



# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2024

# DEFAMA auf einen Blick

## Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	<b>01.01.-31.03.2024</b>	<b>01.01.-31.03.2023</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	6.591	5.420
<b>Konzernergebnis</b>	883	874
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	0,18	0,18
<b>Funds From Operation (FFO)</b>	2.515	2.294
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	0,52	0,48

## Bilanz

	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Bilanzsumme</b>	219.915	218.137
<b>Eigenkapital</b>	43.920	42.907
<b>Eigenkapitalquote</b>	20,0	19,7
<b>Nettoverschuldung</b>	163.328	161.815
<b>Liquide Mittel u. Wertpapiere</b>	2.210	2.445

## Weitere Finanzkennzahlen

<b>Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)</b>	60,4	61,1
<b>Ø Zinssatz (in %)</b>	2,70	2,68
<b>Ø Zinsbindung (in Jahren)</b>	6,1	6,3
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	115.613	114.193
<b>Aktienzahl (in Stück)</b>	4.800.000	4.800.000
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	24,09	23,79

## Portfolio-Kennzahlen

<b>Standorte</b>	65	65
<b>Nettomieten (annualisiert)</b>	24.166	24.009
<b>Vermietbare Fläche (in qm)</b>	277.149	277.149
<b>Vermietungsquote (in %)</b>	96,1	95,9
<b>Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)</b>	4,8	4,7

Titelseite: Reutter Einkaufszentrum Zell unter Aichelberg, Baden-Württemberg

# Bericht über das erste Quartal 2024

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 2024 informieren. Diese waren geprägt von der Übernahme mehrerer Objekte von den Verkäufern in die Eigenverwaltung, die Veräußerung des Fachmarktzentrums Büdelsdorf, die Vorbereitung weiterer Objektkäufe und bedeutenden Mieterfolgen nebst Umbauplanungen.

## Umsatz und FFO zum Jahresauftakt erneut gesteigert

Im ersten Quartal 2024 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 6,6 (Vj. 5,4) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 4,1 (3,6) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,2 (1,2) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 0,9 (0,9) Mio. €. Die Funds From Operations (FFO) erreichten 2,5 (2,3) Mio. €, entsprechend 0,52 (0,48) € je Aktie. Sie erhöhten sich somit um 10% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2024 die Erträge von 65 Bestandsobjekten. Im zweiten Quartal werden durch den Verkauf des Fachmarktzentrums Büdelsdorf ab Mai 64 Objekte enthalten sein. Aus der Veräußerung entstand im April ein Sondergewinn von 1,5 Mio. € vor Steuern. Zudem werden sich die Erträge der Bestandsobjekte im Jahresverlauf durch erfolgte Vermietungen und durch Indexmietanpassungen erhöhen.

## Übernahme von Objekten in die Eigenverwaltung, Vermietungserfolge und Umbaumaßnahmen

Operativ stand im ersten Quartal die Übernahme mehrerer 2023 gekaufter Objekte in die Eigenverwaltung und eine Reihe von bedeutenden Vermietungserfolgen im Vordergrund. Letztere bedingen in mehreren Fällen größere Umbaumaßnahmen, deren Vorbereitung ebenfalls arbeitsintensiv war. Auch wurden etliche weitere Umbau-Projekte angestoßen bzw. abgeschlossen. So konnte in Hof mit JYSK die Übergabe nach der Erweiterung der Fläche von 1.100 qm auf nun über 1.500 qm durchgeführt werden. Im HanseCenter Gardelegen sind die Umbaumaßnahmen für tedox in vollem Gange, gleiches gilt nach langen Verzögerungen für TEDI in Lübbenau.

Des Weiteren konnte DEFAMA für Gardelegen neue Verträge mit Kaufland über eine auf rund 5.600 qm vergrößerte Fläche und über die Ansiedlung eines Fitness-Studio auf gut 1.200 qm schließen. Ferner ist ein Barber Shop, der in der Region schon mehrere andere Standorte betreibt, ins Center eingezogen. Ausgehend von lediglich etwas über 60% beim Erwerb im April 2021 steigt der Vermietungsstand im Objekt damit auf fast 90%. Die Jahresnettomiete des HanseCenter wird sich von anfangs weniger als 600 T€ auf künftig mehr als 1,1 Mio. € erhöhen.

Einen weiteren bedeutenden Vermietungserfolg erzielte DEFAMA in Wolfsburg-Nordsteimke. Hier konnte ein Fitness-Studio für die Fläche von gut 1.500 qm im Obergeschoss gewonnen werden. Von einer Büro-/Lagerfläche im Untergeschoss abgesehen ist das Objekt damit vollvermietet. In Sangerhausen wurde die letzte Leerfläche an ein Sozialkaufhaus vermietet. Zudem steht in Brand-Erbisdorf ein langfristiger Mietvertrag für die ehemalige Deichmann-Fläche kurz vor dem Abschluss. Mieter wird hier eine Getränkemarktkette.

Des Weiteren gelang in einer ganzen Reihe von Objekten die Verlängerung von Ankermietverträgen um durchschnittlich gut 5 Jahre. Hierfür waren keine Investitionen nötig. Die Mieten lagen in allen Fällen über dem Niveau beim Erwerb durch DEFAMA. So konnte der Vertrag mit EDEKA in Harzgerode ebenso wie der Mietvertrag mit Netto in Görlitz, mit NORMA in Florstadt und in Gebhardshain, mit LIDL in Traben-Trarbach, mit Rossmann in Wolfsburg und mit toom in Zeitz jeweils mehrjährig verlängert werden. Bei letzterem handelt es sich um einen der zehn größten Mietverträge im gesamten Portfolio.

In die Flächen der neu einziehenden Mieter wird DEFAMA insgesamt rund 1,5 Mio. € investieren. Durch die erfolgten Vertragsverlängerungen werden jährliche Mieterträge von gut 1,3 Mio. € langfristig gesichert. Bezogen auf die jeweiligen Laufzeiten entspricht dies Mieterlösen von insgesamt 10 Mio. €.

### **Portfolio umfasst nach einem Verkauf aktuell 64 Standorte**

Am 14.2. unterzeichnete DEFAMA einen notariellen Vertrag zur Veräußerung des Fachmarktcenters Bündelsdorf geschlossen. Aus der Transaktion resultiert für DEFAMA ein positiver Sondereffekt von 1,5 Mio. € vor Steuern. Der Verkaufspreis betrug 6,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung der abzulösenden Bankfinanzierung resultiert ein Liquiditätszufluss von über 3 Mio. € nach Steuern.

Zum Stichtag 31.3. bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 65 Objekten mit gut 24 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete. Nach Vollzug der Veräußerung des Fachmarktcenters Bündelsdorf umfasst das Portfolio nun 64 Objekte, die zu mehr als 96% vermietet sind und rund 23,6 Mio. € an annualisierten Jahresnettomieten erzielen. Der annualisierte FFO stellt sich nach Abschluss aller genannten Umbaumaßnahmen auf 11,3 Mio. €, entsprechend 2,35 € je Aktie.

### **Veräußerung des Fachmarktcenters Bündelsdorf ermöglicht vorzeitige Tilgungen**

Mit dem Fachmarktcenter Bündelsdorf hat DEFAMA das einzige Objekt im eigenen Bestand verkauft, bei dem die Mieterstruktur von inhabergeführten Einzelgeschäften statt von namhaften Filialisten geprägt ist. DEFAMA beabsichtigt, die freigesetzten Mittel für den Erwerb weiteren Handelsimmobilien zu nutzen. Zudem wurden alle verbliebenen Darlehen im Konzern, welche nicht mit langfristiger Zinsbindung oder einer Zinssicherung geschlossen wurden, aufgrund der komfortablen Liquiditätsausstattung im April vorzeitig getilgt. Insgesamt betraf dies ein Gesamtvolumen von rund 2,2 Mio. €.

Nach Zahlung eines im Mai gezahlten Kaufpreises ist das Portfolio der DEFAMA damit bei insgesamt 36 verschiedenen Banken mit rund 165 Mio. € finanziert. Die durchschnittliche Zinsbindung lag per Ende März 2024 ohne die jetzt vorzeitig getilgten Darlehen bei 6,3 Jahren und wird sich zum 30.6. auf mehr als 6,5 Jahre erhöhen. Der durchschnittliche Zinssatz der aktuell ausstehenden Darlehen beträgt 2,70%.

Mit Ausnahme der im Sommer auslaufenden Projektfinanzierung für das Objekt Wolfsburg-Nordsteimke, für die bereits zwei Angebote zur Refinanzierung vorliegen, sind im Jahr 2024 ausschließlich annuitätische Tilgungen fällig. Zugleich verfügt DEFAMA einschließlich jederzeit veräußerbarer Wertpapiere und nicht genutzter Dispolinien über eine Gesamtliquidität von rund 10 Mio. €.

### **NAV klettert auf 24,09 € je Aktie**

Durch das Ergebnis des ersten Quartals 2024 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 23,79 € je Aktie zum Ende des Jahres 2023 belief sich der NAV per 31.3. auf 24,09 € je Aktie. Effekte aus dem Vollzug der Veräußerung des Fachmarktcenters Bündelsdorf sind darin noch nicht enthalten, da diese erst im April stattfand. Diese werden aufgrund des Verkaufspreises nahe dem Gutachterwert jedoch gering sein.

## Ausblick

Durch das Ergebnis des ersten Quartals 2024, die gemeldeten Vermietungserfolge und den Liquiditätszufluss aus der Veräußerung des Objekts in Bündelsdorf ist DEFAMA auf einem guten Weg, auch im laufenden Geschäftsjahr wieder profitabel zu wachsen. Unverändert angestrebt sind dabei ein Jahresüberschuss von 5,0 Mio. € – dieser versteht sich ohne mögliche Zusatzgewinne aus eventuellen weiteren Verkäufen – und ein FFO von 10,6 Mio. € sowie eine weitere Dividendenerhöhung.

DEFAMA führt laufend Gespräche über potenzielle Kaufobjekte. Der Vorstand ist daher zuversichtlich, 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 sind diverse Umbauprojekte in Planung oder Umsetzung, die in der Folge zu erhöhten Mieterträgen führen werden. Zusammen mit weiteren Vermietungserfolgen und Projektentwicklungen im Bestand soll der annualisierte FFO bis Ende 2024 auf 12 Mio. € steigen. Nach Abschluss aller laufenden und konkret geplanten Baumaßnahmen liegen wir hier schon bei 11,3 Mio. € bzw. 2,35 € je Aktie.

Während die Immobilienbranche unter dem seit zwei Jahren erhöhten Zinsniveau und der Inflation ächzt, welche vor allem auf die Wohnimmobilienfirmen und Projektentwickler zunehmenden Druck ausüben, sieht DEFAMA sich als Profiteur dieser Trends. So beträgt die durchschnittliche Zinsbindung unserer Finanzierungen im Durchschnitt mehr als 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 zugleich für ein beschleunigtes Wachstum aufgestellt.

Insgesamt ist DEFAMA gut positioniert, sich im anhaltend unruhigen Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. So hat sich die Gesamtliquidität einschließlich jederzeit veräußerbarer Wertpapiere und nicht genutzter Dispolinien auf rund 10 Mio. € erhöht. Mit Ausnahme der im Sommer auslaufenden Projektfinanzierung für das Objekt Wolfsburg-Nordsteimke, für die bereits zwei Angebote zur Refinanzierung vorliegen, sind im Jahr 2024 ausschließlich annuitätische Tilgungen fällig. Alle Darlehen, welche nicht mit langfristiger Zinsbindung oder einer Zinssicherung geschlossen wurden, hat DEFAMA im April aufgrund der komfortablen Liquiditätsausstattung vorzeitig getilgt.

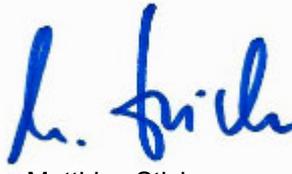
Aufgrund der großen Spanne zwischen Anfangsrendite und Finanzierungsniveau sind Ankäufe auch auf dem erhöhten Zinsniveau lukrativ. Zudem führen wir Umbaumaßnahmen stets mit eigenen Mitteln durch, woraus sich nach deren Abschluss Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektive Veräußerungen ergibt. Durch die gute Liquiditätsausstattung und große Zahl an Finanzierungspartnern, die ihre Geschäftsbeziehung mit DEFAMA gerne ausweiten möchten, eröffnen sich für uns mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiterentwickelt.

Unsere diesjährige Hauptversammlung findet am 5. Juli 2024 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 herzlich einladen.

Berlin, 31. Mai 2024



Matthias Schrade  
- Vorstand -



Matthias Stich  
- Vorstand -

# Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2024 (alle Angaben in €)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	88.295	72.865
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	27.425.537	27.166.541
2. Bauten	181.133.184	178.872.433
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	927.162	968.226
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.288.597	1.761.168
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	50	50
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.807.114	3.110.804
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.435.618	1.944.689
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.819.536	2.445.450
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens	390.649	390.649
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.599.050	1.404.563
<b>Summe Aktiva</b>	<b>219.914.892</b>	<b>218.137.438</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	43.919.621	42.907.430
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.365.974	1.332.660
2. Sonstige Rückstellungen	660.614	602.347
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	705.482	1.478.170
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	165.147.355	164.260.130
3. Sonstige Verbindlichkeiten	8.105.809	7.544.642
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.037	12.059
<b>Summe Passiva</b>	<b>219.914.892</b>	<b>218.137.438</b>

## Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.03.2024 (alle Angaben in €)

	<b>1-3/2024</b>	<b>1-3/2023</b>
1. Umsatzerlöse	6.590.524	5.419.647
2. Sonstige betriebliche Erträge	33.779	53.143
3. Personalaufwand	512.503	419.877
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.025.450	1.492.439
<b>5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4.086.350</b>	<b>3.560.474</b>
6. Abschreibungen	1.632.580	1.420.866
<b>7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.453.770</b>	<b>2.139.608</b>
8. Finanzergebnis	- 1.229.543	- 950.263
<b>9. Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.224.227</b>	<b>1.189.345</b>
10. Steuern	341.442	315.768
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	180.812	166.395
b) Sonstige Steuern	160.630	149.373
<b>11. Periodenüberschuss</b>	<b>882.785</b>	<b>873.577</b>

## Finanzkalender

5. Juni 2024	m:access Fachkonferenz, München
6./7. Juni 2024	Warburg Investment Highlights, Hamburg
5. Juli 2024	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (hybrid)
August 2024	Halbjahresbericht 2024
23./24. September 2024	Baader Investment Conference, München
November 2024	Neun-Monats-Bericht 2024
25.-27. November 2024	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
Februar 2025	Vorläufige Jahreszahlen 2024
Mai 2025	Geschäftsbericht 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](mailto:info@defama.de)  
Internet: [www.defama.de](http://www.defama.de)