



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2022

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in T€	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	9.086	11.208	14.574	17.131	20.228
Konzernergebnis	1.701	2.068	2.509	5.038	5.398
Ø Aktienzahl (in Stück)	3.620.501	4.051.014	4.420.000	4.420.000	4.705.000
Ergebnis je Aktie (in €)	0,46	0,51	0,57	1,14	1,15
Funds From Operations (FFO)	3.647	4.615	5.873	7.061	8.583
FFO je Aktie (in €)	1,01	1,14	1,33	1,60	1,82
Dividende je Aktie (in €)	0,40	0,45	0,48	0,51	0,54 ¹⁾

¹⁾ Vorschlag

Bilanz

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Bilanzsumme	85.785	104.277	136.712	156.260	199.334
Eigenkapital	16.376	24.684	25.204	28.121	41.331
Eigenkapitalquote (in %)	19,1	23,7	18,4	18,0	20,7
Nettofinanzschulden	64.988	69.537	105.975	123.075	150.864
Liquide Mittel	2.800	6.979	4.277	1.519	3.665

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	60,4	56,2	60,2	61,3	59,7
Ø Zinssatz (in %)	2,41	2,40	2,12	2,08	2,32
Ø Zinsbindung (in Jahren)	8,0	7,6	7,8	7,1	5,8
Net Asset Value (NAV)	42.975	59.515	74.507	86.673	109.448
Aktienzahl (in Stück)	3.900.000	4.420.000	4.420.000	4.420.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	11,02	13,46	16,86	19,61	22,80

Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Standorte	30	37	43	50	61
Nettomieten (annualisiert)	9.301	11.975	14.347	16.907	20.061
Vermietbare Fläche (in qm)	121.502	146.594	179.391	215.977	248.607
Vermietungsquote (in %)	95,7	96,0	96,3	95,0	93,8
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	3,7	4,5	5,0	4,8	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 9
Grundlagen des Unternehmens	S. 9
Wirtschaftsbericht	S. 10
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	S. 18
Nachhaltigkeit	S. 23
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 25
Ausblick	S. 28
Konzernabschluss 2022	Seite 29
Konzern-Bilanz	S. 30
Konzern-GuV	S. 32
Konzern-Kapitalflussrechnung	S. 33
Konzernanhang	S. 34
Einzelübersicht zum Immobilienbestand	Seite 44
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 48

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 2022 waren Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit den nachfolgend genannten Personen besetzt:

Vorstand

Matthias Schrade
Kaufmann



Matthias Stich
Magister (FH)



Aufsichtsrat

Henrik von Lukowicz (Vorsitzender)
Diplom-Kaufmann



Christine Hager (stellvertr. Vorsitzender)
Immobilienmanagerin



Ulrich Rücker
Immobilienkaufmann



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftspartner und Freunde der DEFAMA,

auch wenn wir operativ unseren Weg im abgelaufenen Geschäftsjahr einmal mehr fast schon wie auf Schienen fortgesetzt haben, könnte man 2022 als das „verflixte siebte Jahr“ bezeichnen. Denn – um mit der schlechtesten Nachricht anzufangen – die DEFAMA-Aktie schnitt im siebten Börsenjahr zwar erneut deutlich besser ab als zwei der drei Vergleichsindizes und lag nur knapp hinter dem DAX. Jedoch konnten wir im siebten Börsenjahr zum ersten Mal in der Firmengeschichte keinen Wertzuwachs für die Aktionäre erreichen.

Es ist aber sicherlich nicht übertrieben zu sagen, dass dies ausschließlich am Marktumfeld lag. Stichworte sind hier der Ukraine-Krieg und die in der Folge deutlich angesprungene Inflation, worauf wiederum stark steigende Zinsen zur Jahresmitte folgten – was zu einem regelrechten Crash bei fast allen Immobilienaktien führte. Dem konnte sich auch die DEFAMA-Aktie nicht vollständig entziehen, obwohl unsere operative Entwicklung planmäßig (genauer gesagt: über Plan) verlief und wir im Gegensatz zu den meisten anderen Immobilien-AGs keine Probleme durch das geänderte Marktumfeld haben.

So sind 90% unserer Mieterträge durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt. Steigende Preise bewirken daher positive Effekte für den FFO, da wir Indexmieterhöhungen durchführen können. Umgekehrt sehen wir für DEFAMA kein Refinanzierungsrisiko, da wir bei unseren Bankdarlehen über eine durchschnittliche Zinsbindung von 5,8 Jahren verfügen und weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben haben. Zugleich sind Ankäufe in unserem Segment durch die große Spanne zwischen Anfangsrendite und Zinsen weiterhin lukrativ, während wir als Bestandhalter nur geringe Auswirkungen durch steigende Baukosten, Materialmangel o.ä. spüren. Und zu guter Letzt gibt es dank unserer Bilanzierung nach HGB auch keine potenzielle GuV-Belastung im Falle sinkender Immobilienwerte, die bei nach IFRS bilanzierenden Konzernen Probleme bereiten können.

Daher zunächst zu den Kennzahlen: Wie gewohnt haben wir unser Immobilien-Portfolio erneut deutlich ausgebaut. Zugleich war DEFAMA mit einem auf 5,4 Mio. € erhöhten Konzerngewinn im Jahr 2022 weiterhin hochprofitabel. Auch bereinigt um den Gewinn aus dem Verkauf der Objekte Sonnefeld und Löwenberg ergab sich gegenüber dem um den Bleicherode-Verkauf bereinigten 2021er Gewinn ein Plus von 18% auf 3,5 Mio. €. Die Funds From Operations (FFO), die für uns wichtigste Finanzkennzahl, stiegen noch stärker um 22% auf 8,6 Mio. €. Vor diesem Hintergrund wollen wir der Hauptversammlung eine Dividendenerhöhung von 0,51 auf 0,54 € je Aktie vorschlagen. Damit hat DEFAMA in jedem Jahr seit der Gründung die Dividende erhöht – nunmehr zum achten Mal.

Unverändert sind in unserem Zielsegment „kleine Handelsimmobilien in kleinen und mittleren Städten“ für uns Akquisitionen zu attraktiven Preisen möglich. So umfasst unser Portfolio nach zwölf Zukäufen im Jahr 2022 für rund 29 Mio. € gegenüber zwei kleinen Verkäufen, von denen einer Ende 2022 bereits abgewickelt war, nunmehr bereits 61 Standorte mit einem Wert von 257 Mio. €. Und einmal mehr gelang es uns im vergangenen Jahr, selbst ohne die Verkaufsgewinne eine Rendite von 12,4% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital zu erzielen – und zwar nach Steuern.

Neben den durchgeführten Transaktionen setzten wir auch die Optimierung unseres Bestands weiter fort. So konnten wir den bereits im Vorjahr begonnenen Umbau für Penny in Hamm, für Futterhaus in Gardelegen, für eine Gemeinschaftspraxis in Rendsburg, für NORMA in Sonnefeld und für ein Fitness-Studio in Büdelsdorf abschließen. Weitere Umbauprojekte sind geplant oder werden gerade umgesetzt, etwa für tedox in Gardelegen oder für TEDI in Büdelsdorf.

Daneben verlängerten wir routinemäßig eine Vielzahl von größeren Mietverträgen (und natürlich auch kleineren), darunter die Hälfte der „Top 6“-Verträge, konnten einige Leerstände beseitigen und setzten im Zuge unserer Kooperation mit EnBW einen großen Teil der Planung um, zunächst mindestens 30 unserer Standorte mit Schnell-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten.

Neben der positiven operativen Entwicklung konnten wir 2022 auch die Weichen für das Wachstum in der Zukunft stellen. So führten wir Ende März eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts durch, bei der wir 380.000 neue Aktien zu je 27,00 € bei institutionellen Investoren platzierten und so brutto mehr als 10 Mio. € einwarben. Auslöser für diesen Schritt war, dass wir schon 2021 für fast 30 Mio. € zugekauft hatten – deutlich mehr als geplant. Zugleich forcierten wir weitere Investitionen für Umbaumaßnahmen zur Ertragssteigerung im Bestand und verfügten über eine gut gefüllte Ankaufspipeline. Die sich hieraus bietenden Chancen wollten wir nutzen können – und taten es dann auch.

Aufgrund des anhaltend hohen Wachstumstempos zeichnete sich im Jahresverlauf ab, dass unsere im Dezember 2020 veröffentlichte Langfristprognose „DEFAMA 2025“ früher erreicht werden dürfte als geplant. Daher überarbeiteten wir diese und meldeten am 24. Oktober 2022, dass wir die Ziele erhöhen. Demnach soll der Portfoliowert bis Ende 2025 auf mindestens 350 Mio. € wachsen. Dazu streben wir annualisierte Mieterträge von 28 Mio. € an, was zu einem FFO von mindestens 13 Mio. € bzw. über 2,70 € je Aktie führen soll. 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.

Um uns auch organisatorisch für ein beschleunigtes Wachstum zu rüsten, haben wir die Verwaltung unserer Immobilien an die in Wiesbaden ansässige HEICO Property Partners GmbH ausgelagert – ein Partner mit über 20 Jahre Erfahrung, der mehr als 450 Objekte (v.a. Handel) mit einem Wert von über 6 Mrd. € verwaltet. Die Übergabe ist seit Herbst sukzessive erfolgt und wurde Anfang 2023 abgeschlossen. HEICO kümmert sich nun um Wartung/Instandhaltung, Mängelbearbeitung, Betriebskostenabrechnungen und Mahnwesen. Dies ermöglicht uns die Fokussierung auf die Weiterentwicklung des Portfolios, konkret insbesondere Vermietung, Umbaumaßnahmen sowie den An- und Verkauf. Auch können wir nun gegebenenfalls in kürzerer Zeit wesentlich mehr Objekte in den Bestand übernehmen.

Während wir also die Branchen-Kapriolen entspannt beobachten können und auf ein mögliches beschleunigtes Wachstum vorbereitet sind, wurde der durch die COVID19-Pandemie und ihre Folgen im gesamten Geschäftsjahr durchgängig erhöhte Krankenstand und Personalmangel intern ebenso wie bei Behörden, Mietern und Dienstleistern zum größten Bremsfaktor für viele Projekte. Für unsere Mitarbeiter versuchten wir, dies bei der Gestaltung des Arbeitsumfelds einzuplanen, konnten Mehrbelastungen aber nicht vermeiden.

Um zumindest die finanziellen Folgen der Inflation für die Mitarbeiter abzufangen, hatten wir bereits ab April über freiwillige Sonderzahlungen einen Ausgleich geschaffen. Außerdem nutzten wir die steuerbegünstigte Inflationsausgleichsprämie zum Jahresende hin für weitere zusätzliche Zahlungen. Für die unter den erschwerten Umständen geleistete Arbeit bedanken wir uns an dieser Stelle herzlich. Wir hoffen, dass sich die Lage für uns alle im laufenden Geschäftsjahr – auch dank der Zusammenarbeit mit HEICO – endlich entspannt.

Eine positive Folge hatte die Pandemie im vergangenen Jahr immerhin: Um Aktionären das Vermeiden von Ansteckungsrisiken zu ermöglichen, entschieden wir uns kurzfristig, die Hauptversammlung erstmals als Hybrid-Veranstaltung durchzuführen. Neben der Teilnahme vor Ort erfolgte eine Live-Übertragung ins Internet, wobei jeder Zuschauer auch Fragen per Video oder im Chat stellen konnten. Dieses sehr gut angenommene Format wollen wir bei der diesjährigen HV fortsetzen, die am 21. Juli 2023 in Berlin stattfindet und zu der wir Sie schon jetzt – digital oder persönlich – herzlich einladen.

Bleiben Sie uns gewogen – und vor allem gesund!

Berlin, im Mai 2023



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 nahm der Aufsichtsrat der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG die ihm nach Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahr. Der Aufsichtsrat begleitete in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand sowohl die Leitung als auch die Strategie der DEFAMA im Rahmen seiner Überwachungsfunktion. Dabei unterrichtete sich der Aufsichtsrat über den Geschäftsentwicklung und die aktuelle Lage laufend und überwachte die Geschäftsführung des Vorstands im Wege schriftlicher und mündlicher Berichterstattung.

Auch das Jahr 2022 war noch von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Im Laufe des Jahres wurden die Maßnahmen dann aber zurückgeführt und der Betrieb unserer Fachmarktzentren hat sich wieder normalisiert. Dafür gab es mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine ein neues Thema, das uns tagtäglich beschäftigt und weitreichende Folgen für die ganze Welt hat. Insbesondere führte dies zu steigenden Energiepreisen, höheren Inflationsraten und Zinserhöhungen auf ein Niveau, das es zuletzt während der Finanzkrise gab. Aufsichtsrat und Vorstand standen zu diesen Entwicklungen in engem Austausch und diskutierten deren Auswirkungen sowie zu treffende Maßnahmen.

Glücklicherweise ist die DEFAMA gut aufgestellt, Mieter können die Inflation über Preissteigerungen weitergeben und Mieterhöhungen sind über die in fast allen Mietverträgen enthaltenen Indexklauseln möglich. Zudem hatte der Aufsichtsrat schon immer die Strategie befürwortet, Darlehen mit langfristiger Zinsbindung abzuschließen statt kurzfristig sehr günstig variabel zu finanzieren. Außerdem konnten wir im Frühjahr 2022 die Kapitalausstattung der DEFAMA durch eine Kapitalerhöhung verbessern.

Im Geschäftsjahr 2022 gab es erstmals seit der Gründung der DEFAMA eine personelle Veränderung im Aufsichtsrat. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Peter Schropp hat, wie vorab angekündigt, zum Ende der Hauptversammlung am 22. Juli 2022 aufgrund seiner persönlichen Lebensplanung seine Rolle im Aufsichtsrat nach fast acht Jahren außergewöhnlich erfolgreicher Zusammenarbeit abgegeben. Er wurde mit herzlichem Dank und den besten Wünschen verabschiedet und erklärte, der Gesellschaft freundschaftlich und als Aktionär sehr gerne weiter verbunden zu bleiben. Die Hauptversammlung hat Frau Christine Hager in den Aufsichtsrat gewählt. Sie bringt ihre umfangreiche langjährige Immobilienerfahrung ein und hat sich in kürzester Zeit in die neue Aufgabe eingefunden.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt elf Aufsichtsratssitzungen statt. Die Aufsichtsräte waren an allen Terminen vollzählig anwesend. Die Mehrheit der Sitzungen wurden als Videokonferenz abgehalten. Die Schwerpunktthemen der Aufsichtsratssitzungen waren:

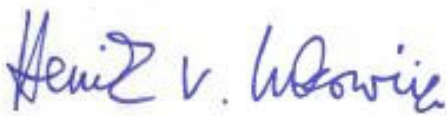
- 10. März 2022 Konstituierung des Aufsichtsrats
- 29. März 2022 Beschluss zur Durchführung einer Kapitalerhöhung
- 30. März 2022 Satzungsänderung nach erfolgter Kapitalerhöhung
- 2. Mai 2022 Bilanz, Hauptversammlung, Dividendenvorschlag, Verhaltenskodex
- 19. Juli 2022 Vorbereitung der Hauptversammlung
- 22. Juli 2022 Neukonstituierung des Aufsichtsrats
- 26. Juli 2022 Auslagerung der Immobilienverwaltung an HEICO
- 19. August 2022 Klausurtagung, Kauf AWG-Portfolio, Status der Mittelfristplanung
- 12. September 2022 Überarbeitung der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat
- 24. Oktober 2022 Beschluss über die neuen Geschäftsordnungen, Erhöhung der Prognose für 2022, Anpassung der Mittelfristplanung DEFAMA 2025
- 5. Dezember 2022 Cybersecurity, Finanzkalender 2023

In der Regel nahm auch der Vorstand an den Sitzungen teil und informierte über relevante Themen sowie aktuelle Entwicklungen im Immobilienbereich. Im Vordergrund standen dabei potenzielle Käufe und Verkäufe von Fachmarktzentren nebst deren Finanzierung, die laufenden Umbaumaßnahmen und andere bedeutende Vorkommnisse im Bestandsportfolios sowie die Mitarbeitersituation.

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat am 2. Mai 2023 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 2022 wurde nach finaler Fertigstellung gebilligt und ist somit durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand und Mitarbeitern der DEFAMA für das große Engagement in einem weiterhin herausfordernden Umfeld auch im Jahr 2022 und die daraus resultierende sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Vom Erfolg sollen die Aktionäre dadurch profitieren, dass der Dividendenvorschlag wieder eine Erhöhung der Dividende gegenüber dem Vorjahr vorsieht.

Berlin, den 9. Mai 2022



Henrik von Lukowicz

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -



Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsobjekten

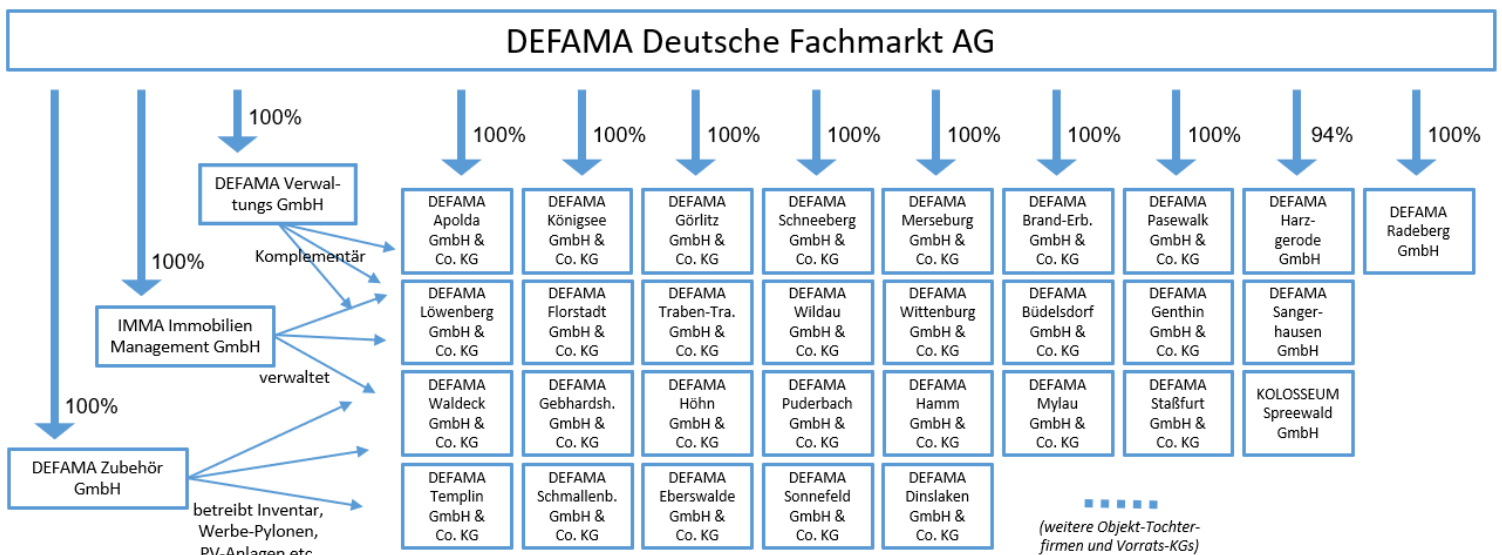
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittelgroßen Städten in Deutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management 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. Dezember 2022 wie folgt dar:



Zum Bilanzstichtag hielten 51 Objekt-Tochtergesellschaften je eine Immobilie. Vier jeweils an JYSK vermietete Immobilien sind in einer Tochterfirma gebündelt, analog auch vier an AWG vermietete Immobilien. In einer Tochterfirma wurden zwei Immobilien gehalten. Die AG fungiert im Wesentlichen als Holding und stellt den Tochterfirmen 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 Anlageeinrichtungen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,8% (2021: 2,7%). Dabei waren die privaten Konsumausgaben mit einem Plus von 4,6% die wichtigste Wachstumsstütze. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich nur moderat um 1,1%. Die Exporte nahmen trotz starker Preisanstiege um 3,2% zu, die Importe aber um 6,7%. Die Bauinvestitionen sanken um 1,6%. Zunehmende Auftragsstornierungen aufgrund hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend im Jahresverlauf.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2022 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt aufgrund extremer Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine bei historisch hohen 7,9% (2021: 3,1%). Die Reallöhne sanken preisbereinigt um 3,1% und damit das dritte Mal in Folge. Zugleich war dies der stärkste Reallohnverlust für Beschäftigte seit 2008.

Branchenentwicklung: Drastischer Einbruch des Transaktionsvolumens

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt lag laut Aussage des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle (JLL) bei 66 (Vj. 111) Mrd. €, ein Minus von 41% gegenüber dem Rekordjahr 2021. Dabei war das zweite Halbjahr aufgrund der steigenden Zinsen zunehmend von Zurückhaltung der Investoren geprägt, da klassische Finanzanlagen wieder vermehrt in den Fokus institutioneller Anleger rückten: Der Abstand von Immobilienrenditen zu zehnjährigen Staatsanleihen sank im Verlauf des Jahres 2022 auf rund 0,5 Prozentpunkte – so niedrig wie seit 2008 nicht mehr.

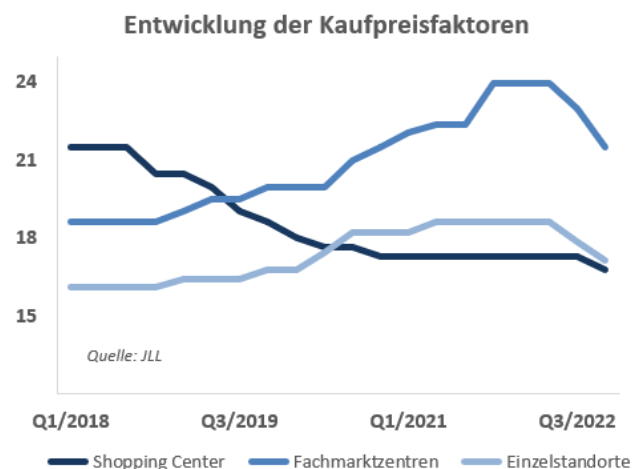
Dadurch war insgesamt deutlich weniger frisches Kapital für Immobilienanlagen verfügbar. Auch liegt der Investitionsschwerpunkt nicht mehr länger in der Negativzinsflucht, sondern bei Inflationsschutz und Realzinsicherung. JLL geht davon aus, dass nach einer Orientierungsphase wieder mehr Kapital in die Assetklasse Immobilie fließt. Dass Kapital verfügbar ist, stehe außer Frage. Privates Kapital und ausländische Fonds haben laut JLL 2022 viel Geld eingesammelt, das investiert werden soll.

Nach Segmenten hatte Büro mit 33% (2021: 25%) den größten Anteil am Transaktionsvolumen. Auf Wohninvestments entfielen 22% (47%). Einzelhandelsimmobilien kamen auf 14% (8%), gleichauf mit Logistik (2021: 9%). Dabei entfiel auf die „Big 7“-Städte laut JLL nur noch ein Anteil von 48% (64%), wobei im Vorjahr die Übernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia enthalten war.

Fachmarktprodukte vor allem mit Lebensmittelankern nach wie vor bei Investoren begehrt

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte bei 9,4 (8,5) Mrd. €. Dabei konnten laut JLL lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte ihren Ruf als Stabilitätsanker wahren. Innerhalb des Segments bringen Top-Fachmarktzentren weiterhin eine deutlich niedrigere Rendite (3,9%) als Shopping-Center (5,0%). Jedoch stiegen die Renditen erstmals seit Jahren deutlich an.

Insgesamt haben laut JLL sowohl Investoren als auch Banken ihre Risikoaversion deutlich erhöht. In 2023 werde es darauf ankommen, sich mit den neuen Rahmenbedingungen zu arrangieren. Für Investoren sieht JLL im Zuge steigender Renditen selektiv gute Einstiegsmöglichkeiten, bevor in der zweiten Jahreshälfte 2023 eine Konsolidierung oder sogar eine neue Renditekompression einsetzen könnte.



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 zuletzt zu einem spürbaren Nachlassen des Preisdrucks durch irrationale Käufer, die auch überhöhten Preisforderungen nachgaben. Zuletzt war zunehmende Verhandlungsbereitschaft von Verkäufern zu beobachten, die Kaufpreisfaktoren begannen zu sinken.

Geschäftsverlauf

Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau auch im Jahr 2022 fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wir insgesamt zwölf Objekte kaufen. Die Erwerbe erfolgten von fünf verschiedenen Verkäufern. Das Ankaufsvolumen lag insgesamt bei 29 Mio. € (netto) und damit knapp unter dem Rekordniveau des Vorjahres.

Die saldierten Nettoerträge der Zukäufe beliefen sich auf 2,5 Mio. €. Somit bezahlten wir durchschnittlich das 11,7-fache der IST-Erträge. Im Vorjahr konnten wir 2,7 Mio. € an Nettomieten zu einem Durchschnittsfaktor von 10,9 kaufen. Zu beachten sind beim Vergleich allerdings die teils deutlich längeren Mietvertragslaufzeiten, das bei einigen Objekten außergewöhnlich starke Umfeld und das Aufmietpotenzial insbesondere in Nordsteimke. Hier ist zudem die Lage in einem boomenden Ortsteil der Großstadt Wolfsburg zu berücksichtigen.



Am 31.1. erwarben wir einen Nahversorger im Wolfsburger Ortsteil Nordsteimke mit einer vermietbaren Fläche von 7.000 qm. Das Objekt wurde im Jahr 2009 durch Entkernung und technischen Neuaufbau geschaffen. Größte Mieter sind ALDI, Rossmann, KiK, ABC Schuhe und Fressnapf. Nach Vollvermietung wird die Jahresnettomiete bei rund 600 T€ liegen. Der benachbarte Real-Markt wurde von EDEKA erworben. Im Zuge der Wohnbauoffensive der Stadt Wolfsburg sollen in Nordsteimke durch das Projekt „Sonnenkamp“ rund 3.000 zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Am 14.4. schlossen wir einen Kaufvertrag über ein Portfolio aus fünf Objekten in Rheinland-Pfalz. Der Gesamtkaufpreis lag bei 15 Mio. €. Die Immobilien generieren Nettomieten von insgesamt 1,3 Mio. €. Rund 80% davon entfallen auf bonitätsstarke Filialisten wie DM, Getränke Hoffmann, JYSK, KiK, Matratzen Concord, TEDI sowie eine TOTAL-Tankstelle. Drei der Standorte sind vollvermietet, bei zweien gibt es kleinere Leerstände, für die durchweg bereits konkrete Mietinteressenten vorliegen.

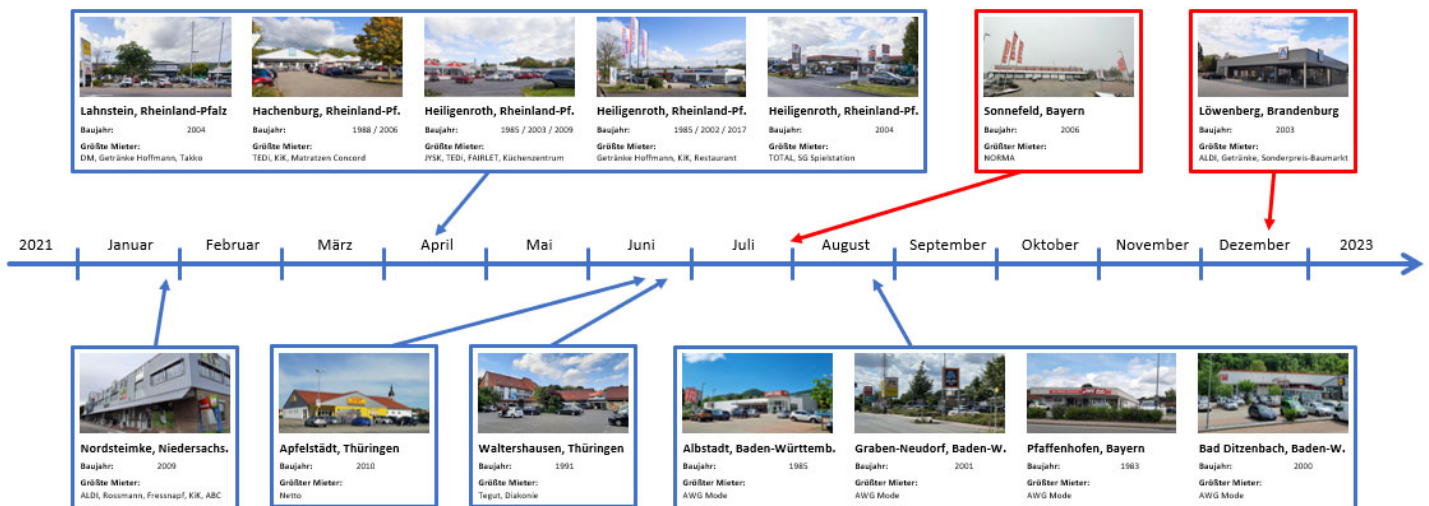
Von den fünf Objekten befinden sich drei in einem großen Gewerbe- und Einzelhandelsareal in Heiligenroth, einem Nachbarort von Montabaur. Im engen Umfeld haben sich zahlreiche weitere namhafte Filialisten angesiedelt, darunter ALDI, Dehner, Deichmann, DM, Kaufland, LIDL, Siemes Schuhcenter, Takko und noch einige mehr. Das Gewerbegebiet grenzt direkt an die Autobahn A3 und ist entsprechend stark frequentiert.

Die beiden anderen Objekte liegen in Hachenburg und Lahnstein. Ersteres ist eine Stadt im Westerwald, letzteres ein Vorort von Koblenz. Auch diese Standorte sind jeweils Teil von großen Einzelhandelsagglomerationen. In unmittelbarer Nachbarschaft unseres Objekts in Lahnstein finden sich ALDI, LIDL sowie ein GLOBUS Baumarkt. In Hachenburg sind Norma, Netto, Rossmann, Fressnapf, Deichmann, Takko, JYSK, ACTION und viele weitere Filialisten im selben Areal vertreten.

Am 29.6. kauften wir zwei Nahversorger in Thüringen. Es handelt sich dabei um Standorte in Apfelstädt und Waltershausen (Thüringen), beide nahe Gotha, mit Netto und tegut als Hauptmieter. Die Kaufpreise für beide Objekte zusammen lagen bei 2,95 Mio. € entsprechend der 10-fachen Jahresnettomiete.

Die Mietfläche des Netto-Marktes in Apfelstädt beträgt gut 1.000 qm. Die Mietfläche in Waltershausen beträgt rund 2.900 qm, von denen knapp 2.000 qm von tegut genutzt werden. Zudem sind im westlichen Gebäude zehn Wohnungen an einen Verein vermietet, welcher der Diakonie Gotha nahesteht.





Alle Transaktionen 2022: unsere zwölf Käufe blau, die beiden Verkäufe rot

Am 24.8. schlossen wir einen Kaufvertrag über vier Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg. Es handelt sich dabei um langfristig an AWG Mode vermietete Standorte in Albstadt, Bad Ditzgenbach, 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€. Alle Mietverträge beinhalten Wertsicherungsklauseln. Die vier Standorte befinden sich in starken Handelsagglomerationen, in denen jeweils etliche weitere namhafte Einzelhändler angesiedelt sind – etwa Kaufland, LIDL, ALDI, DM, Müller Drogerie, Deichmann, Takko oder Kik.

Verkauf der Objekte Sonnefeld und Löwenberg

Nachdem wir 2021 mit dem Objekt in Bleicherode erstmals in der Firmengeschichte einen Verkauf mit einem hohen Sondergewinn abwickeln konnten, erfolgten im Jahr 2022 zwei weitere gewinnbringende Veräußerungen. Dabei handelte es sich um die Objekte Löwenberg und Sonnefeld. Die saldierten Verkaufspreise beliefen sich auf rund 7 Mio. €. Die Jahresnettomiete der beiden voll vermieteten Objekte lag bei 400 T€. Aus den zwei Transaktionen resultierte für DEFAMA ein positiver Einmaleffekt von rund 2,3 Mio. € vor Steuern.

Die Veräußerung erfolgte jeweils mehr als 40% über den ursprünglichen Anschaffungspreisen zuzüglich getätigter Investitionen und zugleich deutlich über dem gutachterlichen Verkehrswert von zuletzt 5,91 Mio. €. Unter Berücksichtigung abzulösender Bankfinanzierungen ergibt sich nach vollständiger Abwicklung ein Mittelzufluss von mehr als 2,5 Mio. € nach Steuern. In beiden Fällen hatten wir zuvor eine Flächenvergrößerung für den jeweiligen Hauptmieter durchgeführt – in Sonnefeld für NORMA, in Löwenberg für ALDI – und dazu neue langfristige Mietverträge geschlossen.

Auch künftig werden wir selektive Verkäufe prüfen. Ergebnis könnte sich dies in ähnlichen Situationen, zur Portfolio-Optimierung oder als mögliche Alternative zu einer neuen langfristigen Finanzierung.

Umbaumaßnahmen in Hamm, Gardelegen, Rendsburg, Büdelsdorf und Sonnefeld

Auch im Geschäftsjahr 2022 investierten wir gemeinsam mit diversen Mietern in Bestandsobjekte. Zu nennen sind hier insbesondere die bereits Ende des Vorjahres begonnene Erweiterung für Penny in Hamm, der Umbau für Futterhaus in Gardelegen, die Ansiedlung eines Fitness-Studios in Büdelsdorf nebst Erweiterung für TEDI und Anbau eines Aufzugs am Ostflügel, der Umbau für eine Gemeinschaftspraxis in Rendsburg und die schon erwähnte NORMA-Erweiterung in Sonnefeld.



In Hamm vergrößerten wir den Penny-Markt innerhalb des Gebäudes unter Einbeziehung der früheren Fläche eines Sonnenstudios. Zugleich wurde 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. Insbesondere wurden dabei zusätzliche Sitzgelegenheiten mit schönerer Aussicht nach draußen geschaffen.

Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...

Der Umbau begann im Oktober 2021. Das Reisebüro konnte seine neue Fläche bereits kurz vor Jahresende beziehen, die Übergabe an den Bäcker erfolgte im März 2022. Die Neueröffnung des Penny fand am 28. April 2022 statt.

Die Baukosten beliefen sich insgesamt auf rund 500 T€. Zuvor hatten wir schon gemeinsam mit dem Betreiber der Fitness-Fläche im ersten OG modernisiert und dazu einen Baukostenzuschuss von 320 T€ geleistet. Insgesamt konnten wir die Mieterträge des Objekts durch diese Investitionen und weitere Aktivitäten seit dem Erwerb von gut 300 T€ auf künftig rund 430 T€ steigern.

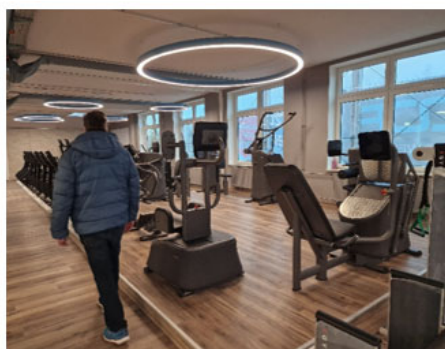
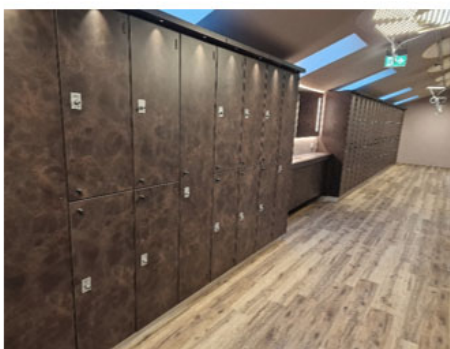


... wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.

In Rendsburg wurde Ende März die neue Gemeinschaftspraxis an die Ärzte übergeben. Der Umbau kostete rund 500 T€ und eröffnet zudem die Möglichkeit einer Vergrößerung für den Ankermieter Penny. Parallel lief im HanseCenter Gardelegen der Umbau für Futterhaus. Hier investierten wir rund 350 T€, um eine Rohbau-Fläche von gut 800 Quadratmetern für den neuen Mieter herzustellen. Die Eröffnung erfolgte am 2. Juni 2022.

Nach langer Vorlaufzeit konnten wir im Herbst 2022 die Erweiterung des NORMA in die frühere Takko-Fläche hinein starten. Der Umbau selbst dauerte nur wenige Wochen und war mit etwa 0,2 Mio. € relativ klein. Die Neueröffnung von NORMA fand am 5. Dezember statt, so dass die Abwicklung des bereits im Juli geschlossenen Vertrages zur Veräußerung der Immobilie an einen institutionellen Investor planmäßig zum Jahreswechsel durchgeführt werden konnte.

Unsere größte Baustelle war mit rund 1,7 Mio. € zuletzt Büdelsdorf. Hier wurde der neue Aufzug am Ostflügel bereits per Ende März in Betrieb gesetzt, das Fitness-Studio konnte nach dem Umbau im Westflügel am 27. Dezember 2022 eröffnen. Hier haben wir das Obergeschoss umgebaut und zudem daneben das Dach aufgestockt, um dem Mieter eine größere Fläche zu ermöglichen. Darunter erfolgt im Frühjahr 2023 noch eine Vergrößerung für TEDi.



Auf einer Gesamtfläche von mehr als 1.600 qm wurde ein hochwertiges neues Fitness-Studio geschaffen.

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 Kaufland in Zeitz, Herkules in Melsungen, toom in Pasewalk, Penny in Schneeberg, Netto und JYSK in Barsinghausen, ALDI und KiK in Nordsteimke sowie Getränke Hoffmann in Höhn und Wildau. Bei keiner dieser Verlängerungen waren Incentives wie etwa Mietsenkungen, Baukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten erforderlich.

Mit den erstgenannten finden sich unter diesen Beispielen gleich drei unserer „Top 6“-Mietverträge. Damit weisen aktuell lediglich zwei der „Top 10“-Verträge eine Laufzeit von weniger als fünf Jahren auf. Zudem schlossen wir mehrere neue langfristige Mietverträge ab, aus denen durch zu tätige Investitionen künftig – teils erheblich – höhere Mieten resultieren. So planen wir in Gardelegen einen Umbau für tedox, einen Presseshop und ein Fitness-Studio. Auch an etlichen weiteren Standorten sind konkrete Investitionen in Vorbereitung.

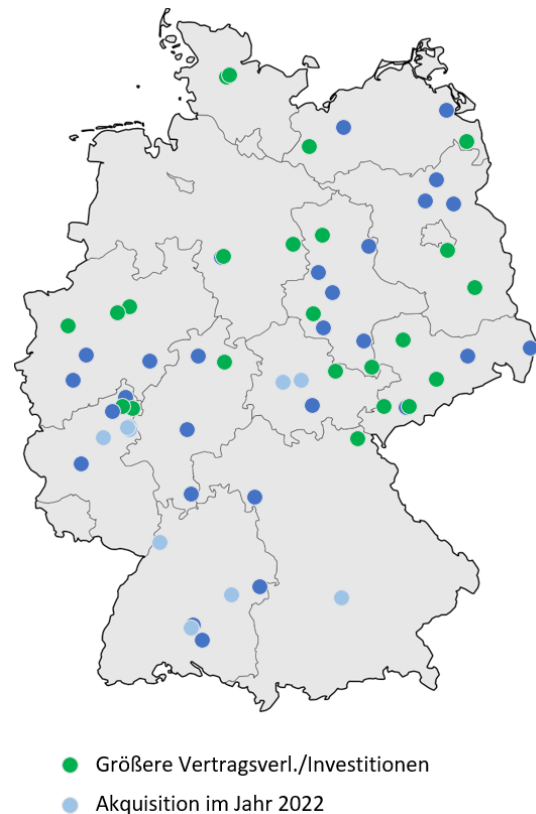
Keine Leerstandsprobleme im gesamten Portfolio

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 2022 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.

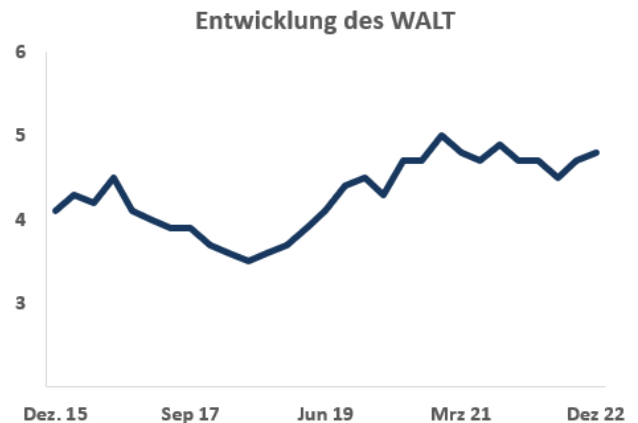
Weiterhin gibt es in keinem unserer Objekte per Ende 2022 größere unvermietete Flächen, ausgenommen das in den letzten zwei Jahren mit einigen Leerständen erworbene HanseCenter Gardelegen und das Objekt in Wolfsburg-Nordsteimke. Auch liegen keine Kündigungen seitens eines Ankermieters vor. Lediglich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



WALT weiterhin bei 4,8 Jahren

Durch Verlängerungen und Neuabschlüsse von Mietverträgen einerseits sowie Zukäufe von Objekten mit teils kürzeren Laufzeiten andererseits hat sich die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Lease Term, kurz: WALT) in unserem Portfolio gegenüber dem Vorjahreswert mit 4,8 Jahren per Saldo nicht verändert.

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.

Anpassungen im Personalbereich durch Auslagerung des Property Management an HEICO

Im Jahr 2022 waren im DEFAMA-Konzern inklusive Vorstand durchschnittlich 31,7 (34,4) Personen beschäftigt. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte entspricht dies 26,7 (27,4) Personen. Zum Jahresende lag die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Vollzeitkräfte bei 21,9 (26,9). Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die Personalentwicklung der letzten zwei Jahre. 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

	Q1/21	Q2/21	Q3/21	Q4/21	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22
Holding / AM	5,9	5,2	4,5	4,8	5,8	5,8	6,1	7,0
Verwaltung	18,2	19,8	20,0	18,4	19,7	19,4	17,5	12,8
Hausmeister	3,3	3,3	3,5	2,9	3,3	3,2	3,3	3,2
Summe	27,4	28,3	28,0	26,1	28,8	28,4	26,9	23,0

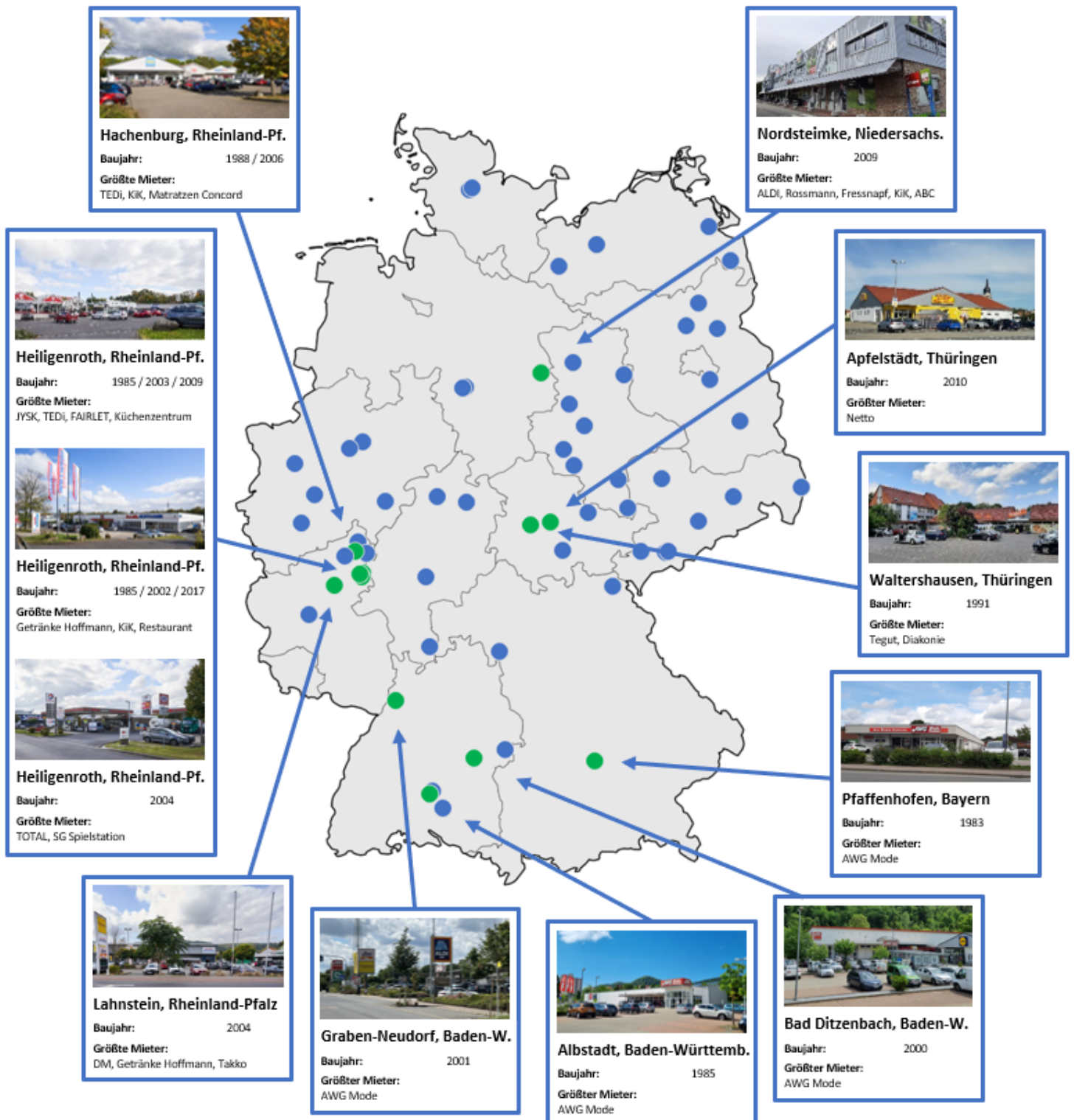
Der größte Teil unserer Mitarbeiter ist in der Objektverwaltung aktiv, die in der Tochterfirma IMMA Immobilien Management GmbH angesiedelt ist. Hier fand ab Spätsommer 2022 eine Auslagerung an die HEICO Property Partners GmbH statt, wodurch sich die Mitarbeiterzahl in der zweiten Jahreshälfte verringert hat. Neben nicht erfolgenden Nachbesetzungen ausscheidender Mitarbeiter kam es auch zu einzelnen betriebsbedingten Kündigungen bei Property Managern und Buchhaltung, wobei wir allen Betroffenen gute Angebote von dritter Seite vermitteln konnten.

Weiterhin verfügen wir über ein vierköpfiges Technikteam. An den meisten Standorten haben wir externe Hausmeisterservices beauftragt, manche Hausmeister sind aber direkt bei der IMMA angestellt. Das Asset Management (kurz: AM) ist in der Holding enthalten. Hier werden insbesondere Akquisitionen, die Umbauprojekte und nun auch die Vermietungsaktivitäten sowie das externe Property Management gesteuert. Hierfür gewannen wir zum Jahresanfang 2023 eine erfahrene Leiterin für das Asset Management, die unser Team weiter verstärkt.

Portfolio

Per Ende 2022 umfasste unser Immobilien-Portfolio 61 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 248.607 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 20,1 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 93,8% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 4,8 Jahre.













Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller aktuell im Bestand befindlichen DEFAMA-Standorte. Die im Jahr 2022 erworbenen Objekte sind mit Foto, Baujahren und größten Mietern 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 57% der Gesamtmietertträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilen.

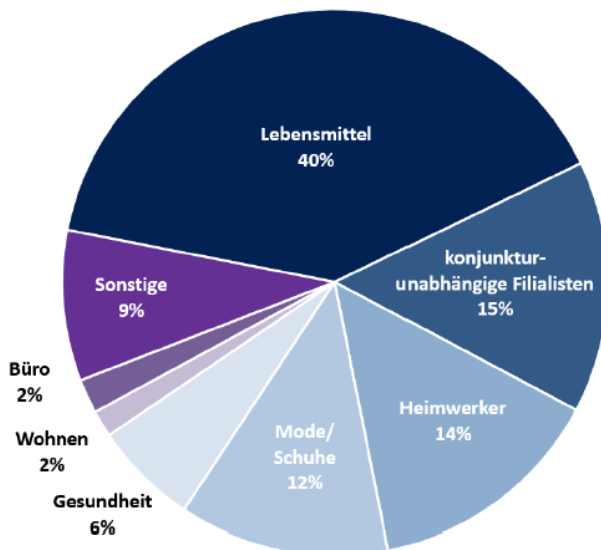
Auch verfügen wir mit allen großen Mietern über Verträge an mehreren Standorten. Das senkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietverträgen und ermöglicht uns eine immer genauere Kenntnis der speziellen Mieterwünsche und -arbeitsweise. Dies führt zu einer stetig intensivierten Zusammenarbeit, von der letztlich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

Größte Mieter	Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL 	6	10,5 %
toom/B1 	5	9,6 %
EDEKA/Netto/trinkgut 	11	8,4 %
REWE/Penny 	9	6,8 %
JYSK 	12	5,6 %
H.H. Holding 	12	4,2 %
Aldi Nord 	6	4,0 %
NORMA 	6	2,5 %
TEDi 	11	2,5 %
AWG 	5	2,4 %
Takko 	7	2,3 %
Herkules-Baumarkt (Edeka) 	1	2,0 %

Branchenmix mit hoher Konjunktur-, Corona- und Online-Resistenz

Ankermieter der meisten Objekte im DEFAMA-Portfolio sind ein oder mehrere Lebensmittelmärkte. Auf diese entfällt daher mit rund 40% der größte Anteil an den Gesamtmietertträgen im Konzern. Andere konjunkturunabhängige Filialisten machen 15% 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“. Als drittgrößtes Segment ist der Heimwerker-Bereich mit rund 14% vertreten, zu dem vor allem die Baumärkte zählen.

Mieterträge nach Branche



Auf das Segment Mode/Schuhe entfallen 12%, wobei sich hier fast ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie AWG, Deichmann, Ernting'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 Corona-Krise sowie die angesprungene Inflation lösten keine Änderung der Expansionsstrategie unserer Mieter aus. Bremsend wirken 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.

Behördlich angeordnete Schließungen und damit in Zusammenhang stehende Mietaussetzungen gab es im Jahr 2022 nicht. Vereinzelt kam es bei nicht-filialisierten Mietern zu Zahlungsausfällen, wobei diese wie vor der COVID-19-Pandemie gewohnt in einem überschaubaren Bereich lagen. Insgesamt erwiesen sich unsere Mieter auch im vergangenen Jahr zum weit überwiegenden Teil als äußerst verlässliche und pünktliche Zahler.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage: erneut positiver Sondereffekt durch Verkaufsgewinne

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 20,2 Mio. €. Hinzu kamen 2,5 Mio. € an sonstigen betrieblichen Erträgen, größtenteils aus den Verkäufen von Sonnefeld und Löwenberg. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2022 wurden wie in den Vorjahren nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit nicht abschätzbar sind.

Auf der Kostenseite fielen 2,0 Mio. € für Personalaufwendungen sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 5,5 Mio. € an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (4.244 T€), gefolgt von den Bürokosten (165 T€), Buchführung (156 T€), Börsenlisting und IR/PR (153 T€), Kapitalerhöhung (136 T€), Abschluss-/Prüfungs- (135 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten (112 T€).

Konzern-GuV 2022 der DEFAMA	
Umsatzerlöse	20.228.223 €
Sonstige betriebliche Erträge	2.479.960 €
Personalaufwand	- 1.982.793 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.549.152 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	15.176.238 €
Abschreibungen	- 5.095.146 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10.081.092 €
Finanzergebnis	- 2.902.941 €
Ergebnis d. gewöhnl. Gesch.	7.178.151 €
Steuern	- 1.780.104 €
Konzernüberschuss	5.398.047 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 15,2 Mio. €. Unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 5,1 Mio. € beträgt das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 10,1 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf 7,2 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 5,4 Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 1,15 € je Aktie. Etliche Objekte waren dabei nur zeitanteilig in den Ergebniskennzahlen enthalten, die Zukäufe aus Rheinland-Pfalz 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 185,5 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6,2 Mio. € betreffen zu 4,9 Mio. € Verkaufspreise. Der Rest entfällt größtenteils auf Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Umsatzsteuer und andere Steuererstattungsansprüche, einen Cap zur Zinssicherung und Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern. Die liquiden Mittel und kurzfristig veräußerbare Wertpapiere beliefen sich zum Stichtag auf fast 4,2 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 41,3 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 20,7%. 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 154,5 Mio. €, größtenteils betreffend die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands. Die sonstigen Verbindlichkeiten von gut 0,7 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 31.12.2022 (wesentliche Positionen)

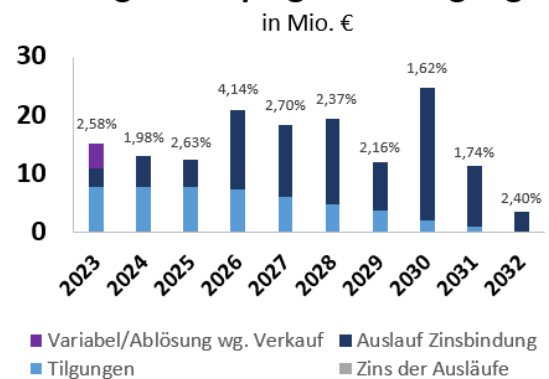
AKTIVA	2022	PASSIVA	2022
Anlagevermögen	185.541.766 €	Eigenkapital	41.330.744 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	6.199.149 €	Rückstellungen	2.087.697 €
Sonstige Verm.gegenstände	1.999.055 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	637.663 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	4.150.972 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	154.529.017 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.443.414 €	Sonstige Verbindlichkeiten	749.235 €
Summe Aktiva	199.334.356 €	Summe Passiva	199.334.356 €

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	36
Bankverbindlichkeiten	153 Mio. €
Ø Zinssatz	2,32%
Ø Anfangstilgung	4,20%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	5,8 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 36 Banken insgesamt 73 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 153,3 Mio. €. Auf keine einzelne Bank entfiel dabei ein Anteil von mehr als 12 Prozent.

Zum Stichtag war eine Immobilie nicht beliehen. Zudem bestanden nicht genutzte Dispolinien in Höhe von 1,5 Mio. € sowie nicht ausgezahlte Darlehen im Umfang von 1,7 Mio. €. Zwei Objekte sind von drei Volksbanken gemeinsam finanziert, drei andere Immobilien von zweien. Mit fortschreitendem Portfolio-Wachstum wird sich die Anzahl unserer Finanzierungspartner weiter erhöhen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt planmäßige Tilgungen in Höhe von 7,1 Mio. € auf Annuitätendarlehen vorgenommen. Den Restsaldo des für unser Objekt in Sonnefeld aufgenommenen Darlehens konnten wir im Zuge der Veräußerung dieser Immobilie in voller Höhe auf unser neu gekauftes Objekt in Apfelstädt übertragen und so die günstigen Kreditzinsen weiterhin nutzen.

Freisetzung von Liquidität durch Revalutierung von Darlehen auf Bestandsobjekte

Aufgrund der positiven Entwicklung der zugrundeliegenden Bestandsobjekte haben wir im Jahr 2022 mehrere 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 Investitionen geflossen, teils werden sie durch Umbauarbeiten noch anfallen. Insgesamt hat sich die frei verfügbare Liquidität der DEFAMA durch eine vollzogene Revalutierung um 0,7 Mio. € erhöht, die übrigen Angebote hatten wir zum Bilanzstichtag noch nicht angenommen. In Büdelsdorf und Löwenberg konnten wir außerdem die Umbaukosten in voller Höhe refinanzieren.

Durchgeführt wurden nunmehr bereits fünf Revalutierungen – namentlich für Görlitz, Hamm, Pasewalk, Schneeberg und Traben-Trarbach. Möglich wurde die 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 einer 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. Vorgespräche zu einzelnen Objekten mit den jeweiligen Banken gab es bereits und werden fortgeführt, vorerst jedoch nicht abgeschlossen, da aufgrund der komfortablen Liquiditätssituation vorerst keine zusätzlichen Mittel benötigt werden.

Funds From Operations (FFO) auf 8,6 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2022 bei 10,9 (2021: 10,0) Mio. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -43,6 (-22,4) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 34,8 (9,6) Mio. € und resultierte aus der durchgeführten Kapitalerhöhung, aufgenommenen Bankdarlehen abzüglich planmäßiger Tilgungen, der teilweisen Nutzung von Dispoklinien und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds belief sich am Ende der Periode auf 3,7 (1,5) 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 2022 somit auf 8,6 (2021: 7,1) Mio. € bzw. 1,82 (1,60) € je Aktie. Dabei hat sich die zugrundeliegende Aktienzahl ab dem 1. April 2022 aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung von 4,42 auf 4,8 Millionen Stück erhöht. Durchschnittlich betrug die Aktienzahl im Geschäftsjahr 2022 somit 4,705 Millionen Stück. Zu beachten ist ferner analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitanteilig bzw. noch gar keine Erträge beisteuerten.

NAV je Aktie erhöht sich um 17,3%

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 bewerten lassen. Die entsprechenden Bewertungen wurden im Februar und März 2023 durchgeführt. Zum 31. Dezember 2022 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 257 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf den Seiten 44 bis 47 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Unter Berücksichtigung der übrigen Aktiva sowie der bestehenden Verbindlichkeiten belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie somit per 31. Dezember 2022 auf 22,80 €. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 0,51 € je Aktie sowie bereinigt um Effekte aus der im März 2022 durchgeführten Kapitalerhöhung entspricht dies einer Steigerung um 17,3% gegenüber dem Wert von 19,61 € je Aktie zum Jahresende 2021.

Wert der Bestandsimmobilien steigt durch höhere Mieterträge und getätigte Investitionen

Aufgrund der jüngsten Marktentwicklungen gehen wir auf die wesentlichen Änderungen bei den Einzelbewertungen an dieser Stelle näher ein. Bei den Objekten, die bereits zum 31. Dezember 2021 in unserer Portfoliobewertung enthalten waren, ergab sich im Jahr 2022 per Saldo eine Zuschreibung von 6,74 Mio. €. Dies entspricht einem Plus von 3% gegenüber dem saldierten Vorjahreswert.

Zugleich erhöhten sich die Nettomieten dieser Bestandsobjekte um fast 800 T€, ein Plus von 5% gegenüber dem Vorjahr. Diese wurden durch Investitionen von insgesamt rund 3,4 Mio. € in das Portfolio erreicht, die teilweise auch künftigen Ertragssteigerungen dienen. Zudem konnten etliche Ankermietverträge verlängert werden. Somit hat sich das Bewertungsniveau des Bestandsportfolio in Relation zu den erzielten Nettomieten unter dem Strich sogar von Faktor 12,9 auf 12,7 ermäßigt.

Zeitz, Büdelsdorf und Pasewalk mit größter Wertsteigerung

Das Objekt mit der größten positiven Wertveränderung im Jahr 2022 war Zeitz mit einem Plus von 1,1 Mio. €. Hier konnte der Vertrag mit dem wesentlichen Mieter Kaufland mehrjährig verlängert werden. Außerdem laufen aktuell Gespräche, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer künftig signifikant höheren Miete führen.

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Zeitz	1.289 T€	16.200 T€	+1.100 T€	12,6
Büdelsdorf	543 T€	6.890 T€	+950 T€	12,7
Gardelegen	800 T€	10.300 T€	+720 T€	12,9
Pasewalk	821 T€	10.020 T€	+550 T€	12,2
Rendsburg	487 T€	6.290 T€	+450 T€	12,9
Dinslaken	843 T€	10.100 T€	+450 T€	12,0

Der um 950 T€ höhere Wert in Büdelsdorf resultiert maßgeblich aus dem Abschluss der Umbaumaßnahme für ein Fitness-Studio, wofür der im Vorjahr enthaltene Capex-Abzug entfiel. In Gardelegen entfiel der Capex-Abzug für den Futterhaus-Umbau, zudem stiegen die Mieten um 29%. In Rendsburg wurde der Umbau für eine Gemeinschaftspraxis abgeschlossen und die Mieten stiegen um 7%. Auch in Pasewalk (+6%) und Dinslaken (+9%) erhöhten sich die Mieten deutlich. Die aktuellen Mietfaktoren bewegen sich damit auch nach der Werterhöhung durchweg nur zwischen 12,0 und 12,9.

Zum Vergleich: Die beiden letzten Veräußerungen erfolgten zum etwa 17-fachen der Nettomiete. Auch für andere Bestandsobjekte erhalten wir regelmäßig Angebote, die sich signifikant oberhalb der von Winters & Hirsch ermittelten Marktwerte bewegen.

Wertminderungen vor allem in Radeberg, Lübbenau und Höhn

Unter unseren Immobilien mit den größten negativen Wertveränderungen finden sich mit Radeberg (-220 T€) und Köln-Rondorf (-30 T€) zwei Objekte, bei denen erst vor kurzem umfassende Modernisierungen erfolgten und lange Mietverträge bestehen. Da die Nettomiete hier nur minimal (Radeberg) bzw. gar nicht (Rondorf) stieg, ergab sich ein niedrigerer Wertansatz. Auch der Rückgang bei Florstadt resultiert aus den „nur“ nahezu unveränderten Mieten.

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Radeberg	1.342 T€	22.190 T€	-220 T€	16,5
Lübbenau	981 T€	9.870 T€	-100 T€	10,1
Höhn	332 T€	4.710 T€	-70 T€	14,2
Templin	310 T€	3.090 T€	-30 T€	10,0
Köln-Rondorf	162 T€	2.680 T€	-30 T€	16,5
Florstadt	103 T€	1.260 T€	-30 T€	12,3

Der verminderte Gutachterwert in Lübbenau hängt mit den technischen Problemen zusammen, die zu weiteren Verzögerungen bei geplanten Umbaumaßnahmen zur Leerstands-beseitigung führen. In Höhn konnte die ehemalige Edeka-Fläche nach dessen eigenem Neubau noch nicht vermietet werden, in Templin zeichnet sich eine ähnliche Situation ab. Die Bearbeitung dieser „Baustellen“ wird mit hoher Priorität vorangetrieben, so dass wir davon ausgehen, die Werte mittelfristig wieder steigern zu können.

Insgesamt hat DEFAMA erfreulich wenige „Sorgenkinder“ im Portfolio. Dies lässt sich auch daran ablesen, dass nur drei Bestandsobjekte (teils minimal) niedrigere Nettomieten als vor einem Jahr aufweisen. Zudem sind wir bei etlichen Leerflächen in fortgeschrittenen Mietvertragsverhandlungen.

Erneute Dividendenerhöhung vorgeschlagen

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2022 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat eine Erhöhung der Dividende von 51 auf 54 Cent je Aktie vor. Auf Basis des Jahresschlusskurses entspricht dies einer Dividendenrendite von gut 2,3%. Die finale Entscheidung zur Dividendenhöhe trifft die Hauptversammlung, die am 21. Juli 2023 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.

Aktie

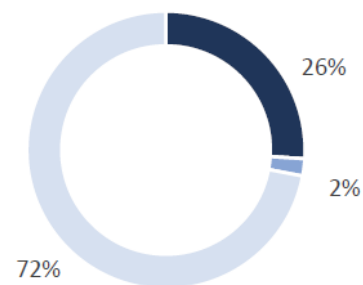
Streubesitz hat sich durch Kapitalerhöhung erhöht

Das Grundkapital der DEFAMA beträgt 4.800.000 €, eingeteilt in ebenso viele Aktien. Im März 2023 fand eine Kapitalerhöhung unter Anschluss des Bezugsrechts statt, bei der 380.000 neue Aktien zum Ausgabepreis von 27 € je Aktie bei Institutionellen Investoren platziert wurden. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 1.830.000 €, befristet bis zum 29.10.2025.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von 26% 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.

Durch die Kapitalerhöhung erhöhte sich der Streubesitz auf rund 72%. Zu den größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes zählen Ennismore European Smaller Companies Fund, Familie Winkler, Geminus GmbH, HW Capital GmbH, MACH Holding GmbH, LBBW, Lupus Alpha Micro Champions Fonds, Share Value Stiftung, Spirit Asset Management und der Value Opportunity Fonds.

Aktionärsstruktur per 31.12.2022



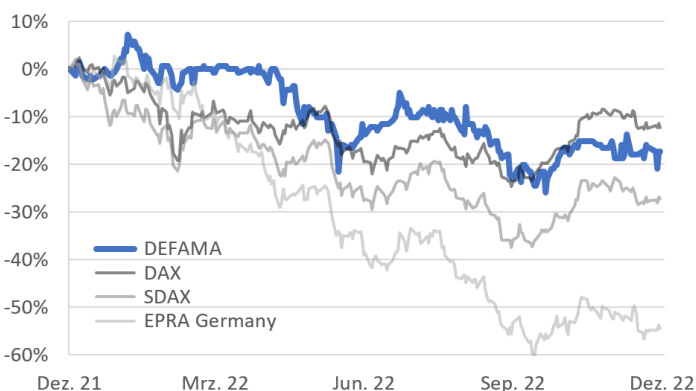
- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

Im siebten Börsenjahr erstmals ein Minus

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2022 mit einem XETRA-Schlusskurs von 23,00 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der gezahlten Dividende von 51 Cent je Aktie eine Performance von minus 15,4%.

Zum Vergleich: Der DAX büßte im abgelaufenen Jahr 12,3% ein, der Nebenwerte-Index SDAX 27,3% und der Immobilienaktienindex EPRA Germany sogar 54,4%. Somit schnitt die DEFAMA-Aktie im siebten Börsenjahr zwar erneut deutlich besser ab wie zwei der drei Indizes und lag nur knapp hinter dem DAX. Jedoch konnten wir erstmals in unserer Firmengeschichte keinen Wertzuwachs für die Aktionäre erreichen.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2022



Die Liquidität in unserer Aktie hat sich dabei leicht verringert. Börsentäglich wurden 2022 im Schnitt insgesamt 3.157 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich 3.519 Aktien im Vorjahr. Handelsstärkste Börsenplätze sind XETRA und Tradegate.

Coverage durch drei Researchhäuser

Im vergangenen Jahr beobachteten Analysten von SRC Research, M.M. Warburg & CO und Bankhaus Metzler die DEFAMA und publizierten regelmäßig Research-Berichte. Diese sind auf der DEFAMA-Internetseite abrufbar. Die Coverage durch Metzler endete im Herbst 2022, dafür nahm die Baader Bank die Coverage im März 2023 auf. Eine Übersicht der Analystenempfehlungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Datum	Empfehlung	Kursziel
Baader Bank AG	13.03.2023	Add	27,80 €
M.M. Warburg & CO	23.02.2023	Buy	32,00 €
SRC Research	23.02.2023	Buy	34,00 €

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 hatte zudem 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. Auch im Jahr 2023 plant DEFAMA zielgerichtete Spenden an Organisationen im Umfeld von unseren Fachmarktzentren.

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 COVID-19-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.

Für DEFAMA ist das Wohlergehen der Mitarbeiter 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 seit April 2021 gemeinsam mit dem Energieversorger EnBW an ihren Fachmarktzentren eine Schnellladeinfrastruktur für Elektroautos auf. An 24 Standorten ist die Inbetriebnahme der High Power Charging-Ladepunkte (HPC) bereits erfolgt. An 6 weiteren soll diese im ersten Halbjahr 2023 erfolgen. Auch für alle übrigen Objekte arbeitet DEFAMA an einer Ausrüstung mit E-Ladesäulen. 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 werden drei Pkw mit Elektroantrieb bereits genutzt, drei 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 sind 44 der 56 Objekte, die wir schon im Jahr 2022 besaßen, ebenfalls auf Ökostrom umgestellt. Bei den übrigen Immobilien handelt es sich größtenteils um Standorte, bei denen die Mieter eigene Stromverträge direkt mit Energieversorgern haben. Auch künftig hinzukommende Objekte werden stets möglichst 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. Ökostrom 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. Zudem sorgen wir bei allen Umbaumaßnahmen für energetische Verbesserungen.

So haben wir beispielsweise bei der Dachsanierung in Wittenburg eine deutlich verbesserte Dämmung erreicht. In Rendsburg installierten wir für die Gemeinschaftspraxis eine Verschattungsanlage, um die Kühllast zu senken, und in Büdelsdorf tauschten wir die Fenster gegen solche mit einem besseren Wärmedämmwert („U-Wert“). Darüber hinaus haben wir im Zuge des Umbaus die Futterhaus-Fläche in Gardelegen auf eine Wärmepumpe umgestellt und prüfen wir auch an etlichen weiteren Standorten die Umrüstung. Fördermöglichkeiten dafür nutzen wir gerne, machen unsere Entscheidung zugunsten solcher Maßnahmen davon jedoch nicht abhängig.

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.

Durch die Expertise des Managements in Verbindung mit einer strikten Qualitätsauswahl bei den gekauften Immobilien gelingt es uns regelmäßig, überdurchschnittlich gute Finanzierungskonditionen zu verhandeln. Und wenngleich wir wie die gesamte Branche von den bis vor kurzem noch niedrigen Zinsen profitierten, sind wir aufgrund der hohen Mietrenditen im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern nicht zwingend auf diese angewiesen. Deshalb sehen wir im durch das höhere Zinsniveau deutlich anspruchsvoller gewordenen Umfeld die Chance auf ein beschleunigtes Wachstum.

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 die Preise für Einzelobjekte in kleinen bis mittelgroßen Städte auch künftig niedriger als in den Metropolen bleiben. 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. Dies haben wir bereits mehrfach durch lukrative Einzelverkäufe belegt. 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 mit Ausnahme eines Cap zur Zinsabsicherung für die Finanzierung des 2022 erworbenen Westerwald-Portfolios keine Swaps oder andere Derivate, sodass lediglich kleine Risiken aus 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 hatten diverse Mieter vor allem aus den Bereichen Gastronomie, Reisebüros, Frisöre, Nagelstudios sowie Textil und Schuhe ihre Mietzahlungen im ersten Halbjahr 2021 temporär ausgesetzt. Die ausgesetzten Mieten wurden zwischenzeitlich größtenteils nachgezahlt, jedoch teilweise unter Vorbehalt. Die verbliebenen offenen Forderungen aufgrund solcher Mietrückstände wurden vorsorglich wertberichtigt. Während der letzten „Corona-Wellen“ kam es nicht mehr zu behördlich angeordneten Schließungen. Die Risiken erneuter Lockdowns werden derzeit als gering eingeschätzt.

Hingegen bestanden auch im Jahr 2022 weiterhin Belastungen durch einen erhöhten Krankenstand, der zu großen Teilen direkt oder indirekt auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen ist. Daher hält DEFAMA seine Mitarbeiter weiterhin zu Hygienemaßnahmen an, sensibilisiert sie bezüglich der Vermeidung von Ansteckungsgefahren und unterstützt aktiv bei Schutzmaßnahmen. Zudem minimieren wir Risiken durch unsere dezentrale Struktur mit vier Bürostandorten und mehreren immer im Homeoffice aktiven Mitarbeitern. Dennoch kam es zu personellen Ausfällen durch Quarantäne oder Infektionsfälle, die Teile des operativen Geschäfts in Verbindung mit ähnlichen Problemen bei Dritten – etwa Mietern, Dienstleistern, Handwerksfirmen oder Behörden – phasenweise gravierend beeinträchtigten.

Die Auswirkungen zeigen sich dabei meist über erheblich längere Projektzeiten etwa bei Umbaumaßnahmen, was indirekt zu Einnahmeausfällen bzw. später startenden Ertragssteigerungen führt. Insgesamt schätzt die Gesellschaft die wirtschaftlichen Risiken aus der Coronavirus-Verbreitung für das Unternehmen derzeit als begrenzt ein. Lediglich im Fall erneuter längerer Schließungszeiten von Geschäften oder durch den lang andauernden Ausfall einer größeren Anzahl an Mitarbeitern könnten sich diese signifikant erhöhen.

Klage auf Rückabwicklung des Kaufs von Lübbenau

Am 31.12.2021 hat DEFAMA gemeinsam mit dem Minderheitsgesellschafter der Kolosseum Spreewald 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 2022 insgesamt 85 T€ an Anwalts- und Gerichtskosten an. Im NAV zum Jahresende 2021 war die Mängelbeseitigung mit 2,9 Mio. € berücksichtigt, davon ist rund ein Viertel inzwischen durchgeführt.

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 2022 wäre ohne Lübbenau fast unverändert ausgefallen, der FFO um rund 0,3 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.

Durch die Auslagerung wesentlicher Teile der Objektverwaltung an HEICO besteht ein Risiko aus der Abhängigkeit von diesem Partner. DEFAMA wirkt diesem durch eine intensive Kommunikation mit den zuständigen Property Managern sowie den weiterhin intensiven Direktkontakt zu den Mietern entgegen. Ferner verfügen wir unverändert über das Know-how und die personellen Kapazitäten, gegebenenfalls Teile der Verwaltung wieder selbst zu übernehmen. Insbesondere im technischen Bereich legen wir großen Wert darauf, diese Fähigkeit auf künftig beizubehalten.

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

Auch in den ersten Monaten 2023 erhielt DEFAMA zahlreiche Angebote zum Erwerb weiterer Objekte zu wieder günstiger werdenden Preisen. Daher ist der Vorstand optimistisch, im Laufe des Jahres erneut etliche Zukäufe melden zu können, wobei vor allem in der zweiten Jahreshälfte mit einem steigenden Kaufvolumen zu rechnen ist. Zudem befinden sich diverse Umbauprojekte in Planung, die in der Folge zu erhöhten Mieterträgen führen werden. An ähnlichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Bestandsobjekten arbeiten wir kontinuierlich, was zusätzliche Mietsteigerungspotenziale erschließt. Darüber hinaus ergeben sich durch die anhaltend hohe Inflation immer wieder Indexmietanpassungen.

Für das Jahr 2023 haben wir uns folgende Ziele gesteckt:

- Jahresüberschuss von 4,0 Mio. € (ohne Verkäufe)
- Funds From Operations (FFO) von 9,8 Mio. €
- Annualisierter FFO von 11 Mio. € per Ende 2023
- weitere Dividendenerhöhung

Darüber hinaus halten wir es für wahrscheinlich, dass sich auch im laufenden Jahr wieder selektiv ein oder mehrere Verkäufe ergeben. Für mehrere Objekte sind entsprechende Verhandlungen im Gange, teils bereits in fortgeschrittenem Stadium. Aufgrund der verfolgten „Buy and Hold“-Strategie wird DEFAMA jedoch nur dann eine Veräußerung durchführen, wenn die Konditionen ausgesprochen attraktiv sind. Vor diesem Hintergrund werden Erträge aus Verkäufen nicht fest eingeplant, zumal wir auf diese auch nicht angewiesen sind.

Während die Immobilienbranche unter den seit einem Jahr steigenden Zinsen und der Inflation ächzt, welche vor allem auf die Wohnimmobilienfirmen zunehmenden Druck ausüben, sieht DEFAMA sich als Profiteur dieser Trends. So beträgt die durchschnittliche Zinsbindung unserer Finanzierungen im Durchschnitt fast 6 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. Organisatorisch haben wir uns durch die Auslagerung von großen Teilen der Objektverwaltung für ein beschleunigtes Wachstum aufgestellt.

Insgesamt sehen wir DEFAMA gut positioniert, 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 Umbaumaßnahmen stets 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 2022

Konzernbilanz

per 31.12.2022 (alle Angaben in €)

AKTIVA		31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		14.726	16.045
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		23.051.069	15.167.843
2. Bauten		160.616.195	132.402.538
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.129.316	1.291.865
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		730.410	1.368.046
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		50	50
		<hr/>	<hr/>
		185.541.766	150.246.387
B. Umlaufvermögen	[4.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.199.149	961.488
2. Sonstige Vermögensgegenstände		1.999.055	2.114.123
II. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.665.098	1.518.924
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens		485.874	0
		<hr/>	<hr/>
		12.349.176	4.594.535
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.3.]	1.443.414	1.418.616
Summe Aktiva		199.334.356	156.259.538

PASSIVA		31.12.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		4.800.000	4.420.000
II. Kapitalrücklage		27.192.611	17.312.611
III. Bilanzgewinn		8.930.420	5.989.473
IV. Minderheitenanteile		407.713	398.613
		41.330.744	28.120.697
B. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		1.746.993	1.084.475
2. Sonstige Rückstellungen		340.704	263.764
		2.087.697	1.348.239
C. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		637.663	955.934
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		154.529.017	124.593.725
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.787 € (Vorjahr 6.548 €)		749.235	1.240.943
- davon aus Steuern 734.490 € (Vorjahr 1.062.052 €)			
		155.915.915	126.790.602
Summe Passiva		199.334.356	156.259.538

Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 (alle Angaben in €)

		2022	2021
Umsatzerlöse	[5.1.]	20.228.223	17.131.336
a) Kaltmieten		17.252.757	14.550.371
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		2.584.764	2.136.363
c) Sonstige Erträge		390.702	444.602
Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	2.479.960	3.242.576
Personalaufwand		1.982.793	1.877.117
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.3.]	5.549.152	5.148.762
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		15.176.238	13.348.033
Abschreibungen	[5.4.]	5.095.146	4.239.101
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		10.081.092	9.108.932
Finanzergebnis	[5.5.]	- 2.902.941	- 2.598.716
a) Zinsen und ähnliche Erträge		9.026	11.053
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.911.967	2.609.769
Ergebnis vor Steuern (EBT)		7.178.151	6.510.216
Steuern vom Einkommen und Ertrag	[5.6.]	1.224.138	962.010
Ergebnis nach Steuern		5.954.013	5.548.206
Sonstige Steuern		555.966	510.236
Konzernergebnis		5.398.047	5.037.970
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.541.473	952.133
Anteile Minderheitsgesellschafter		- 9.100	- 630
Konzernbilanzgewinn		8.930.420	5.989.473
Vom Konzernergebnis entfallen auf			
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		9.100	630
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG		5.388.947	5.037.340
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,15	1,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,15	1,14

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 (alle Angaben in €)

	2022	2021
Konzernjahresüberschuss	5.398.047	5.037.970
Abschreibungen(+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.095.146	4.239.101
Zunahme(+)/Abnahme(-) der sonstigen Rückstellungen	76.940	10.504
Gewinn(-) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 2.219.593	- 2.769.317
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 373.506	- 1.339.899
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 809.979	1.610.950
Zinsaufwendungen(+)/Zinserträge(-)	2.902.941	2.598.716
Ertragsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	1.224.138	962.010
Ertragsteuerzahlungen(-)	- 430.486	- 337.246
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.863.648	10.012.789
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 5.685	0
Einzahlungen(+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.089.870	5.160.000
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 45.155.617	- 27.545.084
Auszahlungen(-) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	- 485.874	0
Erhaltene Zinsen(+)	243	2.518
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 43.557.063	- 22.382.566
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	10.260.000	0
Einzahlungen(+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	37.056.163	21.624.389
Auszahlungen(-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 7.120.871	- 7.282.841
Gezahlte(-) Zinsen	- 2.907.703	- 2.607.940
Gezahlte(-) Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	- 2.448.000	- 2.121.600
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	34.839.589	9.612.008
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	2.146.174	- 2.757.769
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.518.924	4.276.693
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.665.098	1.518.924

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2022 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 31.12.2022.

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 31.12.2022	Ergebnis des Geschäftsjahres 2022
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	100%	39.546.904	4.710.663
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	100%	113.719	39.221
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	100%	8.378	177.143
DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin	100%	- 75.713	- 11.845
DEFAMA Albstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	67.602
DEFAMA Anklam GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	167.357
DEFAMA Apfelstädt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	744.991
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	99.816
DEFAMA Barsinghausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	56.353
DEFAMA Bergkamen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	33.781
DEFAMA Bettenlager GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	89.848
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	46.288
DEFAMA BSM Marktstraße GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	70.056
DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	126.589
DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	373.072
DEFAMA Eberswalde GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	87.382
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	12.051
DEFAMA Gardelegen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 12.600
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	58.714
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	86.969
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	178.103
DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	59.513
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	94%	580.057	88.903
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	155.462
DEFAMA Hof GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	252.526
DEFAMA HR1 Handel West GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.658
DEFAMA HR2 Handel Ost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.640
DEFAMA HR3 Gewerbe Nord GmbH, Berlin	100%	23.669	- 1.331
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	79.241
DEFAMA Melsungen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	44.426
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	39.944
DEFAMA Modecenter GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	94.708
DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	44.026
DEFAMA Nordsteimke GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	26.008
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	240.646

DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	13.791
DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin	100%	2.181.297	332.525
DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	134.691
DEFAMA Rendsburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	188.880
DEFAMA Rondorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	36.255
DEFAMA SBB Bruno Dost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	33.797
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	94%	481.538	94.889
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	64.955
DEFAMA Schmallenberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	108.403
DEFAMA Seehausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	36.510
DEFAMA Staßfurt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	127.113
DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	64.838
DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	268.211
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	115.269
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	89.539
DEFAMA Waltershausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	45.138
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	1.578.367
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	125.872
DEFAMA Wurzen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	14.333
DEFAMA Zeitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	747.845
DEFAMA 50. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 2.117
DEFAMA 51. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 10.650
DEFAMA 58. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 878
DEFAMA 59. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 976
DEFAMA 60. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 956
DEFAMA 61. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.018
KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	94%	681.356	71.947

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 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2022	Ergebnis des Geschäftsjahres 2022
DEFAMA Apfelstädt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	744.991
DEFAMA HR1 Handel West GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.658
DEFAMA HR2 Handel Ost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.640
DEFAMA HR3 Gewerbe Nord GmbH, Berlin	100%	23.669	- 1.331
DEFAMA Modecenter GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	94.708
DEFAMA Waltershausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	45.138
DEFAMA 51. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 10.650
DEFAMA 58. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 878
DEFAMA 59. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 976
DEFAMA 60. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 956
DEFAMA 61. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.018

Die 100prozentige Tochtergesellschaft DEFAMA Sonnefeld GmbH & Co. KG ist per 30.09.2022 auf die DEFAMA Apfelstädt GmbH & Co. KG verschmolzen worden. Die 100prozentige Tochtergesellschaft DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG ist per 30.12.2022 auf die DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG 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 2022 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.

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde unter Beachtung der DRS 21 aufgestellt. Dadurch ergaben sich einzelne Umgruppierungen in den Vorjahreszahlen.

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 € (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 23.051.069 (Vj. 15.167.843) € und „Bauten“ in Höhe von 160.616.195 (Vj. 132.402.538) € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten. Die Gebäude werden in der Regel über 33,3 Jahre abgeschrieben.

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 1.129.316 (Vj. 1.291.865) € betrifft mit 966.375 € die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Immobilien in Mylau und Zeitz. Daneben sind hier Werbepylonen, technische Geräte, Weihnachtsdekorationen und Büroeinrichtungen enthalten. Anlagen werden in der Regel über zehn Jahre abgeschrieben.

Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 730.410 (Vj. 1.368.046) € betrifft größtenteils Umbaumaßnahmen, davon entfallen drei Viertel auf Gardelegen und Lübbenau.

Die Wertpapiere von 50 € betreffen Genossenschaftsanteile einer Volksbank.

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 31.12.2022 beliefen sich auf insgesamt 257.030.000 (Vj. 218.150.000) €. Bei keiner Immobilie wurde der aktuelle Bilanzansatz vom ermittelten Verkehrswert unterschritten.

Eine Übersicht über alle Bestandsimmobilien ist der Tabelle auf den Seiten 44 bis 47 zu entnehmen.

4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.199.149 (Vj. 961.488) € betreffen zu 4.900.000 € erst nach dem Bilanzstichtag fällige Kaufpreis(teil)e. Der Rest entfällt im Wesentlichen auf Forderungen gegen Mieter, auf die teilweise Wertberichtigungen vorgenommen wurden, sowie.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.999.055 (Vj. 2.114.123) € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche, Gewerbesteuerrückforderungen, einen Cap zur Zinssicherung und Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter.

Bei der Position Wertpapiere handelt es sich um fungible Wertpapiere, die bei Bedarf kurzfristig veräußerbar sind und sich im Depot bei einer regionalen Bank befinden, die als kreditgebendes Institut geschäftlich verbunden ist.

Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Der Cap zur Zinssicherung hat eine Laufzeit von vier Jahren. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine unbestimmte Restlaufzeit aus.

4.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.443.414 (Vj. 1.418.616) € 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. Es bestand ein Genehmigtes Kapital 2020/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 2.210.000 €, befristet bis zum 29.10.2025.

Dieses Genehmigte Kapital 2020/1 wurde in Form einer am 29.03.2022 beschlossenen Kapitalerhöhung in einem Umfang von 380.000 € ausgenutzt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 31.03.2022. Die Kapitalerhöhung erfolgte zu einem Ausgabebetrag von 27,00 € je Aktie. Das Ausgabeaufgeld von insgesamt 9.880.000 € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG demnach auf 4.800.000 €, eingeteilt in 4.800.000 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 1.830.000 €, befristet bis zum 29.10.2025. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn	Minderheitsgesellschafter	Gesamtkapital
Stand 01.01.2022	4.420.000 €	17.312.611 €	5.989.473 €	398.613 €	28.120.697 €
Kapitalerhöhung	380.000 €	9.880.000 €			10.260.000 €
Gewinnausschüttung			- 2.448.000 €		- 2.448.000 €
Jahresüberschuss			5.388.947 €	9.100 €	5.398.047 €
Stand 31.12.2022	4.800.000 €	27.192.611 €	8.930.420 €	407.713 €	41.330.744 €

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.746.993 (Vj. 1.084.475) € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 340.704 (Vj. 263.763) € 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 31.12.2022	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindl. aus Lief. und Leistungen	638 T€	---	---	638 T€
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	12.296 T€	47.258 T€	94.975 T€	154.529 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	749 T€	---	---	749 T€
Gesamt	13.683 T€	47.258 T€	94.975 T€	155.916 T€

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 637.663 (Vj. 955.934) € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 154.529.017 (Vj. 124.593.725) € betreffen größtenteils langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Es handelt sich mit Ausnahme von drei kurzlaufenden Teildarlehen sowie den Projektfinanzierungen Gardelegen und Nordsteimke durchweg um Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2022 auf 2,32% (Vj. 2,08%). Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2022 bei 59,7% (Vj. 61,3%). 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 749.235 (Vj. 1.240.943) € betreffen größtenteils Umsatzsteuern.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 20.228.223 (Vj. 17.131.336) € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 17.252.757 (Vj. 14.550.371) € auf Kaltmieten und 2.584.764 (Vj. 2.136.363) € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2022 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze von 390.702 (Vj. 444.602) € betreffen im Wesentlichen Einspeisevergütungen aus Photovoltaik-Anlagen, weiterberechnete (Bau-)Kosten und Werbekostenbeiträge.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2.479.960 (Vj. 3.242.576) € resultieren mit 2.259.791 € aus der Veräußerung der Objekte Löwenberg und Sonnefeld. Der Restbetrag entfällt im Wesentlichen auf erhaltene Versicherungsleistungen, Aufwendungsausgleicherstattungen, andere Anlagenabgänge und Erträge aus abgeschrieben Forderungen.

5.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 5.549.152 (Vj. 5.148.762) € betreffen:

	2022	2021
a) Objektkosten	4.244.206 €	4.051.253 €
b) Bürokosten	164.873 €	175.132 €
c) Buchführungskosten	156.485 €	144.451 €
d) Kapitalmarktkosten	152.509 €	119.036 €
e) Kapitalerhöhungskosten	136.192 €	0 €
f) Abschluss- und Prüfungskosten	134.696 €	108.444 €
g) Rechts- und Beratungskosten	111.766 €	56.734 €
h) Kfz- und Reisekosten	101.162 €	83.416 €
i) Software/IT	80.141 €	55.348 €
j) Einzelwertberichtigungen	75.924 €	114.270 €

Die gestiegenen Objektkosten resultieren aus dem Portfoliowachstum und aus erhöhten Betriebskosten, die sich zeitversetzt in erhöhten Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen niederschlagen werden. Die verdoppelten Rechts- und Beratungskosten resultieren aus der Klage betreffend die Kolosseum Spreewald GmbH.

5.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 5.095.146 (Vj. 4.239.101) € betreffen mit 4.911.819 (Vj. 4.050.595) € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen Photovoltaik-Anlagen, immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Kraftfahrzeuge sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

5.5. Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 2.911.967 (Vj. 2.609.769) € betreffen im Wesentlichen Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 9.026 (Vj. 11.053) € betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter.

5.6. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 555.966 (Vj. 510.236) € 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 2022 durch die folgenden Personen geleitet:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Bestellung bis
Matthias Schrade Vorstand Finanzen/An- und Verkauf, Berlin	13.11.2014	31.10.2024
Matthias Stich Vorstand Projektentwicklung/Immobilien, Templin	01.07.2021	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 2022 auf insgesamt 461.413 (2021: 377.740) €. Davon entfielen 223.426 (2021: 152.207) € auf erfolgsabhängige variable Vergütungsanteile und 15.987 (2021: 12.533) auf Nebenleistungen. Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:

in €	Matthias Schrade		Matthias Stich	
	2022	2021	2022	2021
Gewährte Vergütung				
Festvergütung	120.000	120.000	102.000	93.000
Erfolgsabhängige Variable	148.951	96.471	74.475	55.736
Nebenleistungen	6.780	6.104	9.207	6.429
Gesamtvergütung	275.731	222.475	185.682	155.165

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 333.000 € („Cap“) liegen.

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

6.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2022 aus den folgenden Personen zusammen:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Funktion
Henrik von Lukowicz Diplom-Kaufmann, Luxemburg	13.11.2014	Vorsitzender (ab 22.07.2022) Stellvertr. Vorsitzender (10.03.-22.07.2022) Mitglied (bis 10.03.2022)
Christine Hager Immobilienmanagerin, Leichlingen	22.07.2022	Stellvertretende Vorsitzende (ab 22.07.2022)
Hans Ulrich Rücker Immobilienkaufmann, Remscheid	13.11.2014	Mitglied (ab 10.03.2022) Stellvertretender Vorsitzender (bis 10.03.2022)
Peter Schropp Bankkaufmann, Wörthsee Steinebach	13.11.2014	Vorsitzender (bis 22.07.2022)

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:

Henrik von Lukowicz:

Feros Beteiligungen AG, Salzkotten (Vorsitzender)

AG ehem. Bürstenfabrik Emil Kränzlein, Actiengesellschaft von 1896 i.A., Aalen (stellvertretender Vorsitzender)

Christine Hager:

keine

Hans Ulrich Rücker:

Stefan Frey AG, Köln (Mitglied)

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

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2021 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 2022 im Konzern 31,7 (Vj. 34,4) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 26,7 (Vj. 27,4) Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 6,1 (Vj. 5,1) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

6.4 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2022 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 3.665.098 (Vj. 1.518.924) € ist ein Teilbetrag von 832.356 (Vj. 616.691) € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für acht Pkw, drei Büros, 16 Stellplätze und geleaste IT-Ausstattung in Höhe von 142.233 (Vj. 128.716) € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 340.424 (Vj. 434.750) € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

6.6 Abschlussprüfer

Das für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 26.000 (Vj. 26.000) €. 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

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung sind.

8. Jahresabschluss 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	31.12.2022	31.12.2021
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	17.549 €	8.373 €
Finanzanlagen	42.168.861 €	34.032.003 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.344.734 €	709.226 €
Sonstige Vermögensgegenstände	625.499 €	127.737 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	2.075.036 €	7.825 €
Rechnungsabgrenzungsposten	21.022 €	27.794 €
Summe Aktiva	48.252.701 €	34.912.958 €

PASSIVA	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	39.546.904 €	27.024.240 €
Rückstellungen	1.821.708 €	1.125.466 €
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	1.259.451 €	1.325.646 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	5.579.379 €	5.376.628 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	30.427 €	16.896 €
Sonstige Verbindlichkeiten	14.832 €	44.082 €
Summe Passiva	48.252.701 €	34.912.958 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2022	2021
1. Umsatzerlöse	130.645 €	13.251 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.137 €	7.536 €
3. Personalaufwand	703.316 €	544.175 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	634.036 €	364.457 €
5. Abschreibungen	8.258 €	5.614 €
6. Beteiligungsergebnis	7.195.898 €	6.630.118 €
7. Finanzergebnis	-180.574 €	-122.283 €
8. Steuern	1.102.833 €	887.492 €
9. Jahresüberschuss	4.710.663 €	4.726.884 €
10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust	5.291.629 €	2.686.345 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 2.448.000 €	- 2.121.600 €
12. Bilanzgewinn	7.554.292 €	5.291.629 €

9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 7.554.292 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,54 € auf jede für das Geschäftsjahr 2022 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 4.800.000,00 € | 2.592.000 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 4.962.292 € |

Berlin, den 10. Mai 2023

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
	01.01.2022				01.01.2022		31.12.2022	31.12.2022	01.01.2022
I. Immaterielle Vermögensgeg.									
Software, Konzessionen	41.472 €	5.685 €	0 €	9.246 €	25.427 €	7.002 €	9.244 €	14.726 €	16.045 €
Summe Immaterielle Verm.	41.472 €	5.685 €	0 €	9.246 €	25.427 €	7.002 €	9.244 €	14.726 €	16.045 €
II. Sachanlagen									
Grundstücke	15.167.843 €	8.279.230 €	112.523 €	508.527 €	0 €	0 €	0 €	23.051.069 €	15.167.843 €
Bauten	145.723.879 €	33.451.356 €	3.932.607 €	4.703.338 €	13.321.340 €	4.911.819 €	444.852 €	160.616.195 €	132.402.538 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.629.899 €	17.538 €	0 €	33.428 €	338.034 €	176.325 €	29.666 €	1.129.316 €	1.291.865 €
Geleistete Anzahlungen	1.368.046 €	3.407.494 €	-4.045.130 €	0 €	0 €	0 €	0 €	730.410 €	1.368.046 €
Summe Sachanlageverm.	163.889.666 €	45.155.617 €	0 €	5.245.293 €	13.659.374 €	5.088.144 €	474.518 €	185.526.990 €	150.230.292 €
III. Finanzanlagen									
Wertpapiere	50 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Summe Finanzanlageverm.	50 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Summe gesamt	163.931.188 €	45.161.302 €	0 €	5.254.539 €	13.684.801 €	5.095.146 €	483.762 €	185.541.766 €	150.246.387 €

Einzelübersicht zum Immobilienbestand

Standort	Adresse	Baujahr	Grundstücks- größe in m ²	Bodenwert in € pro m ² gesamt ¹⁾	
Albstadt I	Konrad-Adenauer-Straße 52, 54	2004	6.882	85	580.000
Albstadt II	Kientenstr. 12	1985	3.347	125	420.000
Anklam	Friedländer Landstraße 17	1999	21.625	38	820.000
Apfelstädt	Sülzenbrücker Straße 8	2010	5.728	58	330.000
Apolda	Robert-Koch-Str. 10	2008	11.119	53	590.000
Bad Ditzgenbach	Konrad-Adenauer-Straße 52, 54	2004	5.065	80	410.000
Barsinghausen I	Kientenstr. 12	1985	6.907	125	860.000
Barsinghausen II	Marktstraße 16A	2004	1.305	490	640.000
Bergkamen	Zweihausen 1-1c	2008	4.780	165	790.000
Brand-Erbisdorf	Großhartmannsdorfer Str. 9a	1992	9.030	33	300.000
Büdelsdorf	Hollerstraße 47-63	1991	10.309	30	310.000
Dinslaken	Otto-Lilienthal-Straße 37, 44, 46	ca. 1975	19.849	140	2.780.000
Eberswalde	Freienwalder Str. 30a-e	2001 / 2007	12.937	110	980.000
Florstadt	Messeplatz 3	2008	3.484	160	560.000
Gardelegen	Buschhorstweg 2	1996	41.355	15	620.000
Gebhardshain	Wissener Straße 11	1993	11.580	50	500.000
Genthin	Bergzower Str. 4	1991	7.187	25	180.000
Görlitz	Christoph-Lüders-Straße 21a	1998	11.393	42	480.000
Graben-Neudorf	Heidelberger Str. 9	2001	7.704	115	890.000
Hachenburg	Saynstraße 40	1988 / 2006	5.555	75	420.000
Hamm	Alter Uentropfer Weg 53	1998	5.572	220	1.230.000
Harzgerode	Schloßberg 5a-h	1997	12.272	30	370.000
Heidenheim	In den Tieräckern 5	2009	2.625	110	290.000
Heiligenroth I	Industriestr. 12-14	1985 - 2009	8.196	125	1.020.000
Heiligenroth II	Industriestr. 22, 22a	1985 - 2017	7.806	125	980.000
Heiligenroth III	Industriestr. 2a + 2b	2004	10.403	90	940.000
Höhn	Einkaufspark 2	1988 / 1994	9.532	40	380.000
Hof	Hans-Böckler-Str. 24, 26	1991	14.970	115	1.720.000
Köln-Rondorf	Reiherstr. 21	1999 / 2021	971 ²⁾	1.080	1.050.000
Königsee	Industrie- und Gewerbepark 1a	2010	8.623	14	120.000
Lahnstein	Koblenzer Straße 25	2004	8.055	120	970.000
Löwenberg	Eberswalder Str. 6	2003	11.806	110	1.300.000
Lübbenau	Otto-Grotewohl-Straße 4a-e	1994	10.431	50	500.000
Melsungen	Bürstoß 2	1999	26.377	34	690.000
Merseburg	Straße des Friedens 102	2007	8.738	30	260.000
Michelstadt	Zeller Str. 4	2009	3.595	75	270.000

Mylau	Reichenbacher Straße 27	1992	8.567	22	190.000
Nordsteimke	Hehlinger Str. 21	2009	13.775	40	550.000
Ochsenfurt	An der Ziegelhütte 2	1979	2.994	90	270.000
Pasewalk	Torgelower Str. 58	1991	32.187	11	350.000
Pfaffenhofen	Joseph-Fraunhofer-Str. 14	1983	3.679	230	850.000
Puderbach	Urbacher Straße 25	1993	5.544	30	170.000
Radeberg	An der Ziegelei 2	1994	40.433	63	2.360.000
Remscheid	Trecknase 7-9	2009	5.728	200	1.150.000
Rendsburg	Eckemförder / Flensburger Str.	1996	7.929	35	280.000
Sangerhausen	Georg-Schumann-Str. 46a-d	1995	2.738	35	100.000
Schmallenberg	Weststraße 2	1989	6.149	200	1.230.000
Schneeberg I	Seminarstraße 45	2007	7.355	41	300.000
Schneeberg II	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	35	260.000
Steißfurt	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	40	580.000
Traben-Trarbach	Neue Str. 1	2009	8.179	75	580.000
Waldeck	Wildunger Str. 30, 32	2006	9.730	42	410.000
Waltershausen	Ibenhainer Str. / Ohrdrufer Str.	1991	7.635	30	230.000
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	35	2.370.000
			664.194		39.660.000

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

2) rechnerischer Anteil an Teileigentumsgrundstück

Standort	Mietfläche in m²	Leerstand 31.12.2021	Leerstand 31.12.2022	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2021	31.12.2022
Albstadt I	1.526	0%	0%	183.188	2.320.000	2.360.000
Albstadt II	1.619	---	0%	127.253	---	1.880.000
Anklam	8.016	0%	0%	590.376	7.300.000	7.400.000
Apfelstädt	1.046	---	0%	106.441	---	1.400.000
Apolda	2.817	0%	0%	304.723	3.420.000	3.550.000
Bad Ditzgenbach	1.147	---	0%	74.160	---	1.070.000
Barsinghausen I	3.385	0%	3%	360.932	4.440.000	4.480.000
Barsinghausen II	891	0%	0%	126.534	1.840.000	1.820.000
Bergkamen	2.328	0%	0%	205.139	2.800.000	2.830.000
Brand-Erbisdorf	2.394	18%	25%	189.756	2.440.000	2.450.000
Büdelndorf	5.672	0%	13%	542.817	5.940.000	6.890.000
Dinslaken	10.163	0%	0%	843.263	9.650.000	10.100.000
Eberswalde	2.240	10%	0%	263.487	3.190.000	3.540.000
Florstadt	1.640	3%	3%	102.583	1.290.000	1.260.000
Gardelegen	15.823	33%	24%	799.788	9.580.000	10.300.000
Gebhardshain	1.776	13%	13%	178.918	2.130.000	2.190.000
Genthin	2.498	0%	0%	206.818	2.290.000	2.420.000
Görlitz	3.917	0%	0%	348.735	3.820.000	3.980.000
Graben-Neudorf	2.840	---	0%	144.439	---	2.580.000
Hachenburg	2.018	---	0%	216.468	---	2.580.000
Hamm	3.301	0%	0%	413.806	5.290.000	5.290.000
Harzgerode	4.736	2%	0%	280.629	3.440.000	3.450.000
Heidenheim	939	0%	0%	118.352	1.620.000	1.660.000
Heiligenroth I	2.954	---	2%	284.895	---	3.400.000
Heiligenroth II	2.266	---	0%	252.809	---	3.220.000
Heiligenroth III	6.830	---	14%	208.142	---	2.480.000
Höhn	3.719	4%	40%	332.263	4.780.000	4.710.000
Hof	6.684	11%	11%	564.990	7.700.000	7.930.000
Köln-Rondorf	1.271	0%	0%	162.000	2.710.000	2.680.000
Königsee	2.394	0%	0%	215.715	2.510.000	2.550.000
Lahnstein	2.594	---	0%	374.442	---	5.090.000
Löwenberg	3.010	0%	0%	286.069	4.300.000	4.300.000 ¹⁾
Lübbenau	12.161	12%	17%	981.050	9.970.000	9.870.000
Melsungen	8.366	0%	0%	445.303	5.910.000	6.060.000
Merseburg	1.581	10%	10%	122.354	1.540.000	1.580.000
Michelstadt	945	0%	0%	121.044	1.440.000	1.530.000

Mylau	2.249	6%	6%	168.986	1.890.000	1.980.000
Nordsteimke	6.994	---	33%	423.342	---	6.300.000
Ochsenfurt	1.200	0%	0%	64.800	880.000	920.000
Pasewalk	13.327	0%	0%	820.869	9.470.000	10.020.000
Pfaffenhofen	953	---	0%	78.337	---	1.320.000
Puderbach	2.217	26%	26%	154.342	2.000.000	2.030.000
Radeberg	14.854	0%	0%	1.341.522	22.410.000	22.190.000
Remscheid	1.917	0%	0%	312.483	3.650.000	3.850.000
Rendsburg	3.921	10%	10%	486.729	5.840.000	6.290.000
Sangerhausen	2.524	3%	3%	168.968	1.870.000	1.890.000
Schmallenberg	6.743	8%	10%	699.270	8.640.000	8.850.000
Schneeberg I	2.478	0%	0%	278.104	3.420.000	3.440.000
Schneeberg II	1.716	0%	0%	125.738	1.410.000	1.410.000
Seehausen	1.046	0%	0%	117.750	1.430.000	1.450.000
Sigmaringen	2.100	0%	0%	124.443	1.510.000	1.550.000
Steißfurt	3.176	7%	0%	304.484	3.210.000	3.460.000
Sternberg	1.234	0%	0%	144.751	1.340.000	1.350.000
Templin	4.543	0%	0%	309.504	3.120.000	3.090.000
Traben-Trarbach	2.738	1%	1%	233.250	2.870.000	2.970.000
Waldeck	2.379	0%	0%	224.788	2.600.000	2.700.000
Waltershausen	2.909	---	0%	191.099	---	2.430.000
Wildau	1.472	0%	0%	211.767	2.680.000	2.800.000
Wittenburg	4.768	0%	0%	513.435	5.680.000	5.810.000
Wurzen	3.423	7%	7%	194.140	1.860.000	1.850.000
Zeitz	20.219	0%	0%	1.288.680	15.100.000	16.200.000
	248.607	4%	6%	20.061.262	216.540.000 ²⁾	257.030.000

1) keine neue Bewertung wegen vor Stichtag geschlossenem Kaufvertrag zur Veräußerung

2) im Vorjahr 218.150.000 inklusive der veräußerten Immobilie in Sonnefeld

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022, sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht der DEFAMA Deutsche Fachmarkt Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Bestätigungs-

vermerk 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

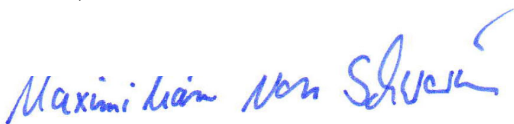
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet 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 Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gege-

benheiten 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 Konzernlagebericht 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 15. Mai 2023


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