



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2018



## DEFAMA auf einen Blick

### Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-30.09.2018
Umsatzerlöse	6.407.830 €
EBIT	2.626.791 €
Ergebnis vor Steuern	1.671.219 €
Konzernergebnis	1.308.198 €
Ø Aktienzahl	3.547.000 Stück
Ergebnis je Aktie	0,37 €

### Bilanz

	30.09.2018
Bilanzsumme	76.330.522 €
Eigenkapital <sup>1)</sup>	15.721.651 €
Eigenkapitalquote <sup>1)</sup>	20,6%
Nettoverschuldung	52.086.317 €
Liquide Mittel <sup>1)</sup>	5.957.767 €

### Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	61,7%
Net Asset Value (NAV)	36.023.774 €
Aktienzahl <sup>1)</sup>	3.900.000 Stück
NAV je Aktie <sup>1)</sup>	9,24 €
Funds From Operation (FFO)	2.663.700 €
FFO je Aktie	0,75 €

### Portfolio-Kennzahlen

Standorte	30
Nettokaltmieten (annualisiert)	9.285.156 €
Vermietbare Fläche	121.348 qm
Vermietungsquote	96,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,6 Jahre

<sup>1)</sup> inklusive durchgeführter, aber noch nicht im Handelsregister eingetragener Kapitalerhöhung

## **Bericht über die ersten neun Monate 2018**

Liebe Aktionäre,  
sehr geehrte Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten neun Monaten 2018 informieren. Diese war geprägt vom Kauf weiterer Immobilien, dem Ausbau des Property Management, den Vorbereitungen für den Umbau des EKZ Radeberg und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

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

In den ersten neun Monaten 2018 erzielte DEFAMA bei einem Umsatz von 6,41 (Vj. 4,06) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 3,98 (2,68) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,67 (1,24) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,31 (0,97) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,37 (0,27) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 2,66 (1,81) Mio. € entsprechend 0,75 (0,51) € je Aktie und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 47%.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Halbjahr die Erträge von 23 Bestandsobjekten sowie ab Juni das Objekt in Hamm. Das Fachmarktzentrum Mylau kam im Juli hinzu. Durch die Erstkonsolidierung der Kolosseum Spreewald GmbH hatte sich im ersten Halbjahr ein Einmaleffekt im hohen fünfstelligen Bereich ergeben.

### **Acht Zukäufe binnen neun Monaten**

Mit den bereits im Halbjahresbericht erläuterten Zukäufen in Hamm, Mylau, Lübbenau und Staßfurt die zusammen rund 1,65 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 für rund 8 Mio. € einen Anteil von 94% an der Objektgesellschaft KOLOSSEUM Spreewald in Lübbenau. 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. Am 1.8. schlossen wir einen weiteren Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Staßfurt, etwa 40 Kilometer südlich von Magdeburg. Der Kaufpreis betrug 2,6 Mio. €. Bei Vollvermietung belaufen sich die jährlichen Nettomieteträge auf rund 290 T€. Größte Mieter des Objekts sind ALDI, ABC Schuhe sowie Miller & Monroe.

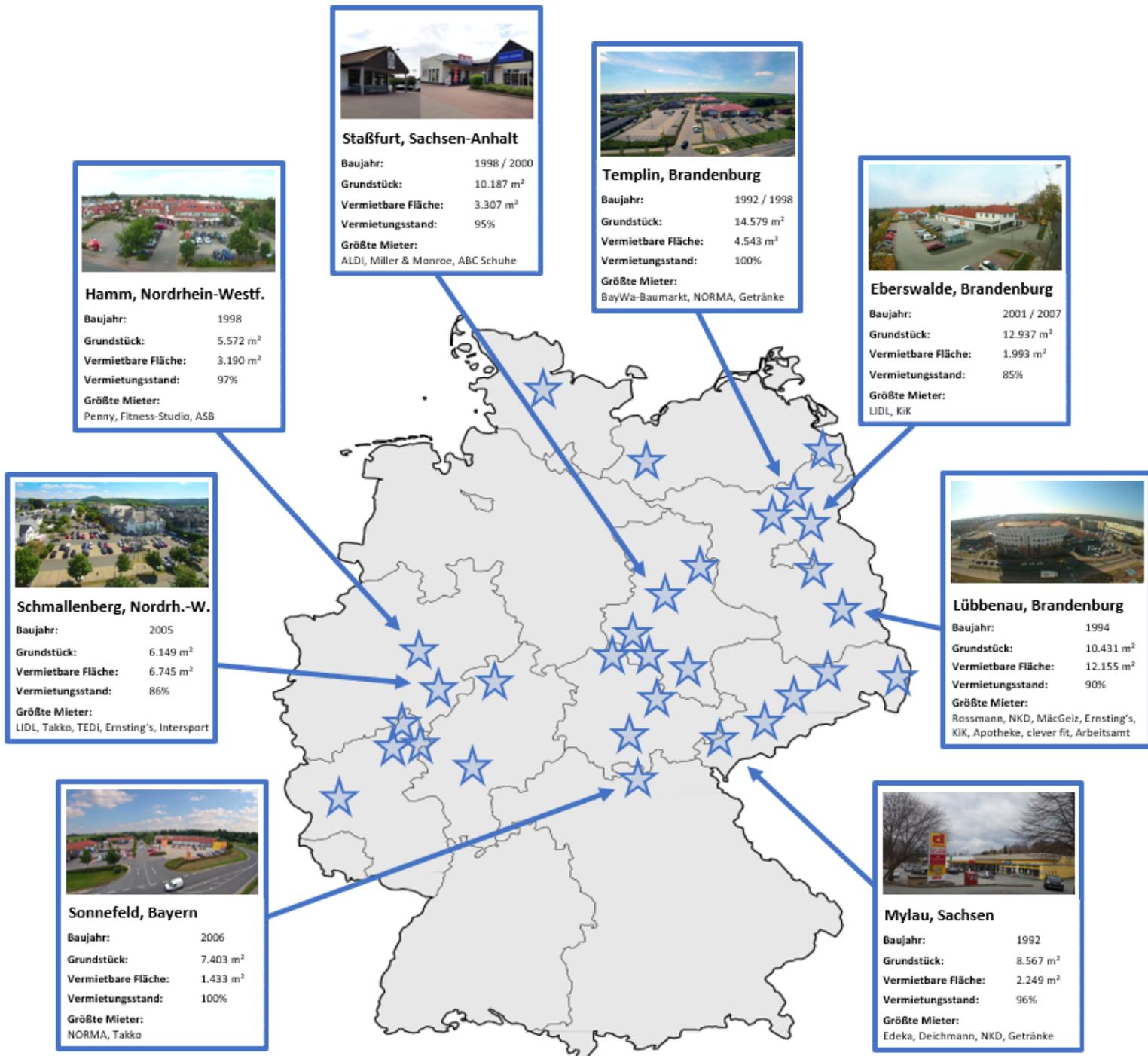
Am 17.9. bzw. 24.9. unterzeichneten wir Kaufverträge über vier weitere Immobilien mit einem Gesamtkaufpreis von mehr als 12 Mio. €. Die Objekte liegen in Templin (Brandenburg), Schmallenberg (Nordrhein-Westfalen), Eberswalde (Brandenburg) und Sonnefeld (Bayern). Nach Vollvermietung belaufen sich die kumulierten Jahresnettomieten auf rund 1,35 Mio. €. Größte Mieter des Fachmarktzentrum Templin sind ein BayWa-Baumarkt sowie NORMA und Getränkeland. Hauptmieter des Einkaufszentrums in Schmallenberg sind LIDL, Takko, TEDI, Quick Schuh, Intersport, Apollo Optik und Ernsting's family. Wesentliche Mieter in Eberswalde sind LIDL und KiK; daneben gibt es im Obergeschoss drei Wohnungen. Das Objekt in Sonnefeld ist an NORMA und Takko vermietet.

Die Objekte Staßfurt und Templin werden erstmals ab Oktober konsolidiert. Die jüngsten drei Zukäufe werden voraussichtlich erst im kommenden Jahr zusätzliche Erträge beisteuern.

## Portfolio auf 30 Standorte vergrößert

Mit Abschluss aller Käufe steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf 9,3 Mio. €. Das Portfolio umfasst 30 Standorte mit über 120.000 qm Nutzfläche, die zu 96% vermietet sind. Zu den größten Mietern zählen ALDI, EDEKA, LIDL, Netto, NORMA, Penny, REWE, Getränke Hoffmann, Dänisches Bettenlager, Deichmann, Takko und toom. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nun bei 4,4 Mio. €, entsprechend 1,13 € 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 9,24 € je Aktie**

Durch das Ergebnis der ersten neun Monate sowie die Einbeziehung der Zukäufe in Hamm, Mylau, Lübbenau, Staßfurt und Templin 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 30.9. auf 9,24 € je Aktie. Zudem wurde nach der Hauptversammlung am 13. Juni 2018 eine Dividende von 34 Cent je Aktie ausgeschüttet. Effekte aus den jüngsten Zukäufen in Schmallenberg, Eberswalde und Sonnefeld sind noch nicht enthalten.

## **Vermietungserfolge verbessern Ertrag und WALT**

Neben dem Ausbau des Portfolios um acht weitere Objekte gelang es uns in den vergangenen Monaten, zahlreiche bestehende Mietverträge zu verlängern und mehrere Leerflächen zu vermieten. Meist handelte es sich dabei um Optionsausübungen beziehungsweise turnusmäßige Vertragsverlängerungen bei mittelgroßen Mietern – beispielhaft genannt seien hier nur Deichmann in Pasewalk, RENO in Radeberg sowie TAKKO in Genthin und Wittenburg.

Zudem konnten wir in Görlitz mit Hammer Fachmärkte eine Verlängerung um weitere 5 Jahre bei unveränderter Miete erreichen. Dabei handelt es sich um den zweiten „Top 5“-Einzelmietvertrag, den wir binnen eines Jahres langfristig verlängert haben. Bei einem weiteren unserer fünf größten Mietverträge hat der Mieter erst vor kurzem auf eigene Kosten seine Fläche für einen hohen sechsstelligen Betrag modernisiert. In einem vierten Fall plant der Mieter dies für Anfang des kommenden Jahres.

Zudem konnten wir binnen eines Jahres nach Übernahme in unser Portfolio alle drei leeren Ladengeschäfte in Búdelsdorf vermieten. Die letzte freie Einheit wurde an eine Tupperware-Regionalvertreterin gemietet. Hier soll nach dem mieterseitig durchzuführenden Umbau im ersten Quartal 2019 das deutschlandweit erste Tupperware-Studio eröffnet werden. Bereits zuvor hatten wir mit dem Kreativ-Markt und dem auf hochwertige Abendkleider spezialisierten stilmix mode zwei langjährig im benachbarten Rendsburg etablierte Geschäfte zu uns ins Objekt holen können. Nächstes Jahr wollen wir eines der drei anderen Textilgeschäfte austauschen und so den Mietermix am Standort optimieren.

Eine Optimierung der Mieterstruktur haben wir auch in Genthin vorgenommen: Hier werden wir die beiden kleinsten Einheiten zusammenlegen und haben dafür im September einen langfristigen Mietvertrag mit MäcGeiz geschlossen. Damit bringen wir einerseits ein zusätzliches Produktsortiment und damit potenziell mehr Kunden ins Objekt, wovon unsere Bestandsmieter Deichmann, TAKKO und Dänisches Bettenlager profitieren werden. Andererseits steigt der Mietertrag durch den Mieterwechsel ab 2020 um einen fünfstelligen Betrag an.

Wir arbeiten kontinuierlich an weiteren Maßnahmen ähnlicher Art und gehen davon aus, noch im laufenden Jahr weitere Leerstände schließen sowie Bestandsmietverträge – darunter auch mit mehreren Ankermietern – verlängern zu können.

## **Joint-Venture-Vertrag zum EKZ Radeberg gekündigt, Bauantrag gestellt**

Am 11.9. meldeten wir per Ad-hoc-Mitteilung, dass DEFAMA den mit der HD Gruppe geschlossenen Joint-Venture-Vertrag zum EKZ Radeberg gekündigt hat. DEFAMA wird den für 2019 geplanten Umbau des Objekts gemeinsam mit dem beauftragten Architekten und einem neu eingestellten erfahrenen Projektleiter umsetzen. Der Bauantrag wurde Anfang Oktober gestellt. Die Verhandlungen mit den Mietern sind weit fortgeschritten und wir rechnen kurzfristig mit Vertragsabschlüssen.

Durch die nunmehr allein erfolgende Umsetzung des Projekts entfällt der mit Umsetzung des Joint-Ventures avisierte positive Einmaleffekt von rund 900 TEUR im laufenden Jahr. Dagegen erhöht sich der im kommenden Jahr mögliche Sondergewinn aus dem nach Umbau geplanten Verkauf des Objekts nun auf einen deutlich siebenstelligen Betrag. Obwohl DEFAMA die Vermarktung noch nicht gestartet hat, haben mehrere potenzielle Käufer bereits konkretes Interesse angemeldet.

## Ausblick

Im vierten Quartal werden 27 Objekte konsolidiert werden, somit zwei Fachmarktzentren mehr als von Juli bis September und fünf mehr als zu Jahresbeginn. Operativ ist daher ein weiterer Ergebnisanstieg im Schlussquartal vorprogrammiert. Zu beachten ist jedoch, dass im vierten Quartal auch die Kosten der erfolgreichen Kapitalerhöhung sowie im Zusammenhang mit den letzten drei Akquisitionen entstandene Aufwendungen anfallen, denen noch keine Erträge gegenüberstehen.

Auf Basis der im Plan liegenden Neun-Monats-Zahlen geht der Vorstand weiterhin davon aus, dass DEFAMA die erhöhte Prognose eines FFO von 3,4 Mio. € und eines Nettogewinns nach HGB von rund 1,75 Mio. € erreichen wird. Vor diesem Hintergrund ist es unser erklärtes Ziel, die Dividende für 2018 erneut anzuheben. Die volle Ertragskraft des erweiterten Portfolios, dessen annualisierter FFO derzeit bei 4,4 Mio. € bzw. 1,13 € je Aktie liegt, wird jedoch erst im Jahr 2019 sichtbar werden.

Auch nach Abzug aller zum Stichtag noch ausstehenden Kaufpreiszahlungen wird DEFAMA dank der im September durchgeführten Kapitalerhöhung zum Jahresende 2018 voraussichtlich noch über liquide Mittel von mehr als 2 Mio. Euro verfügen. Daher sieht der Vorstand die DEFAMA für weitere Zukäufe gut gerüstet und geht davon aus, den FFO je Aktie mit den vorhandenen Mitteln weiter steigern zu können.

Unsere Pipeline ist nach wie vor gut gefüllt und wir treiben diverse Projekte parallel voran. Daher ist es möglich, dass im laufenden Jahr noch eine weitere Transaktion abgeschlossen werden kann. Höchste Priorität legen wir aktuell jedoch auf die Integration der jüngsten Zukäufe ins Portfolio und die weitere personelle Verstärkung des Property Management, um für einen weiteren Wachstumsschub im kommenden Jahr gerüstet zu sein.

Berlin, 12. November 2018



Matthias Schrade  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

(alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	6.950	6.869
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	5.979.768	4.820.015
2. Bauten	62.075.754	47.135.984
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.924	34.879
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.157.358	240.961
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.054	222.902
2. sonstige Vermögensgegenstände	557.504	270.954
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.957.767	2.490.520
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	417.443	188.452
<b>Summe Aktiva</b>	<b>76.330.522</b>	<b>55.411.536</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	15.721.651	11.383.433
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	629.064	402.415
2. sonstige Rückstellungen	161.882	178.394
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.482	187.856
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	58.044.084	43.068.584
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.635.359	190.854
<b>Summe Passiva</b>	<b>76.330.522</b>	<b>55.411.536</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 30.09.2018 (alle Angaben in €)

	<b>1-9/2018</b>	<b>1-9/2017</b>
1. Umsatzerlöse	6.407.830	4.057.155
2. Sonstige betriebliche Erträge	33.563	57.420
3. Personalaufwand	517.723	301.155
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.941.377	1.126.565
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>3.982.293</b>	<b>2.686.856</b>
6. Abschreibungen	1.355.502	847.333
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.626.791</b>	<b>1.839.523</b>
8. Finanzergebnis	- 955.572	- 596.431
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.671.219</b>	<b>1.243.093</b>
10. Steuern	363.021	274.933
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	249.181	187.864
b) Sonstige Steuern	113.840	87.070
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>1.308.198</b>	<b>968.159</b>

## Finanzkalender

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
August 2019	Halbjahresbericht 2019
November 2019	Neun-Monats-Bericht 2019



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)