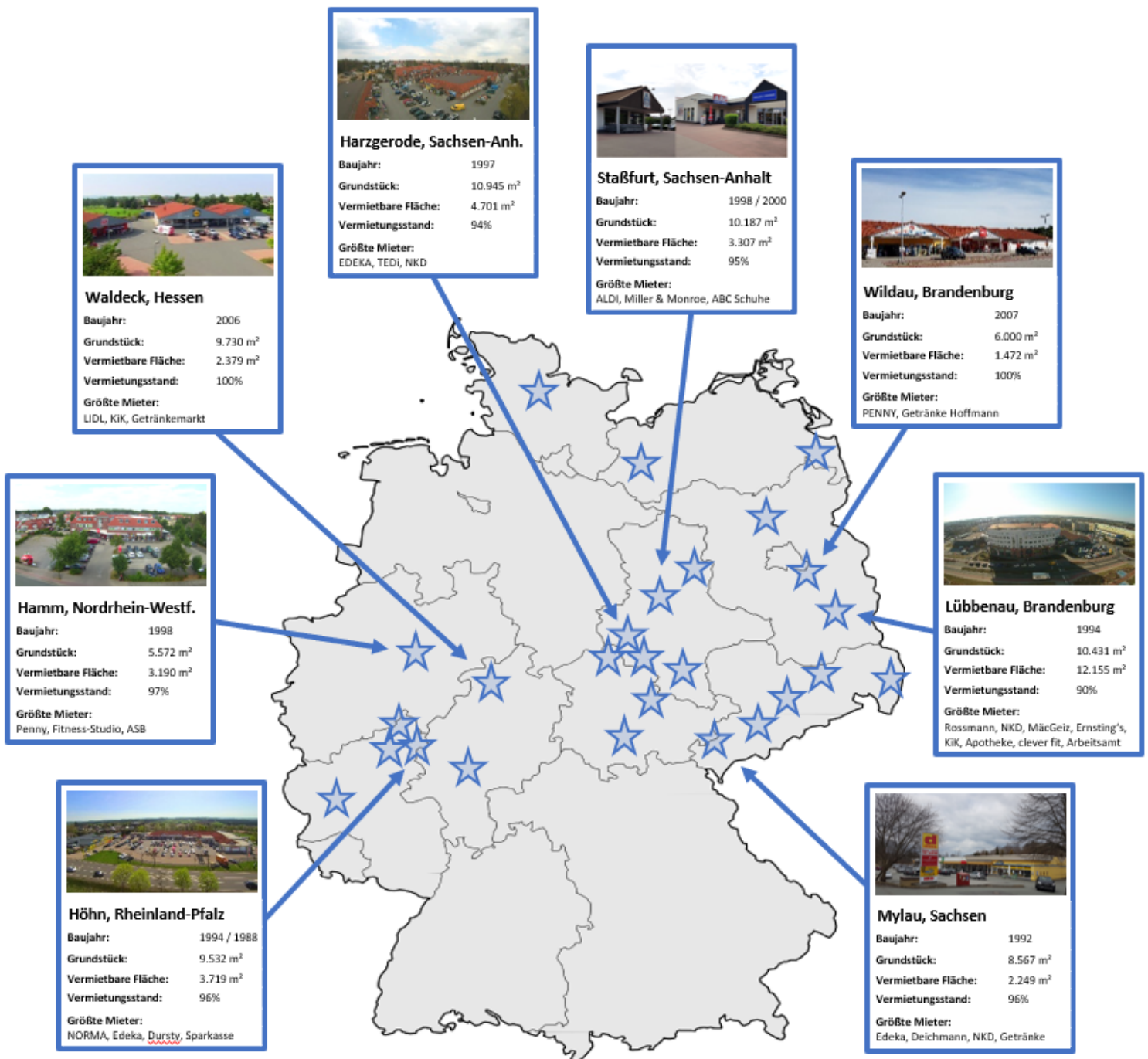
## **Ereignisse nach dem Quartalsstichtag: weiterer Zukauf in Staßfurt**

Am 1.8. schlossen wir einen weiteren Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Staßfurt, etwa 40 Kilometer südlich von Magdeburg. Der Kaufpreis des aus zwei Gebäuden bestehenden Objektes beträgt 2,6 Mio. €. Bei Vollvermietung belaufen sich die jährlichen Nettomietträge auf rund 290 T€. Die vermietbare Fläche des zu 95% vermieteten Objektes umfasst insgesamt 3.300 qm. Größte Mieter des Fachmarktzentrens sind ALDI, ABC Schuhe und Vidrea Deutschland („Miller & Monroe“, vormals Charles Vögele). Daneben gibt es drei Büromieter. Der Standort liegt verkehrsgünstig und bestens sichtbar an einer Kreuzung zweier Hauptstraßen im Osten von Staßfurt.

## Portfolio auf 26 Standorte vergrößert

Mit Abschluss aller Käufe steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf 8 Mio. €. Das Portfolio umfasst 26 Standorte mit über 100.000 qm Nutzfläche, die zu 96% 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 3,9 Mio. €, entsprechend 1,10 € 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.



## **NAV klettert auf 8,25 € je Aktie**

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres sowie die Einbeziehung der Zukäufe in Hamm, Mylau und Lübbenau hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 7,60 € je Aktie zum Ende des Jahres 2017 belief sich der NAV per 30.6. auf 8,25 € je Aktie. Der Rückgang durch die nach der Hauptversammlung am 13. Juni 2018 ausgeschüttete Dividende von 34 Cent je Aktie konnte somit überkompensiert werden. Effekte aus dem jüngsten Zukauf in Staßfurt sind noch nicht enthalten.

## **Joint-Venture-Vertrag abgeschlossen, Umbauplanung läuft auf Hochtouren**

Im Herbst des letzten Jahres hatten wir einen Letter of Intent mit der HD Gruppe, Berlin, über eine gemeinsame Durchführung der Projektentwicklung beim EKZ Radeberg gemeldet. In diesem Zuge steigt HD mit 50% bei unserer Objekttochter ein. Der entsprechende Vertrag mit der HD Gruppe wurde im Juni unterzeichnet, die Abwicklung ist im Verlauf des zweiten Halbjahres vereinbart. Zum Bilanzstichtag des Halbjahresabschlusses ist das EKZ Radeberg daher noch voll konsolidiert.

Bereits vor Unterzeichnung des Joint-Venture-Vertrages haben wir zusammen mit HD die Planungen für den Umbau weiter vorangetrieben. Unter anderem wurde der Vertrag mit einem in der Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien erfahrenen Architekturbüro geschlossen, die neue Flächenstruktur mit den vorgesehenen Hauptmietern detailliert abgestimmt und intensive Verhandlungen über die Mietkonditionen geführt. Daneben fanden zahlreiche Vorgespräche mit Ämtern und Behörden statt. Ferner stehen wir kurz dem Abschluss der Verträge mit den Finanzierungspartnern des Projekts.

Wir gehen derzeit davon aus, den Bauantrag in den kommenden zwei Monaten stellen zu können. Auch erste Mietverträge könnten schon im laufenden Quartal geschlossen werden. Als Baubeginn peilen wir Frühjahr 2019 an.

## **Deutliche Personalaufstockung und Veränderung im Vorstand**

Vor dem Hintergrund des stetigen Portfolio-Ausbaus haben wir uns in den vergangenen Monaten personell verstärkt. So meldeten wir schon Anfang 2018, dass wir mit Swen Rehwald einen erfahrenen Asset Manager als Geschäftsführer für unsere 100-prozentige Hausverwaltungstochter IMMA Immobilien Management GmbH gewinnen konnten. Insbesondere in diesem Bereich haben wir uns seither weiter verstärkt. Neben der Einstellung mehrerer erfahrener Immobilienverwalter haben wir auch die für den Voreigentümer des Kolosseum Spreewald tätigen Mitarbeiter übernommen. Inzwischen umfasst unser Team insgesamt zehn Mitarbeiter, die meisten davon in der IMMA.

Da er aus familiären Gründen seine Aufgaben als Vorstand nicht mehr vollumfänglich erfüllen kann, bat Dr. Carsten Müller darum, seinen Vorstandsvertrag vorzeitig per Ende August 2018 aufzuheben. Diesem Wunsch hat der Aufsichtsrat mit großem Bedauern entsprochen. Dennoch wird Dr. Müller in vermindertem zeitlichem Umfang auf beratender Basis weiterhin für DEFAMA tätig sein. Wir bedanken uns herzlich für seine unschätzbare geleistete Arbeit in der Aufbau- und frühen Wachstumsphase der Gesellschaft und freuen uns auf die Fortsetzung der Zusammenarbeit.

Matthias Schrade wird die Gesellschaft zunächst als Alleinvorstand weiterführen. Die Notwendigkeit einer schnellen Nachbesetzung der Position sieht der Aufsichtsrat aufgrund der erreichten soliden Organisationsstruktur und der beratenden Unterstützung durch Dr. Müller bis auf Weiteres nicht.

## Ausblick

Auf Basis der im Plan liegenden Zahlen des ersten Halbjahres bekräftigen wir unsere Prognose eines Nettogewinns nach HGB von rund 1,75 Mio. €. Zugleich gehen wir nunmehr davon aus, das Ziel eines FFO von 3,2 Mio. € zu übertreffen. Erwartet wird nun ein FFO von etwa 3,4 Mio. €. Die Prognose versteht sich weiterhin ohne Effekte aus dem Joint-Venture zu Radeberg. Vor diesem Hintergrund ist es unser erklärtes Ziel, die Dividende für 2018 erneut anzuheben.

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 weitere Transaktionen abschließen zu können. Jedoch werden sich etwaige 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.

Nicht alle derzeit in intensiver Prüfung befindlichen Kaufangebote könnten wir mit den vorhandenen liquiden Mitteln realisieren. Daher erwägen wir aktuell, in absehbarer Zeit bei einem freundlichen Kapitalmarktumfeld eine kleine Kapitalerhöhung durchzuführen. Umgesetzt werden soll ein solcher Schritt nur bei positivem Fortgang laufender Gespräche über weitere Objektkäufe. Angedacht ist eine Erhöhung von maximal 10% des Grundkapitals, die ohne Bezugsrecht nahe am aktuellen Börsenkurs bei institutionellen Investoren platziert wird.

Aus der planmäßigen Umsetzung des Joint-Venture-Vertrags zu Radeberg erwarten wir einen Liquiditätszufluss von rund 2 Mio. €. Daher sieht der Vorstand die DEFAMA unabhängig von der Entscheidung über eine mögliche Kapitalerhöhung für weitere Zukäufe gut gerüstet und geht davon aus, den FFO je Aktie mit den vorhandenen Mitteln weiter steigern zu können.

Berlin, 6. August 2018



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2018 (alle Angaben in €)

| <b>AKTIVA</b>   | <b>30.06.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                   |                   |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                   |                   |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen   | 5.973             | 6.869             |
| II. Sachanlagen   |                   |                   |
| 1. Grundstücke  | 5.641.550         | 4.820.015         |
| 2. Bauten   | 58.758.724        | 47.135.984        |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                           | 83.248            | 34.879            |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                    | 145.434           | 240.961           |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                   |                   |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                |                   |                   |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                   | 197.688           | 222.902           |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände  | 525.191           | 270.954           |
| II. Liquide Mittel und Wertpapiere  |                   |                   |
| 1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 2.255.451         | 2.490.520         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 212.039           | 188.452           |
| <b>Summe Aktiva</b>   | <b>67.825.298</b> | <b>55.411.536</b> |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>30.06.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| <b>A. Eigenkapital</b>  | 11.277.387        | 11.383.433        |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |                   |                   |
| 1. Steuerrückstellungen   | 568.381           | 402.415           |
| 2. sonstige Rückstellungen  | 124.132           | 178.394           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                   |                   |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                             | 123.917           | 187.856           |
| 2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten                                      | 54.707.531        | 43.068.584        |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten   | 1.023.950         | 190.854           |
| <b>Summe Passiva</b>  | <b>67.825.298</b> | <b>55.411.536</b> |

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 30.06.2018 (alle Angaben in €)

|   | <b>1-6/2018</b>  | <b>1-6/2017</b>  |
|---|------------------|------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 4.227.988        | 2.449.354        |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                                  | 22.519           | 30.953           |
| 3. Personalaufwand  | 317.800          | 185.402          |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen                             | 1.350.478        | 714.033          |
| <b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>2.582.229</b> | <b>1.580.872</b> |
| 6. Abschreibungen   | 883.967          | 496.808          |
| <b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                  | <b>1.698.262</b> | <b>1.084.064</b> |
| 8. Finanzergebnis   | - 614.355        | - 339.637        |
| <b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                              | <b>1.083.907</b> | <b>744.427</b>   |
| 10. Steuern   | 230.123          | 151.998          |
| a) Steuern vom Einkommen und Ertrag                               | 162.626          | 112.844          |
| b) Sonstige Steuern   | 67.497           | 39.154           |
| <b>11. Periodenüberschuss</b>                                     | <b>853.784</b>   | <b>592.429</b>   |

## Finanzkalender

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 7./8. August 2018     | Roadshow, London                       |
| Oktober 2018          | Neun-Monats-Bericht 2018               |
| 26.-28. November 2018 | Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt |
| Februar 2019          | Vorläufige Jahreszahlen 2018           |
| April 2019            | Geschäftsbericht 2018                  |
| Mai 2019              | Quartalsbericht I/2019                 |
| 20. Juni 2019         | Ordentliche Hauptversammlung, Berlin   |





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)