



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2016

## DEFAMA auf einen Blick

### Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.09.2016
Umsatzerlöse	2.386.972 €
EBIT	1.215.094 €
Ergebnis vor Steuern	831.547 €
Konzernergebnis	662.191 €
Ergebnis je Aktie	0,21 €

### Bilanz

	30.09.2016
Bilanzsumme	31.480.189 €
Eigenkapital	8.477.475 €
Eigenkapitalquote	26,9%
Nettoverschuldung	20.281.098 €
Liquide Mittel	2.378.620 €

### Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	62,2%
Net Asset Value (NAV)	14.132.235 €
NAV je Aktie	4,38 €
Anzahl Aktien	3.225.000 Stück

### Portfolio-Kennzahlen

Standorte	11
Nettokaltmieten (annualisiert)	3.704.685 €
Vermietbare Fläche	52.173 qm
Vermietungsquote	98,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre

## **Bericht über die ersten neun Monate 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 neun Monaten 2016 informieren. Diese 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**

In den ersten neun Monaten 2016 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 2.387 (Vj. 589) T€ ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 1.697 (442) T€. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 832 (241) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 662 (193) T€ bzw. 0,21 (0,09) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1.144 (345) T€. Damit hat sich das profitable Wachstum weiter fortgesetzt. Zu beachten ist, dass im dritten Quartal positive Einmaleffekte in mittlerer fünfstelliger Höhe verbucht werden konnten.

In diesen Zahlen sind die Erträge von sieben Bestandsobjekten über den kompletten Zeitraum enthalten, drei Objekte jeweils für wenige Monate. Bei unserem neuesten Zukauf erfolgt der Nutzen-/Lasten-Wechsel erst im vierten Quartal. Insgesamt hat sich die annualisierte Jahresnettokaltmiete unseres Portfolios damit auf nunmehr rund 3,7 Mio. € erhöht. Durch die Akquisition zusätzlicher renditestarker Fachmarktzentren wird sich dieser Aufwärtstrend fortsetzen.

### **NAV klettert auf 4,38 € je Aktie**

Durch das Ergebnis des dritten Quartals, die Neubewertung eines Objekts aufgrund einer deutlichen vorzeitigen Mietvertragsverlängerung des Hauptmieters und den Kauf des Objektes in Löwenberg, der per 30.9. erstmals in der Portfoliobewertung enthalten ist, hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 4,07 € je Aktie zum Ende des zweiten Quartals belief sich der NAV per 30.9. auf 4,38 € je Aktie.

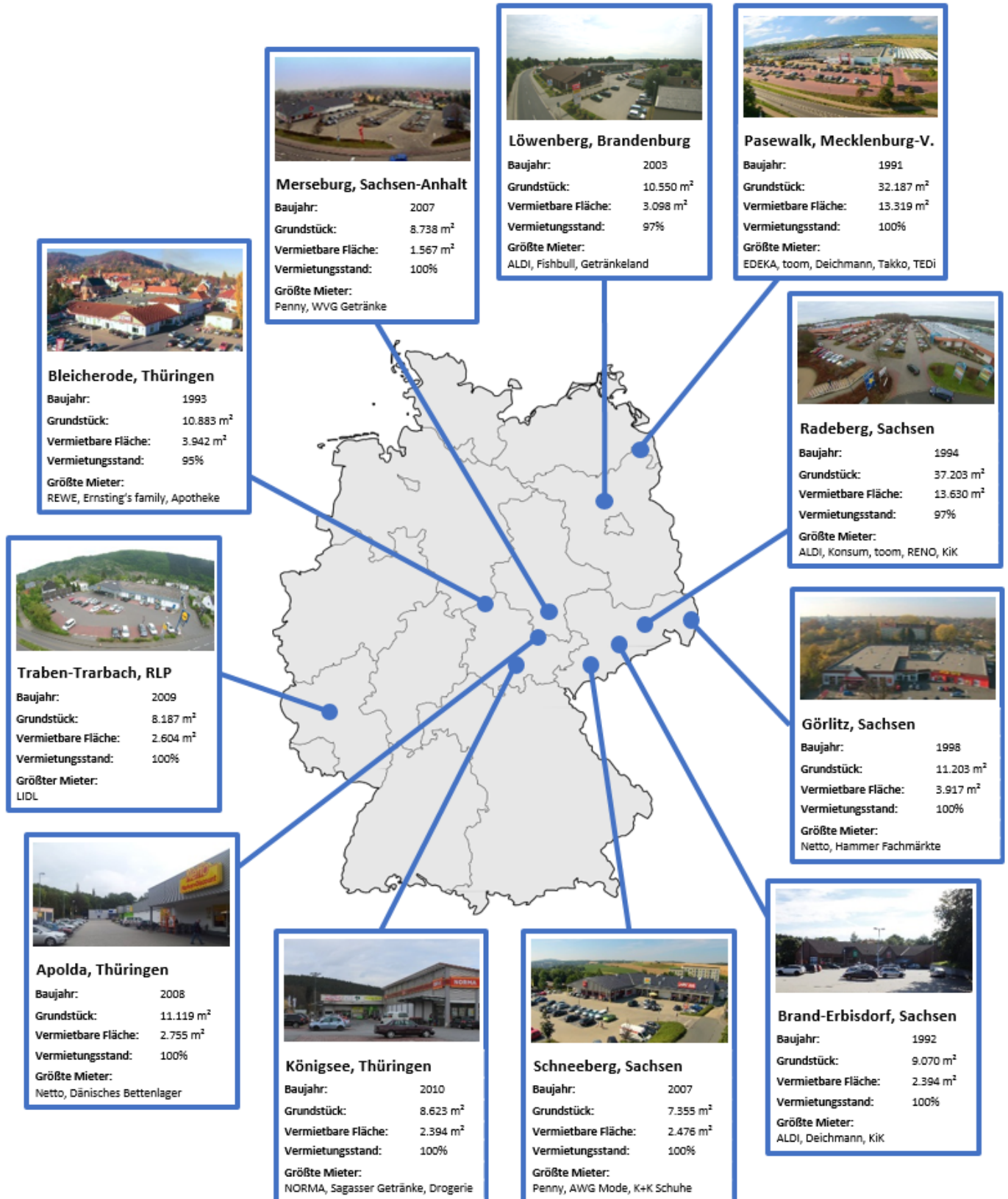
### **Fünf Zukäufe seit Jahresbeginn**

Seit Jahresbeginn konnten wir insgesamt fünf 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 mit einem Kaufpreis von 6 Mio. € schließen konnten. Am 17.6. kam noch ein Fachmarktzentrum in Traben-Trarbach für 1,65 Mio. € hinzu.

Am 30.9. unterzeichneten wir den Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Löwenberg bei Berlin. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund 1,4 Mio. €. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei rund 200 T€. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt 3.000 qm. Hauptmieter des 2003 eröffneten und fast voll vermieteten Objekts ist ALDI. Darüber hinaus sind ein inhabergeführter Drogeriemarkt, ein Baumarkt, ein Getränkemarkt sowie vier weitere Geschäfte im Objekt vertreten.

Der Standort verfügt damit über einen guten Mietermix und besitzt interessante Alleinstellungsmerkmale in der Region. So beherbergt das Objekt den einzigen Drogeriemarkt und den einzigen Baumarkt im Radius von fast 20 km. In weitem Umkreis gibt es kein weiteres Fachmarktzentrum. Zudem weist Löwenberg dank der Nähe zu Berlin eine deutlich positive demografische Entwicklung auf.

Die annualisierte Jahresnettokaltmiete der DEFAMA-Gruppe liegt damit aktuell bei rund 3,7 Mio. €. Das Portfolio umfasst elf Standorte mit insgesamt über 52.000 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 der Folge konnte die Aktie weiter zulegen und schloss am 30.9. bei 4,90 €. Pro Börsentag wurden durchschnittlich 1.300 Aktien gehandelt. Wir freuen uns über die positive Kursentwicklung 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 eine oder sogar mehrere Transaktionen melden zu können. Jedoch werden sich weitere Zukäufe durch den stets mit Zeitversatz erfolgenden Nutzen-/Lasten-Übergang kaum noch auf die Umsatz- und Ertragssituation des laufenden Geschäftsjahres auswirken.

Die am 12.7. erhöhte Prognose für das Gesamtjahr wird DEFAMA nach aktuellem Stand komfortabel erreichen beziehungsweise – bedingt durch positive Einmaleffekte und den Zukauf Löwenberg – leicht übertreffen. Wir konkretisieren diese daher auf einen Umsatz von rund 3,3 Mio. € bei einem Ergebnis nach Steuern von rund 0,85 Mio. € bzw. 0,26 € je Aktie. Beim FFO rechnen wir mit einem Anstieg auf gut 1,5 Mio. €, entsprechend 0,47 € je Aktie.

Vor diesem Hintergrund bekräftigen wir unser Ziel, die Dividende für das laufende Geschäftsjahr deutlich anzuheben. Dabei streben wir eine ähnliche Ausschüttungsquote wie zuletzt an und setzen unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik damit fort. Eine erste Guidance für 2017 zu Umsatz, Ergebnis und FFO wird DEFAMA voraussichtlich im November veröffentlichen.

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. Oktober 2016



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller  
- Vorstand -

## Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 30.09.2016 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstückswerte	953.199	2.205.362
2. Geschäftsbauten	13.279.027	26.737.377
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. GWG	2.489	24.995
4. Anzahlungen auf Bauten auf eigenen Grundstücken	41.800	0
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	500	700
<b>B. Umlaufvermögen]</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.303	68.367
2. sonstige Vermögensgegenstände	39.283	8.551
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.710.926	2.378.620
<b>C. Sonstige Aktiva</b>	39.978	56.217
<b>Summe Aktiva</b>	<b>18.102.505</b>	<b>31.480.189</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	4.709.437	8.477.475
<b>B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	1.008.993	0
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	56.464	185.233
2. sonstige Rückstellungen	25.370	10.223
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten/Ford. aus Lieferungen und Leistungen	17.665	64.539
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten/Darlehensgebern	12.238.205	22.659.717
3. Verbindlichkeiten aus Steuern und sonstige Verbindlichkeiten	46.370	83.001
<b>Summe Passiva</b>	<b>18.102.505</b>	<b>31.480.189</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 30.09.2016 (alle Angaben in €)

	<b>1-9/2015</b>	<b>1-9/2016</b>
1. Umsatzerlöse	589.395	2.386.972
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	64.706
3. Personalaufwand	37.800	118.267
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	110.050	636.813
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>441.680</b>	<b>1.696.598</b>
6. Abschreibungen	152.149	481.503
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>289.531</b>	<b>1.215.094</b>
8. Finanzergebnis	- 48.181	- 383.547
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>241.215</b>	<b>831.547</b>
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	48.243	169.356
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	48.243	126.164
b) Sonstige Steuern	0	43.192
<b>11. Jahresüberschuss-/fehlbetrag</b>	<b>192.972</b>	<b>662.191</b>

## Finanzkalender

21.-23. November 2016	Eigenkapitalforum Frankfurt
Februar 2017	Vorläufige Jahreszahlen 2016
April 2017	Geschäftsbericht 2016
Mai 2017	Quartalsbericht 1/2017
Juni 2017	Ordentliche Hauptversammlung
August 2017	Halbjahresbericht 2017
Oktober 2017	Neun-Monats-Bericht 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](mailto:info@defama.de)  
Internet: [www.defama.de](http://www.defama.de)