



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2021

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

| Angaben in T€ | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Umsatzerlöse | 5.827 | 9.086 | 11.208 | 14.574 | 17.131 |
| Konzernergebnis | 1.362 | 1.701 | 2.068 | 2.509 | 5.038 |
| Ø Aktienzahl (in Stück) | 3.547.000 | 3.620.501 | 4.051.014 | 4.420.000 | 4.420.000 |
| Ergebnis je Aktie (in €) | 0,38 | 0,46 | 0,51 | 0,57 | 1,14 |
| Funds From Operations (FFO) | 2.581 | 3.647 | 4.615 | 5.873 | 7.061 |
| FFO je Aktie (in €) | 0,73 | 1,01 | 1,14 | 1,33 | 1,60 |
| Dividende je Aktie (in €) | 0,34 | 0,40 | 0,45 | 0,48 | 0,51 ¹⁾ |

¹⁾ Vorschlag

Bilanz

| | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Bilanzsumme | 55.412 | 85.785 | 104.277 | 136.712 | 156.260 |
| Eigenkapital | 11.383 | 16.376 | 24.684 | 25.204 | 28.121 |
| Eigenkapitalquote (in %) | 20,5 | 19,1 | 23,7 | 18,4 | 18,0 |
| Nettofinanzschulden | 40.578 | 64.988 | 69.537 | 105.975 | 123.075 |
| Liquide Mittel | 2.491 | 2.800 | 6.979 | 4.277 | 1.519 |

Weitere Finanzkennzahlen

| | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Loan-to-Value-Quote (LTV, in %) | 58,3 | 60,4 | 56,2 | 60,2 | 61,3 |
| Ø Zinssatz (in %) | 2,44 | 2,41 | 2,40 | 2,12 | 2,08 |
| Ø Zinsbindung (in %) | 8,0 | 8,0 | 7,6 | 7,8 | 7,1 |
| Net Asset Value (NAV) | 29.873 | 42.975 | 59.515 | 74.507 | 86.673 |
| Aktienzahl (in Stück) | 3.547.000 | 3.900.000 | 4.420.000 | 4.420.000 | 4.420.000 |
| NAV je Aktie (in €) | 8,42 | 11,02 | 13,46 | 16,86 | 19,61 |

Portfolio-Kennzahlen

| | | | | | |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Anzahl Standorte | 22 | 30 | 37 | 43 | 50 |
| Nettomieten (annualisiert) | 6.402 | 9.301 | 11.975 | 14.347 | 16.907 |
| Vermietbare Fläche (in qm) | 85.443 | 121.502 | 146.594 | 179.391 | 215.977 |
| Vermietungsquote (in %) | 97,3 | 95,7 | 96,0 | 96,3 | 95,0 |
| Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren) | 3,7 | 3,7 | 4,5 | 5,0 | 4,8 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------------|
| DEFAMA auf einen Blick | Seite 2 |
| Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG | Seite 4 |
| Brief an die Aktionäre | Seite 5 |
| Bericht des Aufsichtsrats | Seite 7 |
| Konzernlagebericht | Seite 8 |
| Grundlagen des Unternehmens | S. 8 |
| Wirtschaftsbericht | S. 9 |
| Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | S. 17 |
| Nachhaltigkeit | S. 21 |
| Prognose-, Chancen- und Risikobericht | S. 23 |
| Ausblick | S. 26 |
| Konzernabschluss 2021 | Seite 27 |
| Konzern-Bilanz | S. 28 |
| Konzern-GuV | S. 30 |
| Konzern-Kapitalflussrechnung | S. 31 |
| Konzernanhang | S. 32 |
| Einzelübersicht zum Immobilienbestand | Seite 42 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | Seite 46 |

Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Der Vorstand der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht satzungsgemäß aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2021 waren Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit den nachfolgend genannten Personen besetzt:

Vorstand

Matthias Schrade
Kaufmann



Matthias Stich
Magister (FH)



Aufsichtsrat

Peter Schropp (Vorsitzender)
Bankkaufmann



Ulrich Rücker (stellvertr. Vorsitzender)
Immobilienkaufmann



Henrik von Lukowicz
Diplom-Kaufmann



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftspartner und Freunde der DEFAMA,

als „more of the same“ charakterisierte ein Investor unsere Erfolge des vergangenen Jahres und seine Erwartung hinsichtlich des weiteren Weges der Gesellschaft für die Zukunft. Damit brachte er die weitgehend lineare Entwicklung, welche auch im Geschäftsjahr 2021 zu Bestwerten bei allen Kennzahlen führte, sehr gut auf den Punkt.

Wie schon in den Jahren zuvor haben wir unser Immobilien-Portfolio erneut deutlich ausgebaut. Zugleich war die DEFAMA mit einem auf 5 Mio. € verdoppelten Konzerngewinn im Jahr 2021 weiterhin hochprofitabel. Auch bereinigt um den darin enthaltenen Gewinn aus dem Verkauf des Objekts Bleicherode ergab sich eine Steigerung um 18% auf 3 Mio. €. Mit einem Plus von 20% auf 7,1 Mio. € noch stärker zugelegt haben die Funds From Operations (FFO), die für uns wichtigste Finanzkennzahl. Vor diesem Hintergrund wollen wir der Hauptversammlung die siebte Dividendenerhöhung in Folge vorschlagen, diesmal von 0,48 auf 0,51 € je Aktie. Und einmal mehr konnten sich unsere Aktionäre auch im abgelaufenen Geschäftsjahr über eine sehr positive Kursentwicklung freuen.

Schon oft haben wir Befürchtungen vernommen, der seit Jahren anhaltende Boom der Branche würde auch im für uns relevanten Segment „kleine Handelsimmobilien in kleinen und mittleren Städten“ zu einem starken Preisanstieg führen könnte. Tatsächlich haben wir aber weiterhin passende Objekte gefunden. Dabei realisierten wir 2021 ein Rekordankaufsvolumen von fast 30 Mio. € – und dies erneut durchweg zu attraktiven Kaufpreisen. Nach einem Verkauf gegenüber acht Zukäufen des vergangenen Jahres umfasst unser Portfolio nun bereits 50 Standorte mit einem Wert von 218 Mio. €.

Trotz Zukäufen scheinbar wie am Fließband ist dieses Wachstum kein Selbstläufer. Vielen Akquisitionen gehen monate-, manchmal sogar jahrelange Bemühungen voraus. So hatten wir das Objekt in Barsinghausen fast zwei Jahre lang auf dem Tisch, bis der Abschluss gelang. Aber die aufwändige Arbeit an Zukäufen wie diesen zahlt sich aus: 2021 erwirtschafteten wir selbst ohne den Verkaufsgewinn Bleicherode eine Rendite von 11,7% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital – und zwar nach Steuern.

Neben den durchgeführten Transaktionen setzten wir auch die Optimierung unseres Bestands weiter fort. So konnten wir nach jahrelanger Vorarbeit im Frühjahr 2021 mit dem Umbau des ALDI-Marktes in Löwenberg beginnen und den erweiterten sowie modernisierten Standort pünktlich vor dem Weihnachtsgeschäft fertig an den Mieter zur Wiedereröffnung übergeben. Größere Umbaumaßnahmen angestoßen haben wir auch für Penny in Hamm, für Futterhaus in Gardelegen, für TEDi und ein Fitness-Studio in Büdelsdorf sowie für eine Gemeinschaftspraxis in Rendsburg.

Daneben verlängerten wir routinemäßig eine Vielzahl von größeren Mietverträgen (und natürlich auch kleineren), konnten einige Leerstände beseitigen und schlossen eine Kooperation mit EnBW, um mittelfristig mindestens 30 unserer Standorte mit Schnell-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Schon weitgehend vollzogen ist die Aufstellung von Amazon-Packstationen (sog. „Locker“) an zahlreichen DEFAMA-Objekten.

Das alles geschah vor dem Hintergrund des zweiten Pandemie-Jahres und dem kurz vor Weihnachten 2020 beginnenden zweiten Lockdown mit diesmal deutlich länger anhaltenden behördlich angeordneten Schließungen vieler Läden und Geschäfte fast im gesamten ersten Halbjahr 2021. Erneut kam es hierbei zu temporären Mietaussetzungen namhafter, eigentlich als höchst bonitätsstark einzuschätzender Filialisten. Durch Vereinbarungen über Mietverzichte – in der Regel gegen Verlängerung des Mietvertrages – und die Insolvenz von Askania, einem unserer Mieter in Dinslaken, resultierten daraus auch finanzielle Einbußen, die sich zum Glück in überschaubaren Grenzen hielten. Auch konnten wir die ehemalige Askania-Fläche bereits zu verbesserten Konditionen langfristig neu vermieten.

Glücklicherweise waren und sind wir durch eine breit diversifizierte Mieterstruktur mit einem hohen Anteil an Lebensmittlern sowie weiteren „sicheren“ Mietern und Einnahmequellen wie Apotheken, Ärzte, Drogerie- und Baumärkte, Banken, Ämter und Photovoltaikanlagen sehr komfortabel aufgestellt. Auf Vorsichtsmaßnahmen wie die höchstvorsorglichen zeitweise Tilgungs- bzw. Ratenaussetzungen nach Beginn des ersten Lockdowns verzichteten wir daher dieses Mal dank unserer komfortablen Liquiditätssituation und dem Wissen um die hohe Zahlungsmoral der allermeisten Mieter.

Per Saldo war der finanzielle Einfluss der Pandemie im abgelaufenen Geschäftsjahr daher gering. Dennoch war das Thema „Corona“ auch im vergangenen Jahr natürlich omnipräsent und brachte enorme zusätzliche Belastungen für alle Beteiligten mit sich. Hierauf versuchten wir, durch entsprechende Gestaltung des Arbeitsumfelds bestmöglich Rücksicht zu nehmen, was aufgrund der sich immer länger hinziehenden Thematik aber sicherlich nicht perfekt gelang. Für die unter diesen erschwerten Umständen geleistete Arbeit bedanken wir uns an dieser Stelle herzlich und hoffen, dass sich die Lage für uns alle im laufenden Geschäftsjahr endlich entspannt.

Unsere diesjährige Hauptversammlung wird voraussichtlich am 22. Juli 2022 in Berlin stattfinden. Derzeit sind wir optimistisch, dass dabei endlich wieder eine Präsenzveranstaltung mit persönlichem Austausch möglich ist.

Bleiben Sie uns gewogen – und vor allem gesund!

Berlin, im Mai 2022



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2021 war das zweite von der COVID-19-Pandemie geprägte Jahr. Trotz aller Hoffnungen und Impfungen dauerten die Einschränkungen an. Während einzelne Wirtschaftszweige existenziell bedroht waren und erheblich litten, gab es andere Bereiche, die scheinbar nicht betroffen waren und teilweise sogar profitieren konnten. Nicht zuletzt durch den Mietermix hat das Geschäftsmodell der DEFAMA dabei weiterhin funktioniert.

Von der COVID-19-Pandemie zeigten sich die Immobilienmärkte kaum berührt und passende Finanzierungen waren möglich. Somit konnte die DEFAMA weitere sehr attraktive Objekte zu guten Konditionen erwerben inklusive eines großen Objekts aus einer Zwangsversteigerung. Die gute Ertragslage erlaubt uns, eine erneute Dividendenerhöhung vorzuschlagen, wie es unserer Ausschüttungspolitik entspricht. Die DEFAMA-Aktie erreichte auch im Berichtsjahr eine sehr positive Entwicklung.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die Geschäftsführung laufend überwacht und beratend begleitet. Dabei kam es wieder zu einer überdurchschnittlich hohen Zahl von sieben Aufsichtsratssitzungen. Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2021 am 12. Februar, 15. März, 16. April, 14. Juni, 27. Juli, 30. Juli und am 6. Dezember zu Aufsichtsratssitzungen getroffen, bei denen in der Regel auch der Vorstand teilnahm und immer alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Nicht zuletzt pandemiebedingt fanden die Sitzungen virtuell statt – was einem fruchtbaren Austausch keinen Abbruch tat. Zwischen diesen Terminen gab es zahlreiche Kontakte, um über wichtige Entwicklungen zu informieren und Entscheidungen im Umlaufverfahren zu treffen. Darüber hinaus führte der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßige Jours fixes mit dem Vorstand durch.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2021 insbesondere:

- Auswirkungen der COVID-19-Pandemie
- Erwerb mehrerer Fachmarktzentren, insbesondere Zwangsversteigerungsobjekt Gardelegen
- Finanzierung
- Mitarbeitersituation
- Möglichkeiten zur Durchführung einer Hauptversammlung in Pandemiezeiten
- Dividendenausschüttung
- Entwicklung des Bestandsportfolios und Umbauten
- Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2021 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 2. Mai 2022 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keinerlei Einwände. Der Wirtschaftsprüfer hat an der Aufsichtsratssitzung teilgenommen, die Prüfung erläutert und stand für Fragen zur Verfügung. Der Jahresabschluss 2021 wurde gebilligt und ist somit durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat freut sich über die positive Entwicklung der DEFAMA im zweiten und hoffentlich letzten Pandemiejahr und dankt dem Vorstand für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit. Allen Mitarbeitern gilt unser vollumfänglicher Dank für einen hohen Einsatz und die geleistete Arbeit unter den auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erschwerten Bedingungen.

Als Aufsichtsratsvorsitzender möchte ich mich an dieser Stelle von Ihnen verabschieden, bevor dies dann auf der Hauptversammlung im Juli persönlich möglich ist. Es war mir eine große Ehre und Freude, die DEFAMA auf dem Weg von der Gründung bis zur heutigen Größe zu begleiten und meine Expertise einzubringen. Aufgrund meiner persönlichen Lebensplanung werde ich aber nunmehr meine Rolle im Aufsichtsrat abgeben. Ich wünsche der DEFAMA und ihren Akteuren alles erdenklich Gute und werde der Gesellschaft freundschaftlich und als Aktionär sehr gerne verbunden bleiben.

Berlin, den 2. Mai 2022



Peter Schropp

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsobjekten

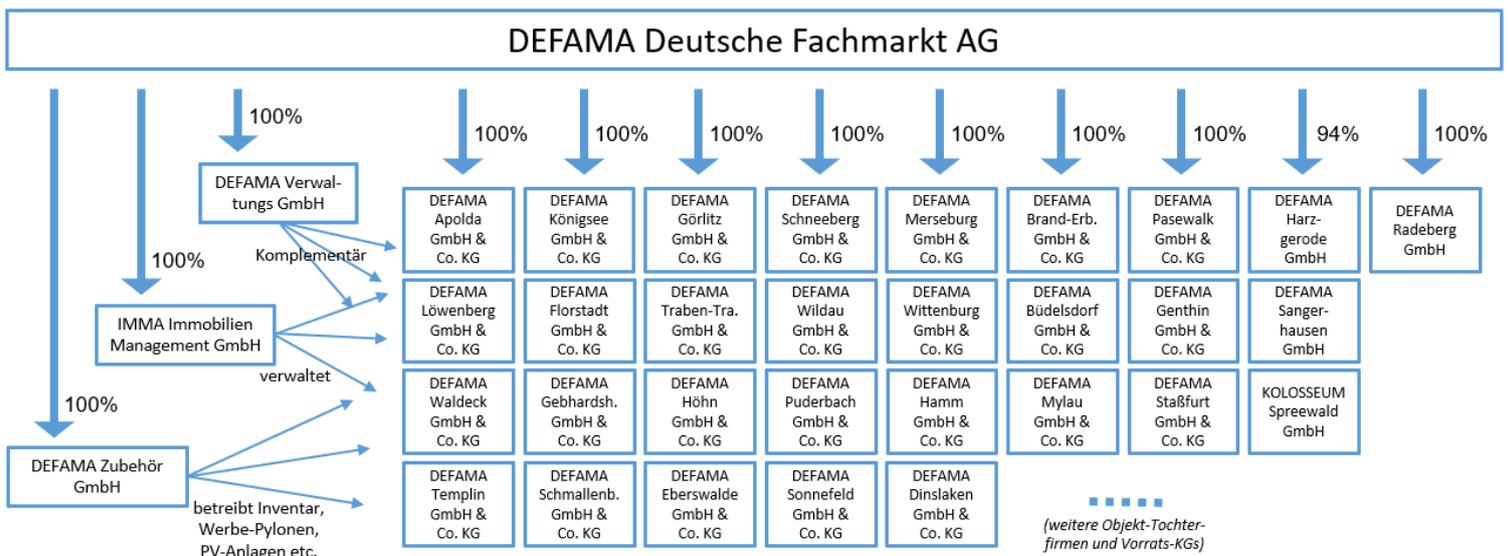
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittelgroßen Städten in Deutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Bereich und hat zahlreiche entsprechende Transaktionen durchgeführt.

Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Dabei verfolgen wir eine klare Buy-and-Hold-Strategie. Dies erlaubt uns, Objekte zu erwerben, ohne einen baldigen Weiterverkauf mit einer schnellen Wertsteigerung einplanen zu müssen. Außerdem ermöglicht es eine langfristig optimierte Bewirtschaftung und den Verzicht auf verkaufsorientierte Maßnahmen, die häufig die Rendite schmälern.

Wichtigste Kaufkriterien sind grundsätzlich je zwei oder mehr bonitätsstarke Filialisten als Ankermieter, möglichst nicht mehr als zehn Mieter und mindestens 100 T€ Jahresnettomiete. Angestrebt ist dabei stets eine zweistellige Nettomietrendite. Zudem muss eine langfristige Bankfinanzierung möglich sein, was in der Regel eine mehrjährige Mietvertragslaufzeit beim Ankermieter erfordert. Entscheidend ist stets, dass wir den Standort als nachhaltig und langfristig gut vermietbar einschätzen.

Finanzierung auf Ebene von Tochterfirmen zur Begrenzung der Risiken im Konzern

Primär erfolgt die Finanzierung über lokale bzw. regionale Banken, um deren Marktexpertise nutzen zu können. Ohnehin sind die Großbanken im von DEFAMA adressierten Segment erfahrungsgemäß kaum aktiv, zumal bei diesen Banken Finanzierungen im einstelligen Millionenbereich nicht im Fokus stehen. Um die Risiken im DEFAMA-Konzern zu minimieren, wird jedes Objekt in einer eigenen Tochterfirma erworben und finanziert. Die Konzernstruktur der DEFAMA stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:



Zum Bilanzstichtag hielten 43 Objekt-Tochtergesellschaften je eine Immobilie, drei weitere hatten Kaufverträge geschlossen. Vier jeweils an JYSK vermietete Immobilien sind in einer Tochterfirma gebündelt. Die AG fungiert als Holding und stellt den Tochterfirmen im Wesentlichen den für die Objektkäufe jeweils erforderlichen Eigenkapitalanteil zur Verfügung. Die IMMA Immobilien Management GmbH fungiert als Hausverwaltung für die Immobilien im Konzern. Die DEFAMA Zubehör GmbH betreibt Photovoltaikanlagen und vermietet Inventar, Werbe-Pylonen sowie andere in einzelnen Objekten benötigte Anlageneinrichtungen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes erholte sich das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 nach der Corona-Krise preisbereinigt um 2,7% (2020: -5,0%). Dabei stabilisierte sich der private Konsum auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Die Konsumausgaben des Staates stiegen um weitere 3,4%. Die Exporte erholten sich um 9,4% und die Bruttoanlageinvestitionen um 1,3%. Die Bauinvestitionen wuchsen nur um 0,5% aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2021 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt bei 3,1% (2020: 0,5%). Die Reallöhne sanken preisbereinigt um 0,1% und damit das zweite Mal in Folge nach zuvor sieben Anstiegen. Die Kaufkraft je Einwohner hat sich damit im Jahr 2021 erneut leicht reduziert.

Branchenentwicklung: Deutliche Erhöhung des Transaktionsvolumens

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt lag laut Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) bei 111 (Vj. 81,6) Mrd. €. Hierzu trug laut JLL nicht nur die Vonovia/Deutsche Wohnen-Fusion bei, es dokumentiere auch den Mangel an renditebringenden Alternativen. Der Kapitaldruck bleibt laut JLL auch in den nächsten Jahren hoch und wird sogar noch weiter steigen. Neben dem anhaltend niedrig Zinsniveau drückte die Inflation im zweiten Halbjahr die realen Zinsen tief in den Keller, wogegen Immobilien als Sachanlage laut JLL einen gewissen Schutz vor inflationsbedingten Wertverlusten bieten. Zudem seien Investoren wieder zuversichtlicher.

Nach Segmenten dominierten Wohninvestments mit 47% Anteil am Transaktionsvolumen, dank der Fusion von Vonovia/Deutsche Wohnen. Büroimmobilien hatten mit 25% (2020: 30%) den zweitgrößten Anteil am Gesamttransaktionsvolumen. So viel investiert wie nie wurde laut JLL in Logistikimmobilien mit 9,3% (11%). Einzelhandelsimmobilien kamen nur auf 8% (13%), da sich ausländische Käufer hier zurückhielten. Fast zwei Drittel des gesamten Immobilien-Transaktionsvolumens entfiel auf die „Big 7“-Städte, in absoluten Zahlen ein Plus von 75%. Allein ein Drittel aller Investments erfolgte in Berlin. Auch ohne den Vonovia/Deutsche Wohnen-Effekt läge die Summe laut JLL noch deutlich über dem Vorjahr.

Fachmarktprodukte vor allem mit Lebensmittelankern nach wie vor bei Investoren begehrt

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte mit 8,5 Mrd. € um rund 18% unter dem Vorjahr. Innerhalb des Segments setzte sich der Trend fort: Top-Fachmarktzentren bringen eine deutlich niedrigere Rendite (3,5%) als Shopping-Center (4,85%). Mit 6 Mrd. € flossen über 70% des investierten Kapitals in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren.

JLL erwartet, dass dieser Trend noch anhält, solange Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser unter den pandemiebedingten Einschränkungen leiden. Supermarktrenditen haben sich 2021 ebenfalls weiter reduziert und liegen inzwischen mit 3,85% unter der 4-Prozent-Marke. Die Verteuerung lebensmittelgeankerter Fachmarktzentren ist laut JLL auch in laufenden Verkaufsprozessen zu sehen und dürfte zu weiterem Druck auf die Anfangsrenditen führen. Die Entwicklung der Kaufpreiskosten (siehe Grafik) zeigt diesen Trend deutlich.



Zu beachten ist, dass es für das Segment der kleinen Fachmarkt- und Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten, in dem DEFAMA aktiv ist, unverändert keine marktbreiten Daten gibt. Nach Wahrnehmung der DEFAMA kam es in dieser Nische ebenfalls zu Steigerungen bei den Kaufpreiskosten. Zudem sind immer öfter irrational erhöhte Preisvorstellungen auf Verkäuferseite zu beobachten, die in den vergangenen Monaten häufiger in erfolgreiche Transaktionen mündeten. Dies gilt allerdings vor allem für Immobilien mit langen Mietvertragslaufzeiten, die bei DEFAMA nicht im Fokus stehen.

Geschäftsverlauf

Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau im Jahr 2021 fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2021 konnten wir insgesamt acht Objekte kaufen. Die Ankäufe erfolgten einzeln von verschiedenen Verkäufern bzw. über eine Zwangsversteigerung. Das Ankaufsvolumen lag insgesamt bei 29,7 Mio. € (netto) und erreichte damit ein neues Rekordniveau.

Die saldierten Nettoerträge der Zukäufe beliefen sich auf 2,7 Mio. €. Somit mussten wir durchschnittlich das 10,9-fache der IST-Erträge bezahlen. Im Vorjahr konnten wir fast 2,5 Mio. € an Nettomieten zu einem Durchschnittsfaktor von 8,1 akquirieren. Zu beachten ist allerdings, dass der sehr attraktive Ankaufsfaktor des Jahres 2020 stark von einem großen „Schnäppchenkauf“ beeinflusst war, während der höhere Faktor in 2021 teilweise aus Leerständen und entsprechendem Aufmietpotenzial insbesondere in Gardelegen resultiert. Ohne diese Sondersituationen hätte sich der durchschnittliche Kaufpreisfaktor in den letzten zwei Jahren nur leicht erhöht.



Am 22.4. erwarben wir im Wege einer Zwangsversteigerung das HanseCenter 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.

Am 19.5. schlossen wir einen Kaufvertrag über ein Nahversorgungszentrum in Barsinghausen (Niedersachsen), etwa 30 Kilometer westlich von Hannover. Der Kaufpreis betrug 3,6 Mio. €. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf rund 3.400 qm. Die Jahresnettomiete liegt bei rund 340 T€. Ankermieter sind Netto und JYSK. Daneben beherbergt die vollvermietete Immobilie eine Reihe von kleineren Mietern wie Bäcker, Friseur, Versicherungsbüro, Tierarzt, eine Kampfkunstschule, einen Pflegedienst sowie im Obergeschoss zwei Arztpraxen und zwei Wohnungen.

Am 30.9. kauften wir ein Fachmarktzentrum in Hof (Bayern). Der Kaufpreis betrug 6,7 Mio. €. Die vermietbare Fläche umfasst 6.700 qm. Die Jahresnettomiete wird nach Vollvermietung bei rund 570 T€ liegen. Im Objekt sind JYSK, Fressnapf und Detlev Louis Motorrad als bekannte Einzelhändler vertreten. Weitere Mieter sind die Fitness-Kette jumpers, der Spielhallenbetreiber Admiral und ein Sonnenstudio. Der Standort liegt in einem stark frequentierten Einzelhandelsgebiet mit Kaufland, LIDL, OBI, dm, KiK, denn's Biomarkt, Subway sowie diversen Autohändlern unweit des Hauptbahnhofs. Im Kaufpreis enthalten war ein unbebautes Ergänzungsgrundstück von gut 2.000 qm, für das DEFAMA bereits großes Interesse von mehreren potenziellen Mietern für ein Zusatzgebäude signalisiert wurde.

Am 6.10. erwarben wir ein Fachmarktzentrum in Melsungen (Hessen), etwa 25 Kilometer südlich von Kassel. Der Kaufpreis betrug 4,5 Mio. €. Die vermietbare Fläche umfasst rund 8.300 qm. Die Jahresnettomiete liegt bei rund 450 T€. Ankermieter des Objekts ist seit 20 Jahren ein Herkules-Baumarkt, ein Unternehmen der Edeka-Gruppe. Daneben ist ein Möbelgeschäft im Objekt vertreten. Der Standort liegt an der zur Autobahn führenden Ausfallstraße und verfügt über eine herausragende Fernwirkung.



Am 7.10. kauften wir eine weitere Immobilie in Barsinghausen. Der Kaufpreis betrug 1,4 Mio. € entsprechend dem 11-fachen der Jahresnettomiete. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf rund 900 qm. Das Objekt liegt in bester Lage direkt am Marktplatz in der Fußgängerzone. Das Erdgeschoss ist an Rossmann vermietet, im Obergeschoss findet sich eine Fahrschule.

Im November schlossen wir Kaufverträge für zwei Immobilien in Nordrhein-Westfalen: am 15.11. über ein Fachmarktzentrum in Bergkamen mit den Mietern JYSK, NKD und Takko, am 20.11. über einen REWE-Markt in Köln-Rondorf (Reiherstraße). Die Kaufpreise belaufen sich zusammen auf 4,4 Mio. € und bringen der DEFAMA zusätzliche Erträge von 360 T€ p.a. ein, die bei Vollvermietung auf rund 400 T€ steigen können.

REWE hat den Markt in Köln erst im Sommer 2021 übernommen und in diesem Zuge komplett modernisiert. Das Objekt verfügt über eine Mietfläche von 1.270 qm und befindet sich mitten in einem dicht bebauten Wohngebiet. Das Fachmarktzentrum Bergkamen wurde 2008 erbaut und verfügt über 2.400 qm Nutzfläche. Direkt benachbart sind unter anderem LIDL, Netto, REWE, Rossmann, TEDI, ABC Schuhe und weitere Geschäfte.

Am 14.12. unterzeichneten wir schließlich noch einen Kaufvertrag über den ALDI-Markt im sächsischen Schneeberg. Die vermietbare Fläche des Objekts in Schneeberg umfasst etwa 1.700 qm. Die Jahresnettomiete liegt bei gut 110 T€. Der Kaufpreis lag bei 1,06 Mio. €. Neben dem langjährigen Ankermieter ALDI sind ein Fleischer, ein Bäcker und ein Hausmeisterservice in dem 1997 erbauten Objekt vertreten.

Bleicherode wird zum ersten Verkauf der Firmengeschichte

Den Auftakt der Transaktionen im Geschäftsjahr 2021 bildet jedoch – für DEFAMA ein Novum – der am 24.2. geschlossene Verkauf des Fachmarktzentrums Bleicherode. Der Verkaufspreis betrug 5,16 Mio. €. Die Jahresnettomiete des Objekts lag bei rund 350 T€. Hauptmieter der 1993 erbauten Immobilie ist REWE. Daneben sind auch eine Filiale von Ernsting's family, ein Bäcker, eine Apotheke, ein Frisör, eine Reinigung, ein Imbiss und ein Blumenladen vertreten.

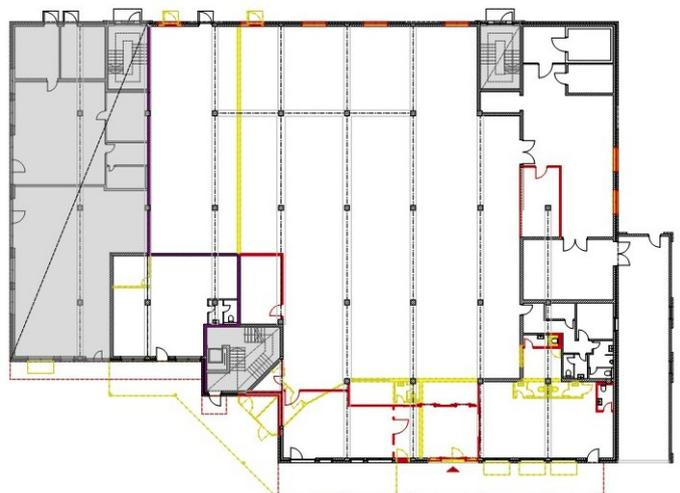
Aus der Transaktion resultierte für DEFAMA ein positiver Einmaleffekt von 2,6 Mio. € vor Steuern. Unter Berücksichtigung der abzulösenden Bankfinanzierung ergab sich ein Mittelzufluss von 3 Mio. € nach Steuern und Vorfälligkeitsentschädigung. Die Veräußerung erfolgte zum Doppelten des ursprünglichen Anschaffungspreises und zugleich deutlich über dem gutachterlichen Verkehrswert von zuletzt 4,23 Mio. €.

Umbaumaßnahmen in Hamm und Löwenberg

Auch im Geschäftsjahr 2021 investierten wir gemeinsam mit diversen Mietern in Bestandsobjekte. Zu nennen sind hier insbesondere die Erweiterungen für ALDI in Löwenberg und für Penny in Hamm, bei denen es aus verschiedenen Gründen jeweils lange Vorlaufzeiten gegeben hatte – die entsprechenden Mietverträge, denen ebenfalls aufwändige Planungen und Verhandlungen vorangingen, waren beide schon im Vorjahr geschlossen worden.

In Hamm vergrößern wir den Penny-Markt innerhalb des Gebäudes unter Einbeziehung der früheren Fläche eines Sonnenstudios. Zugleich wird ein Vordach geschaffen und der bisher seitlich liegende Eingang von Penny frontal zum Parkplatz ausgerichtet.

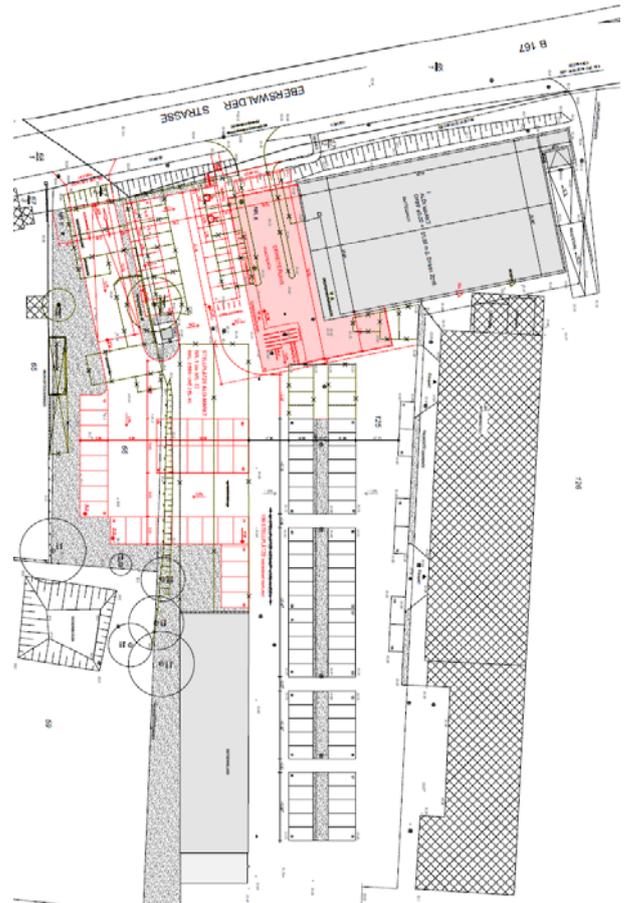
Um dies zu ermöglichen, mussten wir auch das Reisebüro und den Bäcker umsetzen. Letzterer wurde in diesem Zusammenhang vergrößert und deutlich attraktiver gestaltet. Das Reisebüro hat seine neue Fläche links neben dem Treppenhaus bereits kurz vor Jahresende bezogen, die Übergabe an den Bäcker ist im März 2022 erfolgt. Die Neueröffnung des Penny fand am 28. April statt.



Bereits im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen wurde der Umbau in Löwenberg. Hier war es schon seit dem Kauf in 2016 das Ziel, den in die Jahre gekommenen ALDI-Markt (in der Grafik oben) zu vergrößern – was aufgrund des senkrecht zur Straße stehenden schmalen Grundstücks sowie des langgestreckten Nachbargebäudes (schraffierte Fläche rechts) eine große Herausforderung darstellte.

Ursprünglicher Plan war ein Abriss des Marktes und die Errichtung eines längeren und breiteren Neubaus mit einer etwas nach Osten zurückgesetzten Front. Der dafür erforderliche Erwerb eines Grundstücksteils des Nachbars war aufgrund von betrieblichen Anforderungen allerdings nicht durchführbar. Gemeinsam mit ALDI erarbeiteten wir verschiedene andere Konzeptionen, bis schließlich mit der Vergrößerung des Bestandsgebäudes eine ideale Lösung gefunden wurde.

Um dies möglich zu machen, erwarben wir das westlich angrenzende Grundstück mit einem leerstehenden Wohnhaus in langwierigen Verhandlungen von einer Erbengemeinschaft und rissen dieses sowie die nördliche Hälfte (siehe gelbe Linien) des ältesten der drei uns gehörenden Baukörper im Februar 2021 ab. Hierzu mussten zwei Bestandsmieter umgesetzt werden, hinzu kamen erforderliche Naturschutzmaßnahmen für den Abriss einer alten Scheune.



Der in die Jahre gekommene ALDI in Löwenberg ...

Im Juni 2021 erhielten wir schließlich die Baugenehmigung für die ALDI-Erweiterung (rote Fläche) um gut 400 qm. In der Folge verlegten wir zunächst die Zufahrt, bevor der Anbau an das von ALDI genutzte Gebäude begann. Parallel dazu erweiterten wir die Stellplatzanlage, um insbesondere nahe dem Eingang des ALDI mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Auf Wunsch von ALDI wurde der Umbau so organisiert, dass nur wenige Wochen Schließzeit nötig waren. Dank – und trotz – eines sehr eng getakteten Bauablaufplans gelang es, den Umbau pünktlich zum für unseren Mieter sehr wichtigen Weihnachtsgeschäft für die Wiedereröffnung am 9. Dezember 2021 abzuschließen.

Finanziell rechnet sich der hohe Aufwand für uns. Ursprünglich hatten wir das Objekt für 1,2 Mio. € aus einer Insolvenz heraus erworben und haben nun insgesamt rund 2 Mio. € investiert. Durch die Maßnahmen erhöhen sich die Mieterträge von bislang 180 T€ auf über 280 T€. Zugleich besteht mit ALDI als Ankermieter ein neuer 10-Jahres-Vertrag.

Vor diesem Hintergrund wäre das Fachmarktzentrum Löwenberg aufgrund seiner Lage im Speckgürtel von Berlin jetzt zu einem hohen Kaufpreiskoeffizienten veräußerbar oder sehr gut refinanzierbar. Wir halten uns derzeit noch beide Optionen offen und werden die endgültige Entscheidung im Laufe des Jahres 2022 treffen.



... sieht durch die Erweiterung jetzt wie ein Neubau aus.

Zahlreiche bedeutende Mietverträge verlängert

Neben den genannten Zukäufen und Umbaumaßnahmen gelang es uns im vergangenen Jahr erneut, zahlreiche bestehende Mietverträge zu verlängern oder neu abzuschließen. Bei den Vertragsverlängerungen handelte es sich meist um Optionsausübungen beziehungsweise turnusmäßige Verlängerungen durch namhafte Ankermieter. Beispielhaft genannt seien hier ALDI in Brand-Erbisdorf, EDEKA in Pasewalk, NORMA in Höhn und Puderbach, Penny in Wildau sowie REWE in Wittenburg. Bei keiner dieser Verlängerungen waren Incentives wie etwa Mietsenkungen, Baukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten erforderlich.

Darüber hinaus vereinbarten wir mit zahlreichen Mietern im Non-Food-Bereich mehrjährig verlängerte Mietverträge – teils im Zuge von Optionsausübungen, teilweise auch gegen kleinere Mietverzichte im Zusammenhang mit den behördlich angeordneten Schließungen. Entsprechende Vertragsverlängerungen erfolgten unter anderem mit ABC Schuhe in Staßfurt, Deichmann in Wittenburg, KiK in Dinslaken und Brand-Erbisdorf, K+K Schuhe in Schneeberg, MäcGeiz in Genthin und Lübbenau, Takko in Genthin sowie TEDI in Schmalleben und Wurzen.

Außerdem haben wir einige neue langfristige Mietverträge abgeschlossen, aus denen durch zu tätige Investitionen künftig – teils erheblich – höhere Mieten resultieren. So läuft in Büdelsdorf seit Herbst 2021 ein großer Umbau für TEDI und ein Fitness-Studio, in Rendsburg für eine Gemeinschaftspraxis, in Gardelegen für Futterhaus und in Albstadt zieht ein Sanitätshaus in den früheren Getränkemarkt ein. In Sonnefeld wurde ein langfristiger Mietvertrag mit NORMA geschlossen, der Umbau zur Erweiterung des Marktes ist für Herbst 2022 geplant. Auch an etlichen weiteren Standorten sind konkrete Investitionen in Vorbereitung.

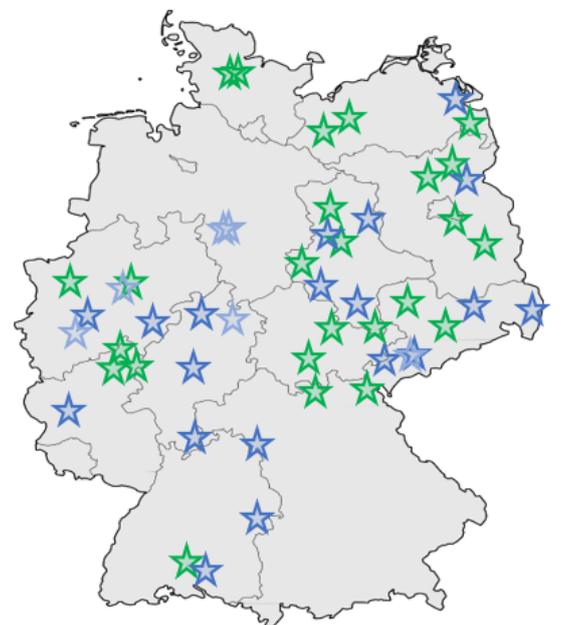
Keine Leerstandsprobleme im gesamten Portfolio

Einen Eindruck davon, wie aktiv wir an der Weiterentwicklung unseres Portfolios arbeiten, vermittelt die nebenstehende Grafik. Hier sind alle Standorte grün markiert, an denen es 2021 entweder bedeutende Mietvertragsverlängerungen gab oder Investitionen von mindestens 50 T€ durchgeführt wurden bzw. geplant sind – nicht selten sogar beides.

Wir sind überzeugt, dass unsere Strategie der kontinuierlichen Portfolio-Optimierung langfristig die höchste und nachhaltigste Rendite mit Handelsimmobilien ermöglicht. Durch die bereits abgeschlossenen Projekte und die dadurch erzielte Wertsteigerung der Objekte sehen wir uns in dieser Einschätzung bestätigt.

Bisher ist es uns stets gelungen, auslaufende Mietverträge mit Ankermietern – insbesondere den namhaften Lebensmittelketten – zu verlängern. Einzige Ausnahme ist der im Geschäftsbericht 2020 erläuterte Wechsel von Penny zu ACTION in Merseburg, durch den die Nettomiete des Objekts zwar sank, die Mietrendite bezogen auf den ursprünglichen Kaufpreis aber weiterhin deutlich über 10 Prozent liegt. Auch sonst konnten wir in fast allen Immobilien die zum Zeitpunkt des Kaufs erzielten Mieterträge halten oder gar steigern.

In keinem unserer Objekte gab es per Ende 2021 größere unvermietete Flächen, ausgenommen das 2021 mit einigen Leerständen erworbene HanseCenter Gardelegen. Auch liegen keine Kündigungen seitens eines Ankermieters vor. Lediglich der schon beim Arrondierungskauf in Höhn bekannte und im Kaufpreis entsprechend berücksichtigte Auszug von EDEKA aufgrund eines Neubaus nebenan führt im Frühjahr 2022 zum Vertragsauslauf. Hier gibt es mehrere namhafte Interessenten für die Nachvermietung oder einen Erwerb des Teilgrundstücks.

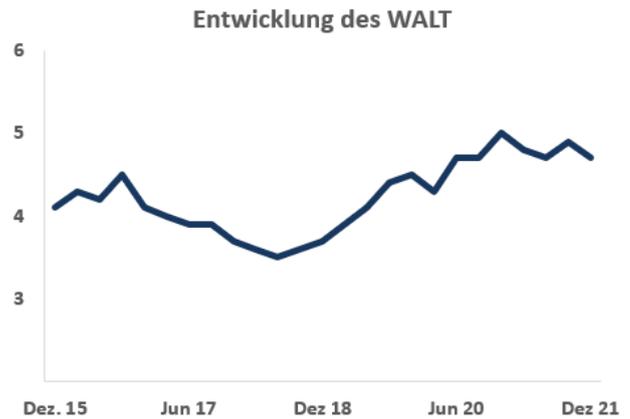


- ★ Größere Vertragsverl./Investitionen
- ★ Akquisition im Jahr 2021

WALT aktuell bei 4,8 Jahren

Durch Verlängerungen und Neuabschlüsse von Mietverträgen einerseits sowie Zukäufe von Objekten mit kürzeren Laufzeiten andererseits hat sich die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Lease Term, kurz: WALT) in unserem Portfolio gegenüber dem Vorjahreswert von 5,0 Jahren auf nunmehr 4,8 Jahre leicht reduziert.

Zu beachten ist bei dieser Kennzahl, dass diese sich segment- und strategiebedingt üblicherweise kaum bewegt. Hintergrund sind die bei Mietern im Einzelhandel gängigen Prolongationsmodalitäten, vor allem die bei großen Filialisten typischerweise bestehenden Verlängerungsoptionen – meist 3x 5 Jahre, 6x 3 Jahre oder Ähnliches.



Der durchschnittliche WALT einer schon länger vermieteten Handelsimmobilie bewegt sich daher typischerweise zwischen 2 und 4 Jahren und lässt sich nur durch Investitionen oder die Gewährung von Incentives an die Hauptmieter über diese Bandbreite hinaus erhöhen. Letzteres lohnt sich meist aber nur im Falle eines anschließenden Verkaufes, was nicht unserer Strategie entspricht. Ausführlich erläutert haben wir diese Effekte in unserem Geschäftsbericht 2018 auf den Seite 12 und 13.

Der deutliche Anstieg des WALT in den Jahren 2019 und 2020 war insofern atypisch. Hier war zum einen der Abschluss zahlreicher neuer Langfristverträge im Zuge der Umbauprojekte in Radeberg, Löwenberg und Hamm enthalten. Zum anderen konnten wir in diesem Zeitraum ungewöhnlich viele kleine bis mittelgroße, zuvor meist jährlich verlängernde Mietverträge auf längerfristige Zyklen umstellen. Insgesamt spiegelt der derzeit höhere WALT somit unser aktives Asset Management wieder, dürfte sich jedoch künftig eher wieder im Bereich von 3 bis 4 Jahren einpendeln.

Gut aufgestellt für weiteres Wachstum

Im Jahr 2021 waren im DEFAMA-Konzern einschließlich des Vorstands durchschnittlich insgesamt 34,4 (26,3) Personen beschäftigt. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte entspricht dies 27,4 (21,4) Personen. Zum Jahresende lag die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Vollzeitkräfte bei 26,9 (25,7) Personen. Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die Personalentwicklung der letzten 24 Monate. Alle Zahlen darin beziehen sich dabei auf umgerechnete 40-Stunden-Vollzeitkräfte. Etwa ein Drittel unserer Mitarbeiter arbeitet Teilzeit zwischen 10 und 35 Stunden pro Woche.

Entwicklung der Mitarbeiterzahl

| | Q1/20 | Q2/20 | Q3/20 | Q4/20 | Q1/21 | Q2/21 | Q3/21 | Q4/21 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Holding / AM | 3,7 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 5,9 | 5,2 | 4,5 | 4,8 |
| Verwaltung | 12,3 | 12,7 | 15,7 | 17,5 | 18,2 | 19,8 | 20,0 | 18,4 |
| Hausmeister | 2,2 | 2,2 | 1,9 | 3,3 | 3,3 | 3,3 | 3,5 | 2,9 |
| Summe | 18,1 | 19,6 | 22,4 | 25,7 | 27,4 | 28,3 | 28,0 | 26,1 |

Der größte Teil unserer Mitarbeiter ist in der Objektverwaltung aktiv, die in der Tochterfirma IMMA Immobilien Management GmbH angesiedelt ist. Die zuletzt elf Property Manager werden dabei von einem vierköpfigen Technikteam unterstützt. An den meisten Standorten haben wir externe Hausmeisterservices beauftragt, teilweise sind Hausmeister jedoch auch direkt bei der IMMA angestellt. Das Asset Management (kurz: AM) ist in der Holding enthalten. Hier werden insbesondere Akquisitionen und die Umbauprojekte gesteuert.

Per 1. Juli 2021 wurde Matthias Stich, der zuvor schon seit Anfang 2019 die Projektentwicklung leitete, zum zweiten Vorstand der DEFAMA bestellt. Innerhalb des Vorstands übernahm Matthias Stich vor allem die Zuständigkeit für bauliche Themen, Projektentwicklung, Mieterbetreuung, technisches Monitoring der Hausverwaltung und Bestandsoptimierung. Der bisherige Alleinvorstand Matthias Schrade konzentriert sich auf das Transaktionsmanagement, Finanzen und Controlling sowie Öffentlichkeitsarbeit und Investor Relations.

Portfolio

Per Ende 2021 umfasste unser Immobilien-Portfolio 50 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 215.977 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 16,9 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 95,0% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 4,8 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller 50 Standorte. Die im Jahr 2021 erworbenen Objekte sind mit Foto und den wesentlichen Eckdaten dargestellt.



Breit diversifizierte Mieterstruktur

Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. Aufgrund der hohen Konzentration der großen Einzelhandels-Filialisten stellt dies eine permanente Herausforderung dar. Derzeit entfallen auf die zehn größten Mieter rund 60% der Gesamtmietertträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilen.

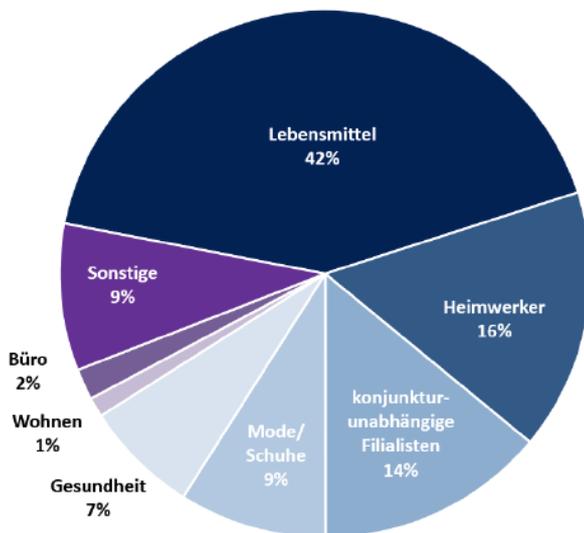
Auch verfügen wir mit allen großen Mietern über Verträge an mehreren Standorten. Das senkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietverträgen und ermöglicht uns eine immer genauere Kenntnis der speziellen Mieterwünsche und -arbeitsweise. Dies führt zu einer stetig intensivierten Zusammenarbeit, von der letztlich beide Partner profitieren.

| Größte Mieter | Verträge | Anteil |
|---|----------|--------|
| Kaufland/LIDL  | 6 | 11,6 % |
| toom/B1  | 5 | 10,8 % |
| EDEKA/Netto/trinkgut  | 11 | 10,1 % |
| REWE/Penny  | 8 | 7,6 % |
| JYSK (= Dän. Bettenlager)  | 11 | 5,3 % |
| Aldi Nord  | 5 | 4,2 % |
| NORMA  | 7 | 3,6 % |
| Herkules-Baumarkt (Edeka)  | 1 | 2,4 % |
| KiK  | 7 | 2,3 % |
| TEDi  | 9 | 2,1 % |
| Takko  | 6 | 2,1 % |
| Deichmann  | 5 | 1,4 % |

Branchenmix mit hoher Konjunktur- und Corona-Resistenz

Ankermieter der meisten Objekte im DEFAMA-Portfolio sind ein oder mehrere Lebensmittelmärkte. Auf diese entfällt entsprechend fast die Hälfte der gesamten Mieterträge im Konzern. Als zweitgrößte Branche ist der Heimwerker-Bereich mit rund 16% vertreten, zu dem vor allem die Baumärkte zählen. Andere konjunkturunabhängige Filialisten machen 14% aus. Hierunter fallen vor allem Mieter wie DM, Rossmann, JYSK und TEDi. Diese profitieren in Konjunkturkrisen erfahrungsgemäß vom Rückzug der Kunden in die eigenen vier Wände, dem sogenannten „Cocooning“.

Mieterträge nach Branche



Auf das Segment Mode/Schuhe entfallen 9%, wobei sich hier nahezu ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie Deichmann, Ernsting's family, KiK, K+K Schuhe, NKD und Takko finden. Die große Zahl an durchgeführten Mietvertragsverlängerungen in diesem Bereich zeigt, dass unsere Mieter offenbar keine Belastungen aus dem Online-Geschäft fürchten. Auch die Corona-Krise löste keine Änderung der Expansionsstrategie unserer Mieter aus. Bremsend wirkten lediglich fehlende zeitliche Ressourcen vieler Ansprechpartner.

Insgesamt weist DEFAMA einen sehr ausgewogenen Mieter-Branchenmix auf, der zugleich weitgehend konjunkturresistent ist. Mit dem Schwerpunkt auf Produkte des täglichen Bedarfs ist eine hohe Kundenfrequenz in unseren Fachmarktzentren gesichert, von der auch kleinere Mieter – etwa aus dem Dienstleistungs-Sektor – an den jeweiligen Standorten profitieren. Die Zufriedenheit unserer Mieter spiegelt sich in einer geringen Fluktuation und oftmals jahrzehntelangen Mietverhältnissen wieder.

Aufgrund behördlich angeordneter Schließungen kam es im ersten Halbjahr 2021 erneut zu temporären Mietaussetzungen bei einigen Mietern. Teils wurden diese zwischenzeitlich in voller Höhe nachgezahlt, teils schlossen wir individuelle Vereinbarungen mit besonders stark betroffenen Mietern. In der Regel wurden dabei Mietverzichte und im Gegenzug Vertragsverlängerungen vereinbart. Insgesamt erwiesen sich unsere Mieter jedoch auch im Jahr 2021 zum weit überwiegenden Teil als äußerst verlässliche und pünktliche Zahler.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage: Positiver Sondereffekt durch Verkaufsgewinn in Bleicherode

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 17,1 Mio. €. Hinzu kamen 3,2 Mio. € an sonstigen betrieblichen Erträgen, größtenteils aus dem Verkauf von Bleicherode. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2021 wurden wie in den Vorjahren nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit nicht abschätzbar sind.

Auf der Kostenseite fielen Personalaufwendungen einschließlich der Vorstandsbezüge in Höhe von 1,9 Mio. € und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 5,1 Mio. € an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (4.051 T€), gefolgt von den Bürokosten (175 T€), Kosten für Buchführung (144 T€), Börsenlisting und IR/PR (119 T€), Einzelwertberichtigungen (114 T€), Abschluss- und Prüfungskosten (108 T€), Reisekosten (83 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten (57 T€).

| Konzern-GuV 2021 der DEFAMA | |
|------------------------------------|---------------|
| Umsatzerlöse | 17.131.336 € |
| Sonstige betriebliche Erträge | 3.242.576 € |
| Personalaufwand | - 1.877.117 € |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | - 5.148.762 € |
| operatives Ergebnis (EBITDA) | 13.348.033 € |
| Abschreibungen | - 4.239.101 € |
| Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 9.108.932 € |
| Finanzergebnis | - 2.598.716 € |
| Ergebnis d. gewöhnl. Gesch. | 6.510.216 € |
| Steuern | - 1.472.246 € |
| Konzernüberschuss | 5.037.970 € |

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 13,3 Mio. €. Unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 4,2 Mio. € stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 9,1 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 6,5 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 5,0 Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 1,14 € je Aktie. Etliche Objekte waren dabei nur zeitanteilig in den Ergebniskennzahlen enthalten, alle Zukäufe ab September noch gar nicht.

Vermögenslage: Bilanzstruktur gegenüber dem Vorjahr kaum verändert

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 150,2 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 961 T€ betreffen größtenteils Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem Umsatzsteuer und andere Steuererstattungsansprüche sowie Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern. Die liquiden Mittel beliefen sich zum Stichtag auf gut 1,5 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 28,1 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 18,0%. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragsteuern, variable Vergütungen sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten. Größter Posten auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 124,6 Mio. €, größtenteils betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten von 1,2 Mio. € betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

Insgesamt zeigt die Bilanz eine gegenüber dem Vorjahr kaum veränderte Struktur. Da DEFAMA nach HGB bilanziert, sind im vorhandenen Immobilienbestand hohe stillen Reserven enthalten.

Konzern-Bilanz der DEFAMA per 31.12.2021 (wesentliche Positionen)

| AKTIVA | 2021 | PASSIVA | 2021 |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Anlagevermögen | 150.246.387 € | Eigenkapital | 28.120.697 € |
| Forderungen aus Lief. u. Leist. | 961.488 € | Rückstellungen | 1.348.239 € |
| Sonstige Verm.gegenstände | 2.114.123 € | Verbindl. aus Lief. u. Leistungen | 955.934 € |
| Liquide Mittel | 1.518.924 € | Verbindl. ggü. Kreditinstituten | 124.593.725 € |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.418.616 € | Sonstige Verbindlichkeiten | 1.240.943 € |
| Summe Aktiva | 156.259.538 € | Summe Passiva | 156.259.538 € |

Solide Finanzierungsstruktur

Bei Objektkäufen streben wir grundsätzlich eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens drei Vierteln des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten an. Die Konditionen vereinbaren wir stets so, dass auch nach Zins und Tilgung aus jedem Objekt ein positiver Cashflow entsteht.

Um Zinsänderungsrisiken zu vermeiden, enthalten die Darlehensverträge im Regelfall eine mindestens 10-jährige Zinsbindung. Entsprechend weist unser in der Grafik rechts dargestellter Fälligkeitspiegel für die nächsten Jahre ausschließlich reguläre Tilgungen aus, ausgenommen die zunächst kurzfristige Projektfinanzierung Gardelegen. Da DEFAMA grundsätzlich Annuitätendarlehen abschließt, stellen auch die „Ausläufe“ ab 2026 keine klassische Endfälligkeit und entsprechenden Refinanzierungsbedarf dar, sondern bilden lediglich das Ende der Zinsbindungen ab. Es ist davon auszugehen, dass die Darlehen in der Folgezeit regulär kontinuierlich weitergetilgt werden.

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



| | |
|------------------------------|--------------|
| Anzahl Finanzierungspartner | 35 |
| Bankverbindlichkeiten | 124,6 Mio. € |
| Ø Zinssatz | 2,08% |
| Ø Anfangstilgung | 4,49% |
| Ø Restlaufzeit / Zinsbindung | 7,1 Jahre |

Bei der Finanzierung arbeitet DEFAMA vorzugsweise mit lokalen bzw. regionalen Banken und Sparkassen zusammen, die eine hohe Standort-Expertise mitbringen. Zugleich achten wir auch auf der Finanzierungsseite darauf, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Partnern entsteht. So bestanden zum Bilanzstichtag mit 35 Banken insgesamt 59 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 124,6 Mio. €. Auf keine einzelne Bank entfiel dabei ein Anteil von mehr als 15 Prozent.

Zum Stichtag waren der Kaufpreis von vier unserer Akquisitionen noch nicht fällig und entsprechend auch die Darlehen in Höhe von rund 10 Mio. € nicht ausgezahlt. Daneben bestanden zwei nicht ausgezahlte Teildarlehen über 1,7 Mio. € und nicht genutzte Dispolinien in Höhe von 1,4 Mio. €. Zwei Immobilien sind von drei Volksbanken gemeinsam finanziert, drei andere Immobilien von zweien. Mit fortgesetztem Portfolio-Wachstum wird sich die Anzahl unserer Finanzierungspartner weiter erhöhen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt planmäßige Tilgungen in Höhe von 5,7 Mio. € auf Annuitätendarlehen vorgenommen. Hinzu kamen 1,6 Mio. € für die vorzeitige Ablösung des Darlehens bei der verkauften Immobilie in Bleicherode.

Freisetzung von Liquidität durch Revalutierung von Darlehen auf Bestandsobjekte

Aufgrund der positiven Entwicklung der zugrundeliegenden Bestandsobjekte haben wir im Jahr 2021 zwei weitere Angebote zur Aufstockung von bestehenden Finanzierungen erhalten. Investitionsverpflichtungen in die Objekte waren damit nicht verknüpft. Jedoch waren im Zuge des Abschlusses von neuen langfristigen Verträgen mit signifikant erhöhter Miete teils schon an Investitionen geflossen, teils werden sie durch Umbauarbeiten noch anfallen. Insgesamt hat sich die frei verfügbare Liquidität der DEFAMA durch eine vollzogene Revalutierung um 0,5 Mio. € erhöht, das andere Angebot hatten wir zum Bilanzstichtag noch nicht angenommen.

Durchgeführt wurden nunmehr bereits vier Revalutierungen – namentlich für Görlitz, Hamm, Pasewalk und Schneeberg. Der Zinssatz für die Aufstockungsbeträge lag dabei in allen Fällen unter denen der ursprünglichen Darlehen. Möglich wurde die frühzeitige Aufstockung durch die Verlängerung bzw. den Neuabschluss größerer Mietverträge und seit Erwerb gestiegener Mieten in den Objekten sowie eigene Investitionen der Hauptmieter in ihre Flächen. Hinzu kommt die Refinanzierung des Silberberg Center in Radeberg zu einem um gut 3 Mio. € über der Baufinanzierung liegenden Darlehenssumme.

Wir sehen Revalutierungen als wichtigen Baustein zur künftigen Wachstumsfinanzierung. Bestehende Darlehen, die über Tilgungen schon teilweise zurückgeführt wurden, können so wieder aufgestockt werden und Liquidität schaffen. Die freigesetzten Mittel sollen in den Kauf neuer Objekte fließen.

In den nächsten Jahren hält DEFAMA weitere Revaluierungen bei Bestandsimmobilien für möglich. Dadurch kann aus dem Bestandsportfolio über den laufenden Cashflow hinaus auch ohne Verkäufe perspektivisch zusätzliche Liquidität generiert werden. Konkrete Gespräche zu einzelnen Objekten wurden mit den jeweiligen Banken bereits aufgenommen.

Funds From Operations (FFO) auf über 7 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit belief sich 2021 auf 7,4 (2020: 5,0) Mio. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -22,4 (-37,9) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 12,2 (30,2) Mio. € und resultierte aus aufgenommenen Bankdarlehen abzüglich planmäßiger Tilgungen, der teilweisen Nutzung von Dispolinien und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds belief sich am Ende der Periode auf 1,5 (4,3) Mio. €.

Als weiteren wichtigen finanziellen Leistungsindikator zur Beurteilung der operativen Geschäftsentwicklung ermitteln wir die Funds From Operations (FFO). Sie zeigen an, wieviel Cashflow im operativen Geschäft erwirtschaftet wird. Die Kennziffer errechnet sich aus dem Ergebnis nach Steuern korrigiert um außerordentliche Erträge/Aufwendungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen.

Der FFO belief sich im Geschäftsjahr 2021 somit auf 7,1 (2020: 5,9) Mio. € bzw. 1,60 (1,33) € je Aktie. Dabei blieb die zugrundeliegende durchschnittliche Aktienzahl mit 4,42 Millionen Stück unverändert. Zu beachten ist ferner analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitanteilig bzw. noch gar keine Erträge beisteuerten.

Erneute Dividendenerhöhung vorgeschlagen

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2021 beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat, eine Erhöhung der Dividende von 48 auf 51 Cent je Aktie vorzuschlagen. Auf Basis des Jahresschlusskurses entspricht dies einer Dividendenrendite von 1,8%. Die finale Entscheidung zur Dividendenhöhe trifft die Hauptversammlung, die voraussichtlich am 22. Juli 2022 stattfinden wird.

Auch künftig werden wir unsere Aktionäre bei entsprechendem Unternehmenserfolg über hohe Ausschüttungsquoten beteiligen. Zugleich legen wir großen Wert auf die Nachhaltigkeit und Kontinuität der Dividende. Daher werden wir stets darauf achten, dass Dividendenzahlungen aus dem Ergebnis des operativen Geschäfts erfolgen und nicht aus Buchgewinnen oder Einmaleffekten gespeist werden. Erklärtes Ziel der DEFAMA ist es, die Dividende jährlich zu steigern.

NAV je Aktie erhöht sich um 19,2%

Im Sinne einer transparenten Kommunikation ermitteln und veröffentlichen wir quartalsweise den „Inneren Wert“ (NAV) der DEFAMA-Aktie, so dass Aktionäre und Interessenten neben den Ertragskennzahlen eine zusätzliche Orientierung für die Einschätzung unserer operativen Entwicklung erhalten. Die Ermittlung erfolgt auf Basis allgemein gültiger Berechnungsmethoden.

Zum Bilanzstichtag haben wir alle Objekte unseres Portfolios durch die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG gemäß §194 BauGB und International Financial Reporting Standards (IFRS) bewerten lassen. Die entsprechenden Bewertungen wurden im März und April 2022 durchgeführt. Zum 31.12.2021 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 218,15 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf Seite 42 bis 45 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Unter Berücksichtigung der übrigen Aktiva sowie der bestehenden Verbindlichkeiten belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie somit per 31.12.2021 auf 19,61 €. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von insgesamt 0,48 € je Aktie entspricht dies einer Steigerung um 19,2% gegenüber dem Wert von 16,86 € je Aktie zum Jahresende 2020.

Aktie

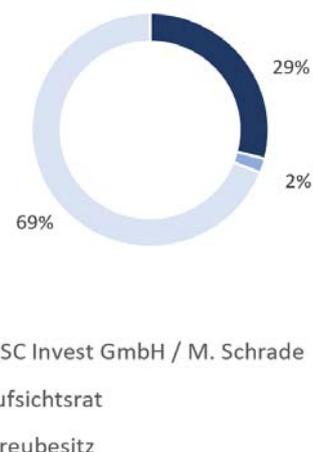
Streubesitz und größere Aktionäre unverändert

Das Grundkapital der DEFAMA beträgt 4.420.000 € und ist eingeteilt in ebenso viele Aktien. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 2.210.000 €, befristet bis zum 29.10.2025.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von 29% ist weiterhin die MSC Invest GmbH, die dem Vorstandsmitglied Matthias Schrade zuzurechnen ist. Die Mitglieder des Aufsichtsrats und deren Familien halten insgesamt 2% der Anteile an DEFAMA.

Rund 69% der Aktien sind im Streubesitz. Zu den größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes zählen der Ennismore European Smaller Companies Fund, Geminus GmbH, HW Capital GmbH, MACH Holding GmbH, Lupus Alpha Micro Champions Fonds, Share Value Stiftung, Spirit Asset Management und der Value Opportunity Fonds.

Aktionärsstruktur per 31.12.2021



Auch im sechsten Börsenjahr outperformed

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2021 mit einem XETRA-Schlusskurs von 27,80 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der gezahlten Dividende von 48 Cent je Aktie eine Rendite von 43,6%.

Zum Vergleich: Der DAX legte im abgelaufenen Jahr um 15,8% zu, der Nebenwerte-Index SDAX um 11,2% und der Immobilienaktienindex EPRA Germany verlor 7,2%. Somit hat die DEFAMA-Aktie ihre Outperformance fortgesetzt und wir konnten auch im sechsten Jahr unserer Börsenpräsenz alle drei Indizes erneut übertreffen.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2021



Die Liquidität in unserer Aktie hat sich unter Berücksichtigung des höheren Kursniveaus in Euro gerechnet nur wenig verändert. Börsentäglich wurden 2021 im Schnitt insgesamt 3.519 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich 4.700 Aktien im Vorjahr. Handelsstärkste Börsenplätze sind XETRA und Tradegate.

Coverage durch drei Researchhäuser

Derzeit beobachten Analysten von SRC Research, M.M. Warburg & CO und Bankhaus Metzler die DEFAMA und publizieren regelmäßig Research-Berichte. Diese sind auf der DEFAMA-Internetseite abrufbar, wobei das Research von M.M. Warburg und Bankhaus Metzler auch in englischer Sprache verfügbar ist. Eine Übersicht der Analystenempfehlungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| | Datum | Empfehlung | Kursziel |
|-------------------|------------|------------|----------|
| Bankhaus Metzler | 25.04.2022 | Buy | 31,50 € |
| M.M. Warburg & CO | 22.04.2022 | Buy | 31,90 € |
| SRC Research | 25.04.2022 | Buy | 32,00 € |

Nachhaltigkeit

Orientierung an den 17 Zielen für Nachhaltige Entwicklung der UN

Für DEFAMA ist Nachhaltigkeit ein wichtiger Aspekt unseres Handelns. Dies bezieht sich nicht nur auf unsere finanzielle Entwicklung, sondern auch auf nicht-finanzielle Ziele. Wir wollen einen Beitrag für eine bessere Welt leisten und haben uns daher mit den 17 Zielen für Nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN) befasst. Diese sollen weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen und richten sich an die Regierungen weltweit, aber auch an die Zivilgesellschaft, die Wissenschaft und die Privatwirtschaft.

Bedingt durch die Branche, in der DEFAMA tätig ist, und der auf Deutschland bezogenen Tätigkeit, haben Vorstand und Aufsichtsrat die 17 Ziele der UN überprüft und die relevanten Ziele festgelegt, bei denen DEFAMA einen positiven Beitrag leisten kann.

Für die folgenden fünf Ziele leistet DEFAMA schon heute einen positiven Beitrag:

Armut beenden – Armut in all ihren Formen und überall beenden



Die Fachmarktzentren der DEFAMA beherbergen zahlreiche Lebensmittel- und Non-Food-Discounter und sichern damit günstige Einkaufsmöglichkeiten. Gerade im ländlichen Raum ist die Nahversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen sehr wichtig, da diese Menschen oftmals über kein eigenes Auto verfügen.

DEFAMA hat zudem im Geschäftsjahr 2021 mehrere Spenden an Organisationen getätigt, die vor Ort im Umfeld unserer Standorte finanzschwächeren Menschen helfen. Hierbei achtet DEFAMA darauf, dass es sich nicht um Sponsoringaktivitäten z. B. für Sportvereine handelt, sondern um Maßnahmen, die sozial benachteiligten Menschen möglichst direkt zugutekommen. Insgesamt hat DEFAMA für solche Zwecke rund 8 T€ gespendet und dabei folgende Projekte unterstützt:

- Verein zur Hilfe Sozialschwacher e.V. (Lübbenau)
- mad house e.V. (Sangerhausen)
- Stiftung Staßfurter Waisenhaus
- Frauen- und Kinderschutzverein Zeitz e.V.

In einem Fall konnten wir durch den Erwerb von Kinderfahrrädern zum Einkaufspreis von einem potenziellen Mieter, der diese versandkostenfrei lieferte, den effektiven Wert unserer Spende für die Empfänger zusätzlich erhöhen. Durch geschickte Kooperationen ähnlicher Art auch mit anderen Mietern wollen wir künftig mit unseren finanziellen Beiträgen noch mehr Nutzen stiften.

Gesundes Leben für alle – ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern



Das Wohlergehen unserer Mitarbeiter ist uns sehr wichtig. Die COVID19-Pandemie hat uns allen die Bedeutung von Gesundheit noch einmal besonders vor Augen geführt. Daher bot DEFAMA bereits vor der Pandemie sehr großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle, um den Mitarbeitern das Arbeiten im Einklang mit den Anforderungen durch Kinder und Familie möglich zu machen.

Seit Ausbruch der Pandemie setzen wir alles daran, dass unsere Mitarbeiter ihre Arbeit ohne Gesundheitsrisiken ausführen können. Wir haben alle unsere Büros frühzeitig mit Luftfiltergeräten ausgestattet und stellen kostenlos Schnelltests – auch für Angehörige – sowie Desinfektionsmittel zur Verfügung. Zudem ist die Rückkehr zu einer Büroanwesenheit für jeden Mitarbeiter bis heute freiwillig.

Das Wohlergehen der wachsenden Mitarbeiterzahl der DEFAMA ist ein sehr wichtiges Anliegen. Wir entscheiden bei den Bedürfnissen der Mitarbeiter individuell und adäquat, um Lösungen für die vielfältigen Anliegen zu finden.

Nachhaltige und moderne Energie für alle – Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und zeitgemäßer Energie für alle sichern



Die DEFAMA baut im April 2021 gemeinsam mit dem Energieversorger EnBW an ihren Fachmarktzentren eine Schnellladeinfrastruktur für Elektroautos auf. An drei Standorten ist die Inbetriebnahme der High Power Charging-Ladepunkte (HPC) bereits erfolgt. An 19 weiteren soll diese im ersten Halbjahr 2022 erfolgen. Insgesamt wollen DEFAMA und EnBW zeitnah mindestens 30 Objekte mit Ladesäulen ausstatten. Damit entsteht die Ladeinfrastruktur genau dort, wo Menschen sie im Alltag primär brauchen – sie können während des Einkaufs bequem und schnell ihr Fahrzeug laden.

Für Firmenwagen hat der Vorstand beschlossen, dass bei Neuanschaffungen nur noch Fahrzeuge mit Elektroantrieb berücksichtigt werden. Dies geschieht ausdrücklich unter Inkaufnahme von erhöhtem Zeitaufwand durch die eingeschränkte Reichweite und Ladezeiten von E-Autos für längere Reisen, etwa für Besichtigungstouren, Fahrten zu Baustellen oder Einsätze von Technikern. Derzeit wird ein Pkw mit Elektroantrieb bereits genutzt, zwei weitere wurden bestellt. Auch alle übrigen Firmenwagen werden nach Auslaufen der Leasingverträge durch Elektrofahrzeuge ersetzt.

In allen Büros der DEFAMA und ihrer Tochterfirmen wird ausschließlich „grüner Strom“ genutzt. Zudem haben wir 35 der 44 Objekte, die wir schon im Jahr 2021 besaßen, ebenfalls auf Ökostrom umgestellt. Bei den übrigen Immobilien handelt es sich großteils um Single-Tenant-Standorte, bei denen die Mieter eigene Stromverträge direkt mit Energieversorgern haben. Die zum Jahresende hinzu gekommenen Objekte werden ebenso wie künftige Zukäufe ebenfalls baldmöglichst auf Ökostrom umgestellt.

Auf mehreren Objekten der DEFAMA sind bereits Photovoltaik-Anlagen installiert. Grundsätzlich stehen wir der Errichtung weiteren PV-Anlagen offen gegenüber. Jedoch ist dies aus verschiedenen Gründen meist nicht bzw. nicht sinnvoll möglich – Stichworte hierzu sind Statik, Schneeräumung oder Abriss-Neubau-Überlegungen. So haben wir beispielweise im Zuge der Umbaumaßnahmen von Radeberg und Löwenberg eine solche Maßnahme geprüft, sie erwies sich aber als undurchführbar.

Nachhaltige Städte und Siedlungen – Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten



Durch die Fachmarktzentren mit ihrem Einzelhandelsangebot werden gerade die Siedlungen im ländlichen Raum attraktiver. Insbesondere Angebote des täglichen Bedarfs sind ein wichtiger Faktor, um die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner zu erhöhen. Hierbei erfüllen unsere Fachmarktzentren als Nahversorger – oft ergänzt um Apotheken, Arztpraxen, Frisör, Optiker, Finanz- und andere Dienstleistungen – eine zentrale Rolle.

Dies macht sich auch in Gesprächen mit Politikern vor Ort bemerkbar, da DEFAMA mit ihren Investitionen der Verödung von eher dünnbesiedelten Regionen entgegenwirkt. Hier arbeiten wir eng mit den Kommunen zusammen und nehmen deren Hinweise hinsichtlich bestehender lokaler Bedürfnisse auf. Auch stellen wir auf Anfrage regelmäßig Räume bzw. Außenflächen für kulturelle Zwecke, Veranstaltungen und andere öffentliche Zwecke zur Verfügung.

Sofortmaßnahmen ergreifen, um den Klimawandel und seine Auswirkungen zu bekämpfen



DEFAMA hat Maßnahmen zum Klimaschutz schnell und konsequent umgesetzt. Grüner Strom für den eigenen Verbrauch ist nur ein Aspekt, ein weiterer der strikte Verzicht auf innerdeutsche Flüge und soweit irgend möglich auch ins Ausland. Es ist auch im Interesse der DEFAMA, dass die Mieter sich engagieren und ebenfalls Sofortmaßnahmen durchführen.

Ausblick

Basierend auf den Zielen für Nachhaltige Entwicklung wird die DEFAMA eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickeln und weitere Maßnahmen prüfen und kommunizieren, die den positiven Beitrag erhöhen. Dabei konzentrieren wir uns statt der speziell für uns als kleines Unternehmen aufwändigen formellen Datenerhebung und -publikation jedoch primär auf konkrete Taten. DEFAMA wird seiner gesellschaftlichen Verpflichtung nachkommen und konsequent das Thema Nachhaltigkeit umsetzen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen

Mit dem Fokus auf kleine Handelsimmobilien in kleinen bis mittelgroßen Städten in Deutschland bewegt sich DEFAMA in einem stark fragmentierten Marktsegment. Hier bieten sich uns immer wieder Kaufgelegenheiten zu günstigen Konditionen. Da der sukzessive Aufbau eines Immobilienportfolios in diesem speziellen Sektor aus Sicht großer Branchenplayer zu mühsam und nur mit vergleichsweise kleinen Investitionssummen möglich ist, sieht DEFAMA gute Chancen, dass der Wettbewerb um entsprechende Einzelobjekte weiterhin gering bleibt und die Renditen somit hoch.

Im aktuellen Zinsumfeld ist es DEFAMA möglich, durch den Einsatz von zinsgünstigen Bankdarlehen die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zusätzlich zu erhöhen. Durch die Expertise des Managements in Verbindung mit einer strikten Qualitätsauswahl bei den gekauften Immobilien gelingt es uns regelmäßig, überdurchschnittlich gute Finanzierungsbedingungen zu verhandeln. Und wenngleich wir wie die gesamte Branche von den niedrigen Zinsen profitieren, sind wir aufgrund der hohen Mietrenditen im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern nicht zwingend auf diese angewiesen.

Bei der Suche nach weiteren Kaufobjekten profitieren wir von unserem umfangreichen Netzwerk mit zahllosen Kontakten zu anderen Immobilienunternehmen, Fondsgesellschaften, Banken, Bauträgern und Gewerbeimmobilienmaklern. Ebenso wichtig ist uns der enge Kontakt zu zahlreichen bedeutenden Filialisten aus dem Handelssektor, um Potenziale und Probleme potenzieller Kaufobjekte schon im Vorfeld einschätzen zu können. Hierdurch ergibt sich immer wieder die Chance, einen Informationsvorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten zu erreichen.

Als kleines und flexibles, aber überdurchschnittlich finanzstarkes Unternehmen, das mit dem Börsenlisting über einen Zugang zum Kapitalmarkt verfügt, kann DEFAMA schneller agieren als viele andere Marktteilnehmer. Daraus ergibt sich immer wieder die Chance, bei unter Zeitdruck stehenden Verkäufern als erster zum Zug zu kommen und/oder besonders günstige Konditionen aushandeln zu können. Hierzu trägt auch das immer breitere Netzwerk an Finanzierungspartnern bei, wodurch oftmals eine schnelle grundsätzliche Aussage zu möglichen Eckdaten einer Finanzierung eingeholt werden kann.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Marktsituation gehen wir davon aus, dass sich die Preise für Einzelobjekte im Segment der kleinen bis mittelgroßen Städte auch künftig nicht deutlich nach oben entwickeln. Jedoch ist ein homogenes, gut strukturiertes und diversifiziertes Portfolio ab einer gewissen Größe für institutionelle Käufer interessant. Hieraus könnte sich die Chance ergeben, unser Portfolio ganz oder teilweise mit entsprechendem Gewinn zu veräußern. Durch die hohen laufenden Renditen ist DEFAMA auf solche Erträge aber nicht angewiesen.

Risiken

Die Geschäftstätigkeit der DEFAMA ist mit diversen Risiken verbunden. Teilweise gehen wir diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vorstand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Zu diesen Parametern zählen Größen wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der (Bank-)Verbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten. Auf die wesentlichen Risikoparameter wird im Folgenden näher eingegangen.

Diversifizierte Mieterstruktur und bonitätsstarke Filialisten begrenzen Mietausfallrisiken

Als Immobiliengesellschaft unterliegt DEFAMA dem Risiko möglicher Mietausfälle bzw. ausstehender Mietzahlungen. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z.B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann.

Für DEFAMA kann dies mit Leerständen und Mietertragsausfällen einhergehen. Zugleich resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio. Um dem zu begegnen, hält DEFAMA engen Kontakt zu Ankermietern, was das Risiko temporärer Leerstände verringert. Das Mietausfallrisiko minimieren wir durch Fokussierung auf bonitätsstarke Filialisten, die rund 80% aller Erträge ausmachen.

Finanzwirtschaftliche Risiken können das Wachstum bremsen

Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau des Immobilienvermögens ist DEFAMA auf einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form zusätzlichen Fremd- und/oder Eigenkapitals angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Objekte nur in sehr begrenztem Umfang aus dem operativen Cashflow oder durch den Verkauf von Bestandsobjekten finanzierbar.

Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die jüngst erhaltenen Zusagen für weitere geplante Objektkäufe belegen, dass die Bonität der DEFAMA von den Banken grundsätzlich positiv bewertet wird. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, stufen wir daher als beherrschbar ein.

Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für DEFAMA das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte verteuern und zu erhöhten Zinsbelastungen bei variablen Darlehen führen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren.

Da bei der DEFAMA keine Darlehen oder Kredite in ausländischer Währung bestehen und Aktivitäten ausschließlich im Inland stattfinden, bestehen keine Wechselkursrisiken. Auch halten wir keinerlei Zinsswaps oder andere Derivate, sodass keine Risiken bei Finanzinstrumenten bestehen.

Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus

Durch Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus, insbesondere behördlich angeordnete Schließungen vieler Geschäfte, kam es zu erheblichen Umsatzeinbußen bei einigen Mietern der DEFAMA. Vor diesem Hintergrund haben diverse Mieter vor allem aus den Bereichen Gastronomie, Reisebüro, Frisöre, Nagelstudios sowie Textil und Schuhe ihre Mietzahlungen im ersten Halbjahr 2021 temporär ausgesetzt. Zudem besteht vor allem bei betroffenen bonitätsschwächeren kleinen Mietern ein erhöhtes Insolvenzrisiko.

Um die Risiken aus dieser sich in ständiger Veränderung befindlichen Situation zu begrenzen, verfolgt DEFAMA die Entwicklungen laufend und zeitnah. Zudem stehen der Vorstand und die Objektverwalter in ständigem intensivem Dialog mit den betroffenen Mietern. In einzelnen Fällen wurden bereits potenzielle Nachvermietungskonzepte für Flächen entwickelt, bei denen ein besonders hohes Ausfallrisiko des einzelnen Mieters gesehen wird. Große Teile der ausgesetzten Mieten wurden zwischenzeitlich nachgezahlt, jedoch teilweise unter Vorbehalt. Die verbliebenen offenen Forderungen aufgrund solcher Mietrückstände wurden vorsorglich wertberichtigt.

Daneben ergaben sich erhöhte Anforderungen an die DEFAMA als Betreiber von hochfrequentierten Orten, denen mit verstärkten Hygienemaßnahmen begegnet wird. Zudem wurde der 2020 entwickelte Notfallplan für die eingetretene Lage weitergeführt und in diesem Zuge die komplette Verwaltung über lange Zeiträume im Home Office bzw. Schichtsystem betrieben. Die Mitarbeiter wurden frühzeitig und umfangreich bezüglich der Vermeidung von Ansteckungsgefahren sensibilisiert sowie aktiv bei Schutzmaßnahmen unterstützt. Dennoch kam es zu personellen Ausfällen durch Quarantäne oder Infektionsfälle, die den Gesamtbetrieb jedoch nicht gravierend beeinträchtigten.

Insgesamt schätzt die Gesellschaft die wirtschaftlichen Risiken aus der Coronavirus-Verbreitung für das Unternehmen derzeit als begrenzt ein, wobei diese sich im Fall erneuter längerer Schließungszeiten von Geschäften oder den lang andauernden Ausfall einer größeren Anzahl an Mitarbeitern signifikant erhöhen könnten.

Klage auf Rückabwicklung des Kaufs von Lübbenau

Am 31.12.2021 hat DEFAMA gemeinsam mit dem Minderheitsgesellschafter der Kolosseum Spree-wald GmbH wegen gravierender verschwiegener Mängel eine Klage gegen den Verkäufer eingereicht. Ziel der eingereichten Klage ist die Rückabwicklung des Erwerbs sowie Schadenersatz, insbesondere für den seitens DEFAMA entstandenen Aufwand zur Mängelbeseitigung. Für die Klage fielen bis Ende 2021 insgesamt 17 T€ an Anwaltskosten an. Im NAV zum Jahresende 2021 ist die Mängelbeseitigung bereits mit 2,9 Mio. € berücksichtigt.

Eine Rückabwicklung der Transaktion würde zu einem positiven einmaligen Ergebnis- und Liquiditätseffekt im mittleren sechs- bis niedrig siebenstelligen Bereich führen, während sich der NAV durch den Abgang um eine mittlere bis hohe sechsstellige Summe reduzieren würde. Der Konzernüberschuss 2021 wäre ohne Lübbenau um rund 0,2 Mio. € höher ausgefallen, der FFO um rund 0,1 Mio. € niedriger. Es besteht ein Kostenrisiko für die Klage aus künftigen Gerichts- und Anwaltskosten. Insgesamt sind die Risiken aus dem Vorgang damit nach Einschätzung des Vorstands überschaubar.

Sonstige Risiken

Aufgrund der hohen Konzentration der Anbieter im Einzelhandel ist der Anteil einzelner Mieter an den Gesamterträgen der DEFAMA relativ hoch. Hieraus besteht ein Klumpenrisiko für die Gesellschaft. Aufgrund der überwiegend langfristigen Mietverträge mit bonitätsstarken Ankermietern wird das Risiko, die Objekte kurzfristig neu vermieten zu müssen, reduziert. Durch die Erweiterung des Portfolios sinkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietern und Standorten zudem kontinuierlich.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern. Diesen Risiken begegnet DEFAMA im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Objekte.

Ein mögliches Risiko könnte sich aus dem Ausfall von Schlüsselpersonen ergeben. Da die Bestandsobjekte langfristig vermietet sind, beschränkt sich das Risiko jedoch primär auf einen verlangsamten Wachstumskurs. Um auch diesen Faktor zu minimieren, findet eine umfangreiche Dokumentation aller Objektprüfungen statt. Zudem informiert sich der Aufsichtsrat permanent intensiv über den Stand der Ankaufprojekte und erhält turnusmäßig interne Risikoberichte zum Bestandsportfolio. Mittelfristig wird sich das Schlüsselpersonenrisiko durch die Ausweitung des Mitarbeiterstamms verringern.

Gesamtaussage

Das Risikomanagementsystem der DEFAMA ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden. Die Gesellschaft ist gut aufgestellt, sich bietende Chancen in ihrem Marktsegment gezielt zu nutzen.

Ausblick

Durch die schon realisierten Transaktionen in den ersten Monaten 2022 konnte DEFAMA das bestehende hochrentable Portfolio auch im neuen Geschäftsjahr weiter ausbauen und ist optimistisch, im Laufe des Jahres noch weitere Zukäufe melden zu können. Zudem befinden sich diverse Umbauprojekte kurz vor Abschluss, die in der Folge zu erhöhten Mieterträgen führen werden. An ähnlichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Bestandsobjekten arbeiten wir kontinuierlich, was mittelfristig zusätzliche Mietsteigerungspotenziale erschließt.

Für das Jahr 2022 haben wir uns folgende Ziele gesteckt:

- Jahresüberschuss von 3,5 Mio. € (ohne Verkäufe)
- Funds From Operations (FFO) von 8,5 Mio. €
- Annualisierter FFO von 10 Mio. € per Ende 2022
- weitere Dividendenerhöhung

Darüber hinaus ist DEFAMA auf gutem Weg, die am 7. Dezember 2020 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Langfristplanung „DEFAMA 2025“ umzusetzen. Demnach soll der Portfoliowert bis Ende 2025 auf zwischen 260 und 300 Mio. € wachsen. Die annualisierten Mieterträge des Portfolios sollen dann bei 24 Mio. € liegen. Daraus würden Funds From Operations (FFO) von über 11 Mio. € bzw. über 2,50 € je Aktie resultieren. Aufgrund der bereits erreichten Fortschritte werden wir die Ziele im Jahresverlauf möglicherweise anpassen.

Zuletzt hat sich das Marktumfeld für Vermieter durch die steigenden Zinsen und die angesprungene Inflation deutlich eingetrübt. Vor allem im Sektor Wohnen und generell im Neubau kommt es vermehrt zu Problemen. Hingegen ist DEFAMA glücklicherweise nur in geringem Umfang von den genannten Faktoren betroffen, teilweise profitieren wir sogar davon. So beträgt die durchschnittliche Zinsbindung unserer Finanzierungen im Durchschnitt mehr als 7 Jahre bei relativ hohen Tilgungen, so dass wir im Bestand bestens abgesichert sind. Zugleich sind unsere Mietverträge größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die erhöhte Inflation führt daher für uns zu Mietsteigerungen.

Insgesamt sehen wir DEFAMA gut aufgestellt, sich im unruhiger werdenden Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. Hierzu trägt auch die im März 2022 durchgeführte Kapitalerhöhung bei, durch die uns gut 10 Mio. € an frischen Mitteln zuflossen. Zudem verfügten wir zum Bilanzstichtag über freie Kreditlinien und nicht ausgezahlte Darlehen in deutlich siebenstelliger Höhe. Darüber hinaus führen wir aktuell alle Umbaumaßnahmen mit eigenen Mitteln durch, woraus sich nach deren Abschluss Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektive Veräußerungen ergibt.

Wir sind daher zuversichtlich, das Wachstum der vergangenen Jahre weitgehend linear fortsetzen zu können. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiter entwickelt.



Konzernabschluss 2021

Konzernbilanz

per 31.12.2021 (alle Angaben in €)

| AKTIVA | | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| A. Anlagevermögen | [4.1.] | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen | | 16.045 | 24.065 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke | | 15.167.843 | 12.702.979 |
| 2. Bauten | | 132.402.538 | 115.090.201 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 1.291.865 | 1.392.156 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | | 1.368.046 | 121.636 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Wertpapiere | | 50 | 50 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 150.246.387 | 129.331.086 |
| B. Umlaufvermögen | [4.2.] | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 961.488 | 804.545 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | | 2.114.123 | 1.173.384 |
| II. Liquide Mittel und Wertpapiere | | | |
| 1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | | 1.518.924 | 4.276.693 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 4.594.535 | 6.254.622 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | [4.3.] | 1.418.616 | 1.125.855 |
| Summe Aktiva | | 156.259.538 | 136.711.564 |

| PASSIVA | | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| A. Eigenkapital | [4.4.] | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 4.420.000 | 4.420.000 |
| II. Kapitalrücklage | | 17.312.611 | 17.312.611 |
| III. Bilanzgewinn | | 5.989.473 | 3.073.733 |
| IV. Minderheitenanteile | | 398.613 | 397.983 |
| | | 28.120.697 | 25.204.327 |
| B. Rückstellungen | [4.5.] | | |
| 1. Steuerrückstellungen | | 1.084.475 | 394.212 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | | 263.764 | 253.259 |
| | | 1.348.239 | 647.471 |
| C. Verbindlichkeiten | [4.6.] | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 955.934 | 290.410 |
| 2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | | 124.593.725 | 110.252.177 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.548 € (Vorjahr 2.492 €) | | 1.240.943 | 317.178 |
| - davon aus Steuern 1.062.052 € (Vorjahr 295.329 €) | | | |
| | | 126.790.602 | 110.859.766 |
| Summe Passiva | | 156.259.538 | 136.711.564 |

Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 (alle Angaben in €)

| | | 2021 | 2020 |
|--|--------|-------------------|------------------|
| Umsatzerlöse | [5.1.] | 17.131.336 | 14.577.984 |
| a) Kaltmieten | | 14.550.371 | 12.187.620 |
| b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen | | 2.136.363 | 1.935.269 |
| c) Sonstige Erträge | | 444.602 | 455.095 |
| Sonstige betriebliche Erträge | [5.2.] | 3.242.576 | 121.774 |
| Personalaufwand | | 1.877.117 | 1.503.319 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | [5.3.] | 5.148.762 | 4.207.757 |
| Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA) | | 13.348.033 | 8.988.682 |
| Abschreibungen | [5.4.] | 4.239.101 | 3.363.904 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | 9.108.932 | 5.624.778 |
| Finanzergebnis | [5.5.] | - 2.598.716 | - 2.130.129 |
| a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge | | 11.053 | 8.996 |
| b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 2.609.769 | 2.139.125 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | | 6.510.216 | 3.494.648 |
| Steuern | [5.6.] | 1.472.246 | 985.149 |
| a) Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 962.010 | 541.003 |
| b) Sonstige Steuern | | 510.236 | 444.146 |
| Konzernergebnis | | 5.037.970 | 2.509.499 |

Vom Konzernergebnis entfallen auf

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Anteile nicht beherrschender Gesellschafter | 630 | 4.422 |
| Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG | 5.037.340 | 2.505.077 |

Ergebnis je Aktie

| | | |
|----------------------------------|------|------|
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | 1,14 | 0,57 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | 1,14 | 0,57 |

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 (alle Angaben in €)

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Konzernüberschuss | 5.037.970 | 2.509.499 |
| Abschreibungen(+)/Zuschreibungen(-) auf das Anlagevermögen | 4.239.101 | 3.363.904 |
| Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen | 700.767 | 188.595 |
| Erträge(-)/Verluste(+) aus Anlagenabgang | - 2.769.317 | 801 |
| Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind | - 1.390.442 | - 789.532 |
| Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Investierungstätigkeit zuzuordnen sind | 1.589.288 | - 311.206 |
| = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 7.407.367 | 4.962.061 |
| Einzahlungen(+) aus Anlageabgängen | 5.160.000 | 0 |
| Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | 0 | - 625 |
| Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen | - 27.545.084 | - 37.911.300 |
| Auszahlungen(-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | 0 | - 50 |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit | - 22.385.084 | - 37.911.976 |
| Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren | 0 | 0 |
| - Auszahlungen an Unternehmenseigner | - 2.121.600 | - 1.989.000 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten | 21.624.389 | 37.460.123 |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten | - 7.282.841 | - 5.223.416 |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 12.219.948 | 30.247.706 |
| Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows) | - 2.757.769 | - 2.702.209 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 4.276.693 | 6.978.902 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 1.518.924 | 4.276.693 |

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2021 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (nachfolgend „HGB“) aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Aktiengesetzes (nachfolgend „AktG“) beachtet.

Für die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht keine gesetzliche Konzernrechnungslegungspflicht, da sie die Größenkriterien des § 293 HGB nicht überschreitet. Der Konzernabschluss wurde auf freiwilliger Basis erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Konzernabschlussstichtag ist für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der 31.12.2021.

2. Angaben zum Konsolidierungskreis und den Konsolidierungsmethoden

2.1. Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurden die folgenden Unternehmen gemäß § 294 Abs. 1 i.V.m. § 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB einbezogen (alle Angaben in €):

| Firma, Sitz | Anteil | Eigenkapital per 31.12.2021 | Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 |
|---|--------|--------------------------------|--------------------------------------|
| DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin | 100% | 27.024.240 | 4.726.884 |
| DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin | 100% | 74.497 | 33.404 |
| IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin | 100% | -168.765 | 58.465 |
| DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin | 100% | -63.868 | -52.332 |
| DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 90.175 |
| DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 72.211 |
| DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 138.645 |
| DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 92.997 |
| DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 25.930 |
| DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 45.798 |
| DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 292.604 |
| DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 14.013 |
| DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -2.909 |
| DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 106.039 |
| DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 39.474 |
| DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 111.980 |
| DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 174.378 |
| DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 28.409 |
| DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 80.242 |
| DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 70.358 |
| DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 195.372 |
| DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -8.153 |
| DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 117.989 |
| DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 32.394 |
| DEFAMA Staßfurt GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 97.103 |
| DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 136.702 |
| DEFAMA Schmallenberg GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 120.581 |
| DEFAMA Eberswalde GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 53.988 |
| DEFAMA Sonnefeld GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 1.917 |
| DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 236.480 |
| DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 62.212 |
| DEFAMA Wurzen GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 48.979 |
| DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 112.506 |
| DEFAMA Albstadt GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 63.320 |
| DEFAMA Bettenlager GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 100.922 |

| | | | |
|--|------|-----------|---------|
| DEFAMA Rendsburg GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 167.036 |
| DEFAMA Zeitz GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 595.706 |
| DEFAMA Anklam GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 142.121 |
| DEFAMA Gardelegen GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 62.760 |
| DEFAMA Seehausen GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 48.110 |
| DEFAMA Barsinghausen GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | 88.037 |
| DEFAMA 43. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -1.181 |
| DEFAMA 44. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -978 |
| DEFAMA 45. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -1.112 |
| DEFAMA Rondorf GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -447 |
| DEFAMA 47. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |
| DEFAMA 48. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |
| DEFAMA 49. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |
| DEFAMA 50. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |
| DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin | 100% | 1.848.772 | 321.044 |
| DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin | 94% | 386.649 | 74.032 |
| DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin | 94% | 491.154 | 74.912 |
| KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald | 94% | 609.409 | -34.369 |

Bei den mit *) gekennzeichneten Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264 HGB in Anspruch genommen.

Andere Mehr- oder Minderheitsbeteiligungen waren zum Bilanzstichtag im Konzern nicht vorhanden.

2.2. Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2021

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

| Firma, Sitz | Anteil | Eigenkapital per 31.12.2021 | Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 |
|--|--------|--------------------------------|--------------------------------------|
| DEFAMA Rondorf GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -447 |
| DEFAMA 47. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |
| DEFAMA 48. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |
| DEFAMA 49. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |
| DEFAMA 50. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *) | 100% | 100 | -325 |

Die 100prozentige Tochtergesellschaft DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG ist per 30.06.2021 auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG verschmolzen worden.

3. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss enthält sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge. Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

3.2. Konsolidierungsmethoden

Alle im Geschäftsjahr 2021 erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wurden im Berichtsjahr neu gegründet. Die Beteiligung erfolgte jeweils zum Nennwert des Stammkapitals.

Das Eigenkapital aller in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind die Umsatzerlöse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die anderen Erträge mit den jeweils auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet worden. Zwischengewinne sind nicht entstanden.

3.3. Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Sämtliche Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von bis zu 800,00 € (netto) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert oder niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen wurden, soweit erforderlich, zur Berücksichtigung von Werthaltigkeitsrisiken gebildet.

Finanzmittel werden zum Nennbetrag bewertet.

Ausgaben, die auf einen bestimmten Zeitraum entfallen und nachfolgenden Geschäftsjahren zuzurechnen sind, werden abgegrenzt und als aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Ergänzende Angaben zur Konzernbilanz

4.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Konzernanlagespiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich.

In den Positionen „Grundstücke“ in Höhe von 15.167.843 (Vj. 12.702.979) € und „Bauten“ in Höhe von 132.402.538 (Vj. 115.090.201) € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten.

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 1.291.865 (Vj. 1.392.156) € betrifft mit 1.099.770 € die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Immobilien in Mylau und Zeitz. Daneben sind hier Werbepylonen, technische Geräte, Weihnachtsdekorationen und Büroeinrichtungen enthalten.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 1.368.046 (Vj. 121.636) € betrifft mit 830.648 € Anzahlungen auf erworbene Immobilien, die zum Stichtag noch nicht komplett bezahlt waren. Der Rest betrifft größtenteils Umbaumaßnahmen, davon sieben Achtel allein Búdelsdorf, Gardelegen, Hamm und Rendsburg.

DEFAMA hat die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, Berlin, beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) aller Bestandsimmobilien gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Die von Winters & Hirsch ermittelten Verkehrswerte per 31.12.2021 beliefen sich auf insgesamt 218.150.000 (Vj. 178.920.000) €. Bei keiner Immobilie wurde der aktuelle Bilanzansatz vom ermittelten Verkehrswert unterschritten.

Eine Übersicht über alle Bestandsimmobilien ist der Tabelle auf den Seiten 42 bis 45 zu entnehmen.

4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 961.488 (Vj. 804.545) € betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen Mieter, auf die teilweise Wertberichtigungen vorgenommen wurden, sowie noch bei einem Verkäufer eingegangene und erst nach dem Bilanzstichtag weitergeleitete Mieten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.114.123 (Vj. 1.173.384) € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche, Gewerbesteuererrückforderungen und Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter.

Die sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine unbestimmte Restlaufzeit aus. Alle übrigen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Wertpapiere von 50 € betreffen Genossenschaftsanteile einer Volksbank.

4.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.418.616 (Vj. 1.125.855) € betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Baukostenzuschüsse, Abschlussprovisionen und Darlehensabschlussgebühren sowie periodengerecht abzugrenzende Teilbeträge von im Voraus zu zahlenden Dienstleistungsverträgen.

4.4. Eigenkapital

Das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG belief sich zu Beginn des Geschäftsjahres auf 4.420.000 €, eingeteilt in 4.420.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital. Kapitalerhöhungen fanden im Geschäftsjahr 2021 nicht statt.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG demnach unverändert auf 4.420.000 €, eingeteilt in 4.420.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie. Es besteht ein Genehmigtes Kapital 2020/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 2.210.000 €, befristet bis zum 29.10.2025. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Eigenkapitalpiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

| | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Bilanzgewinn | Minderheits-gesellschafter | Gesamtkapital |
|---------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|
| Stand 01.01.2021 | 4.420.000 € | 17.312.611 € | 3.073.733 € | 397.983 € | 25.204.327 € |
| Kapitalerhöhung | | | | | 0 € |
| Gewinnausschüttung | | | - 2.121.600 € | | - 2.121.600 € |
| Jahresüberschuss | | | 5.037.340 € | 630 € | 5.037.970 € |
| Stand 31.12.2021 | 4.420.000 € | 17.312.611 € | 5.989.473 € | 398.613 € | 28.120.697 € |

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.084.475 (Vj. 394.212) € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 263.763 (Vj. 253.259) € betreffen im Wesentlichen die Kosten für die Aufstellung der Jahresabschlüsse, die Kosten der Jahresabschlussprüfung, die erfolgsabhängige Vergütung des Vorstands und die Vergütung des Aufsichtsrates.

4.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und haben folgende Restlaufzeiten:

| Restlaufzeit zum 31.12.2021 | bis zu 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | Gesamt |
|---|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Verbindl. aus Lief. und Leistungen | 956 T€ | --- | --- | 956 T€ |
| Verbindl. ggü. Kreditinstituten | 8.062 T€ | 30.240 T€ | 86.292 T€ | 124.594 T€ |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.241 T€ | --- | --- | 1.241 T€ |
| Gesamt | 10.259 T€ | 30.240 T€ | 86.292 T€ | 126.791 T€ |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 955.934 (Vj. 290.410) € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 124.593.725 (Vj. 110.252.177) € betreffen größtenteils langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt sich mit Ausnahme von zwei kurzlaufenden Teildarlehen und der Projektfinanzierung Gardelegen durchweg um Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2021 auf 2,08% (Vj. 2,12%). Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2021 bei 61,3% (Vj. 60,2%). Der LTV entspricht den saldierten Kreditbeträgen abzüglich Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zuzüglich offener Kaufpreis(-teile) im Verhältnis zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.240.943 (Vj. 317.178) € betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 17.131.336 (Vj. 14.577.984) € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 14.550.371 (Vj. 12.187.620) € auf Kaltmieten und 2.136.363 (Vj. 1.935.269) € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2021 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze von 444.602 (Vj. 455.095) € betreffen im Wesentlichen Einspeisevergütungen aus Photovoltaik-Anlagen, weiterberechnete Kosten und Werbekostenbeiträge.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3.242.576 (Vj. 121.774) € resultieren mit 2.769.429 € aus der Veräußerung des Objekts Bleicherode. Der Restbetrag entfällt im Wesentlichen auf erhaltene Versicherungsleistungen, Aufwendungsausgleicherstattungen und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen.

5.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 5.148.762 (Vj. 4.207.757) € betreffen:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| a) Objektkosten | 4.051.253 € | 3.084.677 € |
| b) Bürokosten | 175.132 € | 154.950 € |
| c) Buchführungskosten | 144.451 € | 108.606 € |
| d) Kapitalmarktkosten | 119.036 € | 116.627 € |
| e) Einzelwertberichtigungen | 114.270 € | 310.733 € |
| f) Abschluss- und Prüfungskosten | 108.444 € | 57.397 € |
| g) Kfz- und Reisekosten | 83.416 € | 52.321 € |
| h) Rechts- und Beratungskosten | 56.734 € | 79.225 € |

Die stark gestiegenen Objektkosten resultieren vor allem aus dem Portfoliowachstum und normalisierten Betriebskosten in Radeberg nach der Umbauzeit im Vorjahr. Zudem sind hierin Versicherungsschäden enthalten, die mit den deutlich erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen korrespondieren. Hinzu kommen diverse größere Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere in Lübbenau und Zeitz. Zudem haben sich Energie- und sonstige Nebenkosten teils deutlich erhöht, was im Geschäftsjahr 2022 höhere Betriebskostennachzahlungen auslösen wird.

Hauptgrund für die hohen Wertberichtigungen im Vorjahr waren Mietaussetzungen durch von behördlich angeordneten Schließungen betroffenen Mietern im Frühjahr 2020. Die aus diesem Zeitraum verbliebenen Mietrückstände wurden per 31.12.2020 ebenso wie ausgesetzte Mieten im Zusammenhang mit dem zweiten Lockdown und allen weiteren offenen Forderungen gegenüber diesen Mietern (z.B. aus Nebenkostenabrechnungen), soweit diese per 31.03.2021 noch nicht ausgeglichen waren, vorsorglich in vollem Umfang wertberichtigt.

Zwar kam es im Geschäftsjahr 2021 mit einigen Mietern zu individuellen Vereinbarungen, die Mietverzichte im Zusammenhang mit den Schließzeiten beinhalteten. Da diese unterjährig stattfanden, wirkten diese sich in Form niedrigerer Umsätze aus statt als Einzelwertberichtigung innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

5.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 4.239.101 (Vj. 3.363.904) € betreffen mit 4.050.595 (Vj. 3.218.071) € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen Photovoltaik-Anlagen, immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Kraftfahrzeuge sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

5.5. Finanzergebnis

Die gezahlten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 2.609.769 (Vj. 2.139.125) € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die vereinnahmten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 11.053 (Vj. 8.996) € betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter.

5.6. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 510.236 (Vj. 444.146) € betreffen im Wesentlichen gezahlte Grundsteuern.

6. Sonstige Angaben

6.1. Organe der Gesellschaft

6.1.1. Vorstand

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurde im Berichtsjahr 2021 durch die folgenden Personen geleitet:

| Name, Beruf, Wohnort | amtierend seit | Funktion | Bestellung bis |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| Matthias Schrade Kaufmann, Berlin | 13.11.2014 | Vorstand | 31.10.2024 |
| Matthias Stich Magister (FH), Templin | 01.07.2021 | Vorstand | 31.10.2024 |

Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vorstandsmitglieder haben keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

Die Gesamtbezüge des Vorstands der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beliefen sich im Berichtsjahr 2021 auf insgesamt 377.640 (2020: 268.807) €. Davon entfielen 152.207 (2020: 141.203) € auf erfolgsabhängige variable Vergütungsanteile und 12.533 (2020: 6.104) auf Nebenleistungen. Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

| in € | Matthias Schrade | | Matthias Stich | |
|---------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Gewährte Vergütung | | | | |
| Festvergütung | 120.000 | 121.500 | 93.000 | --- |
| Erfolgsabhängige Variable | 96.471 | 141.203 | 55.736 | --- |
| Nebenleistungen | 6.104 | 6.104 | 6.429 | --- |
| Gesamtvergütung | 222.475 | 268.807 | 155.165 | --- |

Die Angaben für das Vorstandsmitglied Matthias Stich umfassen das gesamte Kalenderjahr, wobei er erst ab dem 01.07.2021 in den Vorstand aufgerückt war.

In die Ermittlung der variablen Vergütung fließen die aus Investorensicht zentralen Kennzahlen ein, namentlich der FFO, der WALT und die NAV-Entwicklung, bereinigt um Kapitalmaßnahmen und ausgeschüttete Dividenden. Die variable Vergütung kann für beide Vorstandsmitglieder zusammen zwischen 0 und 324.000 € („Cap“) liegen.

Bei den Nebenleistungen handelt es sich um übernommene Leasingraten für Firmenwagen der Marke Skoda.

6.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2021 aus den folgenden Personen zusammen:

| Name, Beruf, Wohnort | amtierend seit | Funktion |
|---|-----------------------|--------------------------------|
| Peter Schropp Bankkaufmann, Wörthsee Steinebach | 13.11.2014 | Vorsitzender |
| Hans Ulrich Rücker Immobilienkaufmann, Remscheid | 13.11.2014 | Stellvertretender Vorsitzender |
| Henrik von Lukowicz Diplom-Kaufmann, Luxemburg | 13.11.2014 | Mitglied |

Die Aufsichtsratsmitglieder sind gewählt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt.

Gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat gilt für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zum Zeitpunkt der Wahl ein Höchstalter von 72 Jahren. Der Aufsichtsrat wird bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung keine Personen berücksichtigen, die zu diesem Zeitpunkt das 72. Lebensjahr vollendet haben.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben aktuell die folgenden weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Peter Schropp:

PREBAG Holding AG, Aschheim-Dornach (Stellvertretender Vorsitzender)

Hans Ulrich Rücker:

Stefan Frey AG, Köln (Mitglied)

Henrik von Lukowicz:

Feros Beteiligungen AG, Hamburg (Vorsitzender)

Hench-Thermoplast AG i.A., Waltershausen (stellvertretender Vorsitzender)

Die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2020 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von 12.000 (Vj. 12.000) € pro Mitglied. Der Vorsitzende erhielt das Doppelte. Die Gesamtvergütung betrug 48.000 (Vj. 48.000) €.

6.1.3. D&O Versicherung

Es besteht eine D&O-Versicherung mit einer Deckungssumme von 1 Mio. € und einem Selbstbehalt von 100 T€ je Versicherungsfall.

6.3. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 2021 im Konzern 34,4 (Vj. 26,3) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 27,4 (Vj. 21,4) Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 5,1 (Vj. 4,5) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

6.4 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2021 keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

6.5 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die zur Finanzierung der erworbenen Immobilien aufgenommen wurden, sind jeweils durch Grundpfandrechte gesichert. Von den ausgewiesenen flüssigen Mitteln in einer Gesamthöhe von 1.518.924 (Vj. 4.276.693) € ist ein Teilbetrag von 616.691 (Vj. 757.247) € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für sieben Pkw, drei Büros, eine Wohnung, 16 Stellplätze und geleaste IT-Ausstattung in Höhe von 128.716 (Vj. 122.860) € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 434.750 (Vj. 489.297) € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

6.6 Abschlussprüfer

Das für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 26.000 (Vj. 22.900) €. Es beinhaltet ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen. Sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.

Die Prüfung der Abschlüsse der Gesellschaft wird seit 2016 jeweils von Maximilian von Schwerin durchgeführt. Zunächst prüfte er den Einzelabschluss 2015, ab dem Geschäftsjahr 2016 den jeweiligen Konzernabschluss. Ein Wechsel des zuständigen Prüfers ist aufgrund der kurzen Unternehmenshistorie noch nicht erfolgt.

7. Nachtragsbericht

Am 31.01.2022 schloss DEFAMA einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Nahversorgungszentrums in Wolfsburg-Nordsteimke. Der Verkaufspreis wurde auf Wunsch des im Ort wohnenden Verkäufers nicht genannt. Die Jahresnettomiete beläuft sich nach Vollvermietung auf rund 600 T€. Die Nutzfläche beträgt 6.993 qm.

Am 21.02.2022 kündigte DEFAMA einen Wechsel im Aufsichtsrat nach der ordentlichen Hauptversammlung an. Der seit Firmengründung der DEFAMA amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Peter Schropp wird das Gremium auf eigenen Wunsch und in bestem Einvernehmen nach mehr als 7 Jahren einer außergewöhnlich erfolgreichen Zusammenarbeit verlassen. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung als Nachfolgerin für den freiwerdenden Aufsichtsratssitz die Wahl von Frau Christine Hager vorschlagen.

Am 10.03.2022 beschloss der Aufsichtsrat der DEFAMA, sich neu zu konstituieren. Zum Vorsitzenden wurde Peter Schropp und zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Henrik von Lukowicz gewählt.

Am 29.03.2022 führte DEFAMA eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts durch. Dabei wurden 380.000 neue Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung zu einem Preis von 27,00 € je Aktie bei institutionellen Investoren platziert. Aus der Kapitalerhöhung floss DEFAMA ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 10,26 Mio. € zu. Die neuen Aktien sind für das Geschäftsjahr 2021 voll gewinnberechtigt.

Am 14.04.2022 schloss DEFAMA Kaufverträge zum Erwerb von fünf Immobilien in Hachenburg, Heiligenroth und Lahnstein für einen Gesamtkaufpreis von 15 Mio. €. Die Jahresnettomieten belaufen sich insgesamt auf rund 1,3 Mio. €. Die Nutzfläche beträgt 16.661 qm.

8. Einzelabschluss der Konzernmutter

Für die Dividendenausschüttung ist der HGB-Einzelabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG maßgeblich. Die wesentlichen Kennzahlen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung werden daher an dieser Stelle wiedergegeben.

| AKTIVA | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen | 8.373 € | 12.303 € |
| Finanzanlagen | 34.032.003 € | 25.792.446 € |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 836.963 € | 3.533.655 € |
| Liquide Mittel und Wertpapiere | 7.825 € | 858.534 € |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 27.794 € | 17.467 € |
| Summe Aktiva | 34.912.958 € | 28.977.918 € |

| PASSIVA | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Eigenkapital | 27.024.240 € | 24.418.956 € |
| Rückstellungen | 1.125.466 € | 474.132 € |
| Verbindl. ggü. Kreditinstituten | 1.325.646 € | 0 € |
| Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen | 5.376.628 € | 4.816.307 € |
| Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen | 16.896 € | 7.537 € |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 44.082 € | 497.474 € |
| Summe Passiva | 34.912.958 € | 28.977.918 € |

| Gewinn- und Verlustrechnung | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 13.251 € | 3.840 € |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 7.536 € | 4.600 € |
| 3. Personalaufwand | 544.175 € | 516.802 € |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 364.457 € | 318.162 € |
| 5. Abschreibungen | 5.614 € | 7.362 € |
| 6. Beteiligungsergebnis | 6.630.118 € | 3.890.433 € |
| 7. Finanzergebnis | -122.283 € | - 98.568 € |
| 8. Steuern | 887.492 € | 473.429 € |
| 9. Jahresüberschuss | 4.726.884 € | 2.484.550 € |
| 10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust | 2.686.345 € | 2.190.795 € |
| 11. Ausschüttungen an Gesellschafter | - 2.121.600 € | - 1.989.000 € |
| 12. Bilanzgewinn | 5.291.629 € | 2.686.345 € |

9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 5.291.629 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,51 € auf jede für das Geschäftsjahr 2021 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 4.800.000,00 € | 2.448.000 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 2.843.629 € |

Berlin, den 5. Mai 2022

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|--|--------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | Stand | Zugänge | Umbuchungen | Abgänge | Stand | Abschreibungen im Geschäftsjahr | Abgänge | Stand | Stand | Stand |
| | 01.01.2021 | | | | 01.01.2021 | | | 31.12.2021 | 01.01.2021 | 31.12.2021 |
| I. Immaterielle Vermögensgeg. | | | | | | | | | | |
| Software, Konzessionen | 41.472 € | 0 € | 0 € | 0 € | 17.407 € | 8.020 € | 0 € | 25.427 € | 16.045 € | 24.065 € |
| Summe Immaterielle Verm. | 41.472 € | 0 € | 0 € | 0 € | 17.407 € | 8.020 € | 0 € | 25.427 € | 16.045 € | 24.065 € |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| Grundstücke | 12.702.979 € | 2.706.272 € | 0 € | 241.409 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 15.167.843 € | 12.702.979 € |
| Bauten | 124.840.757 € | 23.447.559 € | 64.648 € | 2.629.085 € | 9.750.556 € | 4.050.595 € | 479.811 € | 13.321.340 € | 132.402.538 € | 115.090.201 € |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.557.572 € | 80.195 € | 0 € | 7.868 € | 165.416 € | 180.486 € | 7.868 € | 338.034 € | 1.291.865 € | 1.392.156 € |
| Geleistete Anzahlungen | 121.636 € | 1.311.059 € | -64.648 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 1.368.046 € | 121.636 € |
| Summe Sachanlageverm. | 139.222.944 € | 27.545.084 € | 0 € | 2.878.362 € | 9.915.972 € | 4.231.081 € | 487.679 € | 13.659.375 € | 150.230.292 € | 129.306.971 € |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| Wertpapiere | 50 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 50 € | 50 € |
| Summe Finanzanlageverm. | 50 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 50 € | 50 € |
| Summe gesamt | 139.264.465 € | 27.545.084 € | 0 € | 2.878.362 € | 9.933.379 € | 4.239.101 € | 487.679 € | 13.684.801 € | 150.246.387 € | 129.331.086 € |

| Standort | Adresse | Baujahr | Grundstücks- größe in m² | Bodenwert in € pro m² gesamt ¹⁾ | |
|-----------------|-------------------------------------|----------------|--|--|-----------|
| Albstadt | Konrad-Adenauer-Straße 52, 54 | 2004 | 6.882 | 85 | 580.000 |
| Anklam | Friedländer Landstraße 17 | 1999 | 21.625 | 32 | 690.000 |
| Apolda | Robert-Koch-Str. 10 | 2008 | 11.119 | 50 | 560.000 |
| Barsinghausen | Egestorfer Straße 2 | 1985 / 2005 | 6.907 | 120 | 830.000 |
| Barsinghausen | Marktstraße 16A | 2004 | 1.305 | 470 | 610.000 |
| Bergkamen | Zweihausen 1-1c | 2008 | 4.780 | 165 | 790.000 |
| Brand-Erbisdorf | Großhartmannsdorfer Str. 9a | 1992 | 9.070 | 35 | 320.000 |
| Büdelsdorf | Hollerstraße 47-63 | 1991 | 10.309 | 30 | 310.000 |
| Dinslaken | Otto-Lilienthal-Straße 37, 44, 46 | ca. 1975 | 19.849 | 115 | 2.280.000 |
| Eberswalde | Freienwalder Str. 30a-e | 2001 / 2007 | 12.937 | 90 | 770.000 |
| Florstadt | Messeplatz 3 | 2008 | 3.484 | 145 | 510.000 |
| Gardelegen | Buschhorstweg 2 | 1996 | 41.355 | 13 | 540.000 |
| Gebhardshain | Wissener Straße 11 | 1993 | 11.580 | 50 | 460.000 |
| Genthin | Bergzower Str. 4 | 1991 | 7.187 | 25 | 180.000 |
| Görlitz | Christoph-Lüders-Straße 21a | 1998 | 11.203 | 38 | 430.000 |
| Hamm | Alter Uentroper Weg 53 | 1998 | 5.572 | 175 | 980.000 |
| Harzgerode | Schloßberg 5a-h | 1997 | 12.272 | 30 | 370.000 |
| Heidenheim | In den Tieräckern 5 | 2009 | 2.625 | 105 | 280.000 |
| Hof | Hans-Böckler-Str. 24, 26 | 1991 | 14.970 | 115 | 1.480.000 |
| Höhn | Einkaufspark 2 | 1988 / 1994 | 9.532 | 35 | 330.000 |
| Königsee | Industrie- und Gewerbepark 1a | 2010 | 8.623 | 14 | 120.000 |
| Löwenberg | Eberswalder Str. 6 | 2003 | 11.806 | 45 | 470.000 |
| Lübbenau | Otto-Grotewohl-Straße 4a-e | 1994 | 10.431 | 50 | 520.000 |
| Melsungen | Bürstoß 2 | 1999 | 26.377 | 34 | 680.000 |
| Merseburg | Straße des Friedens 102 | 2007 | 8.738 | 25 | 220.000 |
| Michelstadt | Zeller Str. 4 | 2009 | 3.595 | 70 | 250.000 |
| Mylau | Reichenbacher Straße 27 | 1992 | 8.567 | 21 | 180.000 |
| Ochsenfurt | An der Ziegelhütte 2 | 1979 | 2.994 | 90 | 270.000 |
| Pasewalk | Torgelower Str. 58 | 1991 | 32.187 | 11 | 350.000 |
| Puderbach | Urbacher Straße 25 | 1993 | 5.544 | 30 | 170.000 |
| Radeberg | An der Ziegelei 2 | 1994 | 40.433 | 62 | 2.310.000 |
| Remscheid | Trecknase 7-9 | 2009 | 5.728 | 200 | 1.150.000 |
| Rendsburg | Eckemförder Str. / Flensburger Str. | 1996 | 7.929 | 30 | 240.000 |
| Rondorf | Reiherstr. 21 | 1999 / 2021 | 971 ²⁾ | 940 | 910.000 |
| Sangerhausen | Georg-Schumann-Str. 46a-d | 1995 | 2.738 | 25 | 70.000 |
| Schmallenberg | Weststraße 2 | 1989 | 6.149 | 200 | 1.230.000 |
| Schneeberg | Seminarstraße 45 | 2007 | 7.355 | 40 | 290.000 |
| Schneeberg | Bruno-Dost-Str. 29 | 1995 | 5.663 | 13 | 70.000 |

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------|----------------|----|-------------------|
| Seehausen | Ringstraße 32 | 2011 | 5.521 | 30 | 170.000 |
| Sigmaringen | Friedrich-List-Straße 1 | ca. 1975 | 7.332 | 28 | 210.000 |
| Sonnefeld | Frohnlicher Straße 7 | 2006 | 7.403 | 44 | 330.000 |
| Staßfurt | An der Salzrinne 1 | 1998 / 2000 | 10.187 | 35 | 360.000 |
| Sternberg | Schäferkamp 2 | 1992 | 3.923 | 32 | 130.000 |
| Templin | Lychener Straße 25, 26 | 1992 / 1998 | 14.579 | 31 | 450.000 |
| Traben-Trarbach | Neue Str. 1 | 2009 | 8.179 | 70 | 390.000 |
| Waldeck | Wildunger Str. 30, 32 | 2006 | 9.730 | 40 | 390.000 |
| Wildau | Chausseestraße 8, 10 | 2007 | 6.000 | 90 | 540.000 |
| Wittenburg | Mühlenring 3 | 1992 | 16.221 | 24 | 390.000 |
| Wurzen | Marienstr. 3 | 1912 / 1993 | 7.182 | 30 | 220.000 |
| Zeitz | Hainichener Dorfstraße 1 | 1993 | 67.851 | 25 | 1.700.000 |
| | | | 584.499 | | 28.080.000 |

1) Bodenwert des/der wesentliche(n) Flurstücke(s), Gesamtwert inklusive Reserveflächen

2) rechnerischer Anteil an Teileigentumsgrundstück

| Standort | Mietfläche in m² | Leerstand 31.12.2020 | Leerstand 31.12.2021 | IST-Miete in € p.a. | Gutachterlicher Wert in € | |
|-----------------|--|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| | | | | | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| Albstadt | 1.526 | 0% | 0% | 173.947 | 2.120.000 | 2.320.000 |
| Anklam | 8.016 | 0% | 0% | 559.008 | 6.800.000 | 7.300.000 |
| Apolda | 2.817 | 6% | 0% | 283.122 | 3.320.000 | 3.420.000 |
| Barsinghausen | 3.396 | --- | 0% | 349.796 | --- | 4.440.000 |
| Barsinghausen | 891 | --- | 0% | 125.735 | --- | 1.840.000 |
| Bergkamen | 2.328 | --- | 0% | 196.359 | --- | 2.800.000 |
| Brand-Erbisdorf | 2.394 | 0% | 18% | 190.659 | 2.500.000 | 2.440.000 |
| Büdelndorf | 5.672 | 22% | 0% | 565.732 | 4.790.000 | 5.940.000 |
| Dinslaken | 10.163 | 0% | 0% | 770.993 | 9.400.000 | 9.650.000 |
| Eberswalde | 2.249 | 13% | 10% | 232.883 | 3.060.000 | 3.190.000 |
| Florstadt | 1.640 | 3% | 3% | 101.983 | 1.250.000 | 1.290.000 |
| Gardelegen | 15.821 | --- | 33% | 620.580 | --- | 9.580.000 |
| Gebhardshain | 1.776 | 9% | 13% | 161.946 | 2.100.000 | 2.130.000 |
| Genthin | 2.498 | 0% | 0% | 191.764 | 2.250.000 | 2.290.000 |
| Görlitz | 3.917 | 0% | 0% | 336.311 | 3.760.000 | 3.820.000 |
| Hamm | 3.301 | 6% | 0% | 405.803 | 4.770.000 | 5.290.000 |
| Harzgerode | 4.736 | 9% | 2% | 277.816 | 3.300.000 | 3.440.000 |
| Heidenheim | 939 | 0% | 0% | 113.511 | 1.570.000 | 1.620.000 |
| Hof | 6.684 | --- | 11% | 533.521 | --- | 7.700.000 |
| Höhn | 3.719 | 4% | 4% | 411.856 | 4.710.000 | 4.780.000 |
| Königsee | 2.394 | 0% | 0% | 212.536 | 2.450.000 | 2.510.000 |
| Löwenberg | 3.010 | 0% | 0% | 279.868 | 2.070.000 | 4.300.000 |
| Lübbenau | 12.318 | 7% | 12% | 913.395 | 10.970.000 | 9.970.000 |
| Melsungen | 8.366 | --- | 0% | 445.303 | --- | 5.910.000 |
| Merseburg | 1.581 | 10% | 10% | 118.108 | 1.500.000 | 1.540.000 |
| Michelstadt | 945 | 0% | 0% | 116.093 | 1.400.000 | 1.440.000 |
| Mylau | 2.249 | 6% | 6% | 157.135 | 1.890.000 | 1.890.000 |
| Ochsenfurt | 1.200 | 0% | 0% | 64.800 | 870.000 | 880.000 |
| Pasewalk | 13.327 | 0% | 0% | 776.958 | 9.030.000 | 9.470.000 |
| Puderbach | 2.217 | 22% | 26% | 144.060 | 2.070.000 | 2.000.000 |
| Radeberg | 14.854 | 0% | 0% | 1.323.898 | 22.000.000 | 22.410.000 |
| Remscheid | 1.917 | 0% | 0% | 299.002 | 3.590.000 | 3.650.000 |
| Rendsburg | 3.921 | 5% | 10% | 455.489 | 5.820.000 | 5.840.000 |
| Rondorf | 1.271 | --- | 0% | 162.000 | --- | 2.710.000 |
| Sangerhausen | 2.524 | 3% | 3% | 163.313 | 1.810.000 | 1.870.000 |
| Schmallenberg | 6.706 | 10% | 8% | 649.955 | 8.580.000 | 8.640.000 |
| Schneeberg | 2.478 | 0% | 0% | 265.509 | 3.380.000 | 3.420.000 |
| Schneeberg | 1.716 | --- | 0% | 116.542 | --- | 1.410.000 |

| | | | | | | |
|-----------------|----------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Seehausen | 1.046 | 0% | 0% | 117.750 | 1.370.000 | 1.430.000 |
| Sigmaringen | 2.100 | 0% | 0% | 115.200 | 1.490.000 | 1.510.000 |
| Sonnefeld | 1.401 | 0% | 0% | 119.880 | 1.670.000 | 1.610.000 |
| Steißfurt | 3.176 | 7% | 7% | 288.041 | 3.190.000 | 3.210.000 |
| Sternberg | 1.234 | 0% | 0% | 135.336 | 1.330.000 | 1.340.000 |
| Templin | 4.543 | 0% | 0% | 287.434 | 2.880.000 | 3.120.000 |
| Traben-Trarbach | 2.738 | 1% | 1% | 216.698 | 2.690.000 | 2.870.000 |
| Waldeck | 2.379 | 0% | 0% | 212.808 | 2.520.000 | 2.600.000 |
| Wildau | 1.472 | 0% | 0% | 195.636 | 2.440.000 | 2.680.000 |
| Wittenburg | 4.768 | 0% | 0% | 476.887 | 5.370.000 | 5.680.000 |
| Wurzen | 3.423 | 7% | 7% | 187.733 | 1.810.000 | 1.860.000 |
| Zeitz | 20.219 | 0% | 0% | 1.286.280 | 14.800.000 | 15.100.000 |
| | 215.977 | 4% | 5% | 16.906.973 | 174.690.000 | 218.150.000 |

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung sowie der Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Nicht inhaltlich geprüft habe ich die Angaben zu den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten der Bestandsobjekte und den daraus abgeleiteten Angaben zum NAV.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von

mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates
für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers
für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und

die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungs

urteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben im Lagebericht sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- hole ich ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Ich bin verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Ich trage die alleinige Verantwortung für meine Prüfungsurteile.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, den 10. Mai 2022


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer





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