



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2018



DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.03.2018
Umsatzerlöse	1.773.874 €
EBIT	740.718 €
Ergebnis vor Steuern	471.037 €
Konzernergebnis	369.531 €
Ø Aktienzahl	3.547.000 Stück
Ergebnis je Aktie	0,10 €

Bilanz

	31.03.2018
Bilanzsumme	56.695.092 €
Eigenkapital	11.752.964 €
Eigenkapitalquote	20,7%
Nettoverschuldung	41.658.616 €
Liquide Mittel	2.395.483 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	60,5%
Net Asset Value (NAV)	27.380.620 €
Aktienzahl	3.547.000 Stück
NAV je Aktie	7,72 €
Funds From Operation (FFO)	747.336 €
FFO je Aktie	0,21 €

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	22
Nettokaltmieten (annualisiert)	6.416.100 €
Vermietbare Fläche	85.443 qm
Vermietungsquote	97,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,6 Jahre

Bericht über das erste Quartal 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 drei Monaten 2018 informieren. Diese war geprägt von der Vorbereitung des Kaufes weiterer Immobilien und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

Im ersten Quartal 2018 erzielte DEFAMA bei Umsatzerlösen von 1,77 (Vj. 1.06) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 1,12 (0,68) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 471 (296) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 370 (236) T€ bzw. 0,10 (0,07) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 747 (472) T€ und erhöhten sich somit um 58% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal die Erträge von 22 Bestandsobjekten. Voraussichtlich ab Juni wird das Objekt in Hamm hinzukommen; das Fachmarktzentrum Mylau und das KOLOSSEUM Spreewald dürften im zweiten Halbjahr zusätzliche Erträge beisteuern. Daher ist ein weiterer Ergebnisanstieg im zweiten Halbjahr bereits vorprogrammiert.

Ereignisse nach dem Quartalsstichtag: drei weitere Zukäufe

Mit den Zukäufen in Hamm, Mylau und Lübbenau konnten wir unseren Immobilienbestand weiter ausbauen. Der Kaufpreis für das am 7.4. erworbene Objekt in Hamm belief sich auf 3,1 Mio. €. Die jährlichen Nettomietenerträge liegen nach Vollvermietung bei rund 330 T€. Die Nutzfläche der 1998 gebauten Immobilie umfasst rund 3.200 qm. Hauptmieter des Objekts ist Penny. Daneben beherbergt das Objekt noch weitere Mieter wie Bäcker, Lotto-Toto, ein Fitness-Studio, eine Nachhilfeschule, eine Arztpraxis und eine Behindertentagesstätte.

Am 25.4. unterzeichneten wir den Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Mylau (Sachsen), ein Ortsteil von Reichenbach im Vogtland. Der Kaufpreis belief sich auf 1,5 Mio. €. Die jährlichen Nettomietenerträge liegen nach Vollvermietung bei rund 170 T€. Die Nutzfläche der 1992 gebauten Immobilie umfasst rund 2.250 qm. Das Objekt ist zu mehr als 95% vermietet. Hauptmieter ist Edeka, daneben sind auch Deichmann, NKD, eine Getränkemarktkette und ein Bäcker vertreten.

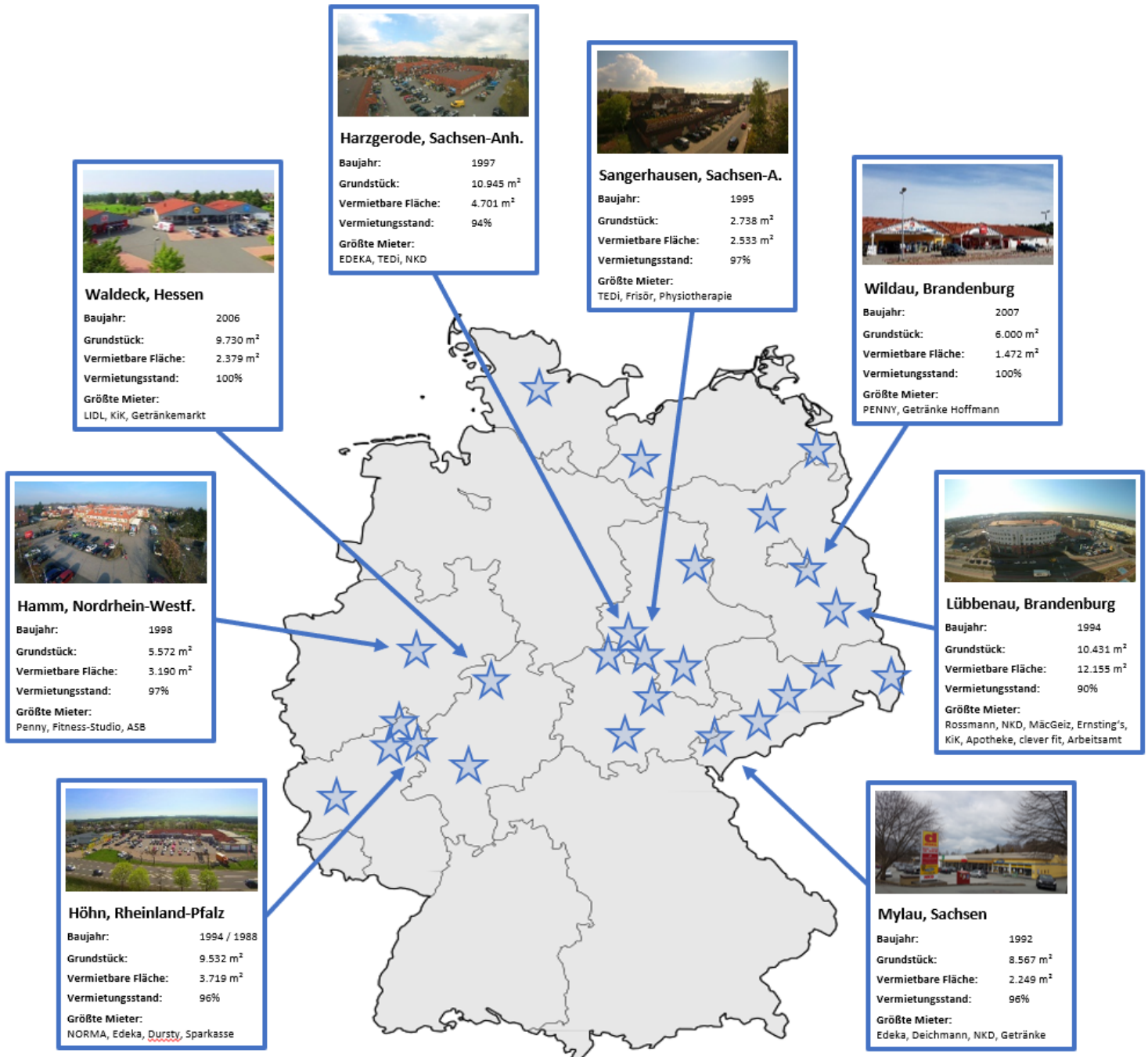
Am 12.5. schlossen wir einen Kaufvertrag über das KOLOSSEUM Spreewald in Lübbenau. Die Transaktion wird als sogenannter Share-Deal abgewickelt, wobei DEFAMA einen Anteil von 94% an der Objektgesellschaft erwirbt. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt rund 8 Mio. €. Einschließlich vereinnahmter Umsatzmieten und Erlösen des Parkhauses liegen die jährlichen Nettomietenerträge aktuell bei rund 900 T€. Damit handelt es sich um den bislang größten Erwerb der DEFAMA.

Die vermietbare Fläche des KOLOSSEUM beträgt insgesamt gut 12.000 qm. Größte Mieter des Objekts sind Rossmann, NKD, KiK, MäcGeiz, Ernsting's family, Sparkasse, Arbeitsamt und ein Fitness-Studio. Daneben sind zahlreiche weitere kleinere Handelsmieter wie Apotheke, Sanitätshaus, Bäcker, Fleischer, Friseur und Blumenladen im KOLOSSEUM vertreten. Darüber hinaus beherbergt das Objekt zahlreiche Ärzte und Therapeuten, die Stadtbibliothek, diverse Beratungsbüros sowie Rechtsanwalts- und Steuerkanzleien. Der direkt benachbarte LIDL-Markt rundet das umfassende Einkaufs- und Dienstleistungsangebot am Standort ab.

Portfolio auf 25 Standorte vergrößert

Mit Abschluss aller Käufe steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf 7,8 Mio. €. Das Portfolio umfasst 25 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 3,8 Mio. €, entsprechend 1,07 € 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 7,72 € 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 7,60 € je Aktie zum Ende des Jahres 2017 belief sich der NAV per 31.3. auf 7,72 € je Aktie. Auch hier sind Effekte aus den jüngsten Zukäufen in Hamm, Mylau und Lübbenau noch nicht enthalten.

Ausblick

Auf der Tagesordnung unserer Hauptversammlung, die am 13. Juni 2018 in Berlin im Hotel am Borsigturm stattfindet, stehen unter anderem der Vorschlag, eine von 20 auf 34 Cent je Aktie erhöhte Dividende auszuschütten. Wir würden uns freuen, zahlreiche Aktionäre und Gäste auf der HV begrüßen zu dürfen. Weitere Gelegenheiten zu einem persönlichen Treffen bieten sich bereits vorher auf der m:access Fachkonferenz Immobilien am 6. Juni in München.

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.

Auf Basis der im Plan liegenden Zahlen des ersten Quartals sowie der durch die Zukäufe ab dem zweiten Quartal vorprogrammierten Ergebnisschübe sehen wir die DEFAMA auf gutem Kurs, die Prognose eines FFO von 3,2 Mio. € und eines Nettogewinns nach HGB von rund 1,75 Mio. € bzw. 0,49 € je Aktie zu erreichen. Vor diesem Hintergrund ist es unser erklärtes Ziel, die Dividende für 2018 erneut anzuheben.

Berlin, 17. Mai 2018



Matthias Schrade
- Vorstand -



Dr. Carsten Müller
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2018 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.03.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	6.421	6.869
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	4.960.733	4.820.015
2. Bauten	48.669.891	47.135.984
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.353	34.879
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	55.000	240.961
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133.820	222.902
2. sonstige Vermögensgegenstände	229.331	270.954
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.395.483	2.490.520
C. Rechnungsabgrenzungsposten	212.060	188.452
Summe Aktiva	56.695.092	55.411.536
PASSIVA	31.03.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital	11.752.964	11.383.433
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	433.476	402.415
2. sonstige Rückstellungen	210.562	178.394
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.875	187.856
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	44.054.099	43.068.584
3. Sonstige Verbindlichkeiten	173.116	190.854
Summe Passiva	56.695.092	55.411.536

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.03.2018 (alle Angaben in €)

	1-3/2018	1-3/2017
1. Umsatzerlöse	1.773.874	1.061.353
2. Sonstige betriebliche Erträge	12.820	973
3. Personalaufwand	150.032	86.709
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	518.139	291.392
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	1.118.523	684.225
6. Abschreibungen	377.805	236.018
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	740.718	448.207
8. Finanzergebnis	- 269.681	- 152.183
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	471.037	296.025
10. Steuern	101.506	60.492
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	70.387	44.863
b) Sonstige Steuern	31.119	15.629
11. Periodenüberschuss	369.531	235.532

Finanzkalender

06. Juni 2018	m:access Fachkonferenz Immobilien, München
13. Juni 2018	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
August 2018	Halbjahresbericht 2018
Oktober 2018	Neun-Monats-Bericht 2018
26.-28. November 2018	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
Februar 2019	Vorläufige Jahreszahlen 2018



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