



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2019



# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Umsatzerlöse	2.706.941 €	1.773.874 €
Konzernergebnis	536.412 €	369.531 €
Ø Aktienzahl	3.900.000	3.547.000
Ergebnis je Aktie	0,14 €	0,10 €
Funds From Operation (FFO)	1.125.966 €	747.336 €
FFO je Aktie	0,29 €	0,21 €

## Bilanz

	31.03.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	86.424.594 €	85.785.289 €
Eigenkapital	16.912.473 €	16.376.061 €
Eigenkapitalquote	19,6%	19,1%
Nettoverschuldung	64.356.633 €	64.987.821 €
Liquide Mittel	4.028.604 €	2.800.055 €

## Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	62,5%	62,0%
Ø Zinssatz	2,41%	2,41%
Ø Zinsbindung	7,8 Jahre	8,0 Jahre
Net Asset Value (NAV)	44.009.779 €	42.974.996 €
Aktienzahl	3.900.000	3.900.000
NAV je Aktie	11,28 €	11,02 €

## Portfolio-Kennzahlen

Standorte	30	30
Nettomieten (annualisiert)	9.259.806 €	9.300.862 €
Vermietbare Fläche	121.502 qm	121.502 qm
Vermietungsquote	95,1%	95,7%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,9 Jahre	3,7 Jahre

# **Bericht über das erste Quartal 2019**

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten drei Monaten 2019 informieren. Diese waren geprägt von der Vorbereitung des Kaufes weiterer Immobilien, intensiven Vermietungsaktivitäten – unter anderem im Hinblick auf den Umbau in Radeberg – und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

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

Im ersten Quartal 2019 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 2,70 (Vj. 1,77) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 1,67 (1,12) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 691 (471) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 536 (370) T€. Dies entspricht einem Gewinn von 0,14 (0,10) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1,13 (0,75) Mio. € und erhöhten sich somit um 51% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2019 die Erträge von 30 Bestandsobjekten. Diese bilden auch im zweiten Quartal unverändert die Ertragsbasis. Voraussichtlich ab Juli wird auch der nach dem Quartalsstichtag vermeldete Zukauf des Fachmarktzentrum Dinslaken zusätzliche Erträge beisteuern.

## **Intensive Vermietungs- und Projektentwicklungsaktivitäten**

Noch nicht in den Zahlen sichtbar geworden sind die bereits seit geraumer Zeit laufenden intensiven Arbeiten zur Vermietung von Leerflächen und (Weiter-)Entwicklung unserer Bestandsobjekte. So gelang es uns beispielsweise, im erst vor wenigen Monaten erworbenen Objekt in Schmallenberg zwei Leerstände neu zu vermieten und für einen ausziehenden Mieter eine Nachvermietung zu erreichen. Auch für die ehemalige Schlecker-Fläche in Eberswalde stehen wir kurz vor dem Mietvertragsschluss. Da Vermietungserfolge häufig Umbaumaßnahmen bedingen, ist die Vorlaufzeit hierfür oft sehr lang.

In Radeberg haben wir mit allen künftigen Kleinmietern zwischenzeitlich langfristige Mietverträge für die Zeit nach dem Umbau geschlossen. Mit den Ankermietern sind die Verhandlungen in weit fortgeschrittenem Stadium, hier rechnen wir überwiegend im dritten Quartal mit Vertragsschlüssen. Durch den Auszug diverser kleiner Mieter, die nach dem Umbau nicht mehr vertreten sein werden, entstehen hier aktuell weitere Leerstände. Diese werden im zweiten Halbjahr noch zunehmen, wobei alle größeren Mieter bis zum geplanten Baubeginn unverändert im Objekt bleiben werden.

Im ersten Quartal haben wir außerdem begonnen, unregelmäßig zahlende Mieter und Verträge für bislang weit unter Wert vermietete Flächen sukzessive zu kündigen, um uns die Chance auf bessere Neuvermietungen zu eröffnen. Diese beiden Faktoren führen kurzfristig zu einer optisch niedrigeren annualisierten Portfolio-Miete, werden sich mittelfristig aber in deutlich stärkeren Erträgen auswirken.

## **Ereignisse nach dem Quartalsstichtag: Zukauf in Dinslaken**

Am 15.5. unterzeichneten wir den Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Dinslaken (Nordrhein-Westfalen), etwa 20 Kilometer nordwestlich von Oberhausen. Der Kaufpreis beträgt rund 7,6 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 750 T€. Die vermietbare Fläche des aus zwei Gebäuden bestehenden voll vermieteten Objektes umfasst insgesamt mehr als 9.000 qm. Mieter des Fachmarktzentrum sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania.

## Portfolio auf 31 Standorte vergrößert

Mit Abschluss des jüngsten Zukaufs steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf rund 10 Mio. €. Das Portfolio umfasst 31 Standorte mit über 130.000 qm Nutzfläche, die zu mehr als 95% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nun bei gut 4,7 Mio. €, entsprechend 1,21 € 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 11,28 € 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 11,02 € je Aktie zum Ende des Jahres 2018 belief sich der NAV per 31.3. auf 11,28 € je Aktie. Effekte aus dem jüngsten Zukauf in Dinslaken sind hierin noch nicht enthalten.

## **Ausblick**

Unsere Hauptversammlung, zu der wir Sie herzlich einladen, findet am 20. Juni 2019 in Berlin im Hotel am Borsigturm statt. Hier schlagen Vorstand und Aufsichtsrat die Ausschüttung einer von 34 auf 40 Cent je Aktie erhöhten Dividende vor. Weitere Gelegenheiten zu einem persönlichen Treffen bieten sich bereits vorher auf der m:access Fachkonferenz Immobilien am 4. Juni in München sowie der Lang & Schwarz Small Cap Konferenz am 5. Juni in Düsseldorf.

Unsere Pipeline ist nach wie vor gut gefüllt; wir treiben etliche Projekte 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 dem durch den jüngsten Zukauf ab dem dritten Quartal vorprogrammierten Ergebnisschub sehen wir die DEFAMA auf gutem Kurs, die Prognose eines FFO von 4,4 Mio. € und eines Nettogewinns nach HGB von 2,2 Mio. € bzw. 0,56 € je Aktie zu erreichen. Vor diesem Hintergrund ist es unser erklärtes Ziel, die Dividende für 2019 erneut anzuheben.

Berlin, 20. Mai 2019



Matthias Schrade  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2019 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	4.629	5.077
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	7.383.012	7.383.012
2. Bauten	73.173.682	73.716.796
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.613	79.758
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	263.086	256.892
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	423.750	508.479
2. sonstige Vermögensgegenstände	670.505	602.659
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.028.604	2.800.055
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	391.713	432.561
<b>Summe Aktiva</b>	<b>86.424.594</b>	<b>85.785.289</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	16.912.473	16.376.061
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	410.292	586.063
2. sonstige Rückstellungen	253.855	208.755
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.915	297.035
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	68.395.237	67.787.876
3. Sonstige Verbindlichkeiten	310.822	529.499
<b>Summe Passiva</b>	<b>86.424.594</b>	<b>85.785.289</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.03.2019 (alle Angaben in €)

	<b>1-3/2019</b>	<b>1-3/2018</b>
1. Umsatzerlöse	2.706.941	1.773.874
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.205	12.820
3. Personalaufwand	258.315	150.032
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	796.553	518.139
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>1.665.278</b>	<b>1.118.523</b>
6. Abschreibungen	589.554	377.805
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.075.724</b>	<b>740.718</b>
8. Finanzergebnis	- 385.097	- 269.681
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>690.627</b>	<b>471.037</b>
10. Steuern	154.215	101.506
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	102.174	70.387
b) Sonstige Steuern	52.041	31.119
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>536.412</b>	<b>369.531</b>

## Finanzkalender

04. Juni 2019	m:access Fachkonferenz Immobilien, München
05. Juni 2019	Lang & Schwarz Small Cap Konferenz, Düsseldorf
20. Juni 2019	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
07. August 2019	Roadshow, London
August 2019	Halbjahresbericht 2019
13./14. September 2019	Rüttbauer IR-Fahrt, Wien
Oktober 2019	Neun-Monats-Bericht 2019
25.-27. November 2019	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
Februar 2020	Vorläufige Jahreszahlen 2019
April 2020	Geschäftsbericht 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)