



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2023

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

| <i>Angaben in T€</i> | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Umsatzerlöse | 11.029 | 9.490 |
| Konzernergebnis | 1.813 | 1.545 |
| Ergebnis je Aktie (in €) | 0,38 | 0,34 |
| Funds From Operation (FFO) | 4.643 | 4.010 |
| FFO je Aktie (in €) | 0,97 | 0,87 |

Bilanz

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bilanzsumme | 196.807 | 199.334 |
| Eigenkapital | 43.144 | 41.331 |
| Eigenkapitalquote | 21,9 | 20,7 |
| Nettoverschuldung | 148.009 | 150.864 |
| Liquide Mittel u. Wertpapiere | 2.698 | 3.665 |

Weitere Finanzkennzahlen

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Loan-to-Value-Quote (LTV, in %) | 58,3 | 59,7 |
| Ø Zinssatz (in %) | 2,45 | 2,32 |
| Ø Zinsbindung (in Jahre) | 5,4 | 5,8 |
| Net Asset Value (NAV) | 114.801 | 109.448 |
| Aktienzahl (in Stück) | 4.800.000 | 4.800.000 |
| NAV je Aktie (in €) | 23,92 | 22,80 |

Portfolio-Kennzahlen

| | | |
|---|---------|---------|
| Standorte | 63 | 61 |
| Nettomieten (annualisiert) | 20.941 | 20.061 |
| Vermietbare Fläche (in qm) | 256.396 | 248.607 |
| Vermietungsquote (in %) | 94,0 | 93,8 |
| Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren) | 4,7 | 4,8 |

Bericht über das erste Halbjahr 2023

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Zwischenbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten sechs Monaten 2023 informieren. Diese waren geprägt von der Übergabe der Objektverwaltung an HEICO sowie weiteren Objektkäufen und Umbauplanungen.

Umsatz und Ergebniskennzahlen erneut deutlich gesteigert

Im ersten Halbjahr 2023 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 11,0 (Vj. 9,5) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 7,1 (6,0) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 2,5 (2,1) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,8 (1,5) Mio. €. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 4,6 (4,0) Mio. €, entsprechend 0,97 (0,87) € je Aktie. Sie erhöhten sich somit um 16% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Halbjahr 2023 die Erträge von 61 Bestandsobjekten. 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 Laufe des dritten Quartals werden erste zusätzliche Erträge aus den im Mai erworbenen Objekten Nordhausen und Markoldendorf hinzukommen. 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 Büdelsdorf nach erfolgtem Umbau die erweiterte Fläche an TEDi übergeben. Zudem 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 ist 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 wurde ein Mietvertrag mit der deutschen Tochterfirma des börsennotierten dänischen Konzerns ISS A/S über rund 700 qm Büroflächen und zahlreiche Stellplätze geschlossen. Der Umbau läuft bereits und soll bis Jahresende beendet sein.

Im Juli unterzeichnete DEFAMA weitere Mietverträge mit einem Möbelgeschäft in Büdelsdorf und mit einem Ofen-Studio in Heiligenroth. Nach deren Einzug werden beide Objekte vollvermietet sein. 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 russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Februar 2022 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 Finanzierungskonditionen 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 91% 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.

Inzwischen kam es analog zum Anstieg der vergangenen Jahre durch die niedrigen Zinsen nun umgekehrt zu sinkenden Kaufpreisen. 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 5,4 Jahre.

Portfolio auf 63 Standorte vergrößert

Am 23.5. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Fachmarktzentrums in Nordhausen (Thüringen) mit einer vermietbaren Fläche von 6.800 qm. Die Jahresnettomiete beträgt rund 500 T€. Der Kaufpreis betrug 4,8 Mio. €. 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€. Das Portfolio umfasst damit nun 63 Standorte mit 256.000 qm Nutzfläche. Nach Vollzug beider Akquisitionen und der genannten Umbaumaßnahmen liegt die Jahresnettomiete bei rund 21 Mio. € und der annualisierte FFO bei 10,5 Mio. €, entsprechend 2,18 € je Aktie.

NAV klettert auf 23,92 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 2023 und die Zukäufe hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie weiter erhöht. Nach 22,80 € je Aktie zum Ende des Jahres 2022 belief sich der NAV per 30.6. auf 23,92 € je Aktie. Eine unterjährige Neubewertung des Gesamtportfolios führte DEFAMA wie in den Vorjahren nicht durch, da die Marktwerte von Handelsimmobilien, insbesondere Fachmarktzentren und Supermärkte, laut aktueller Aussage unseres Bewertungsgutachters Winters & Hirsch aufgrund der indexierten Mieten relativ stabil sind.

Größere Abschläge auf die ausgewiesenen Marktwerte sind laut Winters & Hirsch derzeit im Markt nicht zu erkennen. Dies wird auch durch erhaltene indikative Kaufangebote und konkrete Verkaufsverhandlungen über diverse Objekte der DEFAMA untermauert, die durchweg klar oberhalb der im NAV enthaltenen Werte liegen.

Ausblick

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 2023, den Erwerb von zwei weiteren Immobilien und die abgeschlossenen bzw. unmittelbar vor Unterzeichnung stehenden bedeutenden Mietverträge sind wir auf gutem Weg, 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 10,5 Mio. € bzw. 2,18 € 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 5,4 Jahre bei relativ hohen Tilgungen, so dass wir im Bestand sehr gut abgesichert sind. Zugleich sind unsere Mieterträge zu 91% 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 fand am 21. Juli 2023 in Berlin als hybride Veranstaltung statt. Dabei erfolgte eine Live-Übertragung der Präsenz-Veranstaltung ins Internet, wobei auch Fragen per Video oder im Chat gestellt werden konnten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit angenommen. Die beschlossene Dividende von 0,54 Euro je Aktie wurde am 28. Juli 2023 ausgezahlt. Alle Abstimmungsergebnisse, die Folien der Präsentation des Vorstands, den Mitschnitt der gesamten HV und einen detaillierten HV-Bericht von GSC Research finden Sie auf unserer Internetseite.

Berlin, 17. August 2023



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2023 (alle Angaben in €)

| AKTIVA | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen | 73.779 | 14.726 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke | 23.051.448 | 23.051.069 |
| 2. Bauten | 157.956.367 | 160.616.195 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.046.508 | 1.129.316 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 2.426.824 | 730.410 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens | 50 | 50 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.872.831 | 6.199.149 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.990.135 | 1.999.055 |
| II. Liquide Mittel und Wertpapiere | | |
| 1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 2.211.626 | 3.665.098 |
| 2. Wertpapiere des Umlaufvermögens | 485.874 | 485.874 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 1.691.622 | 1.443.414 |
| Summe Aktiva | 196.807.064 | 199.334.356 |
| PASSIVA | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| A. Eigenkapital | 43.143.648 | 41.330.744 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 1.801.616 | 1.746.993 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 351.418 | 340.704 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 483.970 | 637.663 |
| 2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 150.220.714 | 154.529.017 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | 805.698 | 749.235 |
| Summe Passiva | 196.807.064 | 199.334.356 |

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 (alle Angaben in €)

| | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|---|------------------|------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 11.028.791 | 9.489.640 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 76.059 | 168.567 |
| 3. Personalaufwand | 863.948 | 1.004.336 |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.151.847 | 2.674.946 |
| 5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA) | 7.089.055 | 5.978.925 |
| 6. Abschreibungen | 2.830.156 | 2.465.072 |
| 7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 4.258.899 | 3.513.853 |
| 8. Finanzergebnis | - 1.771.334 | - 1.413.746 |
| 9. Ergebnis vor Steuern (EBT) | 2.487.565 | 2.100.107 |
| 10. Steuern | 674.661 | 555.387 |
| a) Steuern vom Einkommen und Ertrag | 345.315 | 294.232 |
| b) Sonstige Steuern | 329.346 | 261.155 |
| 11. Periodenüberschuss | 1.812.904 | 1.544.720 |

Finanzkalender

| | |
|------------------------|---|
| 23./24. August 2023 | Hamburger Investoren-Tag, Hamburg |
| 8./9. September 2023 | Rüttnauer IR-Fahrt, Minden |
| 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
Internet: www.defama.de