



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2019

**DEFAMA**

# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Umsatzerlöse	5.472.544 €	4.227.988 €
Konzernergebnis	1.020.202 €	853.784 €
Ø Aktienzahl	3.900.000	3.547.000
Ergebnis je Aktie	0,26 €	0,24 €
Funds From Operation (FFO)	2.198.805 €	1.737.751 €
FFO je Aktie	0,56 €	0,49 €

## Bilanz

	30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	84.486.482 €	85.785.289 €
Eigenkapital	15.836.263 €	16.376.061 €
Eigenkapitalquote	18,7%	19,1%
Nettoverschuldung	65.933.357 €	64.987.821 €
Liquide Mittel	1.880.498 €	2.800.055 €

## Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	61,3%	62,0%
Ø Zinssatz	2,40%	2,41%
Ø Zinsbindung	7,6 Jahre	8,0 Jahre
Net Asset Value (NAV)	44.904.663 €	42.974.996 €
Aktienzahl	3.900.000	3.900.000
NAV je Aktie	11,51 €	11,02 €

## Portfolio-Kennzahlen

Portfoliowert	118.530.000 €	108.530.000
Standorte	31	30
Nettomieten (annualisiert)	10.045.632 €	9.300.862 €
Vermietbare Fläche	130.652 qm	121.502 qm
Vermietungsquote	95,7%	95,7%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,1 Jahre	3,7 Jahre

# **Bericht über das erste Halbjahr 2019**

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG im ersten Halbjahr 2019 informieren. Diese waren geprägt vom Kauf einer sowie der Vorbereitung des Kaufes zweier 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 Halbjahr 2019 erzielte die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) bei einem Umsatz von 5,47 (Vj. 4,23) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 3,31 (2,58) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,33 (1,08) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,02 (0,85) T€. Dies entspricht einem Gewinn von 0,26 (0,24) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 2,20 (1,74) Mio. € und erhöhten sich somit um 27% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Halbjahr 2019 die Erträge von 30 Bestandsobjekten. Ab Juli liefert auch der im Mai gemeldete Zukauf des Fachmarktzentrums Dinslaken zusätzliche Erträge. Voraussichtlich ab Oktober werden auch die nach dem Bilanzstichtag vermeldeten Objektkäufe in Sternberg und Remscheid – und somit erstmals alle zwischenzeitlich 33 Objekte – zum Ergebnis beitragen.

## **Intensive Vermietungs- und Projektentwicklungsaktivitäten**

Erst ansatzweise 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 und die einzige Leerfläche in Hamm haben wir einen Mietvertrag geschlossen. 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.

## **Weitere Objektkäufe durchgeführt**

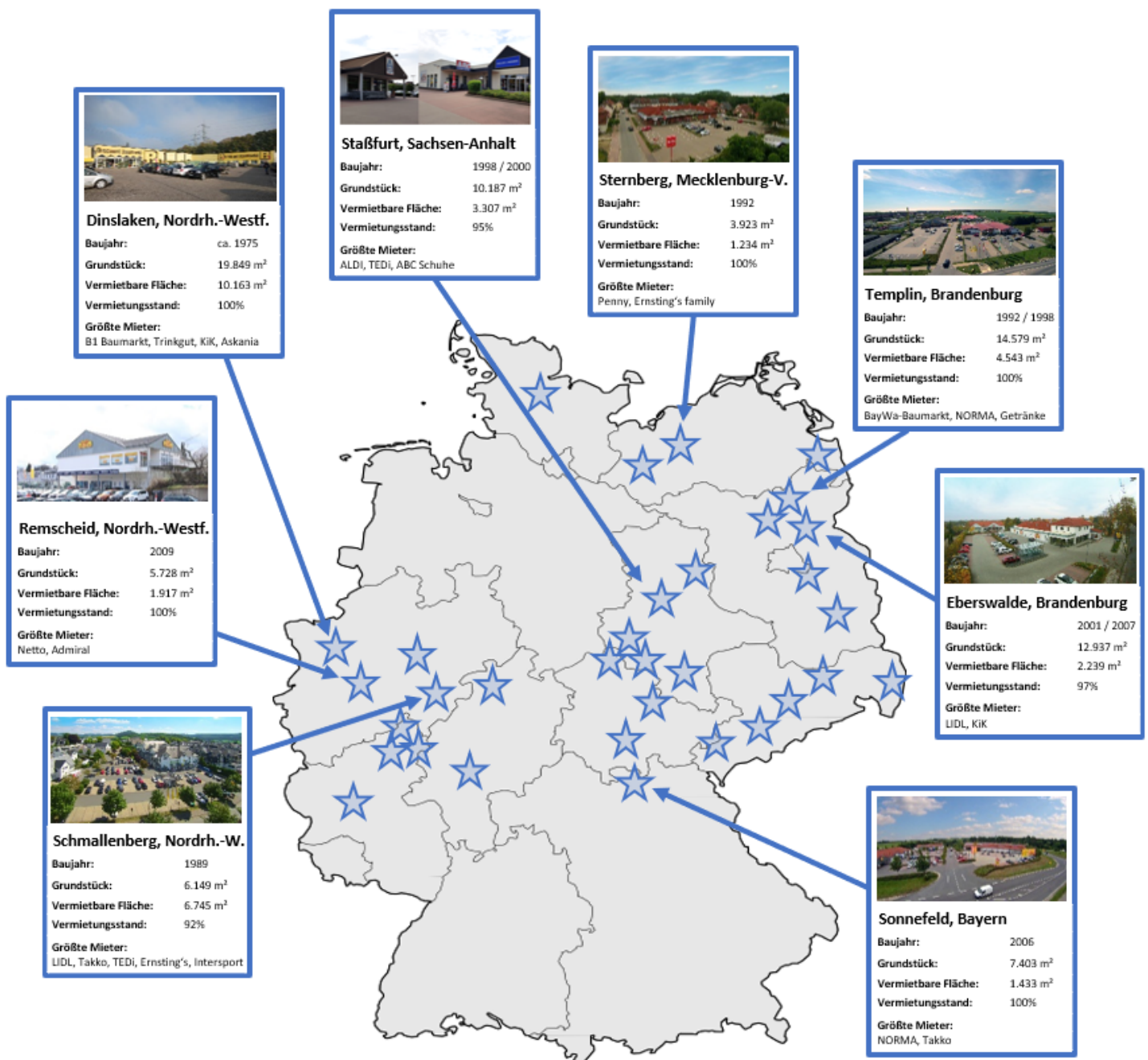
Am 15.5. unterzeichneten wir den Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum in Dinslaken (Nordrhein-Westfalen), etwa 20 Kilometer nordwestlich von Oberhausen. Der Kaufpreis beträgt rund 7,6 Mio. €. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 750 T€. Die vermietbare Fläche des aus zwei Gebäuden bestehenden voll vermieteten Objektes umfasst insgesamt über 10.000 qm. Mieter des Fachmarktzentrums sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania.

Ferner erwarben wir – nach dem Bilanzstichtag – mit Kaufvertrag vom 16.7. einen Nahversorger in Sternberg mit gut 120 T€ Jahresnettomiete und am 12.8. eine Handelsimmobilie in Remscheid mit rund 290 T€ Jahresnettomiete. Die saldierten Kaufpreise betragen rund 4 Mio. Euro.

### Portfolio auf 33 Standorte vergrößert

Mit Abschluss der jüngsten Zukäufe steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf 10,3 Mio. €. Das Portfolio umfasst 33 Standorte mit über 130.000 qm Nutzfläche, die zu rund 96% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nun bei knapp 4,9 Mio. €, entsprechend 1,25 € 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 11,51 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten sechs Monaten weiter erhöht. Nach 11,02 € je Aktie zum Ende des Jahres 2018 belief sich der NAV per 30.6. auf 11,51 € je Aktie. Zudem wurde im Juni eine Dividende von 0,40 Euro je Aktie ausgeschüttet. Effekte aus den beiden jüngsten Zukäufen in Sternberg und Remscheid sind im aktuellen NAV noch nicht enthalten.

## Ausblick

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 nicht mehr auf die Umsatz- und Ertragssituation des laufenden Geschäftsjahres auswirken.

Für das Gesamtjahr strebt DEFAMA weiterhin einen FFO von 4,4 Mio. € sowie einen Nettogewinn nach HGB von 2,2 Mio. € an. Effekte aus dem geplanten Umbau und Verkauf des EKZ Radeberg sind hierin nicht berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund ist es unser erklärtes Ziel, die Dividende für 2019 erneut anzuheben.

Wie per Ad-hoc-Mitteilung am 17. Juni 2019 gemeldet, prüfen wir derzeit die Durchführung einer Kapitalmaßnahme, um weitere Objektkäufe zu finanzieren und gleichzeitig Chancen durch Investitionen im Bestandsportfolio zu nutzen. Angedacht ist eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht im Verhältnis 8:1 mit einem Bezugspreis nahe dem aktuellen Börsenkurs. Da die bisherige Resonanz von Investorenseite sehr positiv ausfiel, gehen wir davon aus, hierzu in Kürze nähere Details mitteilen zu können.

Mittelfristig wollen wir jedoch mithilfe von Revalutierungen bestehender Darlehen ohne weitere Kapitalerhöhungen wachsen. Ein wichtiger Schritt hierzu war das Angebot einer unserer finanzierenden Banken, ein Bestandsdarlehen aufzustocken. Einschließlich der damit verbundenen Freigabe verpfändeter Guthaben erhöhen sich die freien Mittel in der DEFAMA-Gruppe hierdurch um rund 0,6 Mio. €. Wir gehen davon aus, in den kommenden ein bis zwei Jahren weitere Darlehen revalutieren zu können.

Berlin, 20. August 2019



Matthias Schrade  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2019 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	4.181	5.077
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	7.411.723	7.383.012
2. Bauten	73.052.722	73.716.796
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.135	79.758
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	341.036	256.892
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.860	508.479
2. sonstige Vermögensgegenstände	623.296	602.659
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.880.498	2.800.055
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	681.031	432.561
<b>Summe Aktiva</b>	<b>84.486.482</b>	<b>85.785.289</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	15.836.263	16.376.061
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	213.722	586.063
2. sonstige Rückstellungen	251.355	208.755
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.056	297.035
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	67.813.855	67.787.876
3. Sonstige Verbindlichkeiten	287.231	529.499
<b>Summe Passiva</b>	<b>84.486.482</b>	<b>85.785.289</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.06.2019 (alle Angaben in €)

	<b>1-6/2019</b>	<b>1-6/2018</b>
1. Umsatzerlöse	5.472.544	4.227.988
2. Sonstige betriebliche Erträge	27.519	22.519
3. Personalaufwand	538.847	317.800
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.653.629	1.350.478
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>3.307.587</b>	<b>2.582.229</b>
6. Abschreibungen	1.182.336	883.967
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.125.251</b>	<b>1.698.262</b>
8. Finanzergebnis	- 795.554	- 614.355
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.329.697</b>	<b>1.083.907</b>
10. Steuern	308.785	230.123
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	194.324	162.626
b) Sonstige Steuern	115.171	67.497
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>1.020.202</b>	<b>853.784</b>

## Finanzkalender

26. August 2019	Roadshow Paris
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
Mai 2020	Quartalszahlen I/2020
Juni 2020	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin



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)