



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2020

# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Umsatzerlöse	6.613.945 €	5.472.544 €
Konzernergebnis	1.223.605 €	1.020.202 €
Ø Aktienzahl	4.420.000	3.900.000
Ergebnis je Aktie	0,28 €	0,26 €
Funds From Operation (FFO)	2.774.992 €	2.198.805 €
FFO je Aktie	0,63 €	0,56 €

## Bilanz

	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	122.739.716 €	104.276.970 €
Eigenkapital	25.023.432 €	24.683.827 €
Eigenkapitalquote	20,4%	23,7%
Nettoverschuldung	92.282.780 €	69.536.569 €
Liquide Mittel	4.466.640 €	6.978.902 €

## Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	61,2%	58,2%
Ø Zinssatz	2,26%	2,40%
Ø Zinsbindung	7,8 Jahre	7,6 Jahre
Net Asset Value (NAV)	66.689.003 €	59.514.981 €
Aktienzahl	4.420.000	4.420.000
NAV je Aktie	15,09 €	13,46 €

## Portfolio-Kennzahlen

Standorte	39	37
Nettomieten (annualisiert)	13.840.764 €	11.975.460 €
Vermietbare Fläche	174.786 qm	146.594 qm
Vermietungsquote	96,1%	96,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre	4,5 Jahre

# **Bericht über das erste Halbjahr 2020**

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten sechs 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 entstandenen Corona-Krise.

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

Im ersten Halbjahr 2020 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 6,61 (Vj. 5,47) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 4,20 (3,31) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,63 (1,33) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,22 (1,02) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,28 (0,26) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 2,77 (2,20) Mio. € und erhöhten sich somit um 26% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Halbjahr 2020 die Erträge von 38 Bestandsobjekten, wobei der Nutzen-Lasten-Wechsel in Zeitz erst Mitte April erfolgte. Zu beachten ist, dass aufgrund des laufenden Umbaus in Radeberg deutlich niedrigere Erträge als im Vorjahreszeitraum und zugleich erhöhte Finanzierungskosten enthalten waren. Bereinigt um diesen Effekt wäre der FFO um 40% gestiegen. Mit der weiterhin für Anfang November geplanten Wiedereröffnung des „Silberberg Center“ und dem voraussichtlich im Oktober erfolgenden Nutzen-Lasten-Wechsel des Objekts in Anklam wird es im Schlussquartal zu einem Ertragsprung kommen.

Der Umbau in Radeberg hat Anfang Februar begonnen und ist bislang sowohl kostenseitig als auch zeitlich voll im Plan. Die wegen der Corona-Krise zeitweise ruhenden Gespräche bezüglich einer möglichen Veräußerung oder Aufvalutierung des Objekts wurden zuletzt wieder aufgenommen.

## **Effekte der Corona-Krise halten sich in Grenzen**

Nachdem die temporären Schließungen von Geschäften aufgrund behördlicher Anordnung bei vielen Mietern im April und Mai zur Aussetzung von Mietzahlungen geführt hatten, hat sich die Situation im Juni bereits weitgehend normalisiert. Zwischenzeitlich hat DEFAMA bereits über 90% der April- und Mai-Mieten erhalten, für Juni liegt die Zahlungsquote bislang bei rund 97%. Der überwiegende Teil der ausgesetzten Mieten wird voraussichtlich nachgezahlt werden; insofern betrifft dies zunächst lediglich die Liquiditäts-, nicht aber die Ertragslage. Mit etlichen Mietern wurden bereits Rückzahlungsvereinbarungen getroffen. Aktuell sind noch rund 230 T€ an ausgesetzten Mieten offen, wovon 180 T€ auf namhafte Nonfood-Filialisten entfallen. Bislang hat kein Mieter der DEFAMA Insolvenz angemeldet.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Mietaussetzungen hatte 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 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.

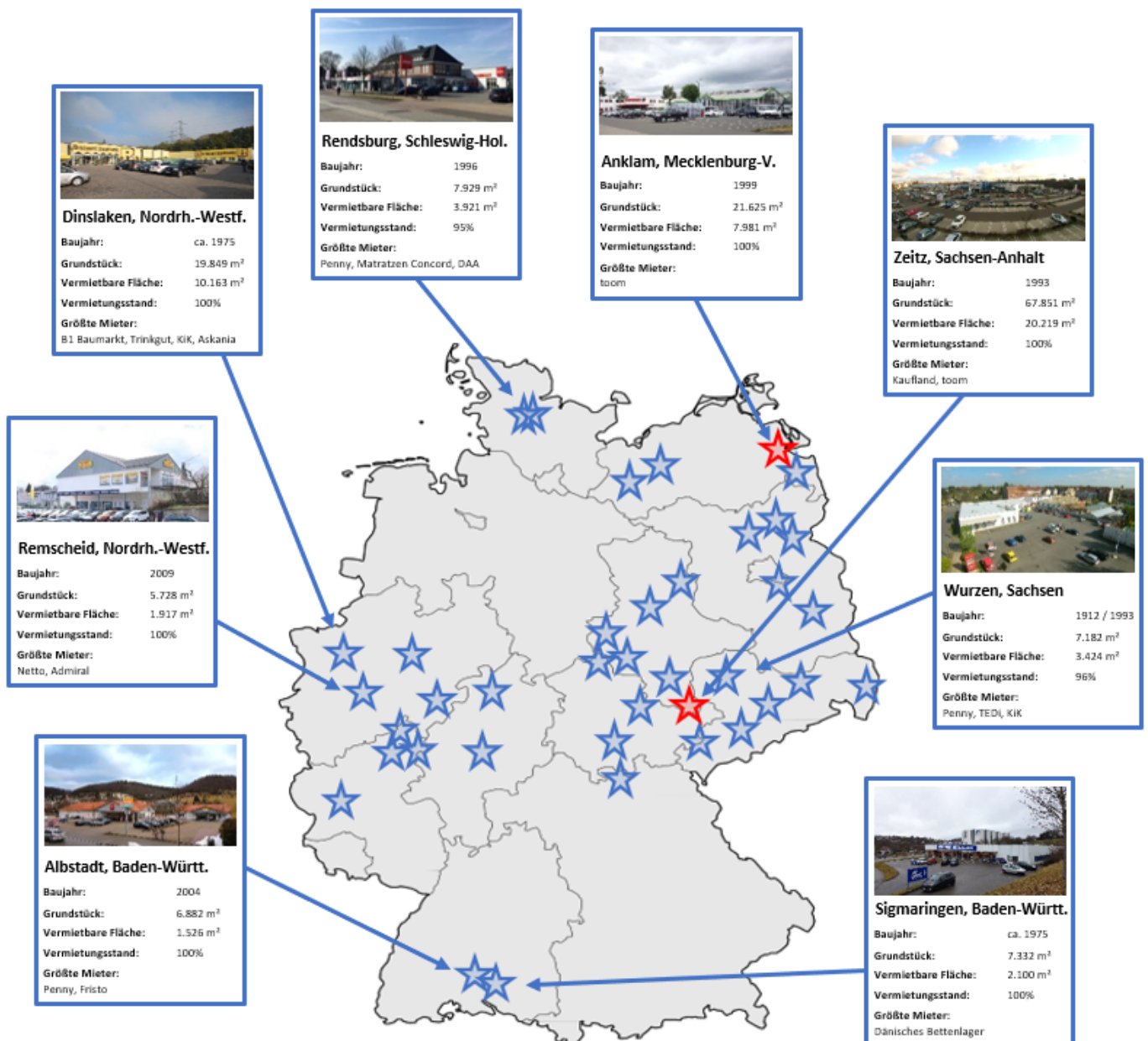
Änderungen in der Finanzierungspraxis lassen sich bei jüngsten Gesprächen mit bestehenden oder neuen Banken nicht feststellen. So erhielt DEFAMA unter anderem für zwei weitere Bestandsobjekte ein Angebot zur Aufstockung des jeweiligen Darlehens. Gelungen sind nunmehr bereits drei Revalutierungen – namentlich für Görlitz, Pasewalk und Hamm. Der Zinssatz für die Aufstockungsbeträge liegt dabei in allen Fällen unter denen der ursprünglichen Darlehen.

Möglich wurde die frühzeitige Aufstockung durch die Verlängerung bzw. den Neuabschluss mehrerer größerer Mietverträge und seit Erwerb gestiegene Mieten in allen drei Objekten sowie eigene Investitionen der Hauptmieter in ihre Flächen. Insgesamt wird sich die frei verfügbare Liquidität der DEFAMA durch die neuen Revalutierungen um über 2 Mio. € erhöhen.

### Portfolio auf 39 Standorte vergrößert

Mit Abschluss des jüngsten Zukaufs in Anklam steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf rund 14 Mio. €. Das Portfolio umfasst 39 Standorte mit 175.000 qm Nutzfläche, die zu mehr als 96% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nun bei 6,7 Mio. €, entsprechend 1,52 € 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.



★ Bestandsobjekte  
★ Akquisitionen in 2020

## NAV klettert auf 15,09 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres, den Zukauf des Einkaufszentrums Zeitz und diverse Vermietungserfolge hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) der DEFAMA-Aktie in den letzten sechs Monaten weiter erhöht. Nach 13,46 € je Aktie zum Ende des Jahres 2019 belief sich der NAV per 30.6. auf 15,09 € je Aktie. Effekte aus dem jüngsten Zukauf des Objekts in Anklam sind hierin noch nicht enthalten.

## Ausblick

Die zeitweise anspruchsvolle Marktsituation für gewerbliche Vermieter hat sich zuletzt – jedenfalls im für DEFAMA relevanten Segment – inzwischen weitgehend normalisiert. DEFAMA ist auch für eine eventuelle „zweite Welle“ der Corona-Krise gut gerüstet. So entfallen fast zwei Drittel der Mieten auf Anbieter von Lebensmitteln und Baumärkte, die im laufenden Jahr sogar höhere Umsätze verzeichnen. Mieter aus dem Gesundheitssektor wie Apotheken, Ärzte, Drogeriemärkte, Banken sowie Ämter machen einen weiteren großen Anteil aus. Hinzu kommen weitere nicht betroffene Mieter und Einnahmequellen, etwa aus Photovoltaikanlagen.

Darüber hinaus ist DEFAMA sehr solide finanziert. Die Gesamtliquidität im Konzern einschließlich freier Kreditlinien und zugesagter, aber noch nicht ausgezahlter Darlehen beträgt aktuell rund 7 Mio. €. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Vorstand, der auf Herbst verschobenen Hauptversammlung planmäßig vorzuschlagen, auch den zurückgestellten Teil der angekündigten Dividende von 0,45 € je Aktie auszuschütten. Den maximal möglichen Abschlag von 0,20 € je Aktie hatte DEFAMA bereits am 18. Juni 2020 gezahlt.

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.

Zwar zeichnet sich aktuell ab, dass die Ziele insbesondere beim FFO als zentraler Steuerungsgröße übertroffen werden könnten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der Corona-Krise in den kommenden Monaten entgegen der momentanen Einschätzung doch noch erhöhte Mietausfälle ergeben könnten. Daher verzichtet DEFAMA zum aktuellen Zeitpunkt auf eine Prognoseanhebung.

Berlin, 29. Juli 2020



Matthias Schrade  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2020 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	28.344	31.987
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	12.138.788	9.834.028
2. Bauten	97.335.835	83.304.748
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370.287	108.921
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.049.996	1.704.132
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	704.565	437.466
2. sonstige Vermögensgegenstände	611.896	918.190
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.466.640	6.978.902
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.033.365	958.596
<b>Summe Aktiva</b>	<b>122.739.716</b>	<b>104.276.970</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	25.023.432	24.683.827
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	196.062	244.630
2. sonstige Rückstellungen	261.347	214.247
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.199	505.363
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	96.749.420	76.515.471
3. Sonstige Verbindlichkeiten	130.256	2.113.432
<b>Summe Passiva</b>	<b>122.739.716</b>	<b>104.276.970</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 30.06.2020 (alle Angaben in €)

	<b>1-6/2020</b>	<b>1-6/2019</b>
1. Umsatzerlöse	6.613.945	5.472.544
2. Sonstige betriebliche Erträge	18.154	27.519
3. Personalaufwand	649.098	538.847
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.781.582	1.653.629
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4.201.419</b>	<b>3.307.587</b>
6. Abschreibungen	1.551.386	1.182.336
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.650.033</b>	<b>2.125.251</b>
8. Finanzergebnis	- 1.018.913	- 795.554
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.631.120</b>	<b>1.329.697</b>
10. Steuern	407.515	308.785
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	233.068	194.324
b) Sonstige Steuern	174.447	115.171
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>1.223.605</b>	<b>1.020.202</b>

## Finanzkalender

20. August 2020	Hamburger Investoren-Tag
August 2020	Halbjahresbericht 2020
11. September 2020	Rüttnauer IR-Fahrt (virtuell)
Herbst 2020	Ordentliche Hauptversammlung
November 2020	Neun-Monats-Bericht 2020
16.-18. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum (virtuell)
Februar 2021	Vorläufige Jahreszahlen 2020
April 2021	Geschäftsbericht 2020



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)