



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2020

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019
Umsatzerlöse	10.279.701 €	8.140.545 €
Konzernergebnis	1.834.381 €	1.419.501 €
Ø Aktienzahl	4.420.000	3.926.667
Ergebnis je Aktie	0,42 €	0,36 €
Funds From Operation (FFO)	4.223.431 €	3.251.729 €
FFO je Aktie	0,96 €	0,83 €

Bilanz

	30.09.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	131.080.231 €	104.276.970 €
Eigenkapital	25.634.208 €	24.683.827 €
Eigenkapitalquote	19,6%	23,7%
Nettoverschuldung	99.510.616 €	69.536.569 €
Liquide Mittel	4.459.351 €	6.978.902 €

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV)	61,3%	58,2%
Ø Zinssatz	2,24%	2,40%
Ø Zinsbindung	7,7 Jahre	7,6 Jahre
Net Asset Value (NAV)	67.317.621 €	59.514.981 €
Aktienzahl	4.420.000	4.420.000
NAV je Aktie	15,23 €	13,46 €

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	42	37
Nettomieten (annualisiert)	14.193.394 €	11.975.460 €
Vermietbare Fläche	177.869 qm	146.594 qm
Vermietungsquote	96,5%	96,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre	4,5 Jahre

Bericht über die ersten neun Monate 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 neun Monaten 2020 informieren. Diese waren von der Corona-Krise geprägt, aber erfreulicherweise auch dem Kauf der Objekte in Zeitz, Anklam und drei süddeutschen Standorten von Dänisches Bettenlager sowie der Vorbereitung des Erwerbs mehrerer weiterer Immobilien und der Bauphase in Radeberg.

Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

Von Januar bis September 2020 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 10,3 (Vj. 8,1) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 6,5 (4,9) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 2,5 (1,9) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,8 (1,4) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,42 (0,36) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 4,2 (3,3) Mio. € entsprechend 0,96 (0,83) € je Aktie und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 30%.

In den Zahlen enthalten sind die Erträge von 38 Bestandsobjekten. 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 42% gestiegen. Mit der für den 5.11. geplanten Wiedereröffnung des „Silberberg Center“ und dem per 1.10. erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel des Objekts in Anklam sowie ersten Ergebnisbeiträgen der Objekte Heidenheim, Michelstadt und Ochsenfurt wird es im Schlussquartal zu einem Ertragsprung kommen.

Effekte der Corona-Krise bislang überschaubar

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, seit Juni liegt die Zahlungsquote durchweg bei über 99%. 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 170 T€ an ausgesetzten Mieten offen, wovon 130 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 Großteil der bestehenden Kredite wurde die Aussetzung für durchschnittlich sechs Monate unkompliziert umgesetzt. Inzwischen laufen alle Tilgungen wieder planmäßig. Eine rückwirkende Nachzahlung ausgesetzter Darlehensraten erfolgte nicht. Auch ist keine Änderung der Finanzierungspraxis mit bestehenden oder neuen Banken feststellbar.

So erhielt DEFAMA unter anderem für zwei weitere Bestandsobjekte ein Angebot zur Aufstockung des jeweiligen Darlehens. Gelingen 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. Die frei verfügbare Liquidität der DEFAMA hat sich durch die neuen Revalutierungen um über 2 Mio. € erhöht. Durch die Entscheidung, das Silberberg Center Radeberg nach Abschluss des Umbaus nicht zu veräußern, sondern im Bestand zu halten und langfristig zu refinanzieren, wird DEFAMA weitere 3 Mio. € an Liquidität freisetzen.

Portfolio auf 42 Standorte vergrößert

Mit Abschluss der jüngsten Zukäufe in Heidenheim, Michelstadt und Ochsenfurt steigt die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA-Gruppe auf über 14 Mio. €. Das Portfolio umfasst 42 Standorte mit 178.000 qm Nutzfläche, die zu 96,5% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO nun bei 6,9 Mio. €, entsprechend 1,56 € je Aktie.

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



★ Bestandsobjekte
★ Akquisitionen in 2020

NAV klettert auf 15,23 € je Aktie

Durch das Ergebnis der ersten neun Monate, den Zukauf der Objekte Zeitz, Anklam, Heidenheim, Michelstadt und Ochsenfurt sowie diverse Vermietungserfolge hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) der DEFAMA-Aktie in den letzten neun Monaten weiter erhöht. Nach 13,46 € je Aktie zum Ende des Jahres 2019 belief sich der NAV per 30.09.2020 auf 15,23 € je Aktie. Einschließlich der ausgezahlten Vorabdividende entspricht dies einem Anstieg um 14,6%.

Ausblick

Die zeitweise anspruchsvolle Marktsituation für gewerbliche Vermieter hatte sich im Frühsommer – jedenfalls im für DEFAMA relevanten Segment – weitgehend normalisiert. DEFAMA ist auch für die zwischenzeitlich laufende „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 und Paketabhol-Stationen.

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 hat der Vorstand der auf den 30.10.2020 verschobenen Hauptversammlung planmäßig vorgeschlagen, auch den noch offenen Teil der angekündigten Dividende von 0,45 € je Aktie auszuschütten. Den maximal möglichen Abschlag von 0,20 € je Aktie hatte DEFAMA bereits am 18.06.2020 gezahlt.

Insgesamt schätzt DEFAMA die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise auf die eigene Geschäftsentwicklung weiterhin als gering ein. Die Ziele für das Gesamtjahr 2020 belässt der Vorstand trotz der guten Entwicklung unverändert. Zwar zeichnet sich wie schon zum Halbjahr ab, dass diese Werte insbesondere beim FFO als zentraler Steuerungsgröße übertroffen werden könnten. Da aufgrund der sich aktuell wieder verschärfenden Corona-Krise jedoch erhöhte Unsicherheiten bestehen, verzichtet DEFAMA auf eine Prognoseanhebung.

Daher wird für das Gesamtjahr 2020 unverändert ein Anstieg des FFO auf rund 5,7 Mio. € bzw. 1,30 € je Aktie erwartet, 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.

Berlin, 28. Oktober 2020



Matthias Schrade
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.09.2020 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	26.193	31.987
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	12.289.532	9.834.028
2. Bauten	103.022.646	83.304.748
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.398.556	108.921
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.481.610	1.704.132
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	683.938	437.466
2. sonstige Vermögensgegenstände	675.787	918.190
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.459.351	6.978.902
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.042.618	958.596
Summe Aktiva	131.080.231	104.276.970
PASSIVA	30.09.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital	25.634.208	24.683.827
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	241.877	244.630
2. sonstige Rückstellungen	313.847	214.247
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	477.789	505.363
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	103.969.967	76.515.471
3. Sonstige Verbindlichkeiten	442.543	2.113.432
Summe Passiva	131.0807.231	104.276.970

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 30.09.2020 (alle Angaben in €)

	1-9/2020	1-9/2019
1. Umsatzerlöse	10.279.701	8.140.545
2. Sonstige betriebliche Erträge	32.583	45.005
3. Personalaufwand	1.052.289	838.466
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.759.619	2.406.905
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	6.500.376	4.940.179
6. Abschreibungen	2.389.050	1.832.228
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4.111.326	3.107.951
8. Finanzergebnis	- 1.601.507	- 1.225.121
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.509.819	1.882.830
10. Steuern	675.438	463.329
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	349.406	270.381
b) Sonstige Steuern	326.032	192.948
11. Periodenüberschuss	1.834.381	1.419.501

Finanzkalender

30. Oktober 2020	Ordentliche Hauptversammlung
16.-18. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum (virtuell)
Februar 2021	Vorläufige Jahreszahlen 2020
April 2021	Geschäftsbericht 2020
Mai 2021	Quartalsbericht I/2021
Juni 2021	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
August 2021	Halbjahresbericht 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