



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2021



# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	<b>01.01.-31.03.2021</b>	<b>01.01.-31.03.2020</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	4.054	3.129
<b>Konzernergebnis</b>	701	593
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	0,16	0,13
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	1.689	1.305
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	0,38	0,30

## Bilanz

	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Bilanzsumme</b>	135.813	136.712
<b>Eigenkapital</b>	25.906	25.204
<b>Eigenkapitalquote</b>	19,1	18,4
<b>Nettoverschuldung</b>	105.185	105.975
<b>Liquide Mittel</b>	3.219	4.277

## Weitere Finanzkennzahlen

<b>Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)</b>	59,2	60,2
<b>Ø Zinssatz (in %)</b>	2,12	2,12
<b>Ø Zinsbindung (in Jahre)</b>	7,5	7,8
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	75.537	74.507
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	17,09	16,86

## Portfolio-Kennzahlen

<b>Standorte</b>	43	43
<b>Nettomieten (annualisiert)</b>	14.368	14.347
<b>Vermietbare Fläche (in qm)</b>	179.391	179.391
<b>Vermietungsquote (in %)</b>	95,7	96,3
<b>Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)</b>	4,8	5,0

# **Bericht über das erste Quartal 2021**

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 2021 informieren. Diese waren geprägt vom Baustart in Löwenberg, der anhaltenden COVID 19-Pandemie und der Vorbereitung weiterer Objektkäufe sowie Umbauplanungen.

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

Im ersten Quartal 2021 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 4,06 (Vj. 3,13) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 2,56 (1,98) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 0,95 (0,78) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 0,70 (0,59) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,16 (0,13) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1,69 (1,31) Mio. € und erhöhten sich somit um 29% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2021 die Erträge von 42 Bestandsobjekten. Dabei gab es im Vorjahreszeitraum durch den Beginn des Umbaus in Radeberg deutlich niedrigere Erträge, in der aktuellen Berichtsperiode kam es zu Mietaussetzungen aufgrund anhaltender Ladenschließungen durch den Lockdown. Im zweiten Quartal wird das Objekt Seehausen erstmals komplett enthalten sein. Ab Ende April kommen erste zusätzliche Erträge durch den im Zuge einer Zwangsversteigerung erfolgten Erwerb des HanseCenter Gardelegen hinzu.

## **Baustart in Löwenberg und Lübbenau**

Nach jahrelanger Planung konnte im Februar mit den ersten Baumaßnahmen für die Erweiterung des ALDI-Marktes in Löwenberg begonnen werden. Im ersten Schritt wurde das leerstehende Wohnhaus und ein Teil des ältesten Baukörpers abgerissen, nachdem zuvor der Wechsel eines kleineren Mieters in den verbleibenden Gebäudeteil sowie erforderliche Naturschutzmaßnahmen durchgeführt wurden. Nächster Schritt soll eine Verlegung der Zufahrt sein, um dann – voraussichtlich ab Juni – mit dem Anbau an das von ALDI genutzte Gebäude zu beginnen. Die Neueröffnung ist für Herbst geplant.

Auch in Lübbenau konnten Umbauprojekte gestartet werden. Hier wurde zum einen mit der Schaffung einer neuen großen Fläche für TEDi im ersten Obergeschoss begonnen. Die Maßnahme soll Mitte des Jahres abgeschlossen sein. Daneben ist der Umzug von Amplifon in eine größere Fläche erfolgt. Nun steht die Erweiterung des Bäckers in die bisherige Amplifon-Fläche hinein an. Ferner konkretisierten sich die Planungen für die Umsetzung und erhebliche Vergrößerung einer Praxis in noch auszubauende, derzeit noch im Rohbau befindliche Flächen.

Daneben befassten wir uns intensiv mit Planungen für Baumaßnahmen an weiteren Standorten. Im Fokus standen vor allem die Beseitigung des Leerstands in Büdelsdorf, wo sich unsere derzeit größte einzelne Leerfläche befindet, die mittelfristige Nachnutzung des Getränkemarktes in Albstadt und – schon vor dem Erwerb via Zwangsversteigerung – die Entwicklung des HanseCenters in Gardelegen.

## **Vereinzelte Mietaussetzungen aufgrund des Lockdowns**

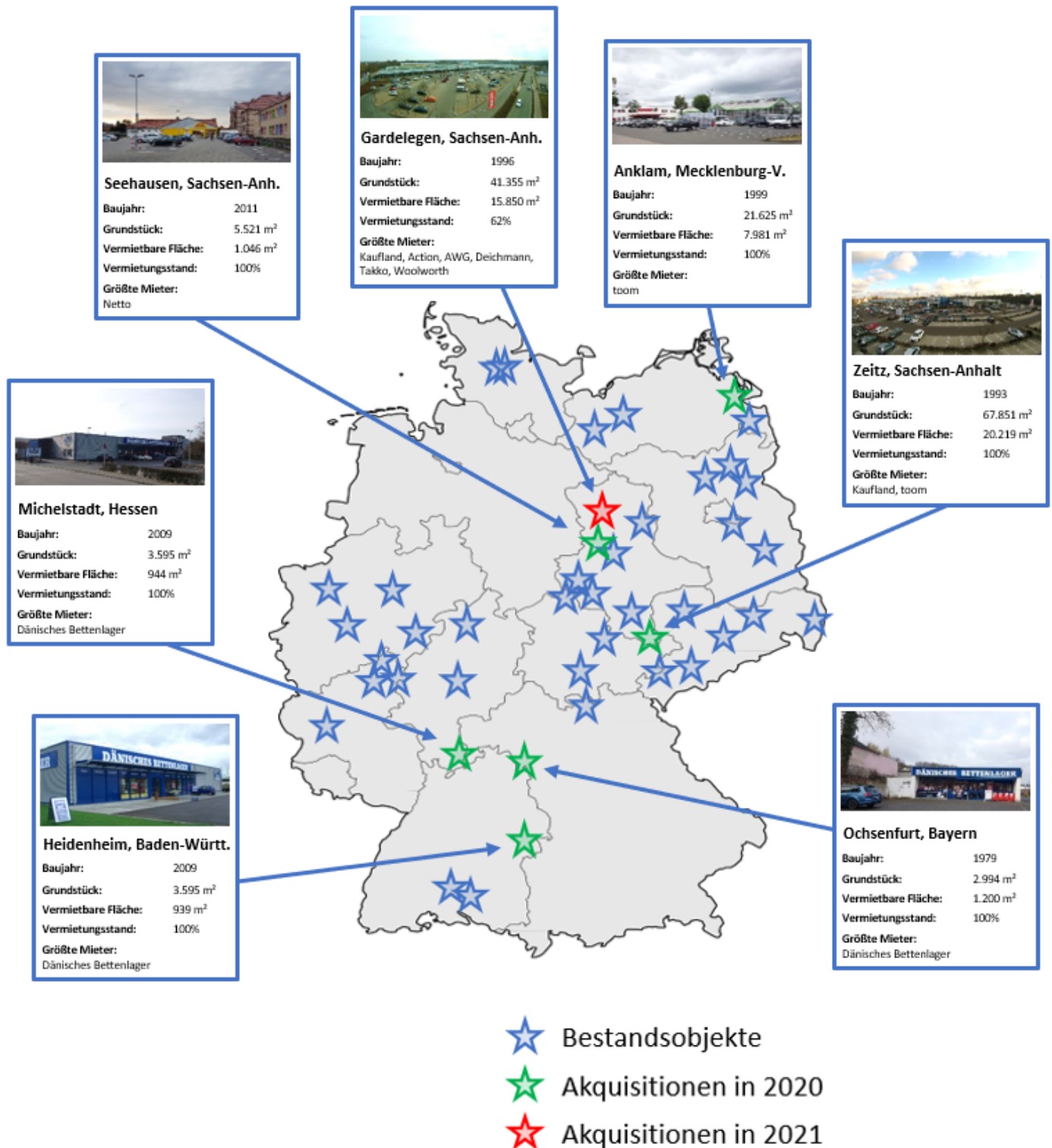
Durch die anhaltende COVID 19-Pandemie und die behördlich angeordneten Schließungen für nicht system-relevante Geschäfte kam es wie im Frühjahr 2020 auch in den ersten drei Monaten 2021 seitens einiger Mieter zur (teilweisen) Aussetzung der Mietzahlungen. In einigen Fällen erfolgten Mietzahlungen auch unter Vorbehalt. Die Mieteingangsquote lag mit 92% im ersten Quartal aber weit über dem Niveau vom April/Mai 2020. Auch musste bisher nur ein Mieter aufgrund ausbleibender Corona-Hilfen Insolvenz anmelden und wurde inzwischen von einem Investor gerettet.

Insgesamt erwarten wir durch die COVID 19-Pandemie aktuell für das Gesamtjahr keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Mieterlöse. Dennoch bringt die Thematik hohe Belastungen für einige Mieter mit sich, für die wir partnerschaftliche Lösungen zu finden haben. Dass Lebensmittel, Drogerien, Ärzte/Apotheken, Baumärkte für 70% unserer Mieterträge stehen, ist aktuell ein großer Vorteil.

## Portfolio auf 44 Standorte vergrößert

Zum Stichtag 31.3. bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus gegenüber Ende 2020 unveränderten 43 Objekten mit rund 14,4 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete. Durch den Erwerb des HanseCenter Gardelegen am 22.4. steigt diese Kennzahl auf rund 15 Mio. €. Das Portfolio umfasst nun 44 Standorte mit 195.000 qm Nutzfläche, die zu 94% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO bei rund 7,4 Mio. €, entsprechend 1,67 € 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 17,09 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Quartals hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 16,86 € je Aktie zum Ende des Jahres 2020 belief sich der NAV per 31.3. auf 17,09 € je Aktie. Effekte aus dem Erwerb des HanseCenter in Gardelegen sind in diesem Wert noch nicht enthalten, da dieses erst am 22.4. erworben wurde.

## Ausblick

Der am 24.2. gemeldete Vertrag zum Verkauf zu unserem Objekt in Bleicherode soll zum Ende des zweiten Quartals abgewickelt werden. Aus der planmäßigen Abwicklung resultiert für DEFAMA ein positiver Einmaleffekt von 2,6 Mio. € vor Steuern sowie ein Mittelzufluss von 3 Mio. € nach Steuern. Wir betrachten den Veräußerungsgewinn als außerordentlichen Ertrag, so dass die Effekte aus dem Verkauf nicht in unserer Jahresprognose enthalten waren.

Am 22.4. ersteigerten wir im Rahmen einer Zwangsversteigerung das HanseCenter in Gardelegen (Sachsen-Anhalt), etwa 70 Kilometer nördlich von Magdeburg. Der Kaufpreis betrug 8 Mio. €. Die vermietbare Fläche umfasst rund 16.000 qm. Ankermieter des Objekts ist Kaufland, daneben sind mit ACTION, Woolworth, AWG, Deichmann und Takko etliche weitere namhafte Filialisten vertreten. Zudem gibt es kleinere Mieter wie Apotheke, Frisör und Blumengeschäft.

Bereits im Vorfeld des Erwerbs haben wir mit etlichen potenziellen Mietern intensive Gespräche für die 5 freien Flächen (von insgesamt 18) geführt. Erste Mietvertragsentwürfe haben wir bereits übersandt. Vor diesem Hintergrund sind wir optimistisch, den Leerstand zeitnah durch den Abschluss weiterer Mietverträge reduzieren und den Standort durch die Ansiedlung zusätzlicher Sortimente insgesamt aufwerten zu können. Bei Vollvermietung wird sich die Jahresnettomiete auf über 1 Mio. € belaufen.

Auch nach Abschluss der Transaktion verfügt DEFAMA über eine komfortable Gesamtliquidität. Diese liegt im Konzern einschließlich freier Kreditlinien und zugesagter, aber noch nicht ausgezahlter Darlehen bei aktuell rund 8 Mio. €. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, im Zuge anstehender Revalutierungen sowie einer noch ausstehenden Objektfinanzierung weitere Mittelzuflüsse in siebenstelliger Höhe generieren zu können.

Insgesamt schätzt DEFAMA die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise weiterhin als gering ein. Für das Gesamtjahr 2021 erwartet der Vorstand daher unverändert einen Anstieg des FFO auf rund 7,1 Mio. € bzw. 1,61 € je Aktie, wobei gegenüber dem Vorjahr erhöhte Mietausfälle bereits berücksichtigt sind. Beim Nettogewinn nach HGB rechnet der Vorstand im laufenden Geschäftsjahr mit einem Anstieg auf rund 3,1 Mio. € bzw. 0,69 € je Aktie.

Die Verhandlungen zu mehreren potenziellen Kaufobjekten sind bereits weit fortgeschritten, jedoch ist der zeitliche Verlauf stets kaum einschätzbar. Wir gehen jedoch davon aus, in naher Zukunft über entsprechende Zukäufe berichten zu können.

Die ordentliche Hauptversammlung wird im Sommer stattfinden, ist jedoch noch nicht final terminiert. Sofern die Pandemie weiter abflaut, soll diese als Präsenzveranstaltung abgehalten werden – wenn auch aus Vorsichtsgründen erneut in möglichst kleinem Kreis und mit umfassendem Hygiene-Konzept.

Berlin, 18. Mai 2021



Matthias Schrade  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2021 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	21.985	24.065
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	12.703.892	12.702.979
2. Bauten	114.882.960	115.090.201
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.418.269	1.392.156
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	452.012	121.636
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere	50	50
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	919.268	804.545
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.023.679	1.173.384
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.219.448	4.276.693
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.171.277	1.125.855
<b>Summe Aktiva</b>	<b>135.812.841</b>	<b>136.711.564</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	25.905.655	25.204.327
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	450.380	394.212
2. sonstige Rückstellungen	318.634	253.259
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	468.796	290.410
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	108.404.339	110.252.177
3. Sonstige Verbindlichkeiten	265.037	317.178
<b>Summe Passiva</b>	<b>135.812.841</b>	<b>136.711.564</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.03.2021 (alle Angaben in €)

	<b>1-3/2021</b>	<b>1-3/2020</b>
1. Umsatzerlöse	4.053.916	3.129.338
2. Sonstige betriebliche Erträge	67.477	10.140
3. Personalaufwand	456.827	305.472
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.106.918	856.749
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>2.557.648</b>	<b>1.977.257</b>
6. Abschreibungen	987.685	712.104
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.569.963</b>	<b>1.265.153</b>
8. Finanzergebnis	- 619.517	- 481.231
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>950.446</b>	<b>783.922</b>
10. Steuern	249.118	190.878
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	146.711	112.961
b) Sonstige Steuern	102.407	77.917
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>701.328</b>	<b>593.044</b>

## Finanzkalender

10. Juni 2021	m:access Konferenz (virtuell)
Sommer 2021	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
August 2021	Halbjahresbericht 2021
25./26. August 2021	Hamburger Investoren-Tag
8. September 2021	SRC Forum Financial & Real Estate, Frankfurt
10./11. September 2021	Rütnauer IR-Fahrt, Potsdam
November 2021	Neun-Monats-Bericht 2021
22.-24. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum (virtuell)
Februar 2022	Vorläufige Jahreszahlen 2021
April 2022	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](mailto:info@defama.de)  
Internet: [www.defama.de](http://www.defama.de)