



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2022

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Umsatzerlöse	4.642	4.054
Konzernergebnis	763	701
Ergebnis je Aktie (in €)	0,17	0,16
Funds From Operation (FFO)	1.948	1.689
FFO je Aktie (in €)	0,44	0,38

Bilanz

	31.03.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	172.594	156.260
Eigenkapital	39.143	28.121
Eigenkapitalquote	22,7	18,0
Nettoverschuldung	117.928	123.075
Liquide Mittel	11.910	1.519

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	59,0	61,3
Ø Zinssatz (in %)	2,07	2,08
Ø Zinsbindung (in Jahre)	6,9	7,1
Net Asset Value (NAV)	98.579	86.673
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.420.000
NAV je Aktie (in €)	20,54	19,61

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	51	50
Nettomieten (annualisiert)	17.462	16.907
Vermietbare Fläche (in qm)	222.709	215.977
Vermietungsquote (in %)	94,8	95,0
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,7	4,8

Bericht über das erste Quartal 2022

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Quartalsbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten drei Monaten 2022 informieren. Diese waren geprägt von diversen Baumaßnahmen, einem Zukauf in Wolfsburg und der Vorbereitung weiterer Objektkäufe sowie Umbauplanungen.

Ergebnissteigerung trotz Einmalkosten und Bauphasen

Im ersten Quartal 2021 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 4,64 (Vj. 4,06) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 2,91 (2,56) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,04 (0,95) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 0,76 (0,70) Mio. €. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 1,95 (1,69) Mio. €, entsprechend 0,44 (0,38 €) je Aktie. Sie erhöhten sich somit um 15% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2022 die Erträge von 48 Bestandsobjekten, wobei in Hamm und Rendsburg wegen der Bauphase für Penny bzw. die Gemeinschaftspraxis niedrigere Mieten anfielen. Des Weiteren entstanden einmalige Kosten für die durchgeführte Kapitalerhöhung. Umgekehrt ergab sich ein positiver Sonderertrag im Zusammenhang mit einer Mietvertragsverlängerung. Bereinigt um diese Effekte wäre der FFO um etwa 19% gestiegen.

Im zweiten Quartal sind die Objekte Bergkamen und Nordsteimke erstmals enthalten. Ab Mai kommt Rondorf hinzu. Zudem erhöhen sich die Erträge durch die erfolgte Übergabe der Gemeinschaftspraxis in Rendsburg, für Penny in Hamm und für Futterhaus in Gardelegen sowie durch diverse Indexmietanpassungen.

Diverse Umbauten abgeschlossen bzw. auf der Zielgeraden

Dazu konnten die jeweiligen Umbaumaßnahmen planmäßig abgeschlossen werden beziehungsweise waren zum Quartalsstichtag kurz vor Fertigstellung. In Rendsburg wurde Ende März die neue Gemeinschaftspraxis an die Ärzte übergeben. In Hamm wurde die Penny-Fläche und der Bäcker innerhalb des Gebäudes vergrößert, das Reisebüro war dafür bereits vor Weihnachten umgesetzt worden. Die Neueröffnung von Penny fand am 28.4. statt. In Gardelegen bauen wir für Futterhaus um. Die Übergabe der Fläche erfolgte am 16.5. und die Neueröffnung ist für den 2.6. geplant.

Unsere größte laufende Baustelle ist aktuell Büdelsdorf. Hier wurde der neue Aufzug am Ostflügel bereits per Ende März in Betrieb gesetzt, der Umbau für das Fitness-Studio und TEDi im Westteil des Gebäudes ist weit fortgeschritten. Hier haben wir das alte Obergeschoss umgebaut und stocken zudem daneben das Dach auf, um eine größere Fläche für das Fitness-Studio zu ermöglichen. Sobald die neue Zwischendecke eingezogen ist, kann darunter die Vergrößerung für TEDi realisiert werden.

Zukauf in Niedersachsen und Kapitalerhöhung

Am 31.1. 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 wird sich nach Vollvermietung auf rund 600 T€ belaufen. Die Nutzfläche beträgt rund 7.000 qm. Größte Mieter sind ALDI, Rossmann, KiK, ABC Schuhe und Fressnapf. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist zum 1.4. erfolgt.

Am 29.3. 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.

Anziehende Inflation und steigende Zinsen verändern das Marktumfeld

Durch den Ukraine-Krieg hat sich die zuvor schon bemerkbare Tendenz hin zu höheren Inflationsraten und Zinsen deutlich beschleunigt. So legte der Verbraucherpreisindex allein im März gegenüber dem Vormonat um 2,8 Punkte auf 115,3 Punkte zu – der größte Sprung seit Jahrzehnten – und ist im April erneut auf 116,2 Punkte gestiegen. Im Dezember lag er noch bei 111,1.

Für DEFAMA führt dies einerseits dazu, dass wir zahlreiche Mieterhöhungen durchführen konnten, da 89% unserer gesamten Mieterträge durch Wertsicherungsklauseln geschützt sind. Da auch unsere Mitarbeiter von höheren Verbraucherpreisen betroffen sind, haben wir diesen zunächst eine Sonderzahlung gewährt, verteilt auf fünf Raten von April bis August. Die Mitglieder des Managements waren von dieser Maßnahme ausgenommen.

Andererseits sind für künftige Finanzierungen steigende Zinskosten zu erwarten. Mit Zeitversatz rechnen wir analog zum Anstieg der vergangenen Jahre umgekehrt auch mit tendenziell sinkenden Kaufpreisen. Für die Bestandsimmobilien spielt die Zinsentwicklung keine nennenswerte Rolle, da wir mit Ausnahme von zwei kurzlaufenden Teildarlehen und der Projektfinanzierung Gardelegen durchweg über Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025 verfügen. Die durchschnittliche Zinsbindung der DEFAMA beträgt rund 7 Jahre.

Portfolio auf 56 Standorte vergrößert

Zum Stichtag 31.3. bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 51 Objekten mit rund 17,2 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete. Am 14.4. schlossen wir zudem Kaufverträge zum Erwerb von fünf Immobilien in Rheinland-Pfalz. Hierbei handelt es sich um Objekte in Hachenburg, Heiligenroth und Lahnstein für einen Gesamtkaufpreis von 15 Mio. €. Die Jahresnettomieten belaufen sich insgesamt auf rund 1,3 Mio. €. Rund 80% davon entfallen auf bonitätsstarke Filialisten wie DM, Getränke Hoffmann, JYSK, KiK, Matratzen Concord, TEDi und eine TOTAL-Tankstelle. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird voraussichtlich zum Jahresende 2022 stattfinden.

Das Portfolio umfasst damit künftig 56 Standorte mit 240.000 qm Nutzfläche, die zu 95% vermietet sind. Nach Vollzug aller Transaktionen liegt die Jahresnettomiete somit bei 18,5 Mio. € und der annualisierte FFO bei über 9,1 Mio. €, entsprechend 1,91 € je Aktie.

NAV klettert auf 20,54 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Quartals und die durchgeführte Kapitalerhöhung hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 19,61 € je Aktie zum Ende des Jahres 2021 belief sich der NAV per 31.3. auf 20,54 € je Aktie. Effekte aus dem Erwerb der fünf Immobilien in Rheinland-Pfalz sind darin noch nicht enthalten, da die Kaufverträge unsererseits erst am 14.4. unterzeichnet wurden.

Ausblick

Durch das Ergebnis des ersten Quartals 2022 und den planmäßigen Abschluss mehrerer Baumaßnahmen – insbesondere Penny in Hamm, Futterhaus in Rendsburg und die Gemeinschaftspraxis in Rendsburg – haben wir eine gute Basis dafür gelegt, unsere Ziele für das Gesamtjahr zu erreichen. Unverändert angestrebt sind dabei ein Jahresüberschuss von 3,5 Mio. € und ein FFO von 8,5 Mio. €, was eine weitere Dividendenerhöhung ermöglichen soll.

Mit den Zukäufen in Wolfsburg-Nordsteimke und den am 14.4. unterzeichneten Kaufverträgen für fünf Objekte in Hachenburg, Heiligenroth und Lahnstein sind wir außerdem auf dem besten Wege, auch 2022 erneut ein sehr gutes Ankaufvolumen zu erreichen. Wir führen laufend Gespräche über potenzielle Kaufobjekte und sind zuversichtlich, unser Portfolio zu attraktiven Kaufpreisen weiter ausbauen zu können. Zusammen mit weiteren Vermietungserfolgen und Projektentwicklungen im Bestand soll der annualisierte FFO bis Ende 2022 auf 10 Mio. € steigen. Nach Abschluss aller Transaktionen und in Umsetzung befindlichen Baumaßnahmen liegen wir hier schon bei 9,1 Mio. € bzw. 1,91 € je Aktie.

Zwar hat sich das Marktumfeld für Vermieter durch gestiegene Zinsen und die angesprungene Inflation deutlich eingetrübt. Vor allem im Sektor Wohnen und generell im Neubau kommt es vermehrt zu Problemen. Jedoch ist DEFAMA glücklicherweise nur wenig von den genannten Faktoren betroffen, teilweise profitieren wir sogar davon. So beträgt die durchschnittliche Zinsbindung unserer Finanzierungen im Durchschnitt rund 7 Jahre bei relativ hohen Tilgungen, so dass wir im Bestand bestens abgesichert sind. Zugleich sind unsere Mieterträge zu 89% durch Wertsicherungsklauseln geschützt. Die erhöhte Inflation führt daher für uns zu Steigerungen der Nettomieten.

Insgesamt sehen wir DEFAMA gut aufgestellt, sich im anspruchsvoller gewordenen 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 verfügen wir über freie Kreditlinien und nicht ausgezahlte Darlehen in deutlich siebenstelliger Höhe. Darüber hinaus eröffnet sich nach Abschluss der erwähnten Umbaumaßnahmen Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektiven Veräußerungen.

Aufgrund der großen Spanne zwischen Anfangsrendite und Finanzierungsniveau sind Ankäufe auch auf dem erhöhten Zinsniveau lukrativ. Wir gehen daher davon aus, das Wachstum der vergangenen Jahre fortsetzen zu können. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiterentwickelt.

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.

Berlin, 24. Mai 2022



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2022 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.03.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	14.413	16.045
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	15.761.410	15.167.843
2. Bauten	136.907.064	132.402.538
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.264.698	1.291.865
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.019.221	1.368.046
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere	50	50
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.007.532	961.488
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.139.359	2.114.123
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	11.910.411	1.518.924
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.569.645	1.418.616
Summe Aktiva	172.593.803	156.259.538
PASSIVA	31.03.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital	39.143.368	28.120.697
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.058.366	1.084.475
2. sonstige Rückstellungen	438.263	263.764
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.035.823	955.934
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	129.838.864	124.593.725
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.079.119	1.240.943
Summe Passiva	172.593.803	156.259.538

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.03.2022 (alle Angaben in €)

	1-3/2022	1-3/2021
1. Umsatzerlöse	4.641.836	4.053.916
2. Sonstige betriebliche Erträge	109.045	67.477
3. Personalaufwand	488.132	456.827
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.354.708	1.106.918
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	2.908.041	2.557.648
6. Abschreibungen	1.185.672	987.685
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.722.369	1.569.963
8. Finanzergebnis	- 685.072	- 619.517
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.037.297	950.446
10. Steuern	274.626	249.118
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	145.271	146.711
b) Sonstige Steuern	129.355	102.407
11. Periodenüberschuss	762.671	701.328

Finanzkalender

1. Juni 2022	m:access Fachkonferenz Immobilien (virtuell)
22. Juli 2022	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
August 2022	Halbjahresbericht 2022
24./25. August 2022	Hamburger Investoren-Tag, Hamburg
9./10. September 2022	Rüttbauer IR-Fahrt, Karlsruhe
November 2022	Neun-Monats-Bericht 2022
28.-30. November 2022	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
Februar 2023	Vorläufige Jahreszahlen 2022
Mai 2023	Geschäftsbericht 2022



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstr. 23
D-13469 Berlin

Tel.: 030 / 555 79 26 - 0
Fax: 030 / 555 79 26 - 2

E-Mail: info@defama.de
Internet: www.defama.de