



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2024

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Umsatzerlöse	13.156	11.029
Konzernergebnis	2.954	1.813
Ergebnis je Aktie (in €)	0,62	0,38
Funds From Operation (FFO)	5.093	4.643
FFO je Aktie (in €)	1,06	0,97

Bilanz

	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	216.079	218.137
Eigenkapital	45.862	42.907
Eigenkapitalquote	21,2	19,7
Nettoverschuldung	162.012	161.815
Liquide Mittel u. Wertpapiere	4.405	2.445

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	58,2	61,1
Ø Zinssatz (in %)	2,89	2,68
Ø Zinsbindung (in Jahren)	6,4	6,3
Net Asset Value (NAV)	118.542	114.193
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	24,70	23,79

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	65	65
Nettomieten (annualisiert)	23.985	24.009
Vermietbare Fläche (in qm)	273.526	277.149
Vermietungsquote (in %)	95,8	95,9
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,6	4,7

Titelseite: Reutter Einkaufszentrum Zell unter Aichelberg, Baden-Württemberg

Bericht über das erste Halbjahr 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 sechs 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 Umbaumaßnahmen.

Umsatz und FFO steigen kontinuierlich, positiver Einmaleffekt durch Verkauf

Im ersten Halbjahr 2024 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 13,2 (Vj. 11,0) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 9,5 (7,1) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 3,8 (2,5) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 3,0 (1,8) Mio. €. Enthalten ist hierin ein positiver Sondereffekt aus der Veräußerung des Fachmarktzentrums Büdelsdorf. Die Funds From Operations (FFO) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 10% auf 5,1 (4,6) Mio. €, entsprechend 1,06 (0,97) € je Aktie.

In den Zahlen enthalten waren in den ersten vier Monaten 2024 die Erträge von 65 Bestandsobjekten. Ab Mai sind durch den Verkauf des Fachmarktzentrums Büdelsdorf 64 Objekte enthalten. Aus der Veräußerung entstand im April ein Gewinn von 1,5 Mio. € vor Steuern. Zudem werden sich die Erträge der Bestandsobjekte im Jahresverlauf durch erfolgte Vermietungen und Indexmietanpassungen erhöhen. Hinzu kommen je nach Zeitpunkt des Nutzen-Lasten-Wechsels mögliche Effekte aus den zwischenzeitlich durchgeführten Zukäufen.

Übernahme von Objekten in die Eigenverwaltung, Vermietungserfolge und Umbaumaßnahmen

Operativ stand im ersten Halbjahr 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 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, in Gardelegen wurde eine neue Fläche von 1.400 qm an tedox übergeben und in Lübbenau rund 900 qm an TEDI.

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. € fast verdoppeln.

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 vier Zukäufen und einem Verkauf aktuell 68 Standorte

Am 14.2. unterzeichnete DEFAMA einen notariellen Vertrag zur Veräußerung des Fachmarktcenters Büdelsdorf 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.

Am 27.6. erwarb DEFAMA im Norden von Magdeburg einen 1994 gebauten Supermarkt, der 1998 um einen Getränkemarkt erweitert wurde. Wesentlicher Mieter ist EDEKA. Die derzeitige Jahresnettomiete des Objekts beträgt gut 250 T€. Der Kaufpreis wurde mit 2,55 Mio. Euro vereinbart. Die Immobilie befindet sich auf einem 5.000 qm großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 1.700 qm. Der EDEKA-Markt liegt zwischen der Curie-Siedlung im Stadtteil Neue Neustadt und einer ausgedehnten Kleingartensiedlung, für die der Standort als Nahversorger fungiert.

Zwei weitere Käufe erfolgten am 11.7. im Umland von Berlin für einen 2015 gebauten Drogeriemarkt in Teltow und ein 2016 gebautes Ensemble aus Drogerie- und Getränkemarkt in Storkow (Mark). Der Neuerwerb in Teltow verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 800 qm und befindet sich auf einem gut 2.000 qm großen Grundstück. Die Immobilie ist an die Drogeriemarktkette DM vermietet. Das Objekt in Storkow (Mark) verfügt über vermietbare Flächen von insgesamt rund 1.500 qm und befindet sich auf einem 4.000 qm großen Grundstück. Mieter sind Rossmann und Getränke Hoffmann. Direkt benachbart ist bei beiden Standorten jeweils ein moderner ALDI-Markt.

Am 24.7. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über zwei 1989 gebaute Fachmärkte auf einem 7.500 qm großen Grundstück in einer Großstadt in Niedersachsen mit einer vermietbaren Fläche von rund 4.200 qm. Langjährige Mieter des voll vermieteten Objekts sind Hammer Fachmarkt und McFit. Die Jahresnettomiete des Objekts beträgt knapp 400 T€. Die Transaktion steht noch unter einer aufschiebenden Bedingung, weshalb der genaue Standort gemäß Verkaufervorgabe nicht genannt werden kann.

Nach Abschluss aller Transaktionen besteht das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 68 Objekten, die zu 96% vermietet sind und 24,6 Mio. € an annualisierten Jahresnettomieten erzielen. Der annualisierte FFO stellt sich nach Abschluss aller genannten Umbaumaßnahmen und Zukäufe auf 11,6 Mio. €, entsprechend 2,42 € je Aktie.

Veräußerung des Fachmarktcenters Büdelsdorf ermöglicht vorzeitige Tilgungen

Mit dem Fachmarktcenter Büdelsdorf 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 166 Mio. € finanziert. Die durchschnittliche Zinsbindung lag per Ende Juni 2024 bei 6,4 Jahren. Der durchschnittliche Zinssatz der aktuell ausstehenden Darlehen beträgt 2,89%. Mit Ausnahme der im Herbst auslaufenden Projektfinanzierung für das Objekt Wolfsburg-Nordsteimke, für die bereits zwei Angebote zur Refinanzierung vorliegen, sind im Jahr 2024 ausschließlich annuitätische Tilgungen fällig. Zugleich verfügte DEFAMA einschließlich jederzeit veräußerbarer Wertpapiere und nicht genutzter Dispolinien über eine Gesamtliquidität von rund 10 Mio. €.

NAV klettert auf 24,70 € 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 30.6. auf 24,70 € je Aktie. Eine unterjährige Neubewertung der Bestandsobjekte ist wie üblich nicht erfolgt, weshalb jüngste Vermietungserfolge und Indexierungen nicht in den Marktwerten berücksichtigt sind. Auch Effekte aus den letzten drei Zukäufen in Teltow, Storkow und Niedersachsen waren hierin noch nicht enthalten, da diese erst im Juli stattfanden.

Ausblick

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 2024 sowie die gemeldeten Vermietungserfolge, bislang vier Zukäufe und die 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. € – ohne mögliche positive Sondereffekte 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 noch weitere Zukäufe melden zu können. 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 Zukäufe sowie der laufenden und konkret geplanten Baumaßnahmen liegen wir hier schon bei 11,6 Mio. € bzw. 2,42 € 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.

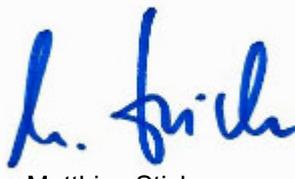
Aufgrund der großen Spanne zwischen Anfangsrendite und Finanzierungsniveau sind Ankäufe auch auf dem erhöhten Zinsniveau lukrativ. Zudem führen wir Umbaumaßnahmen stets mit eigenen Mitteln durch, woraus sich nach deren Abschluss Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektive Veräußerungen 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.

Die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juli 2024 hat allen vorgeschlagenen Tagesordnungspunkten mit großen Mehrheiten zugestimmt. Beschlossen wurde unter anderem eine Dividende von 0,57 € je Aktie, welche den Aktionären am 10.7. gutgeschrieben wurde. Für das positive Feedback und die mit der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat ausgesprochene Vertrauen möchten wir uns an dieser Stelle noch einmal herzlich bedanken.

Berlin, 21. August 2024



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.06.2024 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.06.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	105.000	72.865
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	26.755.208	27.166.541
2. Bauten	175.837.550	178.872.433
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	891.620	968.226
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.607.598	1.761.168
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	50	50
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.566.482	3.110.804
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.341.117	1.944.689
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.014.771	2.445.450
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens	390.649	390.649
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.568.322	1.404.563
Summe Aktiva	216.078.367	218.137.438
PASSIVA	30.06.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital	45.861.550	42.907.430
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.598.744	1.332.660
2. Sonstige Rückstellungen	656.141	602.347
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	824.407	1.478.170
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	166.026.760	164.260.130
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.103.975	7.544.642
D. Rechnungsabgrenzungsposten	6.790	12.059
Summe Passiva	216.078.367	218.137.438

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 (alle Angaben in €)

	1-6/2024	1-6/2023
1. Umsatzerlöse	13.155.787	11.028.791
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.714.085	76.059
3. Personalaufwand	1.084.996	863.948
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.299.489	3.151.847
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	9.485.387	7.089.055
6. Abschreibungen	3.260.220	2.830.156
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6.225.167	4.258.899
8. Finanzergebnis	- 2.375.434	- 1.771.334
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.849.733	2.487.565
10. Steuern	895.612	674.661
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	562.689	345.315
b) Sonstige Steuern	332.923	329.346
11. Periodenüberschuss	2.954.121	1.812.904

Finanzkalender

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
Internet: www.defama.de