



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2021



# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	8.463	6.614
<b>Konzernergebnis</b>	3.612	1.224
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	0,82	0,28
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	3.501	2.775
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	0,79	0,63

## Bilanz

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Bilanzsumme</b>	144.456	136.712
<b>Eigenkapital</b>	28.817	25.204
<b>Eigenkapitalquote</b>	19,9	18,4
<b>Nettoverschuldung</b>	108.458	105.975
<b>Liquide Mittel</b>	5.450	4.277

## Weitere Finanzkennzahlen

<b>Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)</b>	58,6	60,2
<b>Ø Zinssatz (in %)</b>	2,12	2,12
<b>Ø Zinsbindung (in Jahre)</b>	7,3	7,8
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	77.978	74.507
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	17,64	16,86

## Portfolio-Kennzahlen

<b>Standorte</b>	44	43
<b>Nettomieten (annualisiert)</b>	14.941	14.347
<b>Vermietbare Fläche (in qm)</b>	195.651	179.391
<b>Vermietungsquote (in %)</b>	94,5	96,3
<b>Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)</b>	4,7	5,0

# Bericht über das erste Halbjahr 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 sechs Monaten 2021 informieren. Diese waren geprägt vom Baustart in Löwenberg, der anhaltenden COVID 19-Pandemie und weiteren Objektkäufen sowie Umbauplanungen.

## Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

Im ersten Halbjahr 2021 erzielte DEFAMA bei einem Umsatz von 8,4 (Vj. 6,6) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 8,0 (4,2) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 4,6 (1,6) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis verdreifachte sich auf 3,6 (1,2) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,82 (0,28) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 3,5 (2,8) Mio. € und erhöhten sich somit um 26% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Zu berücksichtigen ist, dass im Juni 2021 wie angekündigt durch den Verkauf des REWE City Center Bleicherode ein außerordentlicher Gewinn von 2,6 Mio. € vor Steuern realisiert wurde. Ohne den Verkauf lag das Ergebnis vor Steuern in den ersten sechs Monaten 2021 bei 2,0 Mio. € und das Nettoergebnis bei 1,4 Mio. € bzw. 0,32 € je Aktie. Auf den FFO des ersten Halbjahres hatte der Verkauf keine Auswirkungen.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Halbjahr 2021 die Erträge von 44 Bestandsobjekten, wobei der Nutzen-Lasten-Wechsel in Gardelegen erst Ende April erfolgte. Zu beachten ist, dass aufgrund des laufenden Umbaus in Radeberg im Vorjahreszeitraum deutlich niedrigere Erträge enthalten waren. Der jüngste Zukauf in Barsinghausen steuert ab Juli erstmals Erträge bei und kompensiert fast exakt das verkaufte Objekt in Bleicherode.

## Umbau in Löwenberg bereits jetzt in vollem Gange, Büdelsdorf in den Startlöchern

In Löwenberg wurde bereits im Februar das leerstehende Wohnhaus und ein Teil des ältesten Baukörpers abgerissen sowie weitere vorbereitende Maßnahmen umgesetzt. Danach erfolgte im Frühjahr die Verlegung der Zufahrt. Im Juni erhielten wir die Baugenehmigung für die Erweiterung des ALDI und konnten so zur Jahresmitte mit dem Anbau an das Bestandsgebäude beginnen. Zwischenzeitlich läuft die Baustelle auf Hochtouren, die Neueröffnung ist für Dezember geplant.

Auch in Büdelsdorf gibt es bedeutende Fortschritte: hier schlossen wir mehrere Mietverträge und haben entsprechende Bauanträge gestellt. Größte Einzelmaßnahme ist der Umbau einschließlich eines Dachgeschoss-Ausbaus für ein Fitness-Studio, dessen Betreiber in unserem Objekt zwei kleinere Standorte zusammenzieht. Hier wurde ein 13-Jahres-Vertrag für mehr als 1.600 qm Mietfläche unterzeichnet. Des Weiteren wurde mit TEDi eine langfristige Vertragsverlängerung verbunden mit einer Vergrößerung auf künftig gut 730 qm Mietfläche vereinbart. Bereits in der Umsetzung ist der Anbau eines Außenaufzugs, um einen barrierefreien Zugang zu den Mietflächen im östlichen Obergeschoss zu ermöglichen.

Daneben befassten wir uns intensiv mit Planungen für Baumaßnahmen an weiteren Standorten. Im Fokus stand vor allem die Beseitigung des Leerstands im HanseCenter Gardelegen, das wir Ende April via Zwangsversteigerung erworben haben. Hier hoffen wir, bereits im dritten Quartal den Vertrag für eine erste größere Leerstandsfläche zum Abschluss bringen zu können. Für den leerstehenden ehemaligen Baumarkt gibt es etliche Mietinteressenten, wobei hier voraussichtlich eine Aufteilung in mehrere Teilflächen einschließlich der Umsetzung von Bestandsmietern erforderlich sein wird. Dazu haben wir bereits verschiedene mögliche Flächenkonzepte entwickelt, die alle zu einer Vollvermietung führen würden. Die Realisierung der Umbaumaßnahmen wird aber frühestens 2022 starten.

## Portfolio auf 44 Standorte vergrößert

Zum Stichtag 30.6. bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 44 Objekten mit rund 15 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete. Dabei kamen im ersten Halbjahr das HanseCenter Gardelegen und ein Fachmarktzentrum in Barsinghausen dazu, während Bleicherode zum Quartalsende veräußert wurde. Das Portfolio umfasst nun über 195.000 qm Nutzfläche, die zu 94,5% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO bei rund 7,5 Mio. €, entsprechend 1,70 € 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.



## Vereinzelte Mietaussetzungen aufgrund des Lockdowns

Durch die anhaltende COVID 19-Pandemie und die behördlich angeordneten Schließungen für nicht systemrelevante Geschäfte kam es auch in den ersten sechs 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 und lag im zweiten Quartal bereits wieder bei 99%. Auch musste bisher nur ein Mieter aufgrund ausbleibender Corona-Hilfen Insolvenz anmelden, aber 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.

## NAV klettert auf 17,64 € je Aktie

Durch das Ergebnis des zweiten 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 30.6. auf 17,64 € je Aktie. Berücksichtigt ist hierin die Entkonsolidierung des verkauften Objektes in Bleicherode.

## Ausblick

Wir prüfen derzeit eine Vielzahl potenzieller Kaufobjekte und führen in etlichen Fällen konkrete Verhandlungen bezüglich eines möglichen Erwerbs. Jedoch gilt wie schon oft betont, dass insbesondere die Zeitschiene bis zum tatsächlichen Vertragsschluss nicht abschätzbar ist. Vielfach ziehen sich die Ankaufbemühungen über sehr lange Zeiträume hin. So hatten wir das jüngst erworbene Nahversorgungszentrum Barsinghausen erstmals schon vor zwei Jahren angeboten bekommen. Der Vorstand ist jedoch zuversichtlich, in naher Zukunft über entsprechende Zukäufe berichten zu können.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise schätzt DEFAMA insgesamt 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 einschließlich des Verkaufsgewinns aus Bleicherode nunmehr mit einem Anstieg auf über 5 Mio. €. Der annualisierte FFO beträgt aktuell 7,6 Mio. €. Bis Ende 2021 soll diese Kennzahl durch weitere Zukäufe und Vermietungserfolge auf mindestens 8 Mio. € bzw. über 1,80 € je Aktie klettern.

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 30. Juli 2021 als Präsenzveranstaltung statt – wenn auch aus Vorsichtsgründen erneut in kleinem Kreis und mit umfassendem Hygiene-Konzept, nachdem sich zur zwei Tage zuvor durchgeführten Telefonkonferenz mehr als 50 Teilnehmer einwählten. Beschlossen wurde dabei ohne Gegenstimmen bei wenigen Enthaltungen neben den Entlastungen der Organe und der Wiederwahl des Wirtschaftsprüfers die Ausschüttung einer Dividende von 0,48 € je Aktie, welche den Aktionären am 4. August 2021 gutgeschrieben werden soll.

Für das mit diesem Votum ausgesprochene Vertrauen und das positive persönliche Feedback bedanken wir uns herzlich. Gemeinsam arbeiten wir daran, das zweite Halbjahr mindestens so erfolgreich zu gestalten wie die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres.

Berlin, 2. August 2021

Matthias Schrade  
- Vorstand -

Matthias Stich  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2021 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	20.072	24.065
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	13.078.187	12.702.979
2. Bauten	120.140.059	115.090.201
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.379.290	1.392.156
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.127.532	121.636
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere	50	50
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	928.937	804.545
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.145.895	1.173.384
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.449.859	4.276.693
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.186.322	1.125.855
<b>Summe Aktiva</b>	<b>144.456.203</b>	<b>136.711.564</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	28.816.617	25.204.327
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	964.579	394.212
2. sonstige Rückstellungen	220.018	253.259
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.599	290.410
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	113.907.505	110.252.177
3. Sonstige Verbindlichkeiten	184.885	317.178
<b>Summe Passiva</b>	<b>144.456.203</b>	<b>136.711.564</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 30.06.2021 (alle Angaben in €)

	<b>1-6/2021</b>	<b>1-6/2020</b>
1. Umsatzerlöse	8.463.064	6.613.945
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.843.729	18.154
3. Personalaufwand	905.469	649.098
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.397.651	1.781.582
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>8.003.673</b>	<b>4.201.419</b>
6. Abschreibungen	2.070.612	1.551.386
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.933.061</b>	<b>2.650.033</b>
8. Finanzergebnis	- 1.348.202	- 1.018.913
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>4.584.859</b>	<b>1.631.120</b>
10. Steuern	972.569	407.515
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	755.655	233.068
b) Sonstige Steuern	216.914	174.447
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>3.612.290</b>	<b>1.223.605</b>

## Finanzkalender

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)