



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2023

# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	<b>01.01.-31.03.2023</b>	<b>01.01.-31.03.2022</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	5.420	4.642
<b>Konzernergebnis</b>	874	763
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	0,18	0,17
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	2.294	1.948
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	0,49	0,44

## Bilanz

	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Bilanzsumme</b>	196.818	199.334
<b>Eigenkapital</b>	42.204	41.331
<b>Eigenkapitalquote</b>	21,4	20,7
<b>Nettoverschuldung</b>	149.415	150.864
<b>Liquide Mittel u. Wertpapiere</b>	2.595	3.665

## Weitere Finanzkennzahlen

<b>Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)</b>	59,1	59,7
<b>Ø Zinssatz (in %)</b>	2,43	2,32
<b>Ø Zinsbindung (in Jahre)</b>	5,7	5,8
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	111.024	109.448
<b>Aktienzahl (in Stück)</b>	4.800.000	4.800.000
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	23,13	22,80

## Portfolio-Kennzahlen

<b>Standorte</b>	61	61
<b>Nettomieten (annualisiert)</b>	20.203	20.061
<b>Vermietbare Fläche (in qm)</b>	248.499	248.607
<b>Vermietungsquote (in %)</b>	93,9	93,8
<b>Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)</b>	4,7	4,8

# Bericht über das erste Quartal 2023

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Quartalsbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten drei Monaten 2023 informieren. Diese waren geprägt von der Übergabe der Objektverwaltung an HEICO sowie der Vorbereitung weiterer Objektkäufe und Umbauplanungen.

## Umsatz und Ergebniskennzahlen erneut deutlich gesteigert

Im ersten Quartal 2023 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 5,4 (Vj. 4,6) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 3,6 (2,9) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,2 (1,0) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 0,9 (0,8) Mio. €. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 2,3 (1,9) Mio. €, entsprechend 0,49 (0,44) € je Aktie. Sie erhöhten sich somit um 18% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2023 die Erträge von 61 Bestandsobjekten, wobei in Bündelsdorf wegen der erst kurz vor Jahreswechsel erfolgten Eröffnung von Seiten des Fitness-Studios noch keine Miete anfiel. Im Vorjahreszeitraum waren einmalige Kosten für die durchgeführte Kapitalerhöhung und umgekehrt ein positiver Sonderertrag im Zusammenhang mit einer Mietvertragsverlängerung enthalten, die den FFO per Saldo etwas dämpften.

Im zweiten Quartal werden weiterhin 61 Objekte enthalten sein. Im Laufe des dritten Quartals kommen voraussichtlich zusätzliche Erträge aus den jüngst erworbenen Objekten Nordhausen und Markoldendorf hinzu. Zudem werden sich die Erträge im Jahresverlauf durch erfolgte Vermietungen sowie durch Indexmietanpassungen erhöhen.

## Übergabe an HEICO, Vermietungsaktivitäten und Umbaumaßnahmen

Operativ stand im ersten Quartal der Abschluss der Objektverwaltungsübergabe an HEICO sowie das Koordinieren der Zusammenarbeit im Vordergrund. Diese wurde von unserer neu eingestellten Leiterin Asset Management maßgeblich übernommen. Zwischenzeitlich werden insbesondere Wartung und Instandhaltung, Mängelbearbeitung, BK-Abrechnungen sowie das Mahnwesen bei allen übergebenen Objekten von HEICO direkt betreut, während sich DEFAMA auf Vermietung, Umbaumaßnahmen sowie den An- und Verkauf von Objekten konzentriert.

Dabei wurde im Mai in Bündelsdorf nach erfolgtem Umbau die erweiterte Fläche an TEDi übergeben. Darüber hinaus hat DEFAMA in einigen Bestandsobjekten neue langfristige Mietverträge geschlossen bzw. steht unmittelbar vor deren Abschluss. So konnte in Hof mit JYSK eine Erweiterung der Fläche von aktuell 1.100 qm auf künftig über 1.500 qm vereinbart werden. Der Bauantrag für die Umbaumaßnahme wird in Kürze gestellt. Nach der Erweiterung ist das Objekt mit Ausnahme einer kleinen Restfläche vollvermietet.

In Gardelegen steht DEFAMA kurz vor dem Abschluss eines Mietvertrags mit einem Fitness-Studio über eine Fläche von gut 1.200 qm. Der Bauantrag wurde bereits gestellt. Der Umbau soll bis Herbst 2023 abgeschlossen werden. In diesem Zuge wird ein Bestandsmieter eine Ergänzungsfläche übernehmen. Auch für die Ansiedlung eines Zeitschriftenladens ist nach Abschluss des Mietvertrags mit einer großen Kette ein Umbau in Vorbereitung. Insgesamt wird sich der Leerstand nach Abschluss aller konkret geplanten Baumaßnahmen auf unter 15 Prozent reduzieren, ausgehend von fast 40 Prozent beim Erwerb vor zwei Jahren. Auch für die übrigen Flächen laufen Vermietungsgespräche.

In Harzgerode wurde durch die Vermietung der letzten Leerfläche an eine Tierarztpraxis Vollvermietung erreicht. Hier arbeitet DEFAMA gemeinsam mit EDEKA an einer Neuaufstellung, die durch ein erworbenes Nachbargrundstück möglich wurde. In Lübbenau liegt ein unterschrittsreifer Mietvertrag mit der deutschen Tochterfirma eines börsennotierten Konzerns vor. Angemietet werden dabei rund 700 qm Büroflächen und zahlreiche Stellplätze. Der Umbau soll bis Jahresende erfolgen und wird den Vermietungsstand im Objekt auf über 90 Prozent erhöhen. Darüber hinaus konnten seit Jahresbeginn zahlreiche Mietanpassungen im Immobilienbestand durchgeführt werden, größtenteils aufgrund vertraglich vereinbarter Wertsicherungsklauseln.

### **Marktumfeld mit veränderten Parametern aus DEFAMA-Sicht stabilisiert**

Die seit Beginn des Ukraine-Kriegs vor gut einem Jahr veränderten Marktbedingungen – insbesondere hinsichtlich höherer Inflationsraten und Zinsen – haben sich aus Sicht von DEFAMA zwischenzeitlich stabilisiert. So bewegt sich der 10-Jahres-SWAP-Satz, der bis Anfang 2022 fast bei Null lag, seit September um die 3 Prozent. Der Höchststand vom Oktober 2022 wurde dabei nicht mehr überschritten, was für DEFAMA weiterhin gut planbare, wenn auch veränderte Finanzierungsbedingungen bedeutet.

Die Inflation hat sich nach dem Anstieg auf kurzzeitig über 10 Prozent zwar zuletzt ermäßigt, ist aber weiterhin gegenüber den Jahren vor 2022 signifikant erhöht. Für DEFAMA führt dies dazu, dass wir regelmäßig Mieterhöhungen durchführen können, da 90% unserer gesamten Mieterträge durch Wertsicherungsklauseln geschützt sind. Bislang sind hier auch keine Umsetzungsprobleme erkennbar, da die meisten unserer Mieter gestiegene Kosten über Preiserhöhungen weitergeben konnten.

Der von uns vor einem Jahr prognostizierte Effekt, dass es mit Zeitversatz analog zum Anstieg der vergangenen Jahre umgekehrt zu sinkenden Kaufpreisen kommen wird, ist inzwischen klar erkennbar. Steigende Finanzierungskosten werden bei Zukäufen damit in unserer Renditekalkulation weitgehend kompensiert. Für die Bestandsimmobilien spielt die Zinsentwicklung keine nennenswerte Rolle, da wir mit Ausnahme einzelner kurzlaufender Teildarlehen und der Projektfinanzierung Nordsteimke durchweg über Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2026 verfügen. Die durchschnittliche Zinsbindung der DEFAMA beträgt rund 5,7 Jahre.

### **Portfolio auf 63 Standorte vergrößert**

Zum Stichtag 31.3. bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 61 Objekten mit rund 20,2 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete. Am 23.5. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Fachmarktcenters in Nordhausen (Thüringen) mit einer vermietbaren Fläche von rund 6.800 qm. Die Jahresnettomiete beträgt rund 500 T€. Mieter des Objekts sind unter anderem ACTION, Carglass, Hammer und JYSK. Daneben sind ein Zoomarkt, ein Sportbekleidungsgeschäft, ein Fitness-Studio und ein Fleischer am Standort vertreten. Direkt benachbart findet sich ein LIDL-Markt.

Am 27.5. unterzeichneten wir einen Kaufvertrag über einen Nahversorger in Markoldendorf (Niedersachsen), wenige Kilometer westlich von Einbeck. Der Kaufpreis betrug 1,26 Mio. Euro. Generalmieter des 2013 gebauten Objekts ist Netto. Die vermietbare Fläche beträgt 1.130 qm. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf 130 T€. Der Nutzen-Lasten-Wechsel soll im Juli erfolgen. Das Portfolio umfasst damit künftig 63 Standorte mit 256.000 qm Nutzfläche, die zu 95% vermietet sind. Nach Vollzug der beiden Akquisitionen und der genannten Umbaumaßnahmen liegt die Jahresnettomiete bei rund 21 Mio. € und der annualisierte FFO bei 10,4 Mio. €, entsprechend 2,17 € je Aktie.

### **NAV klettert auf 23,13 € je Aktie**

Durch das Ergebnis des ersten Quartals 2023 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 22,80 € je Aktie zum Ende des Jahres 2022 belief sich der NAV per 31.3. auf 23,13 € je Aktie. Effekte aus dem Erwerb der beiden Zukäufe in Niedersachsen und Thüringen sind darin noch nicht enthalten, da die Kaufverträge erst im Mai unterzeichnet wurden.

## Ausblick

Durch das Ergebnis des ersten Quartals 2023, den Erwerb von zwei weiteren Immobilien und die abgeschlossenen bzw. unmittelbar vor Unterzeichnung stehenden bedeutenden Mietverträge haben wir eine gute Basis dafür gelegt, unsere Ziele für das Gesamtjahr zu erreichen. Unverändert angestrebt sind dabei ein Jahresüberschuss von 4,0 Mio. € – dieser versteht sich ohne mögliche Zusatzgewinne aus Verkäufen – und ein FFO von 9,8 Mio. €. was eine weitere Dividendenerhöhung ermöglichen soll.

Wie die jüngsten Zukäufe in Nordhausen und Markoldendorf zeigen, gelingt es DEFAMA unverändert, das eigene Portfolio zu erweitern. Wir führen laufend Gespräche über potenzielle Kaufobjekte und sind zuversichtlich, unseren Immobilienbestand zu attraktiven Kaufpreisen weiter ausbauen zu können. Zusammen mit weiteren Vermietungserfolgen und Projektentwicklungen im Bestand soll der annualisierte FFO bis Ende 2023 auf 11 Mio. € steigen. Nach Abschluss aller Zukäufe und konkret geplanter Baumaßnahmen liegen wir hier schon bei 10,4 Mio. € bzw. 2,17 € je Aktie.

Zwar hat sich das Marktumfeld für Vermieter durch gestiegene Zinsen und die angesprungene Inflation deutlich eingetrübt. Vor allem im Sektor Wohnen und generell im Neubau kommt es vermehrt zu Problemen. Jedoch ist DEFAMA glücklicherweise nur wenig von den genannten Faktoren betroffen, teilweise profitieren wir sogar davon. So beträgt die durchschnittliche Zinsbindung unserer Finanzierungen im Durchschnitt rund 5,7 Jahre bei relativ hohen Tilgungen, so dass wir im Bestand sehr gut abgesichert sind. Zugleich sind unsere Mieterträge zu 90% durch Wertsicherungsklauseln geschützt. Die erhöhte Inflation führt daher für uns zu Steigerungen der Nettomieten.

Insgesamt sehen wir DEFAMA gut aufgestellt, sich im anspruchsvoller gewordenen Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. Hierzu trägt auch die im März 2022 durchgeführte Kapitalerhöhung bei, durch die uns gut 10 Mio. € an frischen Mitteln zuflossen. Zudem verfügen wir über freie Kreditlinien und nicht ausgezahlte Darlehen in deutlich siebenstelliger Höhe. Darüber hinaus eröffnet sich nach Abschluss der erwähnten Umbaumaßnahmen Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektive Veräußerungen.

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

Unsere diesjährige Hauptversammlung findet am 21. Juli 2023 in Berlin als hybride Veranstaltung statt. Neben der Teilnahme vor Ort erfolgt eine Live-Übertragung ins Internet, wobei jeder Zuschauer auch Fragen per Video oder im Chat stellen kann. Hierzu möchten wir Sie schon jetzt herzlich einladen.

Berlin, 31. Mai 2023



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Matthias Stich  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2023 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	12.638	14.726
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	23.051.069	23.051.069
2. Bauten	159.298.638	160.616.195
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.086.683	1.129.316
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.049.660	730.410
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	50	50
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.209.514	6.199.149
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.905.548	1.999.055
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.109.547	3.665.098
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens	485.874	485.874
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.609.055	1.443.414
<b>Summe Aktiva</b>	<b>196.818.276</b>	<b>199.334.356</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	42.204.320	41.330.744
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.742.192	1.746.993
2. Sonstige Rückstellungen	428.826	340.704
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425.025	637.663
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	151.524.845	154.529.017
3. Sonstige Verbindlichkeiten	493.068	749.235
<b>Summe Passiva</b>	<b>196.818.276</b>	<b>199.334.356</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.03.2023 (alle Angaben in €)

	<b>1-3/2023</b>	<b>1-3/2022</b>
1. Umsatzerlöse	5.419.647	4.641.836
2. Sonstige betriebliche Erträge	53.143	109.045
3. Personalaufwand	419.877	488.132
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.492.439	1.354.708
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>3.560.474</b>	<b>2.908.041</b>
6. Abschreibungen	1.420.866	1.185.672
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.139.608</b>	<b>1.722.369</b>
8. Finanzergebnis	- 950.263	- 685.072
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.189.345</b>	<b>1.037.297</b>
10. Steuern	315.768	274.626
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	166.395	145.271
b) Sonstige Steuern	149.373	129.355
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>873.577</b>	<b>762.671</b>

## Finanzkalender

21. Juli 2023	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (hybrid)
August 2023	Halbjahresbericht 2023
23./24. August 2023	Hamburger Investoren-Tag, Hamburg
8./9. September 2023	Rüttnauer IR-Fahrt, Minden
13. September 2023	ZKK Zürcher Kapitalmarkt Konferenz, Zürich (hybrid)
18.-22. September 2023	Baader Investment Conference, München
November 2023	Neun-Monats-Bericht 2023
27.-29. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
Februar 2024	Vorläufige Jahreszahlen 2023
Mai 2024	Geschäftsbericht 2023



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG  
Nimrodstr. 23  
D-13469 Berlin

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

E-Mail: [info@defama.de](mailto:info@defama.de)  
Internet: [www.defama.de](http://www.defama.de)