



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2020

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Umsatzerlöse	3.129.338 €	2.706.941 €
Konzernergebnis	593.044 €	536.412 €
Ø Aktienzahl	4.420.000	3.900.000
Ergebnis je Aktie	0,13 €	0,14 €
Funds From Operation (FFO)	1.305.148 €	1.125.966 €
FFO je Aktie	0,30 €	0,29 €

Bilanz

	31.03.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	110.506.588 €	104.276.970 €
Eigenkapital	25.276.871 €	24.683.827 €
Eigenkapitalquote	22,9%	23,7%
Nettoverschuldung	78.642.316 €	69.536.569 €
Liquide Mittel	4.327.963 €	6.978.902 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	60,5%	58,2%
Ø Zinssatz	2,31%	2,40%
Ø Zinsbindung	7,5 Jahre	7,6 Jahre
Net Asset Value (NAV)	65.330.690 €	59.514.981 €
Aktienzahl	4.420.000	4.420.000
NAV je Aktie	14,78 €	13,46 €

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	38	37
Nettomieten (annualisiert)	13.228.995 €	11.975.460 €
Vermietbare Fläche	167.139 qm	146.594 qm
Vermietungsquote	96,5%	96,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,3 Jahre	4,5 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 2020 informieren. Diese waren geprägt vom Kauf des Objekts in Zeitz sowie der Vorbereitung des Erwerbs mehrerer weiterer Immobilien, dem Baustart in Radeberg und der auch hierzulande beginnenden Corona-Krise.

Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

Im ersten Quartal 2020 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 3,13 (Vj. 2,71) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 1,98 (1,66) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 784 (691) T€ erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 593 (536) T€. Dies entspricht einem Gewinn von 0,13 (0,14) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1,31 (1,13) Mio. € und erhöhten sich somit um 16% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2020 die Erträge von 37 Bestandsobjekten. Zu beachten ist, dass durch den Beginn des Umbaus in Radeberg deutlich niedrigere Erträge als im Vorjahreszeitraum enthalten waren. Bereinigt um diesen Effekt wäre der FFO um 29% auf etwa 1,45 Mio. € gestiegen. Diese Ertragsminderung wird sich noch bis zur Fertigstellung im Herbst fortsetzen. Jedoch wird DEFAMA bereits ab dem zweiten Quartal von zusätzlichen Erträgen durch den jüngsten Zukauf in Zeitz profitieren. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte hier Mitte April 2020.

Der Umbau in Radeberg hat Anfang Februar begonnen und ist bislang sowohl kostenseitig als auch zeitlich voll im Plan. Die Wiedereröffnung des „Silberberg Center“ ist weiterhin für Anfang November geplant. Aufgrund der Corona-Krise ruhten die Gespräche bezüglich einer möglichen Veräußerung oder Aufvalutierung des Objekts in den letzten Wochen, werden nun aber zeitnah wieder aufgenommen.

Corona-Krise führt zu Mietaussetzungen

Zahlreiche Mieter, die aufgrund behördlicher Anordnung ihre Geschäfte schließen mussten, reagierten darauf mit der temporären Aussetzung von Mietzahlungen. Dies betrifft insbesondere die Gastronomie, Reisebüros, Frisöre, Nagelstudios sowie Textil und Schuhe. Neben kleinen inhabergeführten Betrieben haben auch etliche namhafte Non-Food-Filialisten ihre Mietzahlung für April ausgesetzt und dies teilweise auch für Mai angekündigt. Nach aktueller Einschätzung wird der überwiegende Teil dieser Mieten nachgezahlt werden; mit mehreren Mietern wurden bereits entsprechende Rückzahlungsvereinbarungen getroffen. Insofern betrifft dies zunächst lediglich die Liquiditäts-, nicht aber die Ertragslage.

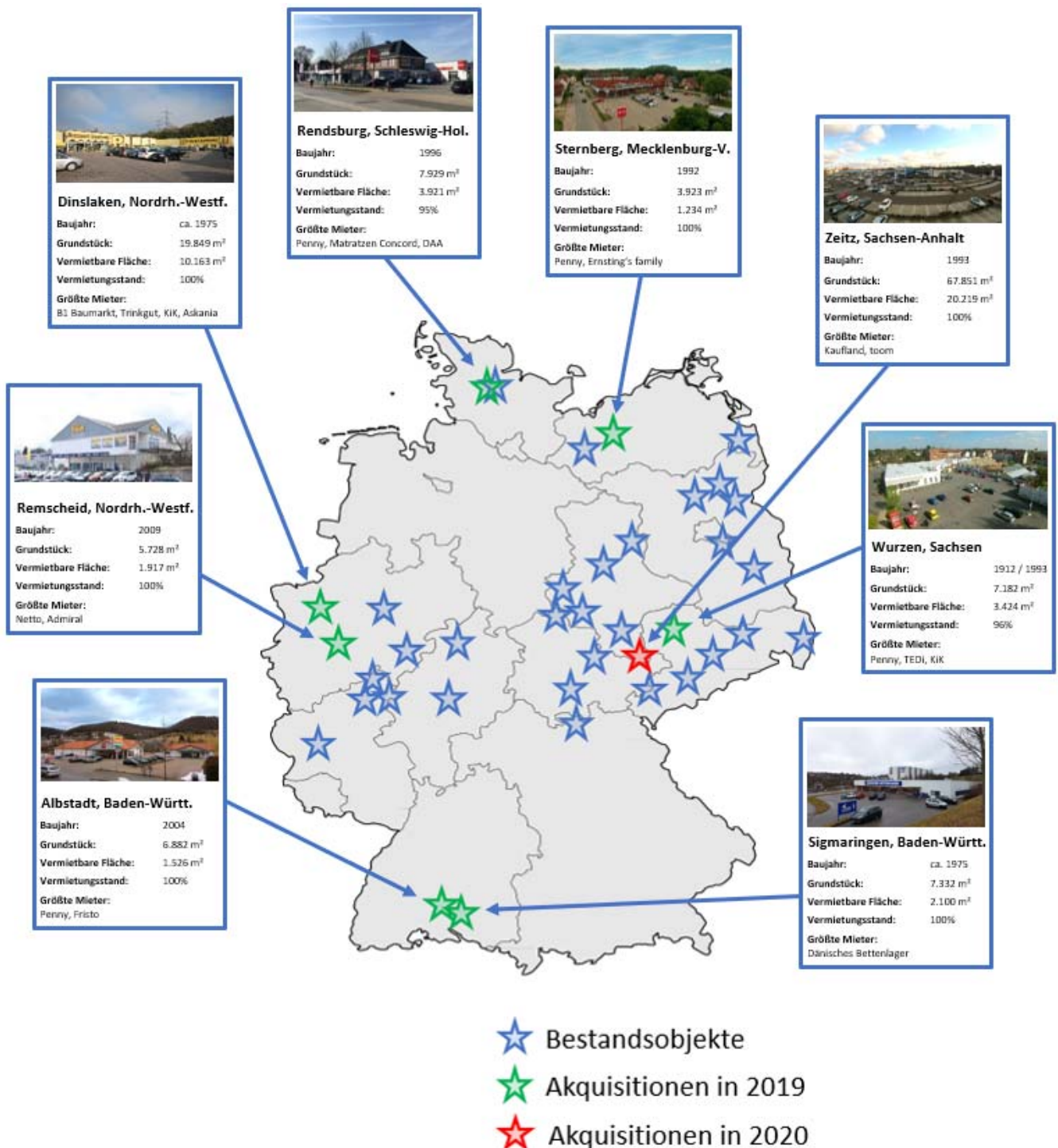
Gut 80% aller April-Mieten hat DEFAMA bereits erhalten. Da fast alle geschlossenen Geschäfte in den Objekten zwischenzeitlich wieder öffnen durften, gehen wir für Mai von einer signifikant höheren vertragsgemäßen Zahlungsquote aus. Inwieweit die Belastungen für unsere Mieter durch die erzwungene Schließung und/oder eine gedämpfte Geschäftsentwicklung in den ersten Monaten nach der Wiedereröffnung vor allem im Bereich der inhabergeführten Betriebe mit Zeitversatz zu Problemen führen, ist aktuell noch nicht abschätzbar.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Mietaussetzungen hat DEFAMA Ende März für die laufenden Bankdarlehen vorsorglich eine zeitweise Tilgungs- bzw. Ratenaussetzung beantragt, um eine komfortable Liquiditätsreserve zu bewahren. Für den größten Teil der bestehenden Kredite wurde die Aussetzung für durchschnittlich zunächst sechs Monate unkompliziert zugesagt. Die finanzierenden Banken begrüßten die Anfrage von DEFAMA ausdrücklich als vorausschauend und bekräftigten in etlichen Fällen, die Geschäftsbeziehung künftig noch ausweiten zu wollen. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen.

Portfolio auf 38 Standorte vergrößert

Mit Abschluss des jüngsten Zukaufs steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf über 13 Mio. €. Das Portfolio umfasst 38 Standorte mit gut 167.000 qm Nutzfläche, die zu mehr als 96% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nun bei 6,2 Mio. €, entsprechend 1,40 € je Aktie.

Die nachfolgende Grafik zeigt alle Standorte des DEFAMA-Immobilienportfolios, wobei wir aus Platzgründen nur die letzten Käufe jeweils mit Foto und Kennzahlen einzeln vorstellen.



NAV klettert auf 14,78 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Quartals sowie den Zukauf des Einkaufszentrums Zeitz hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 13,46 € je Aktie zum Ende des Jahres 2019 belief sich der NAV per 31.3. auf 14,78 € je Aktie.

Ausblick

DEFAMA ist gut gerüstet, der schwierigen Marktsituation für gewerbliche Vermieter zu begegnen. So entfallen gut die Hälfte der Mieten auf Anbieter von Lebensmitteln, die aktuell sogar höhere Umsätze verzeichnen. Mieter aus dem Gesundheitssektor wie Apotheken, Ärzte, Drogeriemärkte, Banken sowie Ämter machen einen weiteren großen Anteil aus. Einschließlich weiterer nicht betroffener Mieter und Einnahmequellen – etwa aus Photovoltaikanlagen – sind mehr als zwei Drittel unserer Gesamterträge auch im Falle eines nicht auszuschließenden erneuten, womöglich noch verschärften Lockdown – Stichwort: zweite Welle – als „sicher“ einzuschätzen.

Darüber hinaus ist DEFAMA sehr solide finanziert. Die Gesamtliquidität im Konzern einschließlich freier Kreditlinien beträgt aktuell rund 5 Mio. €. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, im Zuge von anstehenden Revaluierungen sowie einer noch ausstehenden Objektfinanzierung weitere Mittelzuflüsse in siebenstelliger Höhe generieren zu können. Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten und der aus Vorsichtsgründen beantragten Tilgungs- bzw. Ratenaussetzung für die meisten laufenden Darlehen erachtet der Vorstand eine planmäßige Dividendenausschüttung, welche mit einem hohen kurzfristigen Liquiditätsabfluss einhergehen würde, jedoch für nicht opportun.

Der Vorstand hat daher mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, zunächst den gesetzlich maximal möglichen Abschlag auf den Bilanzgewinn in Höhe von 0,20 € je Aktie auszuschütten. Diese Vorabdividende wird den Aktionären am 18. Juni 2020 ausgezahlt. Die ordentliche Hauptversammlung, die eigentlich an diesem Tag stattfinden sollte, wird auf Herbst 2020 verschoben. Sofern sich bis dahin keine neuen Negativerkenntnisse ergeben, wird der angedachte Vorschlag, insgesamt eine von 0,40 € auf 0,45 € je Aktie erhöhte Dividende zu zahlen, dann planmäßig auf die Tagesordnung gesetzt.

Insgesamt schätzt DEFAMA die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise weiterhin als gering ein. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet der Vorstand daher unverändert einen Anstieg des FFO auf rund 5,7 Mio. € bzw. 1,30 € je Aktie, wobei die Belastungen aus dem Umbau in Radeberg und gegenüber dem Vorjahr erhöhte Mietausfälle bereits berücksichtigt sind. Beim Nettogewinn nach HGB rechnet der Vorstand im laufenden Geschäftsjahr mit einem Anstieg auf rund 2,5 Mio. € bzw. 0,56 € je Aktie.

Die Verhandlungen zu mehreren weiteren Kaufobjekten sind bereits weit fortgeschritten, jedoch verzögerte sich die Abwicklung aufgrund der im Laufe des März immer deutlicher spürbare Corona-Krise. Wir gehen jedoch davon aus, diese Transaktionen nun zeitnah abschließen zu können, wobei die schon zuvor umrissenen Konditionen zu unseren Gunsten noch leicht nachgebessert wurden.

Berlin, 6. Mai 2020



Matthias Schrade
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2020 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.03.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	30.961	31.987
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	11.219.089	9.834.028
2. Bauten	89.746.068	83.304.748
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.412.472	108.921
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.385.365	1.704.132
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	566.527	437.466
2. sonstige Vermögensgegenstände	834.368	918.190
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.327.963	6.978.902
C. Rechnungsabgrenzungsposten	983.775	958.596
Summe Aktiva	110.506.588	104.276.970
PASSIVA	31.03.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital	25.276.871	24.683.827
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	278.465	244.630
2. sonstige Rückstellungen	279.247	214.247
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	517.962	505.363
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	82.970.279	76.515.471
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.183.763	2.113.432
Summe Passiva	110.506.588	104.276.970

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.03.2020 (alle Angaben in €)

	1-3/2020	1-3/2019
1. Umsatzerlöse	3.129.338	2.706.941
2. Sonstige betriebliche Erträge	10.140	13.205
3. Personalaufwand	305.472	258.315
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	856.749	796.553
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	1.977.257	1.665.278
6. Abschreibungen	712.104	589.554
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.265.153	1.075.724
8. Finanzergebnis	- 481.231	- 385.097
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	783.922	690.627
10. Steuern	190.878	154.215
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	112.961	102.174
b) Sonstige Steuern	77.917	52.041
11. Periodenüberschuss	593.044	536.412

Finanzkalender

18. Juni 2019	Auszahlung der Vorab-Dividende von 0,20 € je Aktie
20. August 2020	Hamburger Investoren-Tag
August 2020	Halbjahresbericht 2020
11./12. September 2020	Rüttnauer IR-Fahrt, Potsdam
Herbst 2020	Ordentliche Hauptversammlung
November 2020	Neun-Monats-Bericht 2020
16.-18. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
Februar 2021	Vorläufige Jahreszahlen 2020
April 2021	Geschäftsbericht 2021



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