DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Quartalsbericht 1/2025

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

Angaben in T€	**01.01.-31.03.2025**	**01.01.-31.03.2024**
Umsatzerlöse	7.390	6.591
Konzernergebnis	893	883
Ergebnis je Aktie (in €)	0,19	0,18
Funds From Operation (FFO)	2.698	2.515
FFO je Aktie (in €)	0,56	0,52

Bilanz

	31.03.2025	**31.12.2024**
Bilanzsumme	239.612	239.543
Eigenkapital	45.635	44.742
Eigenkapitalquote (in %)	19,0	18,7
Nettoverschuldung	188.808	188.582
Liquide Mittel u. Wertpapiere	374	1.320

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	58,3	59,1
Ø Zinssatz (in %)	3,03	3,02
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,9	7,9
Net Asset Value (NAV)	135.192	132.680
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	28,17	27,64

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	79	78
Nettomieten (annualisiert)	27.083	26.805
Vermietbare Fläche (in qm)	312.279	309.482
Vermietungsquote (in %)	96,3	96,6
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,7	4,5

Titelseite: Fachmarkt Teltow, Brandenburg

Bericht über das erste Quartal 2025

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 2025 informieren. Diese waren geprägt von der Übernahme mehrerer Objekte von den Verkäufern in die Eigenverwaltung, die Vorbereitung weiterer Objektkäufe und bedeutenden Mieterfolgen nebst Umbauplanungen.

Umsatz und FFO zum Jahresauftakt erneut gesteigert

Im ersten Quartal 2025 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 7,4 (Vj. 6,6) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 4,5 (4,1) 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 2,7 (2,5) Mio. €, entsprechend 0,56 (0,52) € je Aktie. Sie erhöhten sich somit um 7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2025 die Erträge von 77 Bestandsobjekten. Im zweiten Quartal kommt mit Abtsgmünd ein weiteres Objekt hinzu, zum dritten Quartal folgt Havelberg. Hinzu kommt mittelfristig der jüngste Zukauf in Wienhausen. Zudem werden sich die Erträge der Bestandsobjekte im Jahresverlauf durch erfolgte Vermietungen und Indexmietanpassungen erhöhen.

Übernahme von Objekten in die Verwaltung, Vermietungserfolge und Umbaumaßnahmen

Operativ standen im ersten Quartal die Übernahme der insgesamt zehn zum Jahresende übernommenen Objekte in die Verwaltung und die Vorbereitung diverser größerer Umbaumaßnahmen im Vordergrund. Auch wurden etliche weitere Umbau-Projekte angestoßen bzw. vorbereitet und mehrere neue langfristige Mietverträge sind geschlossen worden.

So konnte DEFAMA für das seit Juli 2024 leerstehende Objekt in Sternberg neue langfristige Mietverträge mit TEDi und EDEKA abschließen. Für den dafür erforderlichen Umbau wurde bereits ein Bauantrag gestellt. Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen ist die Immobilie wieder vollvermietet. In Puderbach gewannen wir mit Rossmann einen neuen Ankermieter, mit dem ab Juli die derzeit noch von Norma belegte Fläche zu einem modernen Drogeriemarkt umgebaut und erweitert wird.

In Albstadt konnte ACTION als neuer langfristiger Ankermieter gewonnen werden, welcher die zum Jahresende freigewordene ehemalige Penny-Fläche übernommen hat. In Brand-Erbisdorf schlossen wir für die leerstehende ehemalige Deichmann-Fläche einen neuen langfristigen Mietvertrag mit Getränke Hoffmann, dem größten deutschen Getränkehändler. Die Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Darüber hinaus hat KiK seinen Mietvertrag am Standort vorzeitig verlängert.

Darüber hinaus begann in Nordsteimke der Umbau für FastFitness, der im Juli abgeschlossen werden soll. In Bergkamen wurde ein Mietvertrag mit JYSK zur Vergrößerung der Verkaufsfläche geschlossen, ebenso in Staßfurt mit TEDi und in Grevesmühlen mit KiK; hier liegt auch schon die Baugenehmigung vor. In Wittenburg arbeiten wir an der Nachvermietung sowie dem Bauantrag für die momentan noch von REWE gemietete Fläche. Für das Reutter-Center in Zell unter Aichelberg konnte ein Drogeriemarkt als zusätzlicher starker Frequenzbringer gewonnen werden; mit ALDI stehen wir in Schneeberg II kurz vor der Unterzeichnung eines neuen langfristigen Mietvertrages, verbunden mit einer Modernisierung.

Weit fortgeschritten sind ferner in Gardelegen die Vermietung der ehemaligen Disko-Fläche und einer Restfläche des ehemaligen Baumarktes. Zudem läuft hier die Brandwandertüchtigung, die aus anderen Umbaumaßnahmen resultierte, und in Lübbenau sowie Zeitz wurde eine Dachsanierung vorbereitet. Ferner arbeiten wir an ESG-Maßnahmen, darunter erste Pilotprojekte zur Installation von PV-Anlagen auf eigenen Objekten verbunden mit Mieterstromverträgen.

Portfolio umfasst aktuell 80 Standorte

Am 31.1. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über einen Lebensmittelmarkt in Havelberg (Sachsen-Anhalt). Die Immobilie befindet sich auf einem gut 7.000 qm großen Grundstück knapp 100 km nördlich von Magdeburg und verfügt über eine vermietbare Fläche von knapp 3.000 qm. Wesentlicher Mieter ist EDEKA, eine leerstehende Teilfläche bietet Entwicklungspotenzial. Direkt benachbart ist eine moderne ALDI Nord Filiale.

Zum Quartalsende bestand das Portfolio der DEFAMA-Gruppe aus 79 Objekten mit gut 27 Mio. € annualisierter Jahresnettomiete, die zu mehr als 96% vermietet sind. Nach dem Stichtag wurde am 28.5. ein Kaufvertrag über einen Nahversorger in Wienhausen (Niedersachsen) geschlossen, wenige Kilometer westlich von Celle. Der Kaufpreis betrug 970 T€. Mieter des 1996 gebauten Objekts ist Penny. Die vermietbare Fläche beträgt knapp 1.000 qm. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf rund 100 T€. Damit wurde das Portfolio auf 80 Standorte vergrößert.

Veräußerung des Objekts Templin voraussichtlich im zweiten Quartal wirksam

Bereits im vergangenen Jahr hatte DEFAMA einen Vertrag zur Veräußerung des Fachmarktzentrums Templin mit einem namhaften Lebensmittelkonzern geschlossen. Wesentlicher Mieter des Objekts ist ein der Hellweg-Gruppe betriebener BayWa-Baumarkt. Daneben sind ein Norma, ein Autostudio und eine leerstehende ehemalige Getränkemarktfläche in dem 1992 gebauten Objekt vorhanden.

Die Transaktion stand noch unter einer aufschiebenden Bedingung. Zwischenzeitlich hat der Käufer auf die aufschiebende Bedingung verzichtet, womit die Abwicklung der Transaktion zum Ende des zweiten Quartals absehbar ist. Dies wird zu einem Ergebnisbeitrag von über 1 Mio. € nach Steuern und einem Liquiditätszufluss von rund 2 Mio. € führen.

Größere Liquiditätszuflüsse in der zweiten Jahreshälfte 2025 versprechen ferner die laufenden Gespräche über Refinanzierungen und Aufvalutierungen von Objekten, teils nach mit Eigenkapital durchgeführten Umbaumaßnahmen. Ein kleine Aufvalutierung wurde mit Königsee bereits durchgeführt. Für eine Reihe von anderen Objekten wurden Angebote eingeholt und teils bereits die Darlehensverträge unterzeichnet, jedoch noch keine Auszahlung durchgeführt.

NAV klettert auf 28,17 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Quartals 2025 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten drei Monaten weiter erhöht. Nach 27,64 € je Aktie zum Ende des Jahres 2024 belief sich der NAV per 31.3. auf 28,17 € je Aktie. Effekte aus dem Vollzug der Veräußerung des Fachmarktzentrum Templin sind darin noch nicht enthalten. Diese werden aufgrund des Verkaufspreises nahe dem Gutachterwert jedoch gering sein. Auch erfolgte wie üblich keine unterjährige Neubewertung des Bestandsportfolios.

Ausblick

Mit dem Kauf eines Edeka-Marktes in Havelberg und eines Penny in Wienhausen konnte DEFAMA zwei Objektkäufe durchführen. Da sich überdies eine Rekordzahl an Angeboten zum Erwerb weiterer Objekte zu günstigen Preisen in Prüfung befindet, geht der Vorstand davon aus, zeitnah weitere Akquisitionen melden zu können. Zudem sind diverse Umbauprojekte im Gange beziehungsweise in Planung, die in der Folge zu erhöhten Mieterträgen führen werden. An ähnlichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Bestandsobjekten arbeiten wir kontinuierlich, was zusätzliche Mietsteigerungspotenziale erschließt.

Daher bestätigt DEFAMA die für das Geschäftsjahr 2025 gesetzten Ziele eines Jahresüberschuss von mehr als 5 Mio. €, der sich durch weitere Verkäufe noch erhöhen könnte, einer Steigerung der Funds From Operations (FFO) auf 11 Mio. € und einer weiteren Dividendenerhöhung. Durch die Zahlen und Erfolge des ersten Quartals wurde hierfür schon eine gute Grundlage gelegt.

DEFAMA sieht sich dank der soliden Aufstellung weiterhin als Profiteur von Markttrends wie dem erhöhten Zinsniveau und Baukosten bei gleichzeitig gesunkenen Marktpreisen, welche andere Marktteilnehmer unter Druck setzen. So betrug die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzierungen im Durchschnitt zuletzt 7,9 Jahre bei relativ hohen Tilgungen. Zugleich sind die Mietverträge größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die erhöhte Inflation führt daher für uns zu Mietsteigerungen.

Insgesamt ist DEFAMA gut positioniert, sich im anhaltend unruhigen Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. Mit Ausnahme von zwei im Sommer aus der Zinsbindung laufenden Darlehen, für die bereits Angebote zur Refinanzierung vorliegen, sind im Jahr 2025 ausschließlich annuitätische Tilgungen fällig. Alle Darlehen, welche nicht mit langfristiger Zinsbindung oder einer Zinssicherung geschlossen wurden, hat DEFAMA im April 2024 aufgrund der komfortablen Liquiditätsausstattung vorzeitig getilgt.

Darüber hinaus führen wir Umbaumaßnahmen stets mit eigenen Mitteln durch, woraus sich nach deren Abschluss Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektive Veräußerungen ergibt. Zugleich erhalten wir sowohl von bestehenden Bankverbindungen als auch beim Kontakt mit neuen potenziellen Finanzierungspartnern laufend attraktive Angebote, so dass wir hier keinerlei Schwierigkeiten sehen. Wir sind daher sicher, das Wachstum der vergangenen Jahre fortsetzen zu können. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiterentwickelt.

Unsere diesjährige Hauptversammlung findet am 18. Juli 2025 in Berlin wieder 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, 5. Juni 2025

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2025 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.03.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	90.925	95.616
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	35.932.997	35.465.325
2. Bauten	196.035.983	195.885.016
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	822.146	861.299
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.351.985	1.078.790
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	50	50
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	278.121	162.802
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.451.482	1.742.825
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.925.358	1.612.666
III. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	373.652	1.320.465
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.349.610	1.318.415
Summe Aktiva	**239.612.309**	**239.543.269**

PASSIVA	31.03.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital	45.635.105	44.742.437
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.106.943	1.470.904
2. Sonstige Rückstellungen	1.425.942	1.133.487
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.092.593	1.508.545
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	189.181.400	189.902.931
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.140.973	720.815
D. Rechnungsabgrenzungsposten	29.353	64.510
Summe Passiva	**239.612.309**	**239.543.269**

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.03.2025 (alle Angaben in €)

	1-3/2025	1-3/2024
Umsatzerlöse	7.389.805	6.590.524
Bestandsveränderungen	116.340	0
Sonstige betriebliche Erträge	134.266	33.779
Personalaufwand	825.620	512.503
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.297.630	2.025.450
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	**4.517.161**	**4.086.350**
Abschreibungen	1.805.627	1.632.580
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**2.711.534**	**2.453.770**
Finanzergebnis	- 1.538.276	- 1.229.543
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**1.173.258**	**1.224.227**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	182.835	180.812
Ergebnis nach Steuern	**990.423**	**1.043.415**
Sonstige Steuern	97.755	160.630
Periodenüberschuss	**892.668**	**882.785**

Finanzkalender

11./12. Juni 2025	Warburg Highlights Conference, Hamburg
26. Juni 2025	Baader Bank Small Cap Pearls Conference, Unterschleißheim
18. Juli 2025	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (hybrid)
August 2025	Halbjahresbericht 2025
23. September 2025	Baader Investment Conference, München
24. September 2025	Zürcher Investorentag, Zürich
15. Oktober 2025	m:access Fachkonferenz, München (hybrid)
November 2025	Neun-Monats-Bericht 2025
24.-26. November 2025	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
Februar 2026	Vorläufige Jahreszahlen 2025
Mai 2026	Geschäftsbericht 2025

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