



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2019

DEFAMA

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Umsatzerlöse	8.140.545 €	6.407.830 €
Konzernergebnis	1.419.501 €	1.308.198 €
Ø Aktienzahl	3.926.667	3.547.000
Ergebnis je Aktie	0,36 €	0,37 €
Funds From Operation (FFO)	3.251.729 €	2.663.700 €
FFO je Aktie	0,83 €	0,75 €

Bilanz

	30.09.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	100.098.654 €	85.785.289 €
Eigenkapital	24.035.562 €	16.376.061 €
Eigenkapitalquote	24,0%	19,1%
Nettoverschuldung	69.058.944 €	64.987.821 €
Liquide Mittel	6.011.003 €	2.800.055 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	59,6%	62,0%
Ø Zinssatz	2,40%	2,41%
Ø Zinsbindung	7,8 Jahre	8,0 Jahre
Net Asset Value (NAV)	57.029.262 €	42.974.996 €
Aktienzahl	4.420.000	3.900.000
NAV je Aktie	12,90 €	11,02 €

Portfolio-Kennzahlen

Portfoliowert	125.190.000 €	108.530.000
Standorte	34	30
Nettomieten (annualisiert)	11.093.585 €	9.300.862 €
Vermietbare Fläche	139.310 qm	121.502 qm
Vermietungsquote	95,2%	95,7%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,4 Jahre	3,7 Jahre

Bericht über die ersten neun Monate 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 neun Monaten 2019 informieren. Diese waren geprägt vom Kauf weiterer Immobilien, intensiven Vermietungsaktivitäten – unter anderem im Hinblick auf den Umbau in Radeberg – und der Fortsetzung unserer profitablen Bestandsverwaltung.

Weitere Steigerungen bei Umsatz, Ergebnis und FFO

In den ersten neun Monaten 2019 erzielte die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) bei einem Umsatz von 8,14 (Vj. 6,41) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 4,94 (3,98) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,89 (1,67) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,42 (1,31) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,36 (0,37) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 3,25 (2,66) Mio. € und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22%.

In den Zahlen enthalten waren im Berichtszeitraum 31 Bestandsobjekte, das Fachmarktzentrum in Dinslaken jedoch erst seit Anfang August. Die Objekte Remscheid und Sternberg tragen ab Oktober zum Ergebnis bei und das Nahversorgungszentrum in Wurzen voraussichtlich ab Januar 2020. Im dritten Quartal waren neben den Kosten der durchgeführten Kapitalerhöhung auch Belastungen im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des EKZ Radeberg enthalten, unter anderem durch wegfallende Mieterträge mehrerer bereits ausgezogener Mieter.

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 Fachmarktzentrens sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania.

Ferner erwarben wir mit Kaufvertrag vom 16.7. einen Nahversorger in Sternberg mit gut 120 T€ Jahresnettomiete, am 12.8. eine Handelsimmobilie in Remscheid mit rund 290 T€ Jahresnettomiete und am 17.9. ein Fachmarktzentrum in Wurzen mit gut 160 T€ Jahresnettomiete. Die saldierten Kaufpreise betragen rund 5,5 Mio. Euro. Hauptmieter sind zweimal Penny und einmal Netto, daneben sind in den Objekten auch KiK, TEDI, Ernsting's family, Admiral und de-Beukelaer vertreten.

Radeberg erhält Baugenehmigung und wird zum „Silberberg Center“

Mit großer Erleichterung konnten wir – nach dem Bilanzstichtag – am 29.10. verkünden, dass die Baugenehmigung für eine umfassende Modernisierung des Einkaufszentrums Radeberg erteilt worden ist. Der Umbau beginnt somit planmäßig im Februar 2020. Insgesamt wird DEFAMA gut 9 Mio. Euro in die Revitalisierung des Objekts investieren. Den Bauantrag hatten wir vor mehr als einem Jahr gestellt.

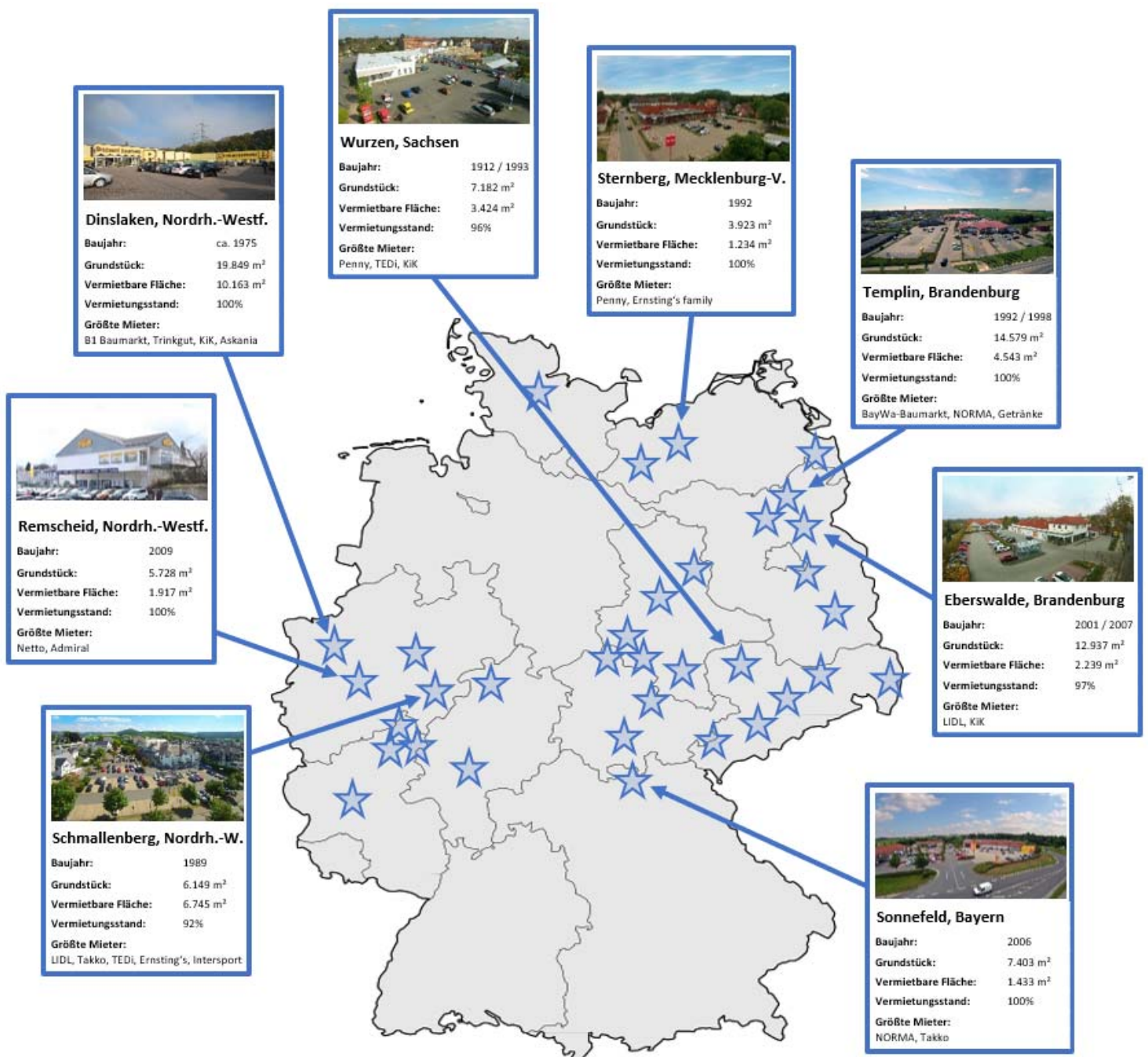
Parallel haben wir langfristige Mietverträge mit allen zukünftigen Mietern geschlossen. Hauptmieter wird EDEKA mit einem 15-Jahres-Vertrag. Als weitere Ankermieter fungieren ALDI, DM und KiK sowie der toom-Baumarkt. Auch für alle kleineren Mieteinheiten sind neue langfristige Verträge geschlossen worden. Die Jahresnettomiete wird nach dem Umbau bei mehr als 1,3 Mio. € liegen, der WALT erhöht sich auf rund 12 Jahre. Außerdem tritt das Objekt auf Anregung etlicher Kunden künftig als „Silberberg Center“ auf. Die Wiedereröffnung unter dem neuen Namen ist für November 2020 vorgesehen.

Parallel zu den Umbau-Vorbereitungen wurden im Umfeld und Nachgang zur Expo Real erste Gespräche mit potenziellen Käufern geführt. Das positive Feedback bestärkt DEFAMA in der Einschätzung, dass bei einer Veräußerung ein Sonderertrag im hohen einstelligen Millionenbereich möglich ist. Aufgrund der erteilten Baugenehmigung können nunmehr konkrete Verhandlungen über einen Verkauf als „Forward Deal“ aufgenommen werden.

Portfolio auf 34 Standorte vergrößert

Mit Abschluss der jüngsten Zukäufe steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf 11,1 Mio. €. Das Portfolio umfasst 34 Standorte mit fast 140.000 qm Nutzfläche, die zu rund 95% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nach Abschluss des Umbaus in Radeberg nun bei 5,2 Mio. €, entsprechend 1,18 € 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 12,90 € je Aktie

Durch das erzielte Periodenergebnis sowie die durchgeführte Kapitalerhöhung hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten neun Monaten weiter erhöht. Nach 11,02 € je Aktie zum Ende des Jahres 2018 belief sich der NAV per 30.9. auf 12,90 € je Aktie. Zudem wurde im Juni eine Dividende von 0,40 Euro je Aktie ausgeschüttet.

Ausblick

Unsere Pipeline ist nach wie vor gut gefüllt; wir treiben zahlreiche 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 nicht mehr auf die Umsatz- und Ertragssituation des laufenden Geschäftsjahres auswirken.

Erklärtes Ziel für das Gesamtjahr seitens DEFAMA sind ein FFO von 4,4 Mio. € sowie ein Nettogewinn nach HGB von 2,2 Mio. €, wobei Effekte aus dem geplanten Umbau und Verkauf des EKZ Radeberg sowie die Kapitalerhöhungskosten hierin nicht berücksichtigt waren. Nach aktuellem Stand geht der Vorstand davon aus, das Ziel vor Sondereffekten beim Nettoergebnis nicht ganz zu erreichen, beim FFO hingegen zu übertreffen.

Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nach Abschluss des Umbaus in Radeberg bei 5,2 Mio. €. Diese Kennzahl können wir mit den vorhandenen liquiden Mitteln noch deutlich steigern. Per 30.9. verfügte DEFAMA einschließlich bestehender Kreditlinien und zugesagter, jedoch noch nicht ausgezahlter Darlehen über eine Gesamtliquidität von rund 10 Mio. €.

Berlin, 20. November 2019



Matthias Schrade
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.09.2019 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	33.753	5.077
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	9.465.580	7.383.012
2. Bauten	82.209.403	73.716.796
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.761	79.758
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	521.317	256.892
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	517.328	508.479
2. sonstige Vermögensgegenstände	637.941	602.659
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.011.003	2.800.055
C. Rechnungsabgrenzungsposten	624.568	432.561
Summe Aktiva	100.098.654	85.785.289
PASSIVA	30.09.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital	24.035.562	16.376.061
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	195.929	586.063
2. sonstige Rückstellungen	269.205	208.755
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.160	297.035
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	75.069.948	67.787.876
3. Sonstige Verbindlichkeiten	446.850	529.499
Summe Passiva	100.098.654	85.785.289

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.09.2019 (alle Angaben in €)

	1-9/2019	1-9/2018
1. Umsatzerlöse	8.140.545	6.407.830
2. Sonstige betriebliche Erträge	45.005	33.563
3. Personalaufwand	838.466	517.723
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.406.905	1.941.377
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	4.940.179	3.982.293
6. Abschreibungen	1.832.228	1.355.502
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.107.951	2.626.791
8. Finanzergebnis	- 1.225.121	- 955.572
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.882.830	1.671.219
10. Steuern	463.329	363.021
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	270.381	249.181
b) Sonstige Steuern	192.948	113.840
11. Periodenüberschuss	1.419.501	1.308.198

Finanzkalender

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
Internet: www.defama.de