



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2017

## DEFAMA auf einen Blick

### Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.06.2017
Umsatzerlöse	2.449.354 €
EBIT	1.084.064 €
Ergebnis vor Steuern	744.427 €
Konzernergebnis	592.429 €
Ø Aktienzahl	3.547.000 Stück
Ergebnis je Aktie	0,17 €

### Bilanz

	30.06.2017
Bilanzsumme	48.342.027 €
Eigenkapital	10.519.243 €
Eigenkapitalquote	21,8%
Nettoverschuldung	34.722.636 €
Liquide Mittel	2.652.112 €

### Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	68,3%
Net Asset Value (NAV)	18.827.118 €
Aktienzahl	3.547.000 Stück
NAV je Aktie	5,31 €

### Portfolio-Kennzahlen

Standorte	18
Nettokaltmieten (annualisiert)	5.467.994 €
Vermietbare Fläche	72.758 qm
Vermietungsquote	96,7%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,9 Jahre

# Bericht über das erste Halbjahr 2017

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 2017 informieren. Diese war geprägt vom Kauf und der Übernahme weiterer Immobilien, Investitionen in den Aufbau unserer eigenen Property Managements und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

## Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

Im ersten Halbjahr 2017 erzielte DEFAMA bei einem Umsatz von 2,45 (Vj. 1,45) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 1.581 (986) T€. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 744 (494) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 592 (393) T€. Dies entspricht einem Gewinn von 0,17 (0,12) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1.089 (666) T€ und erhöhten sich somit um 63% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal die Erträge von zwölf Bestandsobjekten, im zweiten Quartal kamen Büdelsdorf und Wittenburg sowie für wenige Wochen noch das Westerwald-Portfolio hinzu. Zudem konnten im zweiten Quartal abgeschriebene Mietforderungen sowie ein Schadenersatz verbucht werden. Dem standen im ersten Quartal 2017 Kosten für den Aufbau des eigenen Property Managements gegenüber. In der Halbjahresbetrachtung gleichen sich die Effekte hieraus weitgehend aus.

## Mehrere weitere Objektkäufe getätigt

Im ersten Halbjahr konnten wir insgesamt vier weitere Fachmarktzentren erwerben. Bereits kurz vor Ostern schlossen wir Kaufverträge über drei Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz, das sogenannte „Westerwald-Portfolio“. Der Kaufpreis belief sich auf gut 6,2 Mio. €. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei rund 680 T€. Die Nutzfläche der drei Objekte beträgt insgesamt 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.

Im Juni erwarben wir ein weiteres kleines Fachmarktzentrum, gelegen im hessischen Florstadt, etwa 40 km nördlich von Frankfurt. Hauptmieter sind hier NORMA und KiK. Die jährlichen Nettomietträge liegen derzeit bei rund 100 T€. Die Nutzfläche des Objekts beträgt 1.640 qm. Das Objekt ist Teil eines größeren Areals im Zentrum von Florstadt, in dem sich in unmittelbarem Umfeld auch REWE, Sparkasse, Apotheke sowie weitere Einzelhändler und Dienstleister finden.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

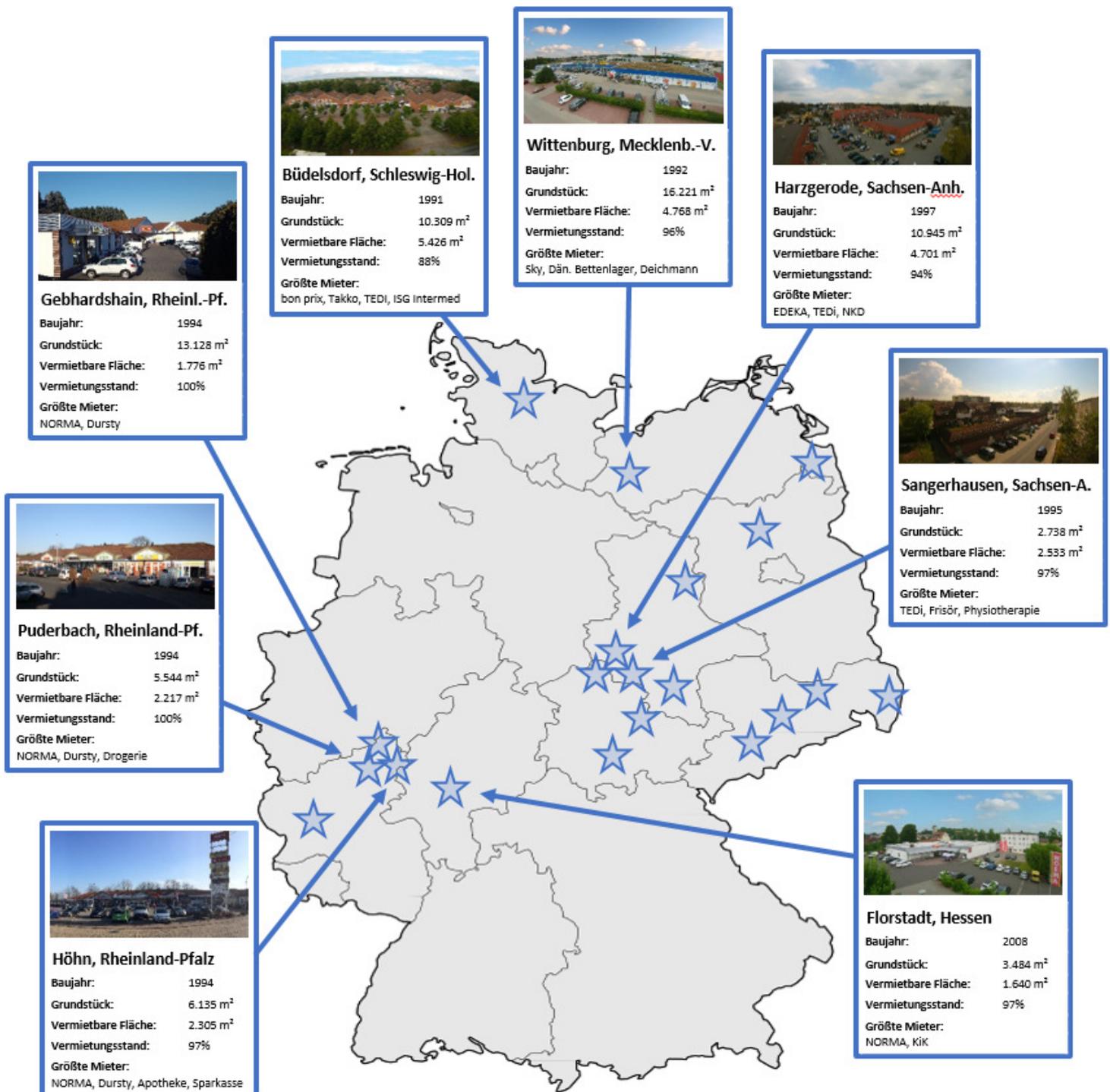
Am 18.7. schlossen wir Kaufverträge über zwei Nahversorgungszentren mit Wohnanteil im südlichen Sachsen-Anhalt. Die Transaktion wurde als sogenannter Share-Deal abgewickelt, wobei DEFAMA jeweils 94% der Objektgesellschaften erwarb. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 3,75 Mio. €. Die jährlichen Nettomietträge 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. Auch hier finden sich weitere Einzelhändler bzw. Dienstleister jeweils in der direkten Nachbarschaft.

## Portfolio auf 20 Standorte vergrößert

Mit Abschluss aller Käufe steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf 5,8 Mio. €. Das Portfolio umfasst 20 Standorte mit rund 80.000 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 gut 3 Mio. €, entsprechend 0,86 € je Aktie. Da die DEFAMA zum 30. Juni 2017 über einen Cashbestand von rund 2,6 Mio. € verfügte, geht der Vorstand davon aus, den annualisierten FFO mit den vorhandenen liquiden Mitteln noch deutlich steigern zu können.

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 5,31 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 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 und 5,20 € je Aktie per 31.3. belief sich der NAV per 30.6. auf 5,31 € je Aktie. Effekte aus den erst im Juli erworbenen Objekten Sangerhausen und Harzgerode sind hierin noch nicht enthalten. Zu beachten ist, dass im zweiten Quartal die Dividende von 20 Cent je Aktie ausgeschüttet wurde; bereinigt um diesen Faktor hätte sich ein NAV-Anstieg auf 5,51 € je Aktie ergeben.

## Ausblick

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.

Im zweiten Halbjahr wird das Westerwaldportfolio über den vollen Zeitraum zum Ergebnis beitragen. Hinzu kommen im Laufe des dritten Quartals der Nutzen-/Lasten-Wechsel des Fachmarktcenters in Florstadt sowie die Erstkonsolidierung der Anteile an den Objektgesellschaften Sangerhausen und Harzgerode. Im vierten Quartal werden dann erstmals alle 20 bislang erworbenen Immobilien über den vollen Zeitraum enthalten sein. Ein weiterer Ergebnisanstieg im zweiten Halbjahr ist damit bereits vorprogrammiert.

Der Vorstand geht daher davon aus, dass DEFAMA die bisherige Prognose eines FFO von 2,4 Mio. € und eines Nettogewinns nach HGB von rund 1,3 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie übertreffen wird. Erwartet wird nun ein FFO von 2,6 Mio. € und ein Nettogewinn nach HGB von 1,4 Mio. € bzw. 0,40 € je Aktie. Vor diesem Hintergrund bekräftigt der Vorstand das Ziel, die Dividende für 2017 erneut deutlich anzuheben.

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

Berlin, 4. August 2017



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller  
- Vorstand -

## Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 30.06.2017 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	7.765	8.661
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	4.141.714	2.385.543
2. Bauten	40.870.536	29.027.683
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.763	29.516
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	34.626	51.718
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	437.224	116.891
2. sonstige Vermögensgegenstände	63.980	113.107
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.652.112	1.461.162
<b>C. Sonstige Aktiva</b>	102.308	54.304
<b>Summe Aktiva</b>	<b>48.342.027</b>	<b>33.248.583</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	10.519.243	10.636.214
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	275.316	121.950
2. sonstige Rückstellungen	52.680	98.391
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.762	75.049
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	37.374.748	20.826.893
3. Sonstige Verbindlichkeiten	96.278	1.490.085
<b>Summe Passiva</b>	<b>48.342.027</b>	<b>33.248.583</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 (alle Angaben in €)

	<b>1-6/2017</b>	<b>1-6/2016</b>
1. Umsatzerlöse	2.449.354	1.451.004
2. Sonstige betriebliche Erträge	30.953	7.596
3. Personalaufwand	185.402	74.233
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	714.033	398.350
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>1.580.872</b>	<b>986.017</b>
6. Abschreibungen	496.808	273.620
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.084.064</b>	<b>712.397</b>
8. Finanzergebnis	- 339.637	- 218.049
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>744.427</b>	<b>494.348</b>
10. Steuern	151.998	101.687
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	112.844	74.793
b) Sonstige Steuern	39.154	26.894
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>592.429</b>	<b>392.661</b>

## Finanzkalender

07. September 2017	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt
09. September 2017	Rüttbauer 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](mailto:info@defama.de)  
Internet: [www.defama.de](http://www.defama.de)