



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2023

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Umsatzerlöse	16.944	14.656
Konzernergebnis	2.808	2.453
Ergebnis je Aktie (in €)	0,58	0,53
Funds From Operation (FFO)	7.120	6.207
FFO je Aktie (in €)	1,48	1,33

Bilanz

	30.09.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	201.299	199.334
Eigenkapital	41.547	41.331
Eigenkapitalquote	20,6	20,7
Nettoverschuldung	155.793	150.864
Liquide Mittel u. Wertpapiere	1.795	3.665

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	58,0	59,7
Ø Zinssatz (in %)	2,58	2,32
Ø Zinsbindung (in Jahre)	5,4	5,8
Net Asset Value (NAV)	113.852	109.448
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	23,72	22,80

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	64	61
Nettomieten (annualisiert)	22.078	20.061
Vermietbare Fläche (in qm)	266.914	248.607
Vermietungsquote (in %)	94,8	93,8
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,5	4,8

Bericht über die ersten neun Monate 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 neun Monaten 2023 informieren. Diese waren geprägt von weiteren Objektkäufen sowie Umbaumaßnahmen und -planungen.

Umsatz und Ergebniskennzahlen erneut deutlich gesteigert

In den ersten neun Monaten 2023 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 16,9 (Vj. 14,7) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 10,8 (9,2) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 3,8 (3,3) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 2,8 (2,5) Mio. €. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 7,1 (6,2) Mio. €, entsprechend 1,48 (1,33) € je Aktie. Sie erhöhten sich somit um 15% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen durchgängig enthalten waren in den ersten neun Monaten 2023 die Erträge von 61 Bestandsobjekten. Im Laufe des dritten Quartals kamen erste zusätzliche Erträge aus den im Mai erworbenen Objekten Nordhausen und Markoldendorf hinzu. Zudem werden sich die Erträge durch erfolgte Vermietungen sowie durch Indexmietanpassungen weiter erhöhen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für die Heinsberg-Galerie sowie das Reutter-Center in Zell unter Aichelberg erfolgt erst zum Jahresende.

Vermietungsaktivitäten und Umbaumaßnahmen

Auch in den vergangenen Monaten investierte DEFAMA in den eigenen Bestand und entwickelte diesen weiter. So wurde im Mai die erweiterte Fläche in Bündelsdorf nach erfolgtem Umbau an TEDi übergeben. Zudem hat DEFAMA in einigen Bestandsobjekten neue langfristige Mietverträge geschlossen. So konnte in Hof mit JYSK eine Erweiterung der Fläche von aktuell 1.100 qm auf künftig über 1.500 qm vereinbart werden. Die Baugenehmigung liegt zwischenzeitlich vor, der Umbau läuft. Nach der Erweiterung ist das Objekt mit Ausnahme einer kleinen Restfläche vollvermietet.

In Gardelegen läuft der Umbau für Tedox. zudem steht DEFAMA kurz vor dem Abschluss eines Mietvertrags mit einem Fitness-Studio über eine Fläche von gut 1.200 qm. Beide Umbaumaßnahmen sollen im ersten Quartal 2024 abgeschlossen werden. In diesem Zuge wird ein Bestandsmieter eine Ergänzungsfläche übernehmen. Den Umbau für die Ansiedlung eines Zeitschriftenladens ist bereits abgeschlossen. 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 Bündelsdorf 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, und es liegt ein noch unter Gremienvorbehaltung stehendes Angebot eines bedeutenden Mieters für eine Verlängerung um zehn Jahre mit künftig erheblich höherer Miete vor.

Marktumfeld mit veränderten Parametern aus DEFAMA-Sicht stabilisiert

Die seit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Februar 2022 veränderten Marktbedingungen sind aus Sicht von DEFAMA stabil. So bewegt sich der 10-Jahres-SWAP-Satz, der bis Anfang 2022 fast bei Null lag, seit einem Jahr um die 3 Prozent, was für uns weiterhin gut planbare Finanzierungsbedingungen bedeutet. Die Inflation hat sich zwar zuletzt ermäßigt, ist aber gegenüber den Jahren vor 2022 nach wie vor signifikant erhöht. Wir können dadurch regelmäßig Mieterhöhungen durchführen, da 91% unserer gesamten Mieterträge durch Wertsicherungsklauseln geschützt sind. Bislang sind auch keine Umsetzungsprobleme erkennbar, da die meisten 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 65 Standorte vergrößert

Im Mai schloss DEFAMA zwei Kaufverträge ab. Zunächst über ein Fachmarktzentrum 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. Ferner kaufte DEFAMA einen Nahversorger in Markoldendorf (Niedersachsen), wenige Kilometer westlich von Einbeck. Der Kaufpreis betrug 1,26 Mio. Euro. Generalmieter des 2013 gebauten Objekts mit einer vermietbaren Fläche von 1.130 qm ist Netto. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf 130 T€.

Am 25.9. unterzeichneten wir einen Kaufvertrag über die Heinsberg-Galerie (NRW) mit einer vermietbaren Fläche von gut 10.500 qm. Die Jahresnettomiete erreicht rund 1 Mio. €. Der Kaufpreis beläuft sich auf das 9,8-fache der um nicht umlagefähige Kosten bereinigten Erträge. Die Transaktion steht noch unter aufschiebenden Bedingungen. Größte Mieter der Heinsberg-Galerie sind EDEKA, Rossmann, Deichmann, ACTION und Woolworth. Daneben finden sich ein China-Restaurant, zwei Modegeschäfte, ein Schreibwarenladen und weitere Geschäfte und 19 Wohnungen.

Einschließlich des nach dem Stichtag beurkundeten Erwerbs des Reutter-Center in Zell unter Aichelberg (Baden-Württemberg) umfasst das Portfolio künftig 65 Standorte mit 277.000 qm Nutzfläche. Nach Vollzug beider Akquisitionen und der genannten Umbaumaßnahmen liegt die Jahresnettomiete bei mehr als 23 Mio. € und der annualisierte FFO bei 11,1 Mio. €, entsprechend 2,32 € je Aktie.

NAV klettert auf 23,72 € je Aktie

Durch das Ergebnis der ersten neun Monate 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 30.9. auf 23,72 € je Aktie. Hinzu kommt die Dividende von 0,54 € je Aktie, welche nach der Hauptversammlung im Juli ausgeschüttet wurde.

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. Dies wird auch durch erhaltene indikative Kaufangebote und konkrete Verkaufsverhandlungen über diverse Objekte der DEFAMA untermauert, die durchweg über den im NAV enthaltenen Werten liegen.

Ausblick

Durch das Ergebnis der ersten neun Monate 2023, den Erwerb von vier weiteren Immobilien und die abgeschlossenen bzw. unmittelbar vor Unterzeichnung stehenden bedeutenden Mietverträge sind wir auf gutem Weg, auch das laufende Geschäftsjahr mit zweistelligen Zuwächsen bei allen maßgeblichen Kennzahlen abzuschließen. Insbesondere ist das zentrale Ziel, den annualisierten FFO bis Ende 2023 auf 11 Mio. € zu steigern, zwischenzeitlich schon erreicht worden.

Und wie die jüngsten Zukäufe 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. Der nach dem Stichtag erfolgte Zukauf des Reutter-Center im schwäbischen Zell unter Aichelberg stellt dabei mit einem niedrig zweistelligen Millionenbetrag den größten Einzelerwerb in der Firmengeschichte von DEFAMA dar.

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. Auch fällt es uns bei niedrigeren Kaufpreisen in der Regel leichter, eine hohe Finanzierungsquote zu erreichen.

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.

Berlin, 24. November 2023



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.09.2023 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	70.195	14.726
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	23.776.113	23.051.069
2. Bauten	163.063.983	160.616.195
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.010.316	1.129.316
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.712.648	730.410
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	50	50
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.936.843	6.199.149
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.368.242	1.999.055
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.404.200	3.665.098
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens	390.650	485.874
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.565.839	1.443.414
Summe Aktiva	201.299.078	199.334.356
PASSIVA	30.09.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital	41.546.526	41.330.744
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.244.163	1.746.993
2. Sonstige Rückstellungen	372.717	340.704
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	432.821	637.663
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	157.197.442	154.529.017
3. Sonstige Verbindlichkeiten	505.408	749.235
Summe Passiva	201.299.078	199.334.356

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.09.2023 (alle Angaben in €)

	1-9/2023	1-9/2022
1. Umsatzerlöse	16.943.885	14.655.922
2. Sonstige betriebliche Erträge	131.436	196.7687
3. Personalaufwand	1.274.843	1.485.201
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.035.151	4.140.359
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	10.765.327	9.227.131
6. Abschreibungen	4.311.966	3.753.452
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6.453.361	5.473.679
8. Finanzergebnis	- 2.628.307	- 2.148.247
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.825.054	3.325.432
10. Steuern	1.017.272	872.265
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	534.816	467.270
b) Sonstige Steuern	482.456	404.995
11. Periodenüberschuss	2.807.782	2.453.167

Finanzkalender

27.-29. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
4. Dezember 2023	DSW Aktienforum, Berlin
Februar 2024	Vorläufige Jahreszahlen 2023
Mai 2024	Geschäftsbericht 2023
Mai 2024	Quartalsbericht I/2024
5. Juni 2024	m:access Fachkonferenz, München (hybrid)
Juli 2024	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (hybrid)
August 2024	Halbjahresbericht 2024



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