



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2022

DEFAMA

# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	<b>01.01.-30.06.2022</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	9.490	8.463
<b>Konzernergebnis</b>	1.545	3.612
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	0,34	0,82
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	4.010	3.501
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	0,87	0,79

## Bilanz

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Bilanzsumme</b>	178.195	156.260
<b>Eigenkapital</b>	39.925	28.121
<b>Eigenkapitalquote</b>	22,4	18,0
<b>Nettoverschuldung</b>	130.097	123.075
<b>Liquide Mittel</b>	5.234	1.519

## Weitere Finanzkennzahlen

<b>Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)</b>	57,2	61,3
<b>Ø Zinssatz (in %)</b>	2,07	2,08
<b>Ø Zinsbindung (in Jahre)</b>	6,5	7,1
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	103.792	86.673
<b>Aktienzahl (in Stück)</b>	4.800.000	4.420.000
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	21,62	19,61

## Portfolio-Kennzahlen

<b>Standorte</b>	58	50
<b>Nettomieten (annualisiert)</b>	19.349	16.907
<b>Vermietbare Fläche (in qm)</b>	243.008	215.977
<b>Vermietungsquote (in %)</b>	95,0	95,0
<b>Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)</b>	4,5	4,8

# Bericht über das erste Halbjahr 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 sechs Monaten 2022 informieren. Diese waren geprägt von diversen Baumaßnahmen, acht Immobilien-Käufen sowie der Vorbereitung weiterer Objektkäufe und Umbauplanungen.

## Umsatz, FFO und Nettoergebnis bereinigt um letztjährigen Verkaufsgewinn gesteigert

Im ersten Halbjahr 2022 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 9,5 (Vj. 8,5) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 6,0 (8,0) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 2,1 (4,6) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,5 (3,6) Mio. €. Im Vorjahr war der Verkaufsgewinn von Bleicherode enthalten. Die Funds From Operations (FFO), in denen dieser Ertrag herausgerechnet ist, stiegen um 15% auf 4,0 (3,5) Mio. €. Dies entspricht einem FFO von 0,87 (0,79) € je Aktie.

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. Im zweiten Quartal waren die Objekte Bergkamen und Nordsteimke erstmals enthalten. Ab Mai kam Rondorf hinzu. Im ersten Halbjahr gab es 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 17% gestiegen.

## Mehrere Umbauten abgeschlossen bzw. auf der Zielgeraden

Im ersten Halbjahr 2022 schlossen wir mehrere Baumaßnahmen ab. 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 wurde die umgebaute Fläche Mitte Mai an Futterhaus übergeben, die Neueröffnung ist am 2.6. erfolgt.

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 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.

Weitere Umbaumaßnahmen sind bereits in Planung. So konnte in Gardelegen ein neuer Vertrag mit dem Renovierungs-Discounter tedox für eine Fläche von rund 1.400 qm geschlossen werden. Der Bauantrag soll kurzfristig gestellt und der Umbau bis Anfang 2023 abgeschlossen werden. Für die übrigen Leerflächen ist DEFAMA in fortgeschrittenen Gesprächen und geht bis Jahresende von weiteren Vertragsschlüssen aus.

## Weitere Zukäufe vor und nach durchgeführter 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.

Kurz darauf – am 14.4. – schlossen wir 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.

Am 29.6. fanden die Notartermine zum Erwerb von zwei Nahversorgern in Apfelstädt und Waltershausen (Thüringen), beide nahe Gotha, mit Netto und tegut als Hauptmieter statt. Die Kaufpreise der beiden voll vermieteten Objekte belaufen sich auf 2,95 Mio. € entsprechend dem 10-fachen der Jahresnettomiete. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte bereits im August.

### **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 bis Juli weiter auf 118,4 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 den Projektfinanzierungen Gardelegen sowie Nordsteimke durchweg über Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025 verfügen. Die durchschnittliche Zinsbindung der DEFAMA beträgt rund 6,5 Jahre.

### **Portfolio auf 58 Standorte vergrößert**

Nach Abschluss aller Transaktionen, die bis zum Stichtag 30.6. beurkundet waren, besteht das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 58 Objekten mit 243.000 qm Nutzfläche, die zu 95% vermietet sind. Die Jahresnettomiete liegt dann bei mehr als 19 Mio. € und der annualisierte FFO bei über 9,5 Mio. €, entsprechend 1,98 € je Aktie.

### **NAV klettert auf 21,62 € je Aktie**

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres und die durchgeführte Kapitalerhöhung hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) der DEFAMA-Aktie in den letzten sechs Monaten weiter erhöht. Nach 19,61 € je Aktie zum Ende des Jahres 2021 belief sich der NAV per 30.6. auf 21,62 € je Aktie.

Effekte aus den durchgeführten Indexmietanpassungen sind hierin noch nicht enthalten, da keine unterjährige Neubewertung durchgeführt wurde. Umgekehrt wirken die gestiegenen Zinsen dämpfend. Der zuständige Gutachter von Winters & Hirsch, welcher das Portfolio von DEFAMA jährlich bewertet, teilte uns Mitte Juli mit, man rechne per Saldo kurzfristig mit einer Seitwärtsbewegung der Marktwerte.

## Ausblick

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

Mit den getätigten Zukäufen ist DEFAMA außerdem auf dem besten Weg, auch 2022 erneut ein sehr gutes Ankaufvolumen zu erreichen. Der Vorstand führt laufend Gespräche über potenzielle Kaufobjekte und ist zuversichtlich, das 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 liegt diese Kennzahl schon bei über 9,5 Mio. € bzw. 1,98 € je Aktie.

Zwar hat sich das Marktumfeld für viele 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 und profitiert teilweise sogar davon. So beträgt die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzierungen im Durchschnitt rund 6,5 Jahre bei relativ hohen Tilgungen, so dass DEFAMA im Bestand bestens abgesichert ist. Zugleich sind die Mieterträge zu 89% durch Wertsicherungsklauseln geschützt. Die erhöhte Inflation führt daher für DEFAMA zu Steigerungen der Nettomieten.

Insgesamt ist DEFAMA auch dank der komfortablen Liquiditätsausstattung gut aufgestellt, sich im anspruchsvoller gewordenen Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. Darüber hinaus laufen mit verschiedenen potenziellen Interessenten Verhandlungen über selektive Verkäufe von Bestandsobjekten, wodurch sich zusätzliche Mittelzuflüsse ergeben können. Hierzu wurde im Juli ein notarieller Vertrag zum Verkauf einer kleineren Immobilie unterzeichnet, der allerdings noch unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen steht. Details werden nach deren Erfüllung kommuniziert.

Aufgrund der großen Spanne zwischen Anfangsrendite und Finanzierungsniveau sind Ankäufe auch auf dem erhöhten Zinsniveau lukrativ. Das Wachstum der vergangenen Jahre dürfte sich daher fortsetzen lassen. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiterentwickelt.

Die ordentliche Hauptversammlung, die erstmals als Hybrid-Veranstaltung abgehalten wurde, stimmte am 22.7. allen Beschlussvorschlägen der Verwaltung mit großer Mehrheit zu. Beschlossen wurde die Ausschüttung einer von 0,48 auf 0,51 € je Aktie erhöhten Dividende, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl der Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR, Berlin, zum Konzernabschlussprüfer und die Neuwahl von Christine Hager in den Aufsichtsrat.

Auf einer Klausurtagung am 19.8. in Berlin haben Vorstand und Aufsichtsrat unter anderem über die Prognose für das Jahr 2022 gesprochen und auch die Mittelfristplanung DEFAMA 2025 erörtert. Der Vorstand wird auf dieser Basis eine Aktualisierung erarbeiten und anschließend veröffentlichen.

Berlin, 23. August 2022

Matthias Schrade  
- Vorstand -

Matthias Stich  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2022 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	12.781	16.045
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	17.660.671	15.167.843
2. Bauten	145.889.923	132.402.538
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.220.018	1.291.865
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.873.823	1.368.046
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere	50	50
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	935.181	961.488
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.881.810	2.114.123
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.234.339	1.518.924
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.486.565	1.418.616
<b>Summe Aktiva</b>	<b>178.195.161</b>	<b>156.259.538</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	39.925.417	28.120.697
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.062.507	1.084.475
2. sonstige Rückstellungen	289.556	263.764
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670.842	955.934
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	135.331.380	124.593.725
3. Sonstige Verbindlichkeiten	915.459	1.240.943
<b>Summe Passiva</b>	<b>178.195.161</b>	<b>156.259.538</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 (alle Angaben in €)

	<b>1-6/2022</b>	<b>1-6/2021</b>
1. Umsatzerlöse	9.489.640	8.463.064
2. Sonstige betriebliche Erträge	168.567	2.843.729
3. Personalaufwand	1.004.336	905.469
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.674.946	2.397.651
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>5.978.925</b>	<b>8.003.673</b>
6. Abschreibungen	2.465.072	2.070.612
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.513.853</b>	<b>5.933.061</b>
8. Finanzergebnis	- 1.413.746	- 1.348.202
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.100.107</b>	<b>4.584.859</b>
10. Steuern	555.387	972.569
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	294.232	755.655
b) Sonstige Steuern	261.155	216.914
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>1.544.720</b>	<b>3.612.290</b>

## Finanzkalender

24./25. August 2022	Hamburger Investoren-Tag, Hamburg
9./10. September 2022	Rüttnauer 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](mailto:info@defama.de)  
Internet: [www.defama.de](http://www.defama.de)