



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2022

# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	<b>01.01.-30.09.2022</b>	<b>01.01.-30.09.2021</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	14.656	12.625
<b>Konzernergebnis</b>	2.453	4.270
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	0,53	0,97
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	6.207	5.225
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	1,33	1,18

## Bilanz

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Bilanzsumme</b>	178.971	156.260
<b>Eigenkapital</b>	38.386	28.121
<b>Eigenkapitalquote</b>	21,4	18,0
<b>Nettoverschuldung</b>	135.736	123.075
<b>Liquide Mittel</b>	2.095	1.519

## Weitere Finanzkennzahlen

<b>Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)</b>	56,5	61,3
<b>Ø Zinssatz (in %)</b>	2,07	2,08
<b>Ø Zinsbindung (in Jahre)</b>	6,3	7,1
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	102.681	86.673
<b>Aktienzahl (in Stück)</b>	4.800.000	4.420.000
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	21,39	19,61

## Portfolio-Kennzahlen

<b>Standorte</b>	62	50
<b>Nettomieten (annualisiert)</b>	19.902	16.907
<b>Vermietbare Fläche (in qm)</b>	249.570	215.977
<b>Vermietungsquote (in %)</b>	94,2	95,0
<b>Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)</b>	4,7	4,8

## **Bericht über die ersten neun Monate 2022**

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten neun Monaten 2022 informieren. Diese waren geprägt von diversen Baumaßnahmen, zwölf Immobilien-Käufen sowie der Vorbereitung weiterer Objektkäufe und Umbauplanungen.

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

In den ersten neun Monaten 2022 erzielte die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) bei einem Umsatz von 14,7 (Vj. 12,6) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 9,2 (10,7) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 3,3 (5,5) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 2,5 (4,3) Mio. €. Im Vorjahr war der Verkaufsgewinn von Bleicherode enthalten. Die Funds From Operations (FFO), in denen dieser Ertrag herausgerechnet ist, stiegen um 19% auf 6,2 (5,2) Mio. €. Dies entspricht einem FFO von 1,33 (1,18) € je Aktie.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2022 die Erträge von 48 Bestandsobjekten. Im zweiten Quartal waren die Objekte Bergkamen und Nordsteinke erstmals enthalten. Ab Mai kam Rondorf hinzu, im August folgten Apfelstädt und Waltershausen und im September die vier Objekte in Süddeutschland. Insgesamt war bis 30.9. der Nutzen-/Lasten-Wechsel bei 57 Immobilien vollzogen. Bei den im Frühjahr erworbenen fünf Objekten in Rheinland-Pfalz erfolgt die Übernahme zum Jahresende.

Das Bestandsportfolio der DEFAMA umfasst somit aktuell 62 Objekte mit 250.000 qm Nutzfläche, die zu mehr als 94% vermietet sind. Die annualisierten Jahresnettomieten liegen bei rund 20 Mio. Euro und der annualisierte FFO bei 9,7 Mio. €, entsprechend 2,02 € je Aktie

### **Mehrere Umbauten abgeschlossen bzw. auf der Zielgeraden**

Im Jahresverlauf 2022 schlossen wir bereits 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 fast abgeschlossen. Hier haben wir das Obergeschoss umgebaut und das Dach aufgestockt, um eine größere Fläche für das Fitness-Studio zu ermöglichen. Unter der neu eingezogenen Zwischendecke wird die Vergrößerung für TEDi realisiert. Die Übergabe an beide Mieter soll binnen weniger Wochen erfolgen.

Ebenfalls auf der Zielgeraden ist die Erweiterung für NORMA in Sonnefeld. Hier haben wir zwischenzeitlich die Baugenehmigung erhalten und gehen von einer Übergabe der Erweiterungsfläche noch im November aus. Nach langer Wartezeit liegt auch in Lübbenau die Baugenehmigung für den TEDi-Umbau vor, hier streben wir die Fertigstellung der neuen Fläche für das erste Quartal 2023 an.

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 wurde bereits gestellt und der Umbau im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden. Eine kleine Einheit konnte zwischenzeitlich nach erfolgtem Umbau an einen Imbiss-Betreiber übergeben werden. Für die übrigen Leerflächen ist DEFAMA in fortgeschrittenen Gesprächen und ist zuversichtlich, bis Jahresende noch mindestens einen weiteren Vertragsschluss zu realisieren.

## 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 gut 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 findet Ende 2022 statt.

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.

Am 24.8. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über vier Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg. Es handelt sich dabei um langfristig an AWG Mode vermietete Standorte in Albstadt, Bad Ditzendorf, Graben-Neudorf und Pfaffenhofen, wobei AWG teilweise noch Untermieter hat. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 5,25 Mio. €, die anfänglichen Nettomieten liegen bei rund 430 T€. Die vier Standorte liegen in starken Handelsagglomerationen, in denen jeweils etliche weitere namhafte Einzelhändler angesiedelt sind – etwa Kaufland, LIDL, ALDI, DM, Müller Drogerie, Deichmann, Takko oder KiK.

## Anziehende Inflation und steigende Zinsen verändern das Marktumfeld

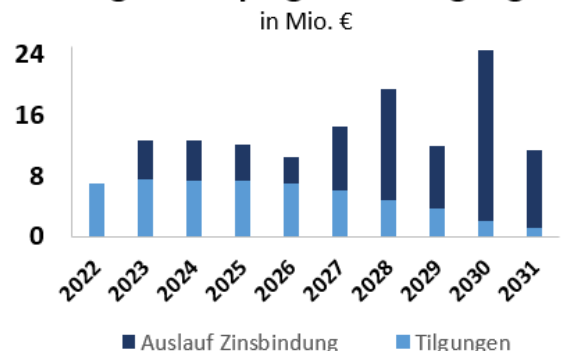
Durch den Ukraine-Krieg hat sich die zuvor schon bemerkbare Tendenz hin zu höheren Inflationsraten und Zinsen deutlich beschleunigt. So legte der Verbraucherpreisindex allein im März gegenüber dem Vormonat um 2,8 Punkte auf 115,3 Punkte zu – der größte Sprung seit Jahrzehnten – und ist bis September weiter auf 121,1 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, und ab September freiwillige Gehaltserhöhungen gewährt. Die Mitglieder des Managements waren von dieser Maßnahme ausgenommen.

Andererseits haben sich neue Finanzierungen durch die gestiegenen Zinsen verteuert. Hier machen sich analog zum Anstieg der vergangenen Jahre umgekehrt nun bereits tendenziell sinkende Kaufpreise bemerkbar.

Für die Bestandsimmobilien spielt die Zinsentwicklung keine nennenswerte Rolle, da mit Ausnahme von zwei kurzlaufenden Teildarlehen und den Projektfinanzierungen Gardelegen sowie Nordsteimke durchweg Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025 bestehen. Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt aktuell 6,3 Jahre. Größere Ausläufe gibt es erst ab 2027.

### Fälligkeitenspiegel inkl. Tilgungen



## **NAV klettert auf 21,39 € 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 neun Monaten weiter erhöht. Nach 19,61 € je Aktie zum Ende des Jahres 2021 belief sich der NAV per 30.9. auf 21,39 € je Aktie. Zudem wurde nach der Hauptversammlung im Juli eine Dividende von 51 Cent je Aktie ausgeschüttet.

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, und bestätigte diese Einschätzung im Oktober nochmals.

## **DEFAMA rüstet sich durch Auslagerung der Objektverwaltung für beschleunigtes Wachstum**

Um die sich abzeichnenden Chancen aus dem Marktumfeld für ein beschleunigtes Wachstum nutzen zu können, stellt sich DEFAMA derzeit organisatorisch neu auf. Dazu wurde eine Kooperation mit der HEICO Property Partners GmbH, Wiesbaden, geschlossen, um schrittweise die Verwaltung aller Bestandsobjekte auszulagern. Die HEICO Group ist seit über 20 Jahren im Property Management aktiv, mit acht Standorten deutschlandweit aufgestellt und verwaltet 430 Objekte – zwei Drittel davon Handelsimmobilien – mit einem Wert von mehr als 6 Milliarden Euro.

Die Zusammenarbeit ermöglicht es DEFAMA, sich künftig auf die reine Weiterentwicklung des Portfolios zu konzentrieren. Während HEICO verwaltende Aufgaben wie Wartung und Instandhaltung, Mängelbearbeitung, Betriebskostenabrechnungen und Mahnwesen übernimmt, verbleiben wertschöpfende Themen wie Vermietung, Umbaumaßnahmen sowie der An- und Verkauf von Objekten vollständig bei DEFAMA. Die ersten 24 Objekte wurden bereits an HEICO übergeben. Bis Anfang des kommenden Jahres soll die Übergabe aller Immobilien abgeschlossen sein.

Durch die neue Aufstellung gewinnt DEFAMA die Fähigkeit, in kurzer Zeit wesentlich mehr Objekte in den Eigenbestand zu übernehmen. Für die entsprechende personelle Anpassung konnte größtenteils natürliche Fluktuation genutzt werden, wobei vereinzelt auch betriebsbedingte Kündigungen notwendig waren. Allen ausscheidenden Mitarbeitern wurden gleichwertige Arbeitsplätze in anderen Konzernbereichen oder bei Dritten angeboten. Insgesamt führt die Neuorganisation bei DEFAMA künftig zu reduziertem Personalaufwand, dem ähnlich hohe zusätzliche externe Aufwendungen gegenüberstehen.

## Ausblick

Nach neun Monaten ist DEFAMA voll auf Kurs, die Ziele für das Gesamtjahr zu erreichen und teils sogar zu übertreffen. Trotz Verzögerungen bei Bauprojekten wird weiterhin ein FFO von 8,5 Mio. € bzw. 1,81 € je Aktie angepeilt. Der annualisierte FFO soll bis Jahresende bei mindestens 10 Mio. € liegen. Für den Nettogewinn nach HGB wurde die Prognose vor wenigen Tagen auf 4,2 (bisher 3,5) Mio. € angehoben. Voraussetzung hierfür ist der planmäßige Vollzug eines kleinen Immobilienverkaufs. Sollte ein weiterer Verkauf kurzfristig beurkundet werden und der Nutzen-Lasten-Übergang zum Jahreswechsel erfolgen, kann sich der Konzernüberschuss noch signifikant erhöhen.

Zugleich ist schon jetzt mit 29 Mio. € erneut ein hohes Ankaufvolumen erreicht worden. Der Vorstand führt laufend Gespräche über potenzielle Kaufobjekte und ist zuversichtlich, das Portfolio zu attraktiven Kaufpreisen weiter ausbauen zu können. Aufgrund der großen Spanne zwischen Anfangsrendite und Finanzierungsniveau sind Ankäufe auch auf dem erhöhten Zinsniveau lukrativ. Dabei profitiert DEFAMA von der soliden Aufstellung. Hervorzuheben ist insbesondere die durchschnittliche Zinsbindung von 6,3 Jahren bei relativ hohen Tilgungen. Damit ist DEFAMA im Bestand bestens abgesichert.

Zugleich sind die Mieterträge zu 89% durch Wertsicherungsklauseln geschützt. Die erhöhte Inflation führt bei DEFAMA dadurch zu Steigerungen der Nettomieten. Auch gemeinsam mit Mietern geplante Investitionen in weitere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden Ertragssteigerungen bringen. Daneben 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 noch unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen steht. Details werden nach deren Erfüllung kommuniziert. Nach aktuellem Stand wird der Verkauf noch im laufenden Geschäftsjahr abgewickelt werden.

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.

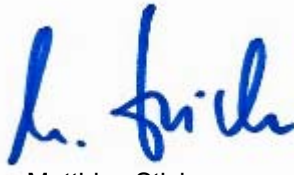
Auf der Aufsichtsratssitzung am 24.10. wurde eine Anpassung der Mittelfristfristplanung „DEFAMA 2025“ beschlossen. Demnach soll der Portfoliowert von aktuell gut 250 Mio. € bis Ende 2025 auf mindestens 350 Mio. € wachsen. Dazu werden annualisierte Mieterträge des Portfolios von 28 Mio. € angestrebt. Dies soll zu Funds From Operations (FFO) von mindestens 13 Mio. € bzw. über 2,70 € je Aktie führen. Bisher lagen die Zielwerte bei einem Portfoliowert von 260 bis 300 Mio. €, annualisierten Mieterträgen von 24 Mio. € sowie einem FFO von 11 Mio. € bzw. 2,50 € je Aktie.

Insgesamt sieht sich DEFAMA gut aufgestellt, den Herausforderungen des geänderten Marktumfelds zu begegnen und von den sich hierbei bietenden Chancen zu profitieren.

Berlin, 2. November 2022



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Matthias Stich  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.09.2022 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	11.149	16.045
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	18.054.337	15.167.843
2. Bauten	147.462.770	132.402.538
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.178.038	1.291.865
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.347.342	1.368.046
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere	50	50
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	765.977	961.488
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.166.085	2.114.123
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.094.529	1.518.924
2. Wertpapiere	485.874	0
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.404.593	1.418.616
<b>Summe Aktiva</b>	<b>178.970.744</b>	<b>156.259.538</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	38.383.864	28.120.697
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.155.872	1.084.475
2. sonstige Rückstellungen	456.352	263.764
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	653.145	955.934
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	137.830.538	124.593.725
3. Sonstige Verbindlichkeiten	488.973	1.240.943
<b>Summe Passiva</b>	<b>178.970.744</b>	<b>156.259.538</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.09.2022 (alle Angaben in €)

	<b>1-9/2022</b>	<b>1-9/2021</b>
1. Umsatzerlöse	14.655.923	12.624.950
2. Sonstige betriebliche Erträge	196.768	2.908.705
3. Personalaufwand	1.485.201	1.355.345
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.140.359	3.517.829
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>9.227.131</b>	<b>10.660.481</b>
6. Abschreibungen	3.753.452	3.144.660
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.473.679</b>	<b>7.515.821</b>
8. Finanzergebnis	- 2.148.247	- 1.991.587
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>3.325.432</b>	<b>5.524.234</b>
10. Steuern	872.265	1.254.414
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	467.270	874.542
b) Sonstige Steuern	404.995	379.872
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>2.453.167</b>	<b>4.269.820</b>

## Finanzkalender

15./16. November 2022	MKK Münchner Kapitalmarkt Konferenz, München
28.-30. November 2022	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
Februar 2023	Vorläufige Jahreszahlen 2022
Mai 2023	Geschäftsbericht 2022
Mai 2023	Quartalsbericht I/2023
21. Juli 2023	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
August 2023	Halbjahresbericht 2023





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)