



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2021



DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Umsatzerlöse	12.625	10.280
Konzernergebnis	4.270	1.834
Ergebnis je Aktie (in €)	0,97	0,42
Funds From Operation (FFO)	5.225	4.223
FFO je Aktie (in €)	1,18	0,96

Bilanz

	30.09.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	146.546	136.712
Eigenkapital	27.353	25.204
Eigenkapitalquote	18,7	18,4
Nettoverschuldung	114.294	105.975
Liquide Mittel	2.909	4.277

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	58,0	60,2
Ø Zinssatz (in %)	2,09	2,12
Ø Zinsbindung (in Jahre)	7,2	7,8
Net Asset Value (NAV)	78.503	74.507
NAV je Aktie (in €)	17,76	16,86

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	45	43
Nettomieten (annualisiert)	15.540	14.347
Vermietbare Fläche (in qm)	201.198	179.391
Vermietungsquote (in %)	95,1	96,3
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,9	5,0

Bericht über die ersten neun Monate 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 neun Monaten 2021 informieren. Diese waren geprägt von den Bauarbeiten in Löwenberg, der Planung bzw. Vorbereitung von Umbaumaßnahmen in Büdelsdorf, Hamm, Gardelegen, Staßfurt, Sonnefeld und Wurzen sowie einer Reihe weiterer Objektkäufe.

Deutliche Zuwächse bei Umsatz und Ergebnis

In den ersten neun Monaten 2021 erzielte die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) bei einem Umsatz von 12,7 (Vj. 10,3) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 10,7 (6,5) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 5,5 (2,5) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 4,3 (1,8) Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn von 0,97 (0,42) € je Aktie. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 5,2 (4,2) Mio. €, das sind 1,18 (0,96) € je Aktie – ein Plus von 24% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Zu berücksichtigen ist, dass im Juni 2021 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 neun Monaten 2021 bei 2,9 Mio. € und das Nettoergebnis bei 2,1 Mio. € bzw. 0,47 € je Aktie. Auf den FFO des ersten Halbjahres hatte der Verkauf keine Auswirkungen, jedoch entfielen ab Juli die laufenden Ergebnis- und FFO-Beiträge des Objekts.

In den Zahlen enthalten waren im Berichtszeitraum die Erträge von 44 (38) Bestandsobjekten, wobei im Vorjahreszeitraum aufgrund des Umbaus in Radeberg deutlich niedrigere Erträge enthalten waren. Der Nutzen-Lasten-Wechsel in Gardelegen erfolgte Ende April. Der Zukauf in Barsinghausen trug ab Juli erstmals Erträge bei und kompensierte fast exakt das verkaufte Objekt in Bleicherode. Der kurz vor dem Quartalsstichtag gemeldete Zukauf in Hof wird ebenso wie die beiden Anfang Oktober getätigten Akquisitionen voraussichtlich ab Januar 2022 ertragswirksam.

Umbau in Löwenberg auf der Zielgeraden, in Büdelsdorf und Hamm geht es los

In Löwenberg wurde bereits im Februar ein leerstehendes 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 sind die Umbauarbeiten schon weit fortgeschritten und liegen im Zeitplan. Die Übergabe an ALDI soll Anfang Dezember erfolgen, die Neueröffnung ist für die Vorweihnachtswoche geplant.

In Büdelsdorf starten im Oktober ebenfalls mehrere Baumaßnahmen. Im westlichen Obergeschoss findet ein Umbau einschließlich eines Dachgeschoss-Ausbaus für ein Fitness-Studio statt, dessen Betreiber in unserem Objekt insgesamt drei kleinere Standorte zusammenzieht. Hier hatten wir im Frühjahr einen 13-Jahres-Vertrag für mehr als 1.600 qm Mietfläche abgeschlossen. 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.

Auch in Hamm geht der Umbau – hier vor allem die Vergrößerung für Penny innerhalb des Gebäudes – in Kürze los, nachdem uns die Baugenehmigung im Juli erteilt wurde. Ziel ist es hier, den Umbau bis Ostern 2022 abzuschließen. Im August schlossen wir für Sonnefeld einen langfristigen Vertrag über eine Erweiterung des NORMA in die bisherige Takko-Fläche. Der Umbau ist für 2022 geplant. In Albstadt konnten wir ein Sanitätshaus für die freie Getränkemarkt-Fläche als neuen langfristigen Mieter gewinnen und in Staßfurt die letzte verbliebene Leerfläche an die Kassenärztliche Vereinigung vermieten. Beide Mieter wollen ihre Flächen im Januar 2022 beziehen.

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 haben wir den Vertrag für eine erste größere Leerstandsfläche mit Futterhaus über gut 800 qm zum Abschluss bringen können. Der entsprechende Umbau hat bereits begonnen und wird im ersten Quartal 2022 abgeschlossen.

Für den leerstehenden ehemaligen Baumarkt in Gardelegen gibt es etliche Mietinteressenten. Hier gibt es einen Interessenten für die Gesamtfläche, wobei wir auch verschiedene Flächenkonzepte für eine Aufteilung in mehrere Teilflächen einschließlich der Umsetzung von Bestandsmietern entwickelt haben, die alle zu einer Vollvermietung führen würden. Die Realisierung der Umbaumaßnahmen wird aber frühestens 2022 starten.

COVID 19-bedingte Mietaussetzungen teilweise nachgezahlt, teilweise in Klärung

Durch die anhaltende Pandemie und behördlich angeordnete Schließungen für nicht systemrelevante Geschäfte kam es 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. Im zweiten Quartal erreichte sie schon wieder 99%, im dritten Quartal gab es keine COVID 19-bedingten Mietaussetzungen. Auch musste nur ein Mieter aufgrund ausbleibender Corona-Hilfen Insolvenz anmelden, wurde aber im Frühjahr 2021 von einem Investor gerettet und zahlt seither fristgerecht seine unveränderte Miete.

Etliche Mieter, die COVID 19-bedingt zeitweise ihre Mieten ausgesetzt hatten, haben diese zwischenzeitlich in voller Höhe nachgezahlt. Mit einigen weiteren, insbesondere diversen namhaften Non-Food-Filialisten, haben wir partnerschaftliche Regelungen getroffen, die teilweise Mietverzichte beinhalteten, in den meisten Fällen verbunden mit teils mehrjährigen Vertragsverlängerungen. Mit der Mehrzahl der verbliebenen Mieter mit bislang noch unregelmäßigen Rückständen sind wir im Gespräch und gehen davon aus, das Thema bis zum Jahresende abschließend klären zu können.

DEFAMA hatte aus kaufmännischer Vorsicht alle offenen Forderungen aus 2020 gegenüber Mietern, die per Ende März 2021 noch COVID 19-bedingte Rückstände hatten, vollständig wertberichtigt und auch im laufenden Jahr zusätzliche Wertberichtigungen vorgenommen. Nach aktuellem Stand gehen wir davon aus, dass die Pandemie keine weiteren größeren Auswirkungen auf DEFAMA mehr haben wird. Dass Lebensmittel, Drogerien, Ärzte/Apotheken, Baumärkte für 70% unserer Mieterträge stehen, hat sich in dieser Lage als großer Vorteil erwiesen.

NAV klettert auf 17,76 € je Aktie

Durch das Ergebnis des dritten Quartals und den Ankaufserfolg in Hof hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) der DEFAMA-Aktie trotz der Dividendenausschüttung von 0,48 € je Aktie im dritten Quartal 2021 weiter erhöht. Nach 16,86 € je Aktie zum Ende des Jahres 2020 belief sich der NAV per 30.9. auf 17,76 € je Aktie. Berücksichtigt ist hierin die Entkonsolidierung des verkauften Objektes in Bleicherode, nicht jedoch die erst kurz nach dem Bilanzstichtag erfolgten Zukäufe des Baumarkts in Melsungen und des Rossmann in Barsinghausen.

Portfolio auf 47 Standorte vergrößert

Zum Stichtag 30.9. bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 45 Objekten mit rund 15 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete. Dabei kamen das HanseCenter Gardelegen sowie Fachmarktzentren in Barsinghausen und Hof dazu, während Bleicherode zum Halbjahr veräußert wurde. Kurz nach dem Stichtag wurden zwei weitere Kaufverträge über Immobilien in Melsungen und Barsinghausen geschlossen. Das Portfolio umfasst damit nun über 210.000 qm Nutzfläche, die zu 95,1% vermietet sind. Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO bei rund 8,2 Mio. €, entsprechend 1,87 € 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.



Ausblick

Für das Gesamtjahr 2021 peilt DEFAMA weiterhin einen FFO von 7,1 Mio. € bzw. 1,61 € je Aktie an. Der Nettogewinn nach HGB soll im laufenden Geschäftsjahr einschließlich des genannten Verkaufsgewinns auf über 5 Mio. € steigen. Der annualisierte FFO beträgt aktuell 8,2 Mio. € bzw. 1,87 € je Aktie. Damit hat DEFAMA hier das gesteckte Ziel von mindestens 8 Mio. € bzw. über 1,80 € je Aktie bereits übertroffen. Der Vorstand ist optimistisch, die letztgenannte Kennzahl durch Vermietungserfolge und/oder weitere Objektkäufe bis Jahresende sogar nochmals verbessern zu können.

Einschließlich der kurz nach dem Stichtag geschlossenen Kaufverträge für den Baumarkt in Melsungen und den Rossmann in Barsinghausen liegt DEFAMA mit Zukäufen von bislang 24 Mio. € bereits oberhalb der typischen Bandbreite von 15 bis 20 Mio. € Ankaufvolumen in einem Jahr, auf denen unsere veröffentlichte Planung bis zum Jahr 2025 basiert. Da wir derzeit eine Vielzahl potenzieller Kaufobjekte prüfen und teilweise konkrete Verhandlungen bezüglich eines Erwerbs führen, könnte es 2021 trotzdem noch zu einer oder gar mehreren weiteren Transaktionen kommen.

Jedoch gilt wie schon oft betont, dass insbesondere die Zeitschiene bis zum tatsächlichen Vertragschluss nicht abschätzbar ist. Vielfach ziehen sich die Ankaufbemühungen über sehr lange Zeiträume hin. So hatten wir das im Frühjahr erworbene Nahversorgungszentrum Barsinghausen erstmals schon vor zwei Jahren angeboten bekommen. Auch zwischen dem ersten Angebot von Hof vergingen bis zum Kaufvertrag mehr als acht Monate. Es ist daher ebenso gut möglich, dass aktuell laufende Gespräche erst im kommenden Jahr zu einem Kaufvertragsschluss führen.

Um die Kapazität betreffend Immobilientransaktionen auszubauen, haben wir unser Team per Mitte November um einen weiteren Mitarbeiter in diesem Bereich verstärkt. Neben einem potenziell erhöhten Ankaufvolumen verschaffen wir uns dadurch auch personelle Ressourcen zur Prüfung selektiver Verkäufe, etwa nach Abschluss neuer langfristiger Mietverträge. Unsere seit Firmengründung verfolgte und kommunizierte Erfolgsstrategie „wir kaufen, um zu behalten“ bleibt dabei im Kern unverändert.

Berlin, 2. November 2021

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.09.2021 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	17.826	24.065
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	13.148.670	12.702.979
2. Bauten	124.328.128	115.090.201
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.333.397	1.392.156
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.854.804	121.636
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere	50	50
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	681.699	804.545
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.140.416	1.173.384
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.909.290	4.276.693
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.131.651	1.125.855
Summe Aktiva	146.545.931	136.711.564
PASSIVA	30.09.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital	27.352.547	25.204.327
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	991.583	394.212
2. sonstige Rückstellungen	237.393	253.259
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	381.579	290.410
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	117.203.536	110.252.177
3. Sonstige Verbindlichkeiten	379.293	317.178
Summe Passiva	146.545.931	136.711.564

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 30.09.2021 (alle Angaben in €)

	1-9/2021	1-9/2020
1. Umsatzerlöse	12.624.950	10.279.701
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.908.705	32.583
3. Personalaufwand	1.355.345	1.052.289
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.517.829	2.759.619
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	10.660.481	6.500.376
6. Abschreibungen	3.144.660	2.389.050
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.515.821	4.111.326
8. Finanzergebnis	- 1.991.587	- 1.601.507
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.524.234	2.509.819
10. Steuern	1.254.414	675.438
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	874.542	349.406
b) Sonstige Steuern	379.872	326.032
11. Periodenüberschuss	4.269.820	1.834.381

Finanzkalender

22.-24. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum (virtuell)
Februar 2022	Vorläufige Jahreszahlen 2021
April 2022	Geschäftsbericht 2021
Mai 2022	Quartalsbericht I/2022
Juni 2022	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
August 2022	Halbjahresbericht 2022



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