



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Geschäftsbericht 2023

DEFAMA auf einen Blick

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in T€	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	11.208	14.574	17.131	20.228	23.335
Konzernergebnis	2.068	2.509	5.038	5.398	4.169
Ø Aktienzahl (in Stück)	4.051.014	4.420.000	4.420.000	4.705.000	4.800.000
Ergebnis je Aktie (in €)	0,51	0,57	1,14	1,15	0,87
Funds From Operations (FFO)	4.615	5.873	7.061	8.583	9.680
FFO je Aktie (in €)	1,14	1,33	1,60	1,82	2,02
Dividende je Aktie (in €)	0,45	0,48	0,51	0,54	0,57 ¹⁾

¹⁾ Vorschlag

Bilanz

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Bilanzsumme	104.277	136.712	156.260	199.334	218.137
Eigenkapital	24.684	25.204	28.121	41.331	42.907
Eigenkapitalquote (in %)	23,7	18,4	18,0	20,7	19,7
Nettofinanzschulden	69.537	105.975	123.075	150.864	161.815
Liquide Mittel	6.979	4.277	1.519	3.665	2.445

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	56,2	60,2	61,3	59,7	61,1
Ø Zinssatz (in %)	2,40	2,12	2,08	2,32	2,68
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,6	7,8	7,1	5,8	6,3
Net Asset Value (NAV)	59.515	74.507	86.673	109.448	114.193
Aktienzahl (in Stück)	4.420.000	4.420.000	4.420.000	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	13,46	16,86	19,61	22,80	23,79

Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Standorte	37	43	50	61	65
Nettomieten (annualisiert)	11.975	14.347	16.907	20.061	24.009
Vermietbare Fläche (in qm)	146.594	179.391	215.977	248.607	277.149
Vermietungsquote (in %)	96,0	96,3	95,0	93,8	95,9
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,5	5,0	4,8	4,8	4,7

Inhaltsverzeichnis

DEFAMA auf einen Blick	Seite 2
Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	Seite 4
Brief an die Aktionäre	Seite 5
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 7
Konzernlagebericht	Seite 9
Grundlagen des Unternehmens	S. 9
Wirtschaftsbericht	S. 10
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	S. 17
Nachhaltigkeit	S. 22
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 24
Ausblick	S. 27
Konzernabschluss 2023	Seite 28
Konzern-Bilanz	S. 29
Konzern-GuV	S. 31
Konzern-Kapitalflussrechnung	S. 32
Konzernanhang	S. 33
Einzelübersicht zum Immobilienbestand	Seite 44
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 48

Organe der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Der Vorstand der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht satzungsgemäß aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2023 waren Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit den nachfolgend genannten Personen besetzt:

Vorstand

Matthias Schrade
Kaufmann



Matthias Stich
Magister (FH)



Aufsichtsrat

Henrik von Lukowicz (Vorsitzender)
Diplom-Kaufmann



Christine Hager (stellvertr. Vorsitzender)
Immobilienmanagerin



Ulrich Rücker
Immobilienkaufmann



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftspartner und Freunde der DEFAMA,

fast wie auf Schienen verlief unsere Entwicklung auch im Geschäftsjahr 2023 mal wieder – so könnte man beim schnellen Blick auf die Kennzahlen spontan denken. Tatsächlich haben wir unsere Ziele im vergangenen Jahr erneut erreicht und bei der für uns wichtigsten Kennzahl – dem annualisierten FFO – mit 11,3 Mio. € bzw. 2,35 € je Aktie sogar übertroffen. Im Hintergrund war es aber mit viel Arbeit und manchem nervenaufreibenden Vorgang verbunden, die schönen Ergebnisse für Sie abzuliefern.

Unser Portfolio haben wir erneut deutlich ausgebaut. Zugleich war DEFAMA mit einem Konzerngewinn von 4,2 Mio. € weiterhin hochprofitabel. Bereinigt um den Gewinn aus dem (Teil-)Verkauf Höhn und einen anderen Sondereffekt ergab sich gegenüber dem um die Verkäufe Löwenberg und Sonnefeld bereinigten 2022er Gewinn ein Plus von 10% auf 3,8 Mio. €. Die Funds From Operations (FFO), die für uns wichtigste Finanzkennzahl, stiegen analog um 13% auf 9,7 Mio. €. Vor diesem Hintergrund wollen wir der Hauptversammlung eine Dividendenerhöhung von 0,54 auf 0,57 € je Aktie vorschlagen. Damit hat DEFAMA in jedem Jahr seit der Gründung die Dividende erhöht – nunmehr zum neunten Mal.

Unverändert sind in unserem Zielsegment „kleine Handelsimmobilien in kleinen und mittleren Städten“ für uns Akquisitionen zu attraktiven Preisen möglich. So umfasst unser Portfolio nach fünf Zukäufen im Jahr 2023 für rund 28 Mio. € gegenüber einem im Jahr 2023 abgewickelten Verkauf und dem Abgang des Teilgrundstücks Höhn zum Bilanzstichtag bereits 65 Standorte mit einem Wert von 283 Mio. €. Und zugleich gelang es uns im vergangenen Jahr, selbst ohne den Verkaufsgewinn eine Rendite von 9,3% auf das Anfang des Jahres zur Verfügung stehende Eigenkapital zu erzielen – und zwar nach Steuern.

Neben den durchgeführten Transaktionen setzten wir auch die Optimierung unseres Bestands weiter fort. So konnten wir eine Vergrößerung für TEDI in Büdelsdorf und den Umbau für unseren neuen Büromieter ISS World in Lübbenau abschließen. Zudem startete in Gardelegen der Umbau für Kaufland, tedox und ein Fitness-Studio sowie die Erweiterung für JYSK in Hof. Ferner wurden in mehreren Objekten künftige Umbaumaßnahmen vorbereitet, insbesondere in Nordsteimke, Sternberg und Wittenburg.

Daneben verlängerten wir routinemäßig eine Vielzahl von größeren Mietverträgen (und natürlich auch kleineren), konnten einige Leerstände beseitigen, erhöhten im Zuge unserer Kooperation mit EnBW die Anzahl an mit Schnell-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ausgerüsteten Standorte auf 30 und schlossen für die Ausstattung weiterer 14 Standorte einen Rahmenvertrag mit Vattenfall. Zudem nutzten wir in Gebhardshain und Mylau sich bietende Chancen zum Erwerb von Arrondierungsgrundstücken, welche eine potenzielle künftige Weiterentwicklung unserer Bestandsobjekte ermöglicht.

Das schwierige Marktumfeld machte uns im Gegensatz zu vielen anderen Immobilien-AGs weiterhin keine Sorgen. So sind 92% unserer Mieterträge durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt. Steigende Preise bewirken daher positive Effekte für den FFO, da wir Indexmieterhöhungen durchführen können. Umgekehrt sehen wir für DEFAMA kein Refinanzierungsrisiko, da wir bei unseren Bankdarlehen über eine durchschnittliche Zinsbindung von 6,3 Jahren verfügen und weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben haben. Beide Kennzahlen haben sich 2023 sogar erhöht, so dass wir heute noch besser aufgestellt sind als vor einem Jahr.

Dank unserer Bilanzierung nach HGB bewirken sinkende Immobilienwerte auch keine GuV-Belastung, während dies Konzernen mit IFRS-Bilanzierung Probleme bereiten kann. So profitierten wir per Saldo vom herausfordernden Marktumfeld und erreichten im Jahr 2023 mit 3,2 Mio. € an zugekauften Mieten eine neue Bestmarke in der Firmengeschichte von DEFAMA. Wie vorhergesagt kamen die Ankäufe größtenteils in der zweiten Jahreshälfte zustande – auf die ab Ende September erworbenen Immobilien entfielen über 80% der zugekauften Mieten.

Auch die DEFAMA-Aktie legte im vergangenen Jahr wieder zu und erreichte zum siebten Mal in acht Börsenjahren eine positive Performance. Jedoch schnitt sie erstmals schlechter als alle drei Vergleichsindizes ab. Mit 7,6% Plus inklusive Dividende blieb die Aktie auch hinter den operativen Zuwachsraten zurück. Positiv fiel dagegen die sehr stabile Entwicklung im hochvolatilen Branchenumfeld auf.

Unsere im Dezember 2020 veröffentlichte Langfristprognose „DEFAMA 2025“, die wir am 24. Oktober 2022 aktualisiert hatten, gilt unverändert. Demnach soll der Portfoliowert bis Ende 2025 auf mindestens 350 Mio. € wachsen. Dazu streben wir annualisierte Mieterträge von 28 Mio. € an, was zu einem FFO von mindestens 13 Mio. € bzw. über 2,70 € je Aktie führen soll. Wir werden diese Prognose im Jahresverlauf überprüfen und spätestens im Frühjahr 2025 neue langfristige Ziele benennen.

Apropos Frühjahr: Hier schauen wir im Jahr 2024 mit einer gewissen Besorgnis auf die Ende Mai beziehungsweise Anfang Juni anstehenden Kommunalwahlen in etlichen Bundesländern, ebenso wie auf die im Herbst stattfindenden Landtagswahlen in Brandenburg, Sachsen und Thüringen. Wir hoffen, dass sich die besorgniserregenden Umfragewerte für die AfD angesichts deren offenkundig antidemokratischen Bestrebungen an den Wahlurnen nicht im selben Ausmaß bewahrheiten.

Nach unserer Auffassung, die weite Teile der deutschen Wirtschaft teilen, ist die AfD eine Gefahr für die Demokratie und unseren Wohlstand. Gemäß unserem vor zwei Jahren verabschiedeten Verhaltenskodex stellen wir uns gegen Rassismus, Diskriminierung und Faschismus. Wir treten für Gleichberechtigung, Vielfalt und den Erhalt unserer freiheitlich-demokratischen Grundordnung ein. Kein vernünftiger Bürger sollte sich aus Unzufriedenheit mit der Regierung dazu verleiten zu lassen, eine offen extremistisch agierende Partei zu wählen.

Wir möchten dazu gerne den schwäbischen Unternehmer Reinhold Würth zitieren, der in einem Appell gegen die AfD an alle seine Mitarbeiter schrieb: „Lassen Sie uns im heutigen System unseres so wunderbaren Grundgesetzes mit unseren unterschiedlichen Meinungen, Vorstellungen und Ideen weiter zusammenleben und schätzen wir wieder, was wir haben: Eine Familie, einen Arbeitsplatz, eine Wohnung oder ein Haus, Urlaubsziele, absolute Bewegungs- und Reisefreiheit und die politische Vielfalt der demokratischen Parteien.“

Besser können wir es selbst nicht ausdrücken und würden uns freuen, wenn dies zum Konsens in der Gesellschaft wird. Daneben würden wir eine konsequentere Unterstützung der Ukraine bei der Abwehr des russischen Angriffskrieges begrüßen, auch wenn dessen Auswirkungen auf unser Geschäft zwischenzeitlich überschaubar sind. Dann können wir die Branchen-Kapriolen weiterhin entspannt beobachten und für ein erneut beschleunigtes Wachstum nutzen. Darauf fühlen wir uns gut vorbereitet, nicht zuletzt dank unseres im vergangenen Jahr weiter gestärkten Teams, bei dem wir uns herzlich für sein Engagement und die geleistete Arbeit bedanken möchten.

Denn während Aktionäre jede Meldung eines Zukaufs freudig begrüßen, fängt für unsere Mitarbeiter dann erst die Arbeit an – angefangen von der Dateneingabe über die Umstellung von Verträgen, Aufnahme der Technik, Buchhaltung, Mängelbearbeitung und Mahnwesen bis hin zur Weiterentwicklung des Objekts durch Baumaßnahmen. Wir sind stolz darauf, zuletzt einen Vermietungsstand von mehr als 96% bei minimalen Mietausfällen und -minderungen erreicht zu haben, was nur durch die vereinten Anstrengungen aller Mitarbeiter im Konzern aus sämtlichen Firmenbereichen möglich ist.

Aufgrund der sehr positiven Resonanz führen wir unsere Hauptversammlung wie schon in den letzten Jahren auch 2024 erneut als Hybrid-Veranstaltung durch. Neben der Teilnahme vor Ort erfolgt eine Live-Übertragung ins Internet, wobei jeder Zuschauer auch Fragen per Video oder im Chat stellen kann. Die diesjährige HV findet am 5. Juli 2024 in Berlin statt. Hierzu laden wir Sie schon jetzt – digital oder persönlich – herzlich ein.

Bleiben Sie uns gewogen – und vor allem gesund!

Berlin, im Mai 2024



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 nahm der Aufsichtsrat der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG die ihm nach Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahr. Der Aufsichtsrat begleitete – stets in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand – sowohl die Leitung als auch die Strategie der DEFAMA im Rahmen seiner Überwachungsfunktion. Dabei unterrichtete sich der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung und die aktuelle Lage laufend und überwachte die Geschäftsführung des Vorstands im Wege schriftlicher und mündlicher Berichterstattung. Für alle Geschäftsvorfälle, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig ist, wurden die entsprechenden Beschlussvorlagen intensiv geprüft und Entscheidungen getroffen.

Auch im Jahr 2023 spielte der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine mit seinen weitreichenden Folgen sowie die schlechte wirtschaftliche Verfassung in Deutschland eine wichtige Rolle. Die Zinsen blieben auf einem hohen Niveau, aber die allmählich zurückgehenden Inflationsraten schürten im Markt die Hoffnung auf Zinssenkungen im Laufe des Jahres 2024. Aufsichtsrat und Vorstand standen zu diesen Entwicklungen in engem Austausch und berieten mögliche Auswirkungen sowie zu treffende Maßnahmen.

Die DEFAMA war im Jahr 2023 weiterhin gut aufgestellt. Mieter konnten die Inflation über Preissteigerungen weitergeben und Mieterhöhungen wurden durch die in fast allen Mietverträgen enthaltenen Indexklauseln durchgeführt. Wieder hat sich gezeigt, dass die vom Aufsichtsrat genehmigte Strategie sinnvoll war und ist, Darlehen mit langfristiger Zinsbindung abzuschließen, statt kurzfristig sehr günstig variabel zu finanzieren oder gar eine Finanzierung über Anleihen durchzuführen, die dann bei einer Refinanzierung zu großen Problemen und in der heutigen Zeit zu hohen Zinsbelastungen führen kann.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Die Aufsichtsräte waren an allen Terminen bis auf eine Ausnahme vollzählig anwesend. Drei der fünf Sitzungen wurden als Videokonferenz abgehalten. Die Schwerpunktthemen der Aufsichtsratssitzungen waren neben der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage sowie Kauf und Verkauf von Objekten und der Vermietungssituation:

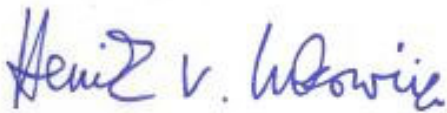
- 24. April 2023 Bilanzsitzung, Beschlussfassung über den Dividendenvorschlag, Vorbereitung der Hauptversammlung, Diskussion über das Thema Aktienrückkaufprogramm
- 12. Juni 2023 Vorgehensweise zu energetischen Sanierungen, Zinsentwicklung
- 18. Juli 2023 Vorbereitung der Hauptversammlung
- 25. September 2023 Information über den Kaufvertragsschluss der Heinsberg-Galerie direkt vor der Aufsichtsratssitzung, mögliche Immobilienverkäufe
- 11. Dezember 2023 Mitarbeitersituation, Verlängerung der Vorstandsverträge, Überprüfung der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat

An allen Sitzungen des Aufsichtsrats nahmen auch beide Vorstände teil und informierten über relevante Themen sowie aktuelle Entwicklungen im Immobilienbereich. Im Vordergrund standen dabei potenzielle Käufe und Verkäufe von Fachmarktzentren nebst deren Finanzierung, laufende Umbaumaßnahmen und weitere bedeutende Vorkommnisse im Bestandsportfolios sowie die Mitarbeitersituation.

Der Jahresabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zum 31. Dezember 2023 wurde vom Aufsichtsrat am 18. April 2024 ausführlich besprochen und geprüft. Es bestanden keinerlei Einwände. Der Wirtschaftsprüfer hat an der Aufsichtsratssitzung teilgenommen, die Prüfung erläutert und stand für Fragen zur Verfügung. Der Jahresabschluss 2023 wurde nach finaler Fertigstellung gebilligt und ist somit durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der DEFAMA für das große Engagement in einem weiterhin herausfordernden Umfeld auch im Jahr 2023 und die daraus resultierende wieder sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Vom Erfolg sollen die Aktionäre dadurch profitieren, dass der Dividendenvorschlag gemäß der Dividendenpolitik der DEFAMA wieder eine Erhöhung der Dividende gegenüber dem Vorjahr vorsieht.

Berlin, den 21. Mai 2024



Henrik von Lukowicz

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -



Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell: Kauf und Verwaltung von Einzelhandelsimmobilien

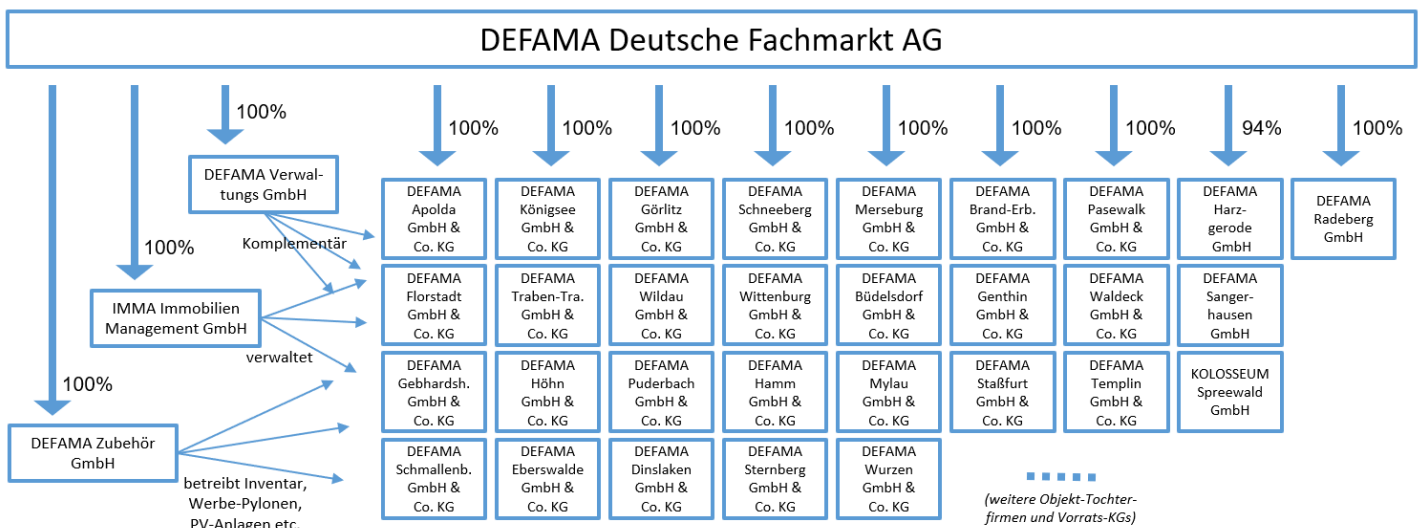
Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet Einzelhandelsimmobilien in kleinen und mittelgroßen Städten in Deutschland. Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das DEFAMA-Management verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Bereich und hat zahlreiche entsprechende Transaktionen durchgeführt.

Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Dabei verfolgen wir eine klare Buy-and-Hold-Strategie. Dies erlaubt uns, Objekte zu erwerben, ohne einen baldigen Weiterverkauf mit einer schnellen Wertsteigerung einplanen zu müssen. Außerdem ermöglicht es eine langfristig optimierte Bewirtschaftung und den Verzicht auf verkaufsorientierte Maßnahmen, die häufig die Rendite schmälern.

Wichtigste Kaufkriterien sind grundsätzlich je zwei oder mehr bonitätsstarke Filialisten als Ankermieter, möglichst nicht mehr als zehn Mieter und mindestens 100 T€ Jahresnettomiete. Angestrebt ist dabei stets eine zweistellige Nettomietrendite. Zudem muss eine langfristige Bankfinanzierung möglich sein, was in der Regel eine mehrjährige Mietvertragslaufzeit beim Ankermieter erfordert. Entscheidend ist stets, dass wir den Standort als nachhaltig und langfristig gut vermietbar einschätzen.

Finanzierung auf Ebene von Tochterfirmen zur Begrenzung der Risiken im Konzern

Primär erfolgt die Finanzierung über lokale bzw. regionale Banken, um deren Marktexpertise nutzen zu können. Ohnehin sind die Großbanken im von DEFAMA adressierten Segment erfahrungsgemäß kaum aktiv, zumal bei diesen Banken Finanzierungen im einstelligen Millionenbereich nicht im Fokus stehen. Um die Risiken im DEFAMA-Konzern zu minimieren, wird jedes Objekt in einer eigenen Tochterfirma erworben und finanziert. Die Konzernstruktur der DEFAMA stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:



Zum Bilanzstichtag hielten 53 Objekt-Tochterfirmen je eine Immobilie. Vier jeweils an JYSK vermietete Immobilien sind in einer Tochter gebündelt, analog auch vier an AWG vermietete Immobilien. In einer Firma wurden zwei Immobilien gehalten. Zwei Tochterfirmen hatten je eine Immobilie erworben, der Kaufpreis war jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht geflossen. Die AG fungiert im Wesentlichen als Holding und stellt den Tochterfirmen den für die Objektkäufe jeweils erforderlichen Eigenkapitalanteil zur Verfügung. Die IMMA Immobilien Management GmbH ist unsere Hausverwaltung für die Immobilien im Konzern. Die DEFAMA Zubehör GmbH betreibt Photovoltaikanlagen und vermietet Inventar, Werbe-Pylonen sowie andere in einzelnen Objekten benötigte Anlageeinrichtungen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes sank das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,3% (2022: +1,8%). Dabei nahmen die privaten Konsumausgaben um 0,8% ab. Die Konsumausgaben des Staates sanken erstmals seit fast 20 Jahren sogar um 1,7%. Hauptgrund war der Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Die Exporte sanken preisbereinigt um 1,8% und die Importe um 3,0%. Die Bauinvestitionen gingen um 2,1% zurück. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Zinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen.

Für den Einzelhandel ist vor allem die Entwicklung des Preisniveaus von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2023 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt bei erneut hohen 5,9% (2022: 6,9%), wobei sich vor allem Nahrungsmittel deutlich verteuerten. Die Reallöhne sanken preisbereinigt um 0,1% und damit das vierte Mal in Folge. Nominal legten die Reallöhne jedoch um 6,0% zu und verzeichneten damit den stärksten Anstieg seit dem Jahr 2008.

Branchenentwicklung: Schlechtestes Investmentjahr seit 2011

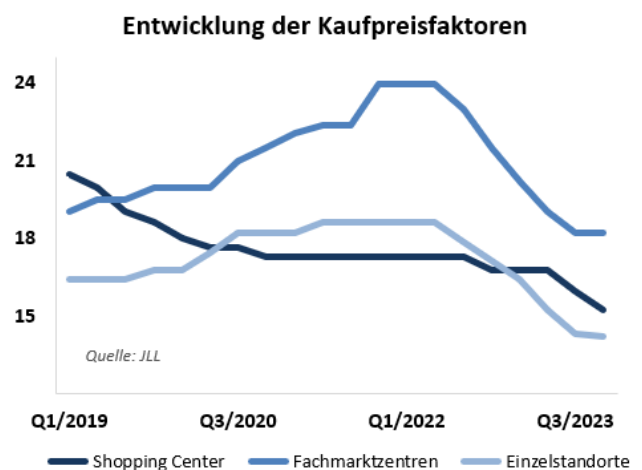
Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt lag laut Aussage des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) bei 32 (Vj. 66) Mrd. €, ein Minus von 52% gegenüber dem Vorjahr. Das entsprach laut JLL dem schlechtesten Investmentjahr seit 2011 und lag sogar um 58% unter dem 10-Jahres-Schnitt. Zwar registrierte JLL im Zuge der Stabilisierung des Zinsniveaus wieder etwas mehr Aktivität. Von einer klassischen Jahresendrally war aber weit und breit nichts zu sehen.

Nach Segmenten hatten Wohninvestments mit 29% (2022: 22%) den größten Anteil am Transaktionsvolumen vor Logistik mit 23% (14%), ein neuer Rekordwert. Einzelhandelsimmobilien kamen auf 17% (14%). Laut JLL nahezu völlig zusammengebrochen ist das Bürosegment auf nur noch 17% (33%). Auf die „Big 7“-Städte entfiel laut JLL insgesamt nur noch ein Anteil von 44% (48%), hauptsächlich wegen des schwachen Abschneidens der Assetklasse Büro, bei der diese Städte mit 69% Anteil am Büro-Transaktionsvolumen eine große Rolle spielen.

Fachmarktprodukte vor allem mit Lebensmittelankern nach wie vor bei Investoren begehrt

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich der Einzelhandelsobjekte bei 5,4 (9,4) Mrd. €. Hier manifestierten sich laut JLL die Unterschiede zwischen lebensmittelgeankerten Immobilien und Non-Food-Fachmärkten wie Baumärkten. Für letztere zogen die Anfangsrenditen um 100 Basispunkte auf aktuell 5,90% an, Supermärkte/Discounter nur um 25 bis 60 Basispunkte. Shopping-Center stiegen um weitere 50 Basispunkte auf 5,50%. Das Gros der Renditeanpassung fand aber bereits in den Vorjahren statt.

JLL rechnet für 2024 grundsätzlich mit einer Seitwärtsbewegung bei den Renditen und sieht Spielraum für einen Renditerückgang frühestens im Jahr 2025. Im Umkehrschluss bedeutet das laut JLL, dass es 2024 für Investoren in bestimmten Segmenten wieder interessante Einstiegsmöglichkeiten geben dürfte.



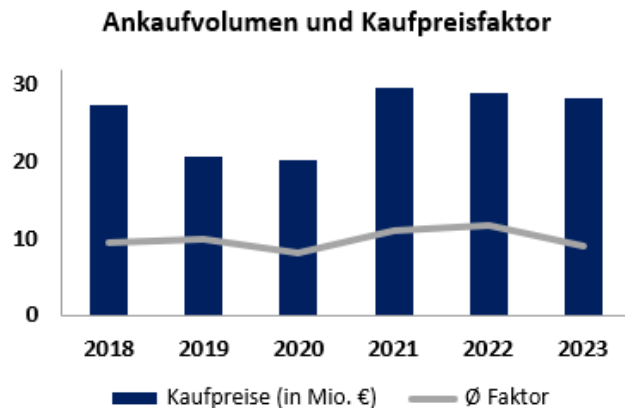
Zu beachten ist, dass es für das Segment der kleinen Fachmarkt- und Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten, in dem DEFAMA aktiv ist, unverändert keine marktbreiten Daten gibt. Nach Wahrnehmung der DEFAMA kam es in dieser Nische zuletzt zu einer stärkeren Zurückhaltung auf Käuferseite. Entsprechend hat sich die Verhandlungsbereitschaft von Verkäufern stark erhöht, die Kaufpreisfaktoren sind spürbar gesunken. Dennoch finden vergleichsweise wenige Transaktionen statt, da viele Verkäufer nicht im erforderlichen Umfang von früheren Bewertungsniveaus abrücken können oder wollen.

Geschäftsverlauf

Kontinuierlicher Portfolio-Aufbau auch im Jahr 2023 fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2023 konnten wir fünf Objekte kaufen. Die Erwerbe erfolgten von vier verschiedenen Verkäufern. Das Ankaufvolumen lag insgesamt bei 28,2 Mio. € (netto) und damit knapp unter dem Rekordniveau der beiden Vorjahre.

Die saldierten Nettoerträge der Zukäufe beliefen sich auf 3,2 Mio. €. Somit bezahlten wir durchschnittlich das 9-fache der IST-Erträge. Im Vorjahr konnten wir 2,5 Mio. € an Nettomieten zu einem Durchschnittsfaktor von 11,7 kaufen. Zu beachten sind beim Vergleich die Erbpachtzinsen bei einem der 2023 gekauften Objekte. Zieht man diese von den Nettomieten ab, hätte der durchschnittliche Kaufpreisfaktor bei 9,6 gelegen und damit so günstig wie seit 2018 nicht mehr. Zugleich markierten die 3,2 Mio. € an zugekauften Mieten den höchsten Wert in der Firmengeschichte von DEFAMA.



Den Auftakt machten zwei Käufe im Mai. Zunächst erwarb DEFAMA am 25.5. ein Fachmarktzentrum in Nordhausen (Thüringen) mit einer vermietbaren Fläche von rund 6.800 qm und einer Jahresnettomiete von rund 500 T€ für 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 30.5. kauften wir einen Nahversorger in Markoldendorf (Niedersachsen), wenige Kilometer westlich von Einbeck. Generalmieter des 2013 gebauten Objekts ist Netto. Die vermietbare Fläche beträgt 1.130 qm. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf 130 T€. Der Kaufpreis betrug 1,26 Mio. Euro.

Am 25.9. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über die Heinsberg-Galerie. Es handelt sich dabei um das zentrale Nahversorgungs-Objekt in der Innenstadt von Heinsberg (NRW) mit einer vermietbaren Fläche von gut 10.500 qm. Die Jahresnettomiete erreicht rund 1 Mio. €. Der Kaufpreis belief sich auf das 9,8-fache der um nicht umlagefähige Kosten, insbesondere den Erbpachtzins, bereinigten Erträge. Größte Mieter der Heinsberg-Galerie sind EDEKA, Rossmann, Deichmann, ACTION und Woolworth. Daneben beherbergt das Objekt ein China-Restaurant, zwei Modegeschäfte, einen Schreibwarenladen und weitere Geschäfte sowie 19 Wohnungen. Direkt benachbart ist auf der Nordseite ein LIDL-Markt und McDonald's. Auf der Südseite befindet sich der Kopfbahnhof der Stadt Heinsberg und der zentrale Omnibus-Bahnhof.

Am 23.11. unterzeichneten wir einen Kaufvertrag über das Reutter-Center in Zell unter Aichelberg (Baden-Württemberg). Die vermietbare Fläche des 2001 umgebauten und 2016 modernisierten Objekts beträgt gut 10.000 qm. Die Jahresnettomiete wird knapp 1,2 Mio. € erreichen. Mit einem Kaufpreis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich handelte es sich um den größten Einzelwerb in der Firmengeschichte von DEFAMA. Größte Mieter des Reutter-Center sind REWE, AWG Mode und Schuh Mann. Daneben finden sich weitere Geschäfte wie Friseur, Imbiss, DHL-Shop, Lotto-Toto-Laden, Bäcker, Schlüsseldienst und Pizzeria sowie eine Tankstelle, eine Waschstraße und ein Werkstattgebäude. Das Fachmarktzentrum ist im Umkreis von fast 10 Autominuten konkurrenzlos und beherbergt den einzigen Lebensmittel-Vollsortimenter im Radius von über 5 Kilometern.

Am 4.12. kaufte DEFAMA ein Nahversorgungscenter in Grevesmühlen (Mecklenburg-Vorpommern) mit einer vermietbaren Fläche von rund 4.200 qm. Mieter des Objekts sind unter anderem Netto, KiK, eine Apotheke und ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ). Daneben sind weitere Arztpraxen, ein Solarium, ein Bäcker und ein Imbiss am Standort vertreten. Die Jahresnettomiete des Objekts beträgt gut 400 T€. Der Kaufpreis belief sich auf 3,6 Mio. €. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte im Februar 2024.

Grevesmühlen liegt zwischen Lübeck und Wismar nahe der A20 und weist seit Jahren die geringste Arbeitslosenquote in ganz Mecklenburg-Vorpommern auf. Der Hauptmieter Netto eröffnete seinen Markt im April 2023 nach einer umfassenden Modernisierung und verfügt ebenso wie die meisten weiteren Mieter über einen langfristigen Mietvertrag. In Verbindung mit dem benachbarten Krankenhaus bildet der Standort mit Apotheke, MVZ, Gynäkologie und Physiotherapie das zentrale Gesundheitszentrum für die 10.000-Einwohner-Stadt.



Markoldendorf, Niedersa.
 Baujahr: 2013
 Größter Mieter: Netto

Heinsberg, Nordrhein-West.
 Baujahr: 1992
 Größter Mieter: Edeka, Rossmann, ACTION, Deichmann, Jeans Fritz, U & F Moden, Woolworth

Grevesmühlen, Mecklenb.
 Baujahr: 2010
 Größter Mieter: Netto, Kik, Apotheke, Medizin.zentrum

Nordhausen, Thüringen
 Baujahr: 1980 / 1993
 Größter Mieter: ACTION, Cargass, Hammer, JYSK

Zell u.A., Baden-Württemb.
 Baujahr: 1980 / 2016
 Größter Mieter: REWE, AWG Mode, Schuh Mann

Höhn (teilw.), Rheinland-Pf.
 Baujahr: 1988
 Größter Mieter: Leerstehend

Verkauf eines leerstehenden Gebäudes in Höhn

Am 22.12. unterzeichnete DEFAMA einen notariellen Vertrag zur Veräußerung eines leerstehenden Gebäudes, das Teil des ansonsten fast vollvermieteten Einkaufsparks Höhn ist. Käufer war ein namhafter Lebensmittelhändler, der die Immobilie in einen modernen Markt umbauen wird. Die entsprechende Baugenehmigung lag zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses bereits vor. Der Verkauf wurde zum 31.12.2023 ergebniswirksam.

Transaktionen 2023: alle Käufe blau, der (Teil-)Verkauf rot

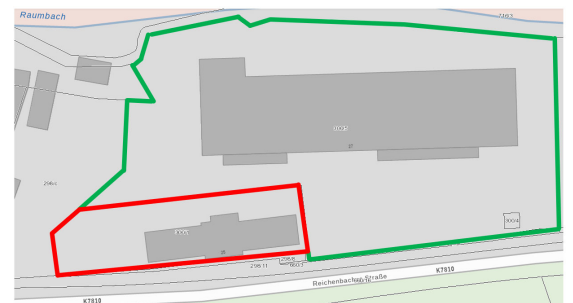
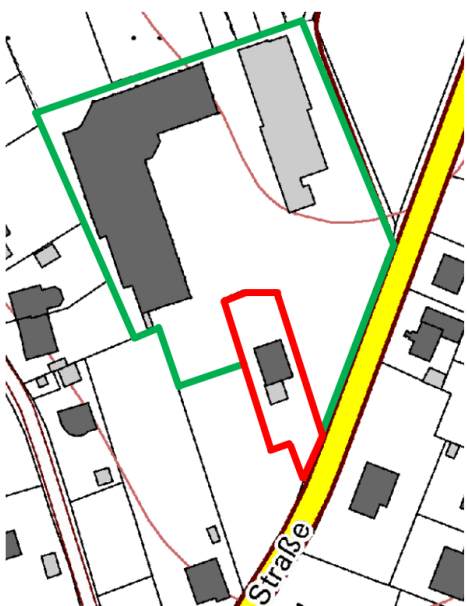
DEFAMA hatte die damals an Edeka vermietete Immobilie als Arrondierungsgrundstück zu dem Fachmarktzentrum im Sommer 2017 gekauft. Die Investitionssumme betrug gut 0,6 Mio. €. Der Verkauf erfolgte nun zum doppelten Betrag und damit leicht oberhalb des per Ende 2022 ermittelten Gutachterwertes. Dadurch ergibt sich für DEFAMA ein Ergebniseffekt im mittleren sechsstelligen Bereich und ein Liquiditätszufluss von gut 1 Mio. € nach Steuern.

Auch künftig werden wir selektive Verkäufe prüfen. Ergeben könnte sich dies in ähnlichen Situationen wie zuvor nach den Modernisierungen von Löwenberg und Sonnefeld, zur Portfolio-Optimierung wie im Februar 2024 in Büdelsdorf oder als mögliche Alternative zu einer neuen langfristigen Finanzierung.

Kauf von Arrondierungsgrundstücken in Gebhardshain und Mylau

Wie schon in der Vergangenheit nutzte DEFAMA sich bietende Gelegenheiten zum Erwerb von benachbarten Grundstücken (rot umrandet), durch die sich potenzielle künftige Weiterentwicklungen von Standorten eröffnen können. So kauften wir in Mylau ein leerstehendes Wohnhaus auf einem etwa 1.600 qm großen Grundstück (rechts).

Angedacht ist hier die Vergrößerung unseres Bestandsobjekts, insbesondere des Lebensmittelmarkts, und die Verbesserung der suboptimalen Parkplatzsituation. Die Planung ist noch im Frühstadium, könnte sich aber möglicherweise schon im Jahr 2024 in Richtung eines Bauantrags entwickeln.



In Gebhardshain erwarben wir ein teils noch genutztes Wohnhaus auf einem gut 900 qm großen Grundstück (links). Hier gibt es noch keine konkreten Pläne und eine Projektentwicklung ist vorerst auch nicht möglich. Durch den Zukauf dieses Schlüsselgrundstücks sichern wir uns aber die Chance, eines Tages auch hier eine komplette Neuaufstellung des Standorts unter Einbeziehung der leerstehenden alten Werkstatthalle (hellgraue Fläche rechts oben) zu realisieren. Die saldierten Kaufpreise betragen 340 T€.

Umbaumaßnahmen in Büdelsdorf, Gardelegen, Hof und Lübbenau

Auch im Geschäftsjahr 2023 investierten wir gemeinsam mit diversen Mietern in Bestandsobjekte. Zu nennen sind hier insbesondere die Erweiterung für TEDI in Büdelsdorf und Lübbenau, der Umbau für Kaufland, tedox und ein Fitness-Studio in Gardelegen, die Erweiterung für JYSK in Hof und der Umbau für den neuen großen Büromieter ISS World in Lübbenau. Zudem wurden in mehreren Objekten künftige Umbaumaßnahmen vorbereitet, insbesondere in Nordsteimke, Sternberg, Wittenburg.

In Büdelsdorf wurde nach dem Ende 2022 abgeschlossenen Umbau für das im Obergeschoss neu angesiedelte Fitness-Studio mit einem Empfangsbereich im Erdgeschoss im vergangenen Jahr die direkt angrenzende TEDI-Fläche von rund 440 auf 730 qm vergrößert. Die Übergabe der erweiterten Fläche an den Mieter erfolgte Ende April 2023. Die Umbaukosten beliefen sich auf gut 200 T€.

Nach der Lösung langwieriger baurechtlicher Probleme konnte der Umbau für TEDI in Lübbenau fortgesetzt werden. Hier wird im ersten Obergeschoss eine neue Fläche von rund 930 qm geschaffen. Voraussichtlich kann die Übergabe an den Mieter im Sommer 2024 erfolgen. Die Baukosten werden insgesamt rund 500 T€ betragen. Bereits abgeschlossen ist der Umbau für den neuen großen Büromieter ISS World. Hier wurde im vierten Obergeschoss eine Fläche von rund 700 qm modern gestaltet. Die Baukosten werden einschließlich verbliebener Restmaßnahmen bei gut 400 T€ liegen.

Für JYSK wurde in Hof eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss ermöglicht, indem das Lager ins Obergeschoss verlegt wird. Der Umbau auf eine insgesamt auf 1.530 qm vergrößerte Gesamtfläche war zum Jahresende 2023 bereits im Gange, die Übergabe an JYSK erfolgte Anfang März 2024. Auf dem Grundstück ist ferner der Bau eines Zusatzgebäudes angedacht, jedoch noch im frühen Planungsstadium mit potenziellen Mietern.

Größte Baustelle des Jahres 2023 war Gardelegen. Hier startete der Umbau im ehemaligen Baumarkt für tedox auf über 1.400 qm und für ein Fitness-Studio auf einer Fläche von 1.200 qm. Ferner erweitert Kaufland in diesem Zuge seine Gesamtfläche auf rund 5.600 qm. Einschließlich weiterer kleinerer Maßnahmen wie den größtenteils schon abgeschlossenen Ansiedlungen von Futterhaus, Imbiss, Zeitschriftenladen und eines Barber Shops werden wir hier etwa 2 Mio. € investieren, von denen rund zwei Fünftel bis Ende 2023 bereits verbaut waren.

Zahlreiche bedeutende Mietverträge verlängert

Neben den genannten Zukäufen und Umbaumaßnahmen gelang es uns im vergangenen Jahr erneut, zahlreiche bestehende Mietverträge zu verlängern oder neu abzuschließen. Bei den Vertragsverlängerungen handelte es sich meist um Optionsausübungen beziehungsweise turnusmäßige Verlängerungen durch namhafte Ankermieter. Beispielhaft genannt seien hier Netto und Hammer in Görlitz, LIDL in Schmallsberg, Traben-Trarbach und Waldeck, NORMA in Gebhardshain, Rossmann in Barsinghausen und Lübbenau, ALDI in Schneeberg sowie JYSK und NKD in Bergkamen.

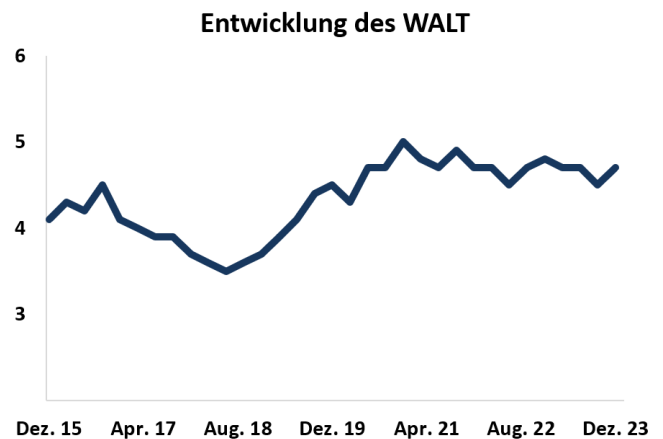
Bei keiner dieser Verlängerungen waren Incentives wie etwa Mietsenkungen, Baukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten erforderlich. Die Mieten lagen in allen Fällen auf oder über dem Niveau beim Erwerb durch DEFAMA. Zudem konnte kurz nach Jahreswechsel mit toom in Zeitz ein weiterer „Top 10“-Vertrag langfristig verlängert werden. Die gewichtete Restlaufzeit unserer „Top 10“-Verträge hat sich dadurch auf fast 6 Jahre erhöht.

In keinem unserer Objekte gab es per Ende 2023 größere unvermietete Flächen, ausgenommen der Standort in Wolfsburg-Nordsteimke, wo erst kurz nach dem Jahreswechsel ein Fitness-Studio das gesamte Obergeschoss angemietet hat. Den Vermietungsstand konnten wir durch zahlreiche kleine und größere Vermietungserfolge auf zuletzt mehr als 96% steigern. Für etliche der verbliebenen Leerflächen laufen Verhandlungen mit Interessenten, die teils weit fortgeschritten sind. Insgesamt haben wir in unserem Portfolio keine Leerstandsprobleme.

WALT aktuell bei 4,7 Jahren

Durch Verlängerungen und Neuabschlüsse von Mietverträgen einerseits sowie Zukäufe von Objekten mit teils kürzeren Laufzeiten andererseits hat sich die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Lease Term, kurz: WALT) in unserem Portfolio gegenüber dem Vorjahreswert mit 4,7 Jahren per Saldo kaum verändert.

Zu beachten ist bei dieser Kennzahl, dass diese sich segment- und strategiebedingt üblicherweise kaum bewegt. Hintergrund sind die bei Mietern im Einzelhandel gängigen Prolongationsmodalitäten, vor allem die bei großen Filialisten typischerweise bestehenden einseitigen Verlängerungsoptionen – beispielsweise 3x 5 Jahre, 6x 3 Jahre oder ähnlich.



Der durchschnittliche WALT einer schon länger vermieteten Handelsimmobilie bewegt sich daher typischerweise zwischen 3 und 4 Jahren und lässt sich nur durch Investitionen oder die Gewährung von Incentives an die Hauptmieter über diese Bandbreite hinaus erhöhen. Letzteres lohnt sich meist aber nur im Falle eines anschließenden Verkaufes, was nicht unserer Strategie entspricht. Ausführlich erläutert haben wir diese Effekte in unserem Geschäftsbericht 2018 auf den Seite 12 und 13. Insgesamt spiegelt der derzeit höhere WALT somit unser aktives Asset Management wieder, dürfte sich jedoch künftig eher wieder im Bereich von rund 4 Jahren einpendeln.

Personalentwicklung nach Anpassung im Vorjahr stabil

Im Jahr 2023 waren im DEFAMA-Konzern inklusive Vorstand durchschnittlich 26,8 (Vj. 31,7) Personen beschäftigt. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte entspricht dies 21,5 (26,7) Personen. Zum Jahresende lag die Zahl der beschäftigten Vollzeitkräfte bei 22,6 (21,9). Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die Personalentwicklung der letzten zwei Jahre. Alle Zahlen darin beziehen sich dabei auf umgerechnete 40-Stunden-Vollzeitkräfte. Etwa ein Drittel unserer Mitarbeiter arbeitet Teilzeit zwischen 10 und 35 Stunden pro Woche.

Entwicklung der Mitarbeiterzahl

	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22	Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q4/23
Holding / AM	5,8	5,8	6,1	7,0	8,4	9,1	9,4	9,1
Verwaltung	19,7	19,4	17,5	12,8	9,2	8,5	9,1	10,4
Hausmeister	3,3	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2
Summe	28,8	28,4	26,9	23,0	20,9	20,8	21,8	22,7

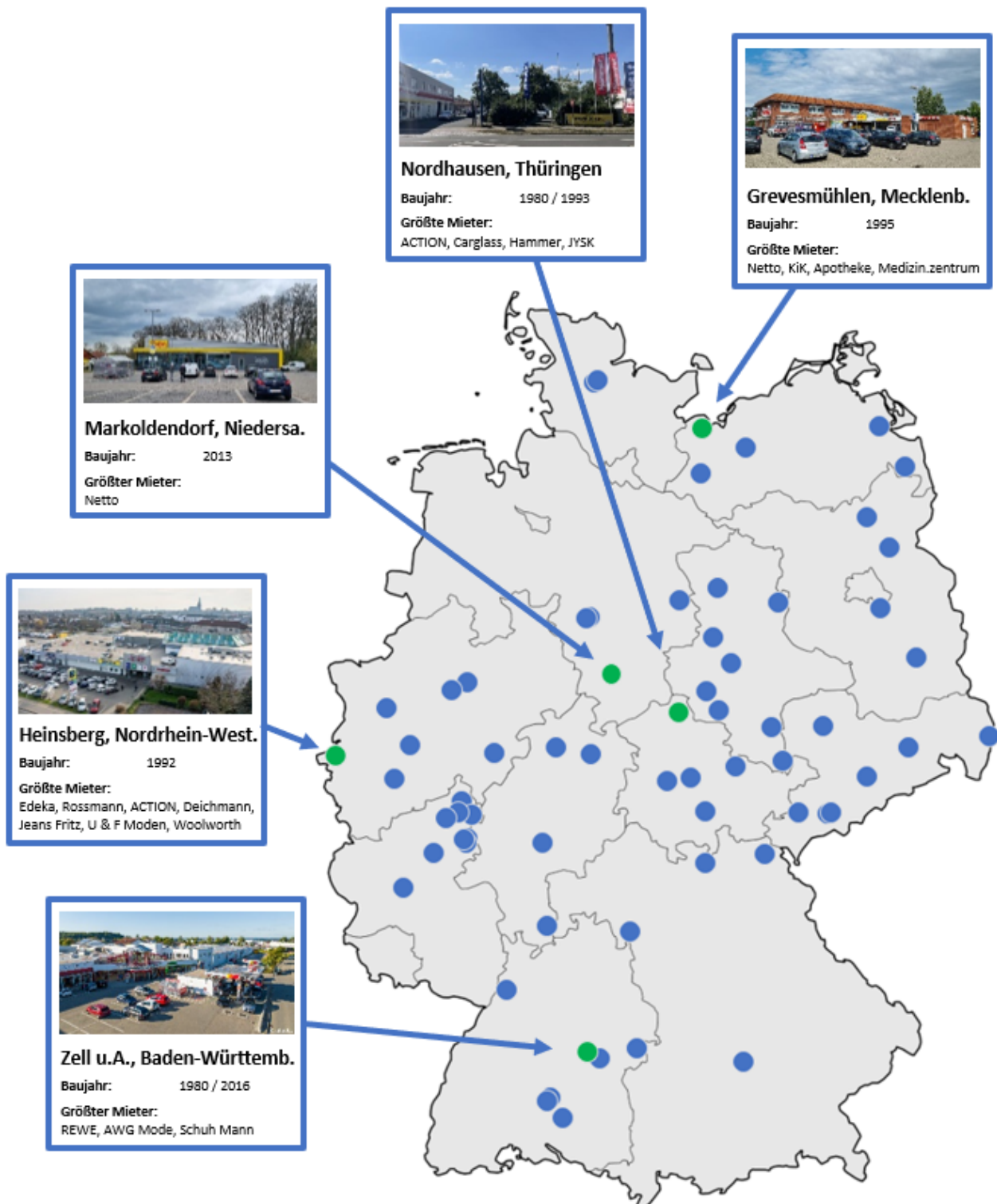
Der größte Teil unserer Mitarbeiter ist in der Objektverwaltung aktiv, die in der Tochterfirma IMMA Immobilien Management GmbH angesiedelt ist. Weiterhin verfügen wir über ein vierköpfiges Technikteam. An den meisten Standorten haben wir externe Hausmeisterservices beauftragt, manche Hausmeister sind aber direkt bei der IMMA angestellt. Insgesamt haben wir uns nach der Personalanpassung im Jahr 2022 im vergangenen Jahr zur Bewältigung des Wachstums wieder verstärkt und setzen dies im Geschäftsjahr 2024 fort.

Das Asset Management (kurz: AM) ist in der Holding enthalten. Hier werden insbesondere Akquisitionen, die Umbauprojekte und nun auch die Vermietungsaktivitäten sowie das externe Property Management gesteuert. Hierfür gewannen wir zum Jahresanfang 2023 eine erfahrene Leiterin für das Asset Management, die unser Team weiter verstärkte. Im Jahr 2024 profitieren wir hier durch zurückkehrende Mitarbeiter aus der Elternzeit und zusätzliche externe Kräfte.

Portfolio

Per Ende 2023 umfasste unser Immobilien-Portfolio 65 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von 277.149 qm. Die annualisierte Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 24,0 Mio. €, der Vermietungsstand liegt aktuell bei 95,9% und die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WALT) beträgt 4,7 Jahre.



















Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage aller aktuell im Bestand befindlichen DEFAMA-Standorte. Die im Jahr 2023 erworbenen Objekte sind mit Foto, Baujahr und größten Mietern dargestellt.



Breit diversifizierte Mieterstruktur

Beim Portfolio-Aufbau achtet DEFAMA darauf, dass keine Klumpenrisiken entstehen. Aufgrund der hohen Konzentration der großen Einzelhandels-Filialisten stellt dies eine permanente Herausforderung dar. Derzeit entfallen auf die zehn größten Mieter rund 54% der Gesamtmietertträge von DEFAMA, wobei diese sich in etlichen Fällen auf mehrere im Konzern eigenständige Vertriebslinien verteilen.

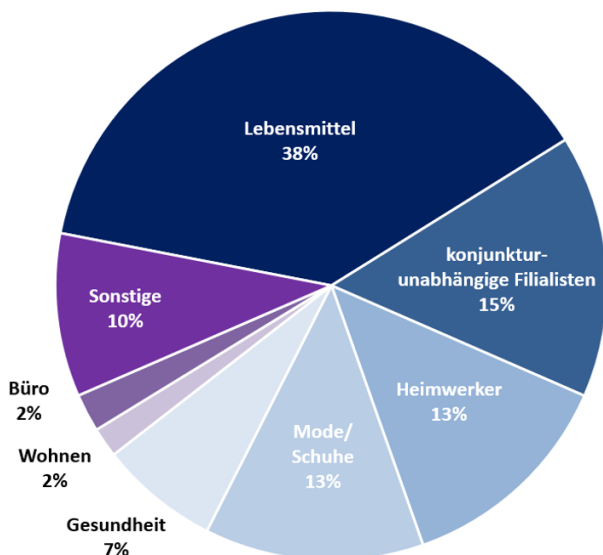
Auch verfügen wir mit allen großen Mietern über Verträge an mehreren Standorten. Das senkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietverträgen und ermöglicht uns eine immer genauere Kenntnis der speziellen Mieterwünsche und -arbeitsweise. Dies führt zu einer stetig intensivierten Zusammenarbeit, von der letztlich beide Partner profitieren.

Größte Mieter	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	14	9,4 %
Kaufland/LIDL  	6	8,9 %
toom/B1  	5	8,8 %
REWE/Penny  	10	8,3 %
JYSK 	13	5,1 %
KiK 	12	3,4 %
H.H. Holding  	13	2,9 %
AWG 	6	2,9 %
Aldi Nord 	5	2,5 %
NORMA 	6	2,2 %
Takko 	7	1,9 %
Rossmann  <small>Mein Drogeriemarkt</small>	4	1,8 %

Branchenmix mit hoher Konjunktur-, Corona- und Online-Resistenz

Ankermieter der meisten Objekte im DEFAMA-Portfolio sind ein oder mehrere Lebensmittelmärkte. Auf diese entfällt daher mit rund 38% der größte Anteil an den Gesamtmietertträgen im Konzern. Andere konjunkturunabhängige Filialisten machen 15% aus. Hierunter fallen vor allem Mieter wie DM, Rossmann, JYSK, TEDI und Woolworth. Diese profitieren in Konjunkturkrisen erfahrungsgemäß vom Rückzug der Kunden in die eigenen vier Wände, dem sogenannten „Cocooning“. Als drittgrößtes Segment ist der Heimwerker-Bereich mit rund 13% vertreten, zu dem vor allem die Baumärkte zählen.

Mietertträge nach Branche



Auf Mode/Schuhe entfallen ebenfalls 13%, wobei sich hier fast ausschließlich Discount- und Preiseinstiegsmarken wie AWG, Deichmann, Ernesting's family, KiK, K+K Schuhe, NKD und Takko finden. Die große Zahl an durchgeführten Mietvertragsverlängerungen in diesem Bereich zeigt, dass unsere Mieter offenbar keine Belastungen aus dem Online-Geschäft fürchten. Auch Corona-Krise sowie die angesprungene Inflation lösten keine Änderung der Expansionsstrategie unserer Mieter aus. Bremsend wirken lediglich fehlende zeitliche Ressourcen vieler Ansprechpartner.

Insgesamt weist DEFAMA einen sehr ausgewogenen Mieter-Branchenmix auf, der zugleich weitgehend konjunkturresistent ist. Mit dem Schwerpunkt auf Produkte des täglichen Bedarfs ist eine hohe Kundenfrequenz in unseren Fachmarktzentren gesichert, von der auch kleinere Mieter – etwa aus dem Dienstleistungs-Sektor – an den jeweiligen Standorten profitieren. Die Zufriedenheit unserer Mieter spiegelt sich in einer geringen Fluktuation und oftmals jahrzehntelangen Mietverhältnissen wieder.

2023 kam es nur bei nicht-filialisierten Mietern vereinzelt zu Zahlungsausfällen. Von den Insolvenzen oder Sanierungssituationen diverser Handelsketten waren wir nicht betroffen, da keiner der entsprechenden Filialisten bei uns vertreten ist. Insgesamt erwiesen sich unsere Mieter auch im vergangenen Jahr zum weit überwiegenden Teil als äußerst verlässliche und pünktliche Zahler.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage: erneut positiver Sondereffekt durch einen Verkaufsgewinn

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte DEFAMA Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 23,3 Mio. €. Hinzu kamen knapp 1,2 Mio. € an sonstigen betrieblichen Erträgen, großteils aus dem Teilverkauf Höhn. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2023 wurden wie in den Vorjahren nicht aktiviert, da deren Höhe und Einbringbarkeit nicht abschätzbar sind.

Auf der Kostenseite fielen gut 1,7 Mio. € für Personalaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen von insgesamt 7,2 Mio. € an. Größter Posten hierin waren Aufwendungen für die Bestandsimmobilien (4.849 T€), gefolgt von Rechts-/Beratungskosten (762 T€) einschließlich externer Dienstleister, Abschluss-/Prüfungs- (233 T€), Buchführungs- (212 T€) und Bürokosten (146 T€) sowie Börsenlisting und IR/PR (149 T€).

Konzern-GuV 2023 der DEFAMA	
Umsatzerlöse	23.334.507 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.181.898 €
Personalaufwand	- 1.734.131 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 7.243.885 €
operatives Ergebnis (EBITDA)	15.538.389 €
Abschreibungen	- 5.834.746 €
Erg. vor Zinsen und Steuern (EBIT)	9.703.643 €
Finanzergebnis	- 3.868.250 €
Ergebnis d. gewöhnl. Gesch.	5.835.393 €
Steuern	- 1.666.707 €
Konzernüberschuss	4.168.686 €

Daraus ergibt sich ein operatives Ergebnis (EBITDA) von 15,5 Mio. €. Unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 5,8 Mio. € beträgt das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 9,7 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich auf gut 5,8 Mio. €, was nach Abzug von Ertrag- und sonstigen Steuern zu einem Konzernüberschuss von 4,2 Mio. € führt. Nach Abzug von Minderheitenanteilen entspricht dies einem Gewinn von 0,87 € je Aktie. Etliche Objekte trugen dabei nur zeitanteilig zum Umsatz bei, die jüngsten Zukäufe noch gar nicht.

Vermögenslage: Bilanzstruktur gegenüber dem Vorjahr kaum verändert

Die Aktivseite der Bilanz enthält als mit weitem Abstand bedeutendste Position Sachanlagen in Höhe von 208,8 Mio. €, die zum allergrößten Teil auf den Immobilienbestand entfallen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,1 Mio. € betreffen zu 1,3 Mio. € Verkaufspreise. Der Rest entfällt großteils auf Mietforderungen, auf die teilweise Einzelwertberichtigungen vorgenommen wurden. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Umsatzsteuer und andere Steuererstattungsansprüche, einen Cap zur Zinssicherung und Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern. Die liquiden Mittel und kurzfristig veräußerbare Wertpapiere beliefen sich zum Stichtag auf 2,8 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz findet sich das Eigenkapital mit 42,9 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 19,7%. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragsteuern, variable Vergütungen sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten. Größter Posten auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 164,3 Mio. €, die größtenteils die langfristige Finanzierung des Immobilienbestands betreffen. Die sonstigen Verbindlichkeiten von 7,5 Mio. € resultieren vor allem aus einem zum Stichtag offenen Kaufpreis.

Insgesamt zeigt die Bilanz eine gegenüber dem Vorjahr kaum veränderte Struktur. Da DEFAMA nach HGB bilanziert, sind im vorhandenen Immobilienbestand hohe stillen Reserven enthalten.

Konzern-Bilanz der DEFAMA per 31.12.2023 (wesentliche Positionen)

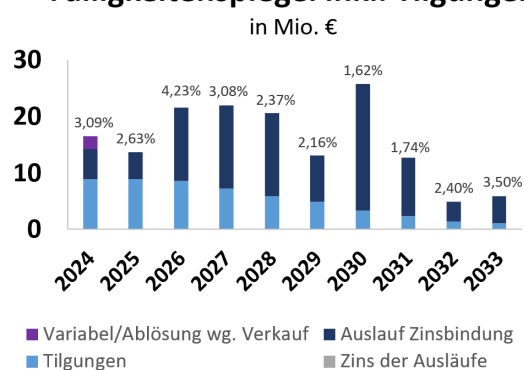
AKTIVA	2023	PASSIVA	2023
Anlagevermögen	208.841.283 €	Eigenkapital	42.907.430 €
Forderungen aus Lief. u. Leist.	3.110.804 €	Rückstellungen	1.935.007 €
Sonstige Verm.gegenstände	1.944.689 €	Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	1.478.170 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	2.836.099 €	Verbindl. ggü. Kreditinstituten	164.260.130 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.404.563 €	Sonstige Verbindlichkeiten	7.556.701 €
Summe Aktiva	218.137.438 €	Summe Passiva	218.137.438 €

Solide Finanzierungsstruktur

Bei Objektkäufen streben wir grundsätzlich eine langfristige Fremdfinanzierung von mindestens drei Vierteln des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten an. Die Konditionen vereinbaren wir stets so, dass auch nach Zins und Tilgung aus jedem Objekt ein positiver Cashflow entsteht.

Um Zinsänderungsrisiken zu vermeiden, enthalten die Darlehensverträge im Regelfall eine mindestens 10-jährige Zinsbindung. Entsprechend weist unser in der Grafik rechts dargestellter Fälligkeitspiegel für die nächsten Jahre ausschließlich reguläre Tilgungen aus, ausgenommen die zunächst kurzfristige Projektfinanzierung Nordsteimke. Da DEFAMA grundsätzlich Annuitätendarlehen abschließt, stellen auch die „Ausläufe“ ab 2026 keine klassische Endfälligkeit und entsprechenden Refinanzierungsbedarf dar, sondern bilden lediglich das Ende der Zinsbindungen ab. Es ist davon auszugehen, dass die Darlehen in der Folgezeit regulär kontinuierlich weitergetilgt werden.

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankverbindlichkeiten	164 Mio. €
Ø Zinssatz	2,68%
Ø Anfangstilgung	4,09%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	6,3 Jahre

Bei der Finanzierung arbeitet DEFAMA vorzugsweise mit lokalen bzw. regionalen Banken und Sparkassen zusammen, die eine hohe Standort-Expertise mitbringen. Zugleich achten wir auch auf der Finanzierungsseite darauf, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Partnern entsteht. So bestanden zum Bilanzstichtag mit 36 Banken insgesamt 76 Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 164 Mio. €. Auf keine einzelne Bank entfiel dabei ein Anteil von mehr als 12 Prozent.

Zum Stichtag waren zwei Darlehen noch nicht ausgezahlt, da die Kaufpreise für die Immobilien noch nicht fällig waren. Es bestanden nicht genutzte Dispolinien in Höhe von 2,5 Mio. € sowie ein Revalutierungsdarlehen von 1,5 Mio. €, das im Jahresverlauf 2024 auszahlungsfähig wird. Zwei Objekte sind von je drei Volksbanken gemeinsam finanziert, drei andere Immobilien von je zweien. Mit fortschreitendem Portfolio-Wachstum wird sich die Anzahl unserer Finanzierungspartner weiter erhöhen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt planmäßige Tilgungen in Höhe von 8,0 Mio. € auf Annuitätendarlehen vorgenommen und das variable Umbaukosten-Darlehen für Löwenberg durch den Verkauf zurückgezahlt. Ein Teilbetrag des fest verzinslichen Ursprungsdarlehen von Löwenberg konnten wir im Zuge der Veräußerung auf Wildau übertragen und das Darlehen des verkauften Teilobjekts in Höhn mit dem Restobjekt fortführen. So können wir die günstigen Kreditzinsen weiterhin nutzen.

Freisetzung von Liquidität durch Revalutierung von Darlehen auf Bestandsobjekte

Aufgrund der positiven Entwicklung der zugrundeliegenden Bestandsobjekte haben wir im Jahr 2023 mehrere weitere Angebote zur Aufstockung von bestehenden Finanzierungen erhalten. Investitionsverpflichtungen in die Objekte waren damit nicht verknüpft. Jedoch waren im Zuge des Abschlusses von neuen langfristigen Verträgen mit signifikant erhöhter Miete teils schon Investitionen geflossen, teils werden sie durch Umbauarbeiten noch anfallen. Die frei verfügbare Liquidität der DEFAMA erhöht sich durch die indirekte Darlehensaufstockung in Höhn und Wildau sowie die Revalutierung in Gardelegen um insgesamt 2,6 Mio. €. Weitere Angebote hatten wir zum Bilanzstichtag nicht angenommen.

Durchgeführt wurden nunmehr bereits sechs direkte und zwei indirekte Revalutierungen – namentlich für Görlitz, Hamm, Pasewalk, Schneeberg, Traben-Trarbach, Wildau, Höhn und Gardelegen. Möglich wurde die Aufstockung durch die Verlängerung bzw. den Neuabschluss größerer Mietverträge und seit Erwerb gestiegener Mieten in den Objekten sowie eigene Investitionen bzw. solche der Hauptmieter in ihre Flächen. Hinzu kam die Refinanzierung des Silberberg Center in Radeberg zu einer um gut 3 Mio. € über der Baufinanzierung liegenden Darlehenssumme.

Wir sehen Revalutierungen als wichtigen Baustein zur künftigen Wachstumsfinanzierung. Bestehende Darlehen, die über Tilgungen schon teilweise zurückgeführt wurden, können so wieder aufgestockt werden und Liquidität schaffen. Die freigesetzten Mittel sollen in den Kauf neuer Objekte fließen.

In den nächsten Jahren hält DEFAMA weitere Revalutierungen bei Bestandsimmobilien für möglich. Dadurch kann aus dem Bestandsportfolio über den laufenden Cashflow hinaus auch ohne Verkäufe perspektivisch zusätzliche Liquidität generiert werden. Vorgespräche zu einzelnen Objekten mit den jeweiligen Banken gab es bereits und werden fortgeführt, vorerst jedoch nicht abgeschlossen, da aufgrund der komfortablen Liquiditätssituation vorerst keine zusätzlichen Mittel benötigt werden.

Funds From Operations (FFO) auf 9,7 Mio. € gesteigert

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag 2023 bei 12,9 (2022: 10,9) Mio. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -17,4 (-43,6) Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 3,2 (34,8) Mio. € und resultierte aus aufgenommenen Bankdarlehen abzüglich planmäßiger Tilgungen, der teilweisen Nutzung von Dispolinien und der gezahlten Dividende. Der Finanzmittelfonds belief sich am Ende der Periode auf 2,4 (3,7) Mio. €.

Als weiteren wichtigen finanziellen Leistungsindikator zur Beurteilung der operativen Geschäftsentwicklung ermitteln wir die Funds From Operations (FFO). Sie zeigen an, wieviel Cashflow im operativen Geschäft erwirtschaftet wird. Die Kennziffer errechnet sich bei DEFAMA aus dem Konzernüberschuss nach HGB plus Abschreibungen bereinigt um Verkaufsgewinne und periodenfremde oder außergewöhnliche Einmaleffekte.

Ermittlung der Funds From Operations (FFO) in den letzten drei Jahren

	2023	2022	2021
Konzernüberschuss	4.168.686 €	5.398.047 €	5.037.970 €
Abschreibungen	+ 5.834.746 €	+ 5.095.146 €	+ 4.239.101 €
Verkaufsgewinne	- 729.934 €	- 2.269.115 €	- 2.769.318 €
Einmaleffekte	+ 345.674 €	---	+ 136.547 €
Steuereffekte	+ 60.809 €	+ 359.087 €	+ 416.637 €
Funds From Operations (FFO)	9.679.981 €	8.583.165 €	7.060.937 €

Der FFO belief sich im Geschäftsjahr 2023 somit auf 9,7 (2022: 8,6) Mio. € bzw. 2,02 (1,82) € je Aktie. Dabei lag die zugrundeliegende Aktienzahl im Jahresverlauf durchgängig bei 4,8 Millionen Stück nach durchschnittlich 4,705 Millionen Stück im Vorjahr. Zu beachten ist ferner analog zur Gewinn- und Verlustrechnung, dass etliche Objekte nur zeitanteilig bzw. noch gar keine Erträge beisteuerten.

NAV je Aktie erhöht sich um 6,7%

Im Sinne einer transparenten Kommunikation ermitteln und veröffentlichen wir quartalsweise den „Inneren Wert“ (NAV) der DEFAMA-Aktie, so dass Aktionäre und Interessenten neben den Ertragskennzahlen eine zusätzliche Orientierung für die Einschätzung unserer operativen Entwicklung erhalten. Die Ermittlung erfolgt auf Basis allgemein gültiger Berechnungsmethoden.

Da der NAV einer hohen Abhängigkeit von den gutachtlich ermittelten Marktwerten unterliegt, wird er von DEFAMA nicht aktiv als Steuerungsgröße genutzt. DEFAMA definiert den NAV als Portfoliowert gemäß Marktwertgutachten abzüglich Buchwerte der Grundstücke, Gebäude, Anzahlungen bzw. Anlagen im Bau, Wert der Minderheitenanteile und offenen Kaufpreisverbindlichkeiten, soweit diese nicht bereits in der Bilanz enthalten sind.

Zum Bilanzstichtag haben wir alle Objekte unseres Portfolios durch die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG gemäß §194 BauGB bewerten lassen. Die entsprechenden Bewertungen wurden im Februar und März 2024 durchgeführt. Zum 31. Dezember 2023 belief sich der Marktwert unseres Immobilien-Portfolios auf 283 Mio. €. Eine Übersicht der Einzelobjekte ist auf den Seiten 44 bis 47 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Ermittlung des Net Asset Value (NAV) in den letzten drei Jahren

	2023	2022	2021
Portfoliowert	283.060.000 €	257.030.000 €	218.000.000 €
Konzerneigenkapital	+ 42.907.430 €	+ 41.330.744 €	+ 28.120.697 €
Buchwert Grundstücke	- 27.166.541 €	- 23.051.069 €	- 15.167.843 €
Buchwert Gebäude	- 178.872.433 €	- 160.616.195 €	- 132.402.538 €
Anzahlungen, Anlagen im Bau	- 1.761.168 €	- 730.410 €	- 1.368.046 €
Wert der Minderheitenanteile	- 503.483 €	- 504.887 €	- 518.187 €
Kaufpreisverbindlichkeiten	- 3.470.510 €	- 4.010.511 €	- 9.991.180 €
Net Asset Value (NAV)	114.193.295 €	109.447.672 €	86.672.903 €

Somit belief sich der NAV der DEFAMA-Aktie per 31. Dezember 2023 auf 23,79 €. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 0,54 € je Aktie entspricht dies einer Steigerung um 6,7% gegenüber dem Wert von 22,80 € je Aktie zum Jahresende 2022.

Wert der Bestandsimmobilien sinkt dank Mietsteigerungen und Investitionen nur minimal

Aufgrund der jüngsten Marktentwicklungen gehen wir auf die wesentlichen Änderungen bei den Einzelbewertungen an dieser Stelle näher ein. Bei den Objekten, die bereits zum 31. Dezember 2022 in unserer Portfoliobewertung enthalten waren, ergab sich im Jahr 2023 per Saldo eine Abwertung von 3,35 Mio. €. Dies entspricht einem Minus von gut 1,3% gegenüber dem saldierten Vorjahreswert.

Zugleich erhöhten sich die Nettomieten dieser Bestandsobjekte um mehr als 1 Mio. €, ein Plus von 5,5% gegenüber dem Vorjahr. Diese wurden durch Vermietungserfolge, Indexmietanpassungen und Investitionen von insgesamt rund 2,4 Mio. € in das Portfolio erreicht, die teilweise auch künftigen Ertragssteigerungen dienen. Zudem konnten etliche Ankermietverträge verlängert werden. Somit hat sich das Bewertungsniveau des Bestandsportfolios in Relation zu den erzielten Nettomieten unter dem Strich von Faktor 12,7 auf 11,8 ermäßigt.

Nordsteimke, Lübbenau und Zeitz mit größter Wertsteigerung

Das Objekt mit der größten positiven Wertveränderung im Jahr 2023 war Nordsteimke mit einem Plus von 590 T€ dank eines neuen langfristigen Mietvertrags mit einem Fitness-Studio, durch den die Miete um ca. 50% steigen wird. In Lübbenau stieg der Wert durch den Abbau von Capex-Themen und Investitionen in die Fläche des neuen großen Büromieters ISS Energy.

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Nordsteimke	627 T€	6.890 T€	+590 T€	11,0
Lübbenau	1.149 T€	10.250 T€	+380 T€	8,9
Zeitz	1.469 T€	16.400 T€	+200 T€	11,2
Gardelegen	1.015 T€	10.480 T€	+180 T€	10,3
Heiligenroth III	277 T€	2.590 T€	+110 T€	9,4

Der um 180 T€ höhere Wert in Gardelegen resultiert maßgeblich aus den um weitere 27% gesteigerten Mieterträgen, insbesondere durch den geschlossenen langfristigen Mietvertrag mit einem Fitness-Studio. In Heiligenroth III stieg die Miete um 33%, da ein Ofenstudio als neuer langfristiger Mieter gewonnen wurde, womit das Objekt nun vollvermietet ist. Die aktuellen Mietfaktoren bewegen sich auch nach den Werterhöhungen nur zwischen 8,9 und 11,2. Allerdings sind hier noch erforderliche Investitionen berücksichtigt, durch deren Wegfall die Gutachterwerte und Mietfaktoren teils steigen werden.

Wertminderungen vor allem durch höhere Diskontierungsfaktoren

Unter unseren Immobilien mit der größten negativen Wertveränderung finden sich mit Radeberg (-650 T€) und Pasewalk (-440 T€) zwei Flaggschiffe unseres Portfolios, bei denen vor relativ kurzer Zeit umfassende Modernisierungen erfolgten und überdurchschnittlich lange Mietverträge bestehen. Da die Nettomieten hier nur minimal (Radeberg) bzw. gar nicht (Pasewalk) stiegen, reduzierte sich der Wertansatz wegen

Objekt	Mieten	Wert	Änderung	Faktor
Radeberg	1.365 T€	21.540 T€	-650 T€	15,8
Pasewalk	821 T€	9.580 T€	-440 T€	11,7
Dinslaken	846 T€	9.700 T€	-400 T€	11,5
Sternberg	148 T€	1.100 T€	-250 T€	7,4
Melsungen	454 T€	5.830 T€	-230 T€	12,8

der höheren Diskontierungsfaktoren aufgrund des weiteren Zinsanstiegs im vergangenen Jahr. Auch der Rückgang bei Dinslaken und Melsungen resultiert ausschließlich aus diesem Effekt.

Der verminderte Gutachterwert in Sternberg resultiert aus dem geplanten Komplettumbau des Objekts nach dem Auszug von Penny, wofür Investitionen im Wertansatz berücksichtigt wurden. Nach Unterzeichnung der neuen Mietverträge mit Nachmietern und Abschluss des Umbaus in 2024 dürfte sich der Wert wieder erhöhen. Ähnliche Effekte sind auch in Wittenburg und Waltershausen (jeweils -210 T€) zu verzeichnen. Eine Abwertung gleicher Größe gab es in Staßfurt durch den Auszug eines Büromieters in Verbindung mit den gestiegenen Diskontierungsfaktoren. In Büdelsdorf (-190 T€) sank der Wert aus demselben Grund. Hier wurde inzwischen ein Kaufvertrag zum aktuellen Gutachterwert geschlossen.

Insgesamt hat DEFAMA erfreulich wenige „Sorgenkinder“ im Portfolio. Dies lässt sich auch daran ablesen, dass nur sechs Bestandsobjekte (teils minimal) niedrigere Nettomieten als vor einem Jahr aufweisen. Umgekehrt konnte der Leerstand in vielen Objekten abgebaut und die Mieten insgesamt stark gesteigert werden. Für etliche weitere Leerflächen laufen fortgeschrittene Mietvertragsverhandlungen.

Erneute Dividendenerhöhung vorgeschlagen

Als Immobilien-Bestandshalter ist für DEFAMA eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik selbstverständlich. Für das Geschäftsjahr 2023 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat eine Erhöhung der Dividende von 54 auf 57 Cent je Aktie vor. Auf Basis des Jahresschlusskurses entspricht dies einer Dividendenrendite von knapp 2,4%. Die finale Entscheidung zur Dividendenhöhe trifft die Hauptversammlung, die am 5. Juli 2024 stattfinden wird.

Auch künftig werden wir unsere Aktionäre bei entsprechendem Unternehmenserfolg über hohe Ausschüttungsquoten beteiligen. Zugleich legen wir großen Wert auf die Nachhaltigkeit und Kontinuität der Dividende. Daher werden wir stets darauf achten, dass Dividendenzahlungen aus dem Ergebnis des operativen Geschäfts erfolgen und nicht aus Buchgewinnen oder Einmaleffekten gespeist werden. Erklärtes Ziel der DEFAMA ist es, die Dividende jährlich zu steigern.

Aktie

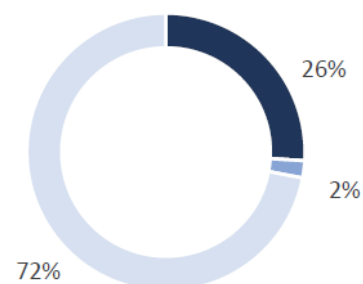
Aktionärsstruktur stabil mit hohem Streubesitz

Das Grundkapital der DEFAMA beträgt 4.800.000 €, eingeteilt in ebenso viele Aktien. Im Jahr 2023 fanden keine Kapitalmaßnahmen statt. Es besteht ein Genehmigtes Kapital von 1.830.000 €, befristet bis zum 29.10.2025, sowie eine Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien bis zum 19.06.2024, welche auf der Hauptversammlung zur Verlängerung vorgeschlagen wird.

Größter Einzelaktionär mit einem Anteil von 26% ist weiterhin die MSC Invest GmbH, die dem Vorstandsmitglied Matthias Schrade zuzurechnen ist. Die Mitglieder des Aufsichtsrats und deren Familien halten insgesamt 2% der Anteile an DEFAMA.

Der Streubesitz beläuft sich unverändert auf rund 72%. Zu den größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes zählen Ennismore European Smaller Companies Fund, Familie Winkler, Geminus GmbH, HW Capital GmbH, MACH Holding GmbH, LBBW, Lupus Alpha Micro Champions Fonds, Share Value Stiftung, Spirit Asset Management und der Value Opportunity Fonds.

Aktionärsstruktur per 31.12.2023



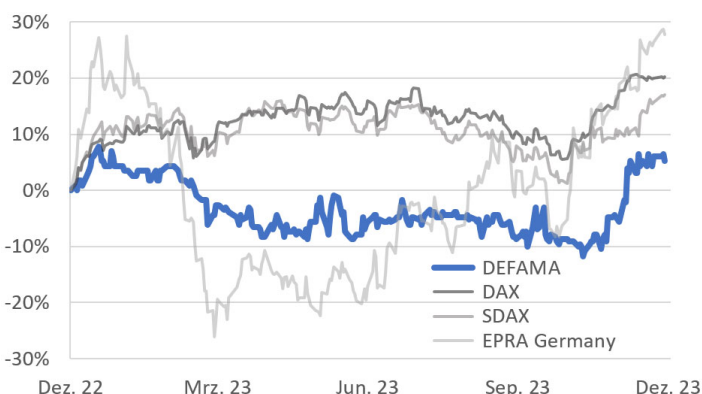
- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

Positive Performance, aber schlechter als die Vergleichsindizes

Die DEFAMA-Aktie beendete das Jahr 2023 mit einem XETRA-Schlusskurs von 24,20 €. Damit erzielten unsere Aktionäre einschließlich der gezahlten Dividende von 54 Cent je Aktie eine Performance von 7,6%.

Zum Vergleich: Der DAX legte im abgelaufenen Jahr 20,3% zu, der Nebenwerte-Index SDAX 17,1% und der Immobilienaktienindex EPRA Germany sogar 27,7%. Somit schnitt die DEFAMA-Aktie im achten Börsenjahr zwar zum siebten Mal positiv ab, jedoch erstmals schlechter als alle drei Indizes. Positiv fiel die sehr stabile Entwicklung in einem hochvolatilen Branchenumfeld auf.

Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2023



Die Liquidität in unserer Aktie hat sich dabei leicht erhöht. Börsentäglich wurden 2023 im Schnitt insgesamt 3.655 DEFAMA-Aktien gehandelt, nach durchschnittlich 3.157 Aktien im Vorjahr. Handelsstärkste Börsenplätze sind XETRA und Tradegate.

Coverage durch zwei Researchhäuser

Im vergangenen Jahr beobachteten Analysten von M.M. Warburg & CO und der Baader Bank AG die DEFAMA und publizierten regelmäßig Research-Berichte. Diese sind auf der DEFAMA-Internetseite abrufbar. Eine Übersicht der Analystenempfehlungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Datum	Empfehlung	Kursziel
Baader Bank AG	28.02.2024	Add	28,50 €
M.M. Warburg & CO	28.02.2024	Buy	31,60 €

Nachhaltigkeit

Orientierung an den 17 Zielen für Nachhaltige Entwicklung der UN

Für DEFAMA ist Nachhaltigkeit ein wichtiger Aspekt unseres Handelns. Dies bezieht sich nicht nur auf unsere finanzielle Entwicklung, sondern auch auf nicht-finanzielle Ziele. Wir wollen einen Beitrag für eine bessere Welt leisten und haben uns daher mit den 17 Zielen für Nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN) befasst. Diese sollen weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen und richten sich an die Regierungen weltweit, aber auch an die Zivilgesellschaft, die Wissenschaft und die Privatwirtschaft.

Bedingt durch die Branche, in der DEFAMA tätig ist, und der auf Deutschland bezogenen Tätigkeit, haben Vorstand und Aufsichtsrat die 17 Ziele der UN überprüft und die relevanten Ziele festgelegt, bei denen DEFAMA einen positiven Beitrag leisten kann.

Für die folgenden fünf Ziele leistet DEFAMA schon heute einen positiven Beitrag:

Armut beenden – Armut in all ihren Formen und überall beenden



Die Fachmarktzentren der DEFAMA beherbergen zahlreiche Lebensmittel- und Non-Food-Discounter und sichern damit günstige Einkaufsmöglichkeiten. Gerade im ländlichen Raum ist die Nahversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen sehr wichtig, da diese Menschen oftmals über kein eigenes Auto verfügen.

DEFAMA hat zudem 2023 mehrere Spenden an Organisationen getätigt, die vor Ort im Umfeld unserer Standorte finanzschwächeren Menschen helfen. Hierbei achtet DEFAMA darauf, dass es sich nicht um Sponsoringaktivitäten z. B. für Sportvereine handelt, sondern um Maßnahmen, die sozial benachteiligten Menschen möglichst direkt zugutekommen. So spendeten wir insgesamt 100 Schulranzen und -rucksäcke an Kinder aus sozial schwächeren Familien als Hilfe für den Schulanfang. Auch 2024 wird DEFAMA ähnliche Spendenaktionen im Umfeld unserer Fachmarktzentren umsetzen.

Gesundes Leben für alle – ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern



Das Wohlergehen unserer Mitarbeiter ist uns sehr wichtig. Die COVID-19-Pandemie hat uns allen die Bedeutung von Gesundheit noch einmal besonders vor Augen geführt. Daher bot DEFAMA bereits vor der Pandemie sehr großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle, um den Mitarbeitern das Arbeiten im Einklang mit den Anforderungen durch Kinder und Familie möglich zu machen, und hat alle Büros mit Luftfiltergeräten ausgestattet.

Für DEFAMA ist das Wohlergehen der Mitarbeiter ein sehr wichtiges Anliegen. Wir entscheiden bei den Bedürfnissen der Mitarbeiter individuell und adäquat, um Lösungen für die vielfältigen Anliegen zu finden.

Nachhaltige und moderne Energie für alle – Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und zeitgemäßer Energie für alle sichern



Die DEFAMA baut seit April 2021 an eigenen Fachmarktzentren eine Schnellladeinfrastruktur für Elektroautos auf. An 30 Standorten ist die Inbetriebnahme der High Power Charging-Ladepunkte (HPC) durch EnBW bereits erfolgt. Für 14 weitere Standorte wurde 2023 ein Rahmenvertrag mit Vattenfall geschlossen. Auch für alle übrigen Objekte arbeitet DEFAMA an einer Ausrüstung mit E-Ladesäulen. Damit entsteht die Ladeinfrastruktur genau dort, wo Menschen sie im Alltag primär brauchen – sie können während des Einkaufs bequem und schnell ihr Fahrzeug laden.

Für Firmenwagen hat der Vorstand beschlossen, dass bei Neuanschaffungen nur noch Fahrzeuge mit Elektroantrieb berücksichtigt werden. Dies geschieht ausdrücklich unter Inkaufnahme von erhöhtem Zeitaufwand durch die eingeschränkte Reichweite und Ladezeiten von E-Autos für längere Reisen, etwa für Besichtigungstouren, Fahrten zu Baustellen oder Einsätze von Technikern. Derzeit werden acht Pkw mit Elektroantrieb bereits genutzt, zwei weitere wurden bestellt. Der letzte Firmenwagen mit Verbrennungsmotor wird nach Auslaufen des Leasingvertrag im Juni 2024 zurückgegeben.

In allen Büros der DEFAMA und ihrer Tochterfirmen wird ausschließlich „grüner Strom“ genutzt. Zudem sind 52 der 60 Objekte, die wir schon Anfang 2023 besaßen, ebenfalls auf Ökostrom umgestellt. Für sieben weitere Objekte ist die Umstellung bereits beauftragt. Bei den übrigen Immobilien handelt es sich großteils um Standorte, bei denen die Mieter eigene Stromverträge direkt mit Energieversorgern haben. Auch künftig hinzukommende Objekte werden stets möglichst auf Ökostrom umgestellt.

Auf mehreren Objekten der DEFAMA sind bereits Photovoltaik-Anlagen installiert. Grundsätzlich stehen wir der Errichtung weiteren PV-Anlagen offen gegenüber. Jedoch ist dies aus verschiedenen Gründen meist nicht bzw. nicht sinnvoll möglich – etwa wegen der Statik, Schneeräumung oder Abriss-Neubau-Überlegungen. So haben wir beispielweise im Zuge der Umbaumaßnahmen von Radeberg und Löwenberg eine solche Maßnahme geprüft, sie erwies sich aber als undurchführbar.

Nachhaltige Städte und Siedlungen – Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten



Durch die Fachmarktzentren mit ihrem Einzelhandelsangebot werden gerade die Siedlungen im ländlichen Raum attraktiver. Insbesondere Angebote des täglichen Bedarfs sind ein wichtiger Faktor, um die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner zu erhöhen. Hierbei erfüllen unsere Fachmarktzentren als Nahversorger – oft ergänzt um Apotheken, Arztpraxen, Frisör, Optiker, Finanz- und andere Dienstleistungen – eine zentrale Rolle.

Dies macht sich auch in Gesprächen mit Politikern vor Ort bemerkbar, da DEFAMA mit ihren Investitionen der Verödung von eher dünnbesiedelten Regionen entgegenwirkt. Hier arbeiten wir eng mit den Kommunen zusammen und nehmen deren Hinweise hinsichtlich bestehender lokaler Bedürfnisse auf. Auch stellen wir auf Anfrage regelmäßig Räume bzw. Außenflächen für kulturelle Zwecke, Veranstaltungen und andere öffentliche Zwecke zur Verfügung.

Sofortmaßnahmen ergreifen, um den Klimawandel und seine Auswirkungen zu bekämpfen



DEFAMA hat Maßnahmen zum Klimaschutz schnell und konsequent umgesetzt. Ökostrom für den eigenen Verbrauch ist nur ein Aspekt, ein weiterer der strikte Verzicht auf innerdeutsche Flüge und soweit irgend möglich auch ins Ausland. Es ist auch im Interesse der DEFAMA, dass die Mieter sich engagieren und ebenfalls Sofortmaßnahmen durchführen. Zudem sorgen wir bei allen Umbaumaßnahmen für energetische Verbesserungen.

So haben wir beispielsweise in Gardelegen für Tedox, Fitness-Studio und Futterhaus jeweils anstelle der vorher genutzten Gasheizung auf Wärmepumpen umgestellt. Außerdem haben wir die Gebäudehülle energetisch saniert. Bei der Dachsanierung in Wittenburg haben wir eine deutlich verbesserte Dämmung erreicht. In Lübbenau haben die Lüftungsanlage für die TEDi-Fläche saniert und eine Wärmerückgewinnung für einen Teil des Gebäudes installiert. Fördermöglichkeiten dafür nutzen wir gerne, machen unsere Entscheidung zugunsten solcher Maßnahmen davon jedoch nicht abhängig.

Ausblick

Basierend auf den Zielen für Nachhaltige Entwicklung wird die DEFAMA eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickeln und weitere Maßnahmen prüfen und kommunizieren, die den positiven Beitrag erhöhen. Dabei konzentrieren wir uns statt der speziell für uns als kleines Unternehmen aufwändigen formellen Datenerhebung und -publikation jedoch primär auf konkrete Taten. DEFAMA wird seiner gesellschaftlichen Verpflichtung nachkommen und konsequent das Thema Nachhaltigkeit umsetzen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen

Mit dem Fokus auf kleine Handelsimmobilien in kleinen bis mittelgroßen Städten in Deutschland bewegt sich DEFAMA in einem stark fragmentierten Marktsegment. Hier bieten sich uns immer wieder Kaufgelegenheiten zu günstigen Konditionen. Da der sukzessive Aufbau eines Immobilienportfolios in diesem speziellen Sektor aus Sicht großer Branchenplayer zu mühsam und nur mit vergleichsweise kleinen Investitionssummen möglich ist, sieht DEFAMA gute Chancen, dass der Wettbewerb um entsprechende Einzelobjekte weiterhin gering bleibt und die Renditen somit hoch.

Durch die Expertise des Managements in Verbindung mit einer strikten Qualitätsauswahl bei den gekauften Immobilien gelingt es uns regelmäßig, überdurchschnittlich gute Finanzierungskonditionen zu verhandeln. Und wenngleich wir wie die gesamte Branche von den bis vor wenigen Jahren noch niedrigen Zinsen profitierten, sind wir aufgrund der hohen Mietrenditen im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern nicht zwingend auf diese angewiesen. Deshalb sehen wir im durch das höhere Zinsniveau deutlich anspruchsvoller gewordenen Umfeld die Chance auf ein beschleunigtes Wachstum.

Bei der Suche nach weiteren Kaufobjekten profitieren wir von unserem umfangreichen Netzwerk mit zahllosen Kontakten zu anderen Immobilienunternehmen, Fondsgesellschaften, Banken, Bauträgern und Gewerbeimmobilienmaklern. Ebenso wichtig ist uns der enge Kontakt zu zahlreichen bedeutenden Filialisten aus dem Handelssektor, um Potenziale und Probleme potenzieller Kaufobjekte schon im Vorfeld einschätzen zu können. Hierdurch ergibt sich immer wieder die Chance, einen Informationsvorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten zu erreichen.

Als kleines und flexibles, aber überdurchschnittlich finanzstarkes Unternehmen, das mit dem Börsenlisting über einen Zugang zum Kapitalmarkt verfügt, kann DEFAMA schneller agieren als viele andere Marktteilnehmer. Daraus ergibt sich immer wieder die Chance, bei unter Zeitdruck stehenden Verkäufern als erster zum Zug zu kommen und/oder besonders günstige Konditionen aushandeln zu können. Hierzu trägt auch das immer breitere Netzwerk an Finanzierungspartnern bei, wodurch oftmals eine schnelle grundsätzliche Aussage zu möglichen Eckdaten einer Finanzierung eingeholt werden kann.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Marktsituation gehen wir davon aus, dass die Preise für Einzelobjekte in kleinen bis mittelgroßen Städte auch künftig niedriger als in den Metropolen bleiben. Jedoch ist ein homogenes, gut strukturiertes und diversifiziertes Portfolio ab einer gewissen Größe für institutionelle Käufer interessant. Hieraus könnte sich die Chance ergeben, unser Portfolio ganz oder teilweise mit entsprechendem Gewinn zu veräußern. Dies haben wir bereits mehrfach durch lukrative Einzelverkäufe belegt. Durch die hohen laufenden Renditen ist DEFAMA auf solche Erträge aber nicht angewiesen.

Risiken

Die Geschäftstätigkeit der DEFAMA ist mit diversen Risiken verbunden. Teilweise gehen wir diese unternehmerischen Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vorstand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Zu diesen Parametern zählen Größen wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der (Bank-)Verbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten. Auf die wesentlichen Risikoparameter wird im Folgenden näher eingegangen.

Diversifizierte Mieterstruktur und bonitätsstarke Filialisten begrenzen Mietausfallrisiken

Als Immobiliengesellschaft unterliegt DEFAMA dem Risiko möglicher Mietausfälle bzw. ausstehender Mietzahlungen. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z.B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann.

Für DEFAMA kann dies mit Leerständen und Mietertragsausfällen einhergehen. Zugleich resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio. Um dem zu begegnen, hält DEFAMA engen Kontakt zu Ankermietern, was das Risiko temporärer Leerstände verringert. Das Mietausfallrisiko minimieren wir durch Fokussierung auf bonitätsstarke Filialisten, die rund 80% aller Erträge ausmachen.

Finanzwirtschaftliche Risiken können das Wachstum bremsen

Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau des Immobilienvermögens ist DEFAMA auf einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form zusätzlichen Fremd- und/oder Eigenkapitals angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Objekte nur in sehr begrenztem Umfang aus dem operativen Cashflow oder durch den Verkauf von Bestandsobjekten finanzierbar.

Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die jüngst erhaltenen Zusagen für weitere geplante Objektkäufe belegen, dass die Bonität der DEFAMA von den Banken grundsätzlich positiv bewertet wird. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, stufen wir daher als beherrschbar ein.

Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für DEFAMA das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte verteuern und zu erhöhten Zinsbelastungen bei variablen Darlehen führen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren.

Da bei der DEFAMA keine Darlehen oder Kredite in ausländischer Währung bestehen und Aktivitäten ausschließlich im Inland stattfinden, bestehen keine Wechselkursrisiken. Auch halten wir mit Ausnahme eines Cap zur Zinsabsicherung für die Finanzierung des 2022 erworbenen Westerwald-Portfolios und Swaps zur Zinssicherung bei drei in 2023 aufgenommenen Darlehen keine Derivate, sodass nur kleine Risiken aus Finanzinstrumenten bestehen.

Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus und anderer Pandemie-Situationen

Durch Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus, insbesondere behördlich angeordnete Schließungen vieler Geschäfte, kam es zu erheblichen Umsatzeinbußen bei einigen Mietern der DEFAMA. Vor diesem Hintergrund hatten diverse Mieter vor allem aus den Bereichen Gastronomie, Reisebüros, Frisöre, Nagelstudios sowie Textil und Schuhe ihre Mietzahlungen temporär ausgesetzt. Diese wurden später größtenteils nachgezahlt, in kleinerem Umfang nahmen wir Wertberichtigungen vor. Während der letzten „Corona-Wellen“ kam es nicht mehr zu behördlich angeordneten Schließungen und werden auch künftig als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.

Hingegen bestanden auch im Jahr 2023 weiterhin Belastungen durch einen erhöhten Krankenstand, der zu großen Teilen direkt oder indirekt auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen ist. Daher hält DEFAMA seine Mitarbeiter weiterhin zu Hygienemaßnahmen an, sensibilisiert sie bezüglich der Vermeidung von Ansteckungsgefahren und unterstützt aktiv bei Schutzmaßnahmen. Zudem minimieren wir Risiken durch unsere dezentrale Struktur mit vier Bürostandorten und mehreren immer im Homeoffice aktiven Mitarbeitern. Dennoch kam es zu personellen Ausfällen durch Quarantäne oder Infektionsfälle, die Teile des operativen Geschäfts in Verbindung mit ähnlichen Problemen bei Dritten – etwa Mietern, Dienstleistern, Handwerksfirmen oder Behörden – phasenweise gravierend beeinträchtigten.

Die Auswirkungen zeigen sich dabei meist über erheblich längere Projektzeiten etwa bei Umbaumaßnahmen, was indirekt zu Einnahmeausfällen bzw. später startenden Ertragssteigerungen führt. Insgesamt schätzt die Gesellschaft die wirtschaftlichen Risiken aus der Coronavirus-Verbreitung oder ähnlicher Pandemie-Situationen für das Unternehmen derzeit als begrenzt ein. Lediglich im Fall erneuter längerer Schließungszeiten von Geschäften oder durch den lang andauernden Ausfall einer größeren Anzahl an Mitarbeitern könnten sich diese signifikant erhöhen.

Klage auf Rückabwicklung des Kaufs von Lübbenau

Am 31.12.2021 hat DEFAMA gemeinsam mit dem Minderheitsgesellschafter der Kolosseum Spreewald GmbH wegen gravierender verschwiegener Mängel eine Klage gegen den Verkäufer eingereicht. Ziel der eingereichten Klage ist die Rückabwicklung des Erwerbs sowie Schadenersatz, insbesondere für den seitens DEFAMA entstandenen Aufwand zur Mängelbeseitigung. Für die Klage fielen bis Ende 2023 insgesamt 120 T€ an Anwalts- und Gerichtskosten an. Im NAV zum Jahresende 2021 war die Mängelbeseitigung mit 2,9 Mio. € berücksichtigt, davon ist fast ein Drittel inzwischen durchgeführt.

Eine Rückabwicklung der Transaktion würde zu einem positiven einmaligen Ergebnis- und Liquiditätseffekt im niedrig siebenstelligen Bereich führen, während sich der NAV durch den Abgang um eine hohe sechs- bis niedrig siebenstellige Summe reduzieren würde. Der Konzernüberschuss 2023 wäre ohne Lübbenau nahezu unverändert ausgefallen, der FFO um gut 0,3 Mio. € niedriger. Es besteht ein Kostenrisiko für die Klage aus künftigen Gerichts- und Anwaltskosten. Insgesamt sind die Risiken aus dem Vorgang damit nach Einschätzung des Vorstands überschaubar.

Sonstige Risiken

Aufgrund der hohen Konzentration der Anbieter im Einzelhandel ist der Anteil einzelner Mieter an den Gesamterträgen der DEFAMA relativ hoch. Hieraus besteht ein Klumpenrisiko für die Gesellschaft. Aufgrund der überwiegend langfristigen Mietverträge mit bonitätsstarken Ankermietern wird das Risiko, die Objekte kurzfristig neu vermieten zu müssen, reduziert. Durch die Erweiterung des Portfolios sinkt die Abhängigkeit von einzelnen Mietern und Standorten zudem kontinuierlich.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern. Diesen Risiken begegnet DEFAMA im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Objekte.

Zukünftige Kosten durch mögliche gesetzliche Anforderungen oder Mietervorgaben betreffend die Energiebilanz der Gebäude stellen ein denkbares Risiko dar. Dem begegnen wir durch eine Prüfung bereits vor dem Ankauf sowie die Investition in energetische Sanierungsmaßnahmen, meist im Zusammenhang mit Umbauten und eng abgestimmt mit Mietern. Insgesamt sind die von DEFAMA bevorzugten Objekte aufgrund ihrer einfachen Gebäudestruktur – große Flächen, wenige Fenster, eingeschossige Bauweise, relativ geringes Alter – wesentlich kostengünstiger modernisierbar als etwa Wohnimmobilien.

Ein mögliches Risiko könnte sich aus dem Ausfall von Schlüsselpersonen ergeben. Da die Bestandsobjekte langfristig vermietet sind, beschränkt sich das Risiko jedoch primär auf einen verlangsamten Wachstumskurs. Um auch diesen Faktor zu minimieren, findet eine umfangreiche Dokumentation aller Objektprüfungen statt. Zudem informiert sich der Aufsichtsrat permanent intensiv über den Stand der Ankaufprojekte und erhält turnusmäßig interne Risikoberichte zum Bestandsportfolio. Mittelfristig wird sich das Schlüsselpersonenrisiko durch die Ausweitung des Mitarbeiterstamms verringern.

Zunehmende Unwägbarkeiten resultieren aus der politischen Entwicklung. Hier beobachten wir insbesondere das Erstarken der rechtsextremen Kräfte mit Sorge. Neben den negativen Auswirkungen für die Wirtschaft und der Abschreckung von ausländischen Investoren, was Risiken für die Ertrags- und Wertentwicklung unserer Immobilien mit sich bringen kann, kann es vor allem im Bereich Projektentwicklung durch die Notwendigkeit der Zusammenarbeit mit der Lokalpolitik potenziell Probleme geben. Dem begegnet DEFAMA durch eine entsprechende Standortauswahl und die Vermeidung reiner Projektentwicklungsobjekte speziell in Städten oder Regionen mit absehbar schwieriger Gemengelage.

Gesamtaussage

Das Risikomanagementsystem der DEFAMA ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden. Die Gesellschaft ist gut aufgestellt, sich bietende Chancen in ihrem Marktsegment gezielt zu nutzen.

Ausblick

Auch in den ersten Monaten 2024 erhielt DEFAMA zahlreiche Angebote zum Erwerb weiterer Objekte zu wieder günstiger werdenden Preisen. Daher ist der Vorstand optimistisch, 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 befinden sich diverse Umbauprojekte 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. Darüber hinaus ergeben sich durch die Inflation immer wieder Indexmietanpassungen.

Für das Jahr 2024 haben wir uns folgende Ziele gesetzt:

- Jahresüberschuss von 5,0 Mio. € (ohne weitere Verkäufe)
- Funds From Operations (FFO) von 10,6 Mio. €
- Annualisierter FFO von 12 Mio. € per Ende 2024
- weitere Dividendenerhöhung

Darüber hinaus halten wir es für wahrscheinlich, dass sich auch im laufenden Jahr wieder selektiv ein oder mehrere Verkäufe ergeben. Einen Verkauf haben wir mit dem Objekt in Büdelsdorf bereits beurkundet, wobei es sich hier um das einzige Objekt in unserem Bestand handelte, bei dem die Mieterstruktur von inhabergeführten Einzelgeschäften statt von namhaften Filialisten geprägt ist. Für mehrere weitere Objekte sind entsprechende Verhandlungen im Gange, teils bereits in fortgeschrittenem Stadium. Aufgrund der verfolgten „Buy and Hold“-Strategie wird DEFAMA aber nur dann eine Veräußerung durchführen, wenn die Konditionen ausgesprochen attraktiv sind. Vor diesem Hintergrund werden Erträge aus Verkäufen nicht fest eingeplant, zumal wir auf diese auch nicht angewiesen sind.

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 sehen wir DEFAMA gut positioniert, sich im anhaltend unruhigen Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. So verfügten wir schon zum Bilanzstichtag über freie Kreditlinien und nicht ausbezahlte Darlehen in deutlich siebenstelliger Höhe. Inzwischen 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.

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 zuversichtlich, das Wachstum der vergangenen Jahre weitgehend linear fortsetzen zu können. Durch die gute Liquiditätsausstattung eröffnen sich für DEFAMA mittelfristig interessante Handlungsoptionen, egal wie sich der Gesamtmarkt weiterentwickelt.



Konzernabschluss 2023

Konzernbilanz

per 31.12.2023 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen	[4.1.]	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	72.865	14.726
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	27.166.541	23.051.069
2. Bauten	178.872.433	160.616.195
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	968.226	1.129.316
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.761.168	730.410
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	50	50
	208.841.283	185.541.766
B. Umlaufvermögen	[4.2.]	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.110.804	6.199.149
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.944.689	1.999.055
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.445.450	3.665.098
2. Wertpapiere des Umlaufvermögens	390.649	485.874
	7.891.592	12.349.176
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.3.]	
	1.404.563	1.443.414
Summe Aktiva	218.137.438	199.334.356

PASSIVA		31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		4.800.000	4.800.000
II. Kapitalrücklage		27.192.611	27.192.611
III. Bilanzgewinn		10.490.702	8.930.420
IV. Minderheitenanteile		424.117	407.713
		42.907.430	41.330.744
B. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		1.332.660	1.746.993
2. Sonstige Rückstellungen		602.347	340.704
		1.935.007	2.087.697
C. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.478.170	637.663
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		164.260.130	154.529.017
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.358 € (Vorjahr 3.787 €)		7.544.642	749.235
- davon aus Steuern 920.635 € (Vorjahr 734.490 €)			
		173.282.942	155.915.915
D. Rechnungsabgrenzungsposten	[4.7.]	12.059	0
Summe Passiva		218.137.438	199.334.356

Konzern-GuV

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 (alle Angaben in €)

		2023	2022
Umsatzerlöse	[5.1.]	23.334.507	20.228.223
a) Kaltmieten		20.176.373	17.252.757
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		2.856.097	2.584.764
c) Sonstige Erträge		302.037	390.702
Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	1.181.898	2.479.960
Personalaufwand		1.734.131	1.982.793
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.3.]	7.243.885	5.549.152
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		15.538.389	15.176.238
Abschreibungen	[5.4.]	5.834.746	5.095.146
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9.703.643	10.081.092
Finanzergebnis	[5.5.]	- 3.868.250	- 2.902.941
a) Zins- und Dividendenerträge		339.350	9.026
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.207.600	2.911.967
Ergebnis vor Steuern (EBT)		5.835.393	7.178.151
Steuern vom Einkommen und Ertrag	[5.6.]	1.004.604	1.224.138
Ergebnis nach Steuern		4.830.789	5.954.013
Sonstige Steuern		662.103	555.966
Konzernergebnis		4.168.686	5.398.047
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		6.338.420	3.541.473
Anteile Minderheitsgesellschafter		- 16.404	- 9.100
Konzernbilanzgewinn		10.490.702	8.930.420
Vom Konzernergebnis entfallen auf			
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		16.404	9.100
Anteilseigner der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG		4.152.283	5.388.947
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,87	1,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,87	1,15

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 (alle Angaben in €)

	2023	2022
Konzernjahresüberschuss	4.168.686	5.398.047
Abschreibungen(+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.834.746	5.095.146
Zunahme(+)/Abnahme(-) der sonstigen Rückstellungen	- 152.690	76.940
Gewinn(-) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 729.919	- 2.219.593
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 468.438	- 373.506
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	689.659	- 809.979
Zinsaufwendungen(+)/Zinserträge(-)	3.868.250	2.902.941
Ertragsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	1.004.604	1.224.138
Ertragsteuerzahlungen(-)	- 1.266.453	- 430.486
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.948.445	10.863.648
Auszahlungen(-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 70.591	- 5.685
Einzahlungen(+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.900.000	2.089.870
Auszahlungen(-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 22.625.438	- 45.155.617
Einzahlungen(+)/Auszahlungen(-) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	95.225	- 485.874
Erhaltene Zinsen(+)	304.621	243
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 17.396.183	- 43.557.063
Einzahlungen(+) aus Eigenkapitalzufuhren von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	10.260.000
Einzahlungen(+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	20.560.000	37.056.163
Auszahlungen(-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 10.828.887	- 7.120.871
Gezahlte(-) Zinsen	- 3.911.023	- 2.907.703
Gezahlte(-) Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	- 2.592.000	- 2.448.000
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.228.090	34.839.589
Veränderungen des Finanzmittelfonds (= Summe der Cashflows)	- 1.219.648	2.146.174
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.665.098	1.518.924
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.445.450	3.665.098

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2023 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (nachfolgend „HGB“) aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Aktiengesetzes (nachfolgend „AktG“) beachtet.

Für die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG besteht keine gesetzliche Konzernrechnungslegungspflicht, da sie die Größenkriterien des § 293 HGB nicht überschreitet. Der Konzernabschluss wurde auf freiwilliger Basis erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Konzernabschlussstichtag ist für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der 31.12.2023.

2. Angaben zum Konsolidierungskreis und den Konsolidierungsmethoden

2.1. Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurden die folgenden Unternehmen gemäß § 294 Abs. 1 i.V.m. § 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2023	Ergebnis des Geschäftsjahres 2023
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG, Berlin	100%	40.714.733	3.759.830
DEFAMA Verwaltungs GmbH, Berlin	100%	163.227	49.509
IMMA Immobilien Management GmbH, Berlin	100%	- 85.939	- 94.317
DEFAMA Zubehör GmbH, Berlin	100%	- 171.573	- 95.859
DEFAMA Albstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	57.996
DEFAMA Anklam GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	173.216
DEFAMA Apfelstädt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	200	- 25.534
DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	121.533
DEFAMA Barsinghausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	113.161
DEFAMA Bergkamen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	49.689
DEFAMA Bettenlager GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	115.005
DEFAMA Brand-Erbisdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	39.039
DEFAMA BSM Marktstraße GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	51.671
DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	113.878
DEFAMA Dinslaken GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	404.138
DEFAMA Eberswalde GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	111.596
DEFAMA Florstadt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	22.195
DEFAMA Gardelegen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 50.593
DEFAMA Gebhardshain GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	93.115
DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	90.923
DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	82.396
DEFAMA Grevesmühlen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.279
DEFAMA Hachenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 15.925
DEFAMA Hamm GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	129.795
DEFAMA Harzgerode GmbH, Berlin	94%	700.134	120.077
DEFAMA Höhn GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	869.249
DEFAMA Hof GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	153.340
DEFAMA HR1 Handel West GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	19.721
DEFAMA HR2 Handel Ost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 17.370
DEFAMA HR3 Gewerbe Nord GmbH, Berlin	100%	50.613	26.944
DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	96.523
DEFAMA Lahnstein GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 40.054
DEFAMA Markoldendorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	4.395
DEFAMA Melsungen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	172.629
DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	36.320

DEFAMA Modecenter GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	70.815
DEFAMA Mylau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	15.802
DEFAMA Nordhausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	14.938
DEFAMA Nordsteimke GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 7.585
DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	351.729
DEFAMA Puderbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	23.395
DEFAMA Radeberg GmbH, Berlin	100%	2.455.823	274.526
DEFAMA Remscheid GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	136.286
DEFAMA Rendsburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	151.618
DEFAMA Reutter-Center GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	17.471
DEFAMA Rondorf GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	40.766
DEFAMA SBB Bruno Dost GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	15.230
DEFAMA Sangerhausen GmbH, Berlin	94%	583.388	101.851
DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	44.179
DEFAMA Schmalleberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	163.807
DEFAMA Seehausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	34.509
DEFAMA Staßfurt GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	114.887
DEFAMA Sternberg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	68.317
DEFAMA Templin GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	216.211
DEFAMA Traben-Trarbach GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	98.577
DEFAMA Waldeck GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	85.902
DEFAMA Waltershausen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	7.523
DEFAMA Wildau GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	200	368.925
DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	188.107
DEFAMA Wurzen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	17.491
DEFAMA Zeitz GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	611.436
DEFAMA 60. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	186.551
DEFAMA 63. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 778
DEFAMA 64. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 778
DEFAMA 65. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 778
KOLOSSEUM Spreewald GmbH, Lübbenau/Spreewald	94%	836.889	155.533

Bei den mit *) gekennzeichneten Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264 HGB in Anspruch genommen.

Andere Mehr- oder Minderheitsbeteiligungen waren zum Bilanzstichtag im Konzern nicht vorhanden.

2.2. Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die folgenden im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaften erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen (alle Angaben in €):

Firma, Sitz	Anteil	Eigenkapital per 31.12.2023	Ergebnis des Geschäftsjahres 2023
DEFAMA Grevesmühlen GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 1.729
DEFAMA 63. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 778
DEFAMA 64. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 778
DEFAMA 65. Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin *)	100%	100	- 778

3. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss enthält sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge. Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

3.2. Konsolidierungsmethoden

Alle im Geschäftsjahr 2023 erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wurden im Berichtsjahr neu gegründet. Die Beteiligung erfolgte jeweils zum Nennwert des Stammkapitals.

Das Eigenkapital aller in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind die Umsatzerlöse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die anderen Erträge mit den jeweils auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet worden. Zwischengewinne sind nicht entstanden.

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde unter Beachtung der DRS 21 aufgestellt. Dadurch ergaben sich einzelne Umgruppierungen in den Vorjahreszahlen.

3.3. Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Sämtliche Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von bis zu 800 € (netto) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert oder niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen wurden, soweit erforderlich, zur Berücksichtigung von Werthaltigkeitsrisiken gebildet.

Finanzmittel werden zum Nennbetrag bewertet.

Ausgaben, die auf einen bestimmten Zeitraum entfallen und nachfolgenden Geschäftsjahren zuzurechnen sind, werden abgegrenzt und als aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Ergänzende Angaben zur Konzernbilanz

4.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Konzernanlagespiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich.

In den Positionen „Grundstücke“ in Höhe von 27.166.541 (Vj. 23.051.069) € und „Bauten“ in Höhe von 178.872.433 (Vj. 160.616.195) € sind alle Bestandsimmobilien im Konzern enthalten. Die Gebäude werden in der Regel über 33,3 Jahre abgeschrieben.

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 968.226 (Vj. 1.129.316) € betrifft mit 832.980 (Vj. 966.375) € die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Immobilien in Mylau und Zeitz. Daneben sind hier Werbepylonen, technische Geräte, Weihnachtsdekorationen und Büroeinrichtungen enthalten. Anlagen werden in der Regel über zehn Jahre abgeschrieben.

Von der Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ in Höhe von 1.761.168 (Vj. 730.410) € entfallen 525.491 € auf Anzahlungen und Kaufnebenkosten für Grevesmühlen. Der Rest betrifft größtenteils Umbaumaßnahmen, davon entfallen drei Viertel auf Gardelegen und Lübbenau.

Die Wertpapiere von 50 € betreffen Genossenschaftsanteile einer Volksbank.

DEFAMA hat die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, Berlin, beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) aller Bestandsimmobilien gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Die von Winters & Hirsch ermittelten Verkehrswerte per 31.12.2023 beliefen sich auf insgesamt 283.060.000 (Vj. 257.030.000) €. Bei keiner Immobilie wurde der aktuelle Bilanzansatz vom ermittelten Verkehrswert unterschritten.

Eine Übersicht über alle Bestandsimmobilien ist der Tabelle auf den Seiten 44 bis 47 zu entnehmen.

4.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.110.804 (Vj. 6.199.149) € betreffen zu 1.250.000 € einen erst nach dem Bilanzstichtag fälligen und eingegangenen Immobilienkaufpreis. Der Rest entfällt im Wesentlichen auf Forderungen gegen Mieter, auf die teilweise Wertberichtigungen vorgenommen wurden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.944.689 (Vj. 1.999.055) € enthalten im Wesentlichen Umsatzsteueransprüche, Gewerbesteuerückforderungen, einen Cap zur Zinssicherung und Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter.

Bei der Position Wertpapiere handelt es sich um fungible Wertpapiere, die bei Bedarf kurzfristig veräußerbar sind und sich im Depot bei einer regionalen Bank befinden, die als kreditgebendes Institut geschäftlich verbunden ist.

Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Der Cap zur Zinssicherung hat eine Restlaufzeit von drei Jahren. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine unbestimmte Restlaufzeit aus.

4.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.404.563 (Vj. 1.443.414) € betreffen insbesondere über die Vertragslaufzeit aufzulösende Baukostenzuschüsse, Abschlussprovisionen und Darlehensabschlussgebühren sowie periodengerecht abzugrenzende Teilbeträge von im Voraus zu zahlenden Dienstleistungsverträgen.

4.4. Eigenkapital

Das Grundkapital der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG belief sich zu Beginn des Geschäftsjahres auf 4.800.000 €, eingeteilt in 4.800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag von 1,00 € je Aktie am Grundkapital, und hat sich während des Geschäftsjahres nicht verändert. Es besteht ein Genehmigtes Kapital 2020/I zur Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien von 1.830.000 €, befristet bis zum 29.10.2025. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn	Minderheitsgesellschafter	Gesamtkapital
Stand 01.01.2023	4.800.000 €	27.192.611 €	8.930.420 €	407.713 €	41.330.744 €
Gewinnausschüttung			- 2.592.000 €		- 2.592.000 €
Jahresüberschuss			4.152.283 €	16.404 €	4.168.686 €
Stand 31.12.2023	4.800.000 €	27.192.611 €	10.490.702 €	424.117 €	42.907.430 €

4.5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.332.660 (Vj. 1.746.993) € wurden im Wesentlichen für erwartete Ertragsteuern gebildet, der Rest entfällt auf erwartete Umsatzsteuerzahlungen. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 602.347 (Vj. 340.704) € betreffen im Wesentlichen die Kosten für die Aufstellung der Jahresabschlüsse, die Kosten der Jahresabschlussprüfung, die erfolgsabhängige Vergütung des Vorstands und die Vergütung des Aufsichtsrates.

4.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeit zum 31.12.2023	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindl. aus Lief. und Leistungen	1.478 T€	---	---	1.478 T€
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	14.624 T€	49.131 T€	100.505 T€	164.260 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	7.545 T€	---	---	7.545 T€
Gesamt	23.647 T€	49.131 T€	100.505 T€	173.283 T€

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.478.170 (Vj. 637.663) € betreffen offene Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 164.260.130 (Vj. 154.529.017) € betreffen größtenteils langfristige Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien. Davon entfallen 136.305.964 € auf Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis mindestens 2025, ausgenommen die im Sommer 2024 zur Refinanzierung anstehende Projektfinanzierung Nordsteimke. Daneben bestehen drei kurzlaufende Teildarlehen im Umfang von insgesamt 2.229.153 €, von denen drei Viertel auf das Objekt Büdelsdorf entfallen. Weitere 14.229.167 € betreffen auf Euribor-Basis abgeschlossene Darlehen, deren Zins bis mindestens 2033 mit einem Swap abgesichert ist. Ferner besteht ein auf Euribor-Basis abgeschlossenes Darlehen in Höhe von 10.780.000 €, dessen Zins bis Ende 2026 mit einem Cap abgesichert ist.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Darlehen belief sich per 31.12.2023 auf 2,68% (Vj. 2,32%). Die Loan-to-Value-Quote (LTV) lag zum 31.12.2023 bei 61,1% (Vj. 59,7%). Der LTV entspricht den saldierten Kreditbeträgen abzüglich Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zuzüglich offener Kaufpreis(-teile) im Verhältnis zum Verkehrswert der damit finanzierten Bestandsimmobilien.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 7.544.642 (Vj. 749.235) € betreffen größtenteils den erst nach Bilanzstichtag gezahlten Kaufpreis für die Heinsberg-Galerie und die Grunderwerbsteuer. Der Rest entfällt größtenteils auf Umsatzsteuern.

4.7. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 12.059 (Vj. 0) € resultieren größtenteils aus vor dem Stichtag eingegangenen Mieten für das Folgejahr.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 23.334.507 (Vj. 20.228.223) € stammen im Wesentlichen aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien. Davon entfielen 20.176.373 (Vj. 17.252.757) € auf Kaltmieten und 2.856.097 (Vj. 2.584.764) € auf Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen. Zu erwartende Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung 2023 wurden nicht aktiviert. Die sonstigen Umsätze von 302.037 (Vj. 390.702) € betreffen im Wesentlichen Einspeisevergütungen aus Photovoltaik-Anlagen, weiterberechnete (Bau-)Kosten und Werbekostenbeiträge.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet.

5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1.181.898 (Vj. 2.479.960) € resultieren mit 729.934 € aus der Veräußerung des Teilobjekts Höhn. Der Restbetrag entfällt im Wesentlichen auf Erträge aus Aufwendungsausgleichserstattungen, abgeschriebenen bzw. abgetretenen Forderungen, Versicherungsleistungen, Wertpapiererträge und andere Anlagenabgänge. Teilweise stehen diesen Erträgen korrespondierende Positionen auf der Kostenseite gegenüber.

5.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größten Posten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 7.243.885 (Vj. 5.549.152) € betreffen:

	2023	2022
a) Objektkosten	4.848.634 €	4.244.206 €
b) Rechts- und Beratungskosten	762.162 €	111.766 €
c) Abschluss- und Prüfungskosten	233.199 €	134.696 €
d) Buchführungskosten	212.183 €	156.485 €
e) Kapitalmarktkosten	149.317 €	152.509 €
f) Bürokosten	146.227 €	164.873 €
g) Kfz- und Reisekosten	119.311 €	101.162 €
h) Einzelwertberichtigungen	100.713 €	75.924 €
i) Software/IT	98.704 €	80.141 €

Die gestiegenen Objektkosten resultieren aus dem Portfoliowachstum und aus erhöhten Betriebskosten, die sich zeitversetzt in erhöhten Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen niederschlagen werden. Die erhöhten Rechts- und Beratungskosten resultieren im Wesentlichen aus der teilweise externen Hausverwaltung.

5.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 5.834.746 (Vj. 5.095.146) € betreffen mit 5.652.003 (Vj. 4.911.819) € planmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Die übrigen Abschreibungen betreffen Photovoltaik-Anlagen, immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

5.5. Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 4.207.600 (Vj. 2.911.967) € resultieren im Wesentlichen aus Zinsen auf die Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandsimmobilien.

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 339.350 (Vj. 9.026) € betreffen Erträge aus dem zur Zinssicherung gehaltenen Cap, Zinszahlungen auf eine Kaufpreisforderung, Zinsen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter sowie Zinsen auf Tagesgeldguthaben.

5.6. Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 662.103 (Vj. 555.966) € sind im Wesentlichen gezahlte Grundsteuern.

6. Sonstige Angaben

6.1. Organe der Gesellschaft

6.1.1. Vorstand

Die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG wurde im Berichtsjahr 2023 durch die folgenden Personen geleitet:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Bestellung bis
Matthias Schrade Vorstand Finanzen/An- und Verkauf, Berlin	13.11.2014	31.10.2029
Matthias Stich Vorstand Projektentwicklung/Immobilien, Templin	01.07.2021	31.10.2029

Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vorstandsmitglieder haben keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

Die Gesamtbezüge des Vorstands der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG beliefen sich im Berichtsjahr 2023 auf insgesamt 444.939 (Vj. 461.413) €. Davon entfielen 204.156 (223.426) € auf erfolgsabhängige variable Vergütungsanteile und 18.783 (15.987) € auf Nebenleistungen. Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

in €	Matthias Schrade		Matthias Stich	
	2023	2022	2023	2022
Gewährte Vergütung				
Festvergütung	120.000	120.000	102.000	102.000
Erfolgsabhängige Variable	136.104	148.951	68.052	74.475
Nebenleistungen	9.576	6.780	9.207	9.207
Gesamtvergütung	265.680	275.731	179.259	185.682

In die Ermittlung der variablen Vergütung fließen die aus Investorensicht zentralen Kennzahlen ein, namentlich der FFO, der WALT und die NAV-Entwicklung, bereinigt um Kapitalmaßnahmen und ausgeschüttete Dividenden. Die variable Vergütung kann für beide Vorstandsmitglieder zusammen zwischen 0 und 333.000 € („Cap“) liegen.

Bei den Nebenleistungen handelt es sich um übernommene Leasingraten für Firmenwagen.

Scheidet ein Vorstandsmitglied vorzeitig aus, erhält dieses maximal zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap), aber nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Die für diesen Zeitraum noch anzurechnende zukünftige variable Vergütung ist auf 75% des Jahresgehalts festgelegt.

6.1.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2023 aus den folgenden Personen zusammen:

Name, Beruf, Wohnort	amtierend seit	Funktion
Henrik von Lukowicz Diplom-Kaufmann, Luxemburg	13.11.2014	Vorsitzender
Christine Hager Immobilienmanagerin, Leichlingen	22.07.2022	Stellvertretende Vorsitzende
Hans Ulrich Rücker Immobilienkaufmann, Remscheid	13.11.2014	Mitglied

Die Aufsichtsratsmitglieder sind gewählt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt.

Gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat gilt für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zum Zeitpunkt der Wahl ein Höchstalter von 72 Jahren. Der Aufsichtsrat wird bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung keine Personen berücksichtigen, die zu diesem Zeitpunkt das 72. Lebensjahr vollendet haben.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben aktuell die folgenden weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Henrik von Lukowicz:

Feros Beteiligungen AG, Salzkotten (Vorsitzender)

AG ehem. Bürstenfabrik Emil Kränzlein, Actiengesellschaft von 1896 i.A., Aalen (stellvertretender Vorsitzender)

Christine Hager:

keine

Hans Ulrich Rücker:

Stefan Frey AG, Köln (Mitglied)

Die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar.

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit im Jahr 2022 eine im Berichtsjahr ausgezahlte Vergütung von 12.000 (Vj. 12.000) € pro Mitglied. Der Vorsitzende erhielt das Doppelte. Die Gesamtvergütung betrug 48.000 (Vj. 48.000) €.

6.1.3. D&O Versicherung

Es besteht eine D&O-Versicherung mit einer Deckungssumme von 1 Mio. € und einem Selbstbehalt von 100 T€ je Versicherungsfall.

6.2. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 2023 im Konzern 26,8 (Vj. 31,7) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) bzw. umgerechnet auf Vollzeitkräfte durchschnittlich 21,5 (Vj. 26,7) Personen beschäftigt. Hiervon entfielen 9,0 (Vj. 6,1) Mitarbeiter (inklusive Vorstand) auf die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG.

6.3 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden im Berichtsjahr 2023 keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

6.4 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die zur Finanzierung der erworbenen Immobilien aufgenommen wurden, sind jeweils durch Grundpfandrechte gesichert. Von den ausgewiesenen flüssigen Mitteln in einer Gesamthöhe von 2.445.450 (Vj. 3.665.098) € ist ein Teilbetrag von 461.001 (Vj. 832.356) € auf Kapitaldienstreservekonten verpfändet. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Miet- oder Leasingverträge für neun Pkw, drei Büros, 16 Stellplätze und geleaste IT-Ausstattung in Höhe von 166.243 (Vj. 142.233) € mit einer Fälligkeit bis ein Jahr und in Höhe von 282.266 (Vj. 340.424) € mit einer Fälligkeit über ein Jahr.

6.5 Abschlussprüfer

Das für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer Kowert Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR beläuft sich auf 30.000 (Vj. 26.000) €. Es beinhaltet ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen. Sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.

Die Prüfung der Abschlüsse der Gesellschaft wird seit 2016 jeweils von Maximilian Graf von Schwerin durchgeführt. Zunächst prüfte er den Einzelabschluss 2015, ab dem Geschäftsjahr 2016 den jeweiligen Konzernabschluss.

7. Nachtragsbericht

Am 14.02.2024 schloss DEFAMA einen notariellen Kaufvertrag zur Veräußerung der Immobilie in Büdelsdorf mit einem Verkaufspreis von 6,7 Mio. € ab. Aus der Transaktion resultiert für DEFAMA ein positiver Einmaleffekt von 1,5 Mio. € vor Steuern. Unter Berücksichtigung der abzulösenden Bankfinanzierung ergab sich ein Liquiditätszufluss von über 3 Mio. € nach Steuern. Der Kaufpreis ist am 18.04.2024 bei der DEFAMA eingegangen.

8. Jahresabschluss der Konzernmutter

Bemessungsgrundlage für die Dividende ist der HGB-Einzelabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG. Die wesentlichen Kennzahlen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung werden daher an dieser Stelle wiedergegeben.

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	82.057 €	17.549 €
Finanzanlagen	46.296.727 €	42.168.861 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	836.536 €	3.344.734 €
Sonstige Vermögensgegenstände	657.617 €	625.499 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	394.821 €	2.075.036 €
Rechnungsabgrenzungsposten	28.781 €	21.022 €
Summe Aktiva	48.296.539 €	48.252.701 €

PASSIVA	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	40.714.733 €	39.546.904 €
Rückstellungen	1.401.514 €	1.821.708 €
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	715.491 €	1.259.451 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	5.426.558 €	5.579.379 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	16.520 €	30.427 €
Sonstige Verbindlichkeiten	21.723 €	14.832 €
Summe Passiva	48.296.539 €	48.252.701 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2023	2022
1. Umsatzerlöse	60.872 €	130.645 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	109.011 €	13.137 €
3. Personalaufwand	978.487 €	703.316 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	616.110 €	634.036 €
5. Abschreibungen	12.407 €	8.258 €
6. Beteiligungsergebnis	6.005.322 €	7.195.898 €
7. Finanzergebnis	- 105.290 €	-180.574 €
8. Steuern	703.081 €	1.102.833 €
9. Jahresüberschuss	3.759.830 €	4.710.663 €
10. Vorjahresbilanzgewinn/-verlust	7.554.292 €	5.291.629 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 2.592.000 €	- 2.448.000 €
12. Bilanzgewinn	8.722.122 €	7.554.292 €

9. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in Höhe von 8.722.122 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-------------|
| a) Ausschüttung einer Dividende von 0,57 € auf jede für das Geschäftsjahr 2023 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Stückaktie mit einem rechnerischen Wert von 1,00 € auf das Grundkapital von 4.800.000,00 € | 2.736.000 € |
| b) Einstellung in die Gewinnrücklage | 0 € |
| c) Vortrag auf neue Rechnung | 5.986.122 |

Berlin, den 22. Mai 2024

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abgänge	Stand	Stand
	01.01.2023				01.01.2023			31.12.2023	01.01.2023
I. Immaterielle Vermögensgeg.									
Software, Konzessionen	37.910 €	70.591 €	0 €	0 €	23.184 €	12.452 €	0 €	35.636 €	14.726 €
Summe Immaterielle Verm.	37.910 €	70.591 €	0 €	0 €	23.184 €	12.452 €	0 €	35.636 €	14.726 €
II. Sachanlagen									
Grundstücke	23.051.069 €	3.174.501 €	986.891 €	45.920 €	0 €	0 €	0 €	0 €	23.051.069 €
Bauten	178.404.503 €	16.766.668 €	7.615.719 €	585.366 €	17.788.308 €	5.652.003 €	111.220 €	23.329.091 €	178.872.433 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.614.008 €	9.216 €	0 €	2.132 €	484.693 €	170.291 €	2.117 €	652.867 €	968.226 €
Geleistete Anzahlungen	730.410 €	9.633.368 €	-8.602.611 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.761.168 €
Summe Sachanlageverm.	203.799.991 €	29.583.753 €	0 €	633.418 €	18.273.001 €	5.822.294 €	113.337 €	23.981.958 €	208.768.368 €
III. Finanzanlagen									
Wertpapiere	50 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €
Summe Finanzanlageverm.	50 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €
Summe gesamt	203.837.951 €	29.654.344 €	0 €	633.418 €	18.296.185 €	5.834.746 €	113.337 €	24.017.594 €	208.841.283 €
									185.541.766 €

Einzelübersicht zum Immobilienbestand

Standort	Adresse	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in € pro m ² gesamt ¹⁾	
Albstadt I	Konrad-Adenauer-Straße 52, 54	2004	6.882	85	580.000
Albstadt II	Kientenstr. 12	1985	3.347	125	420.000
Anklam	Friedländer Landstraße 17	1999	21.625	38	820.000
Apfelstädt	Sülzenbrücker Straße 8	2010	5.728	58	330.000
Apolda	Robert-Koch-Str. 10	2008	11.119	53	590.000
Bad Ditzgenbach	Drackensteiner Straße 123	2000	5.065	80	410.000
Barsinghausen I	Egestorfer Straße 2	1985 / 2005	6.907 ³⁾	130 ³⁾	0 ³⁾
Barsinghausen II	Marktstraße 16A	2004	1.305	500	650.000
Bergkamen	Zweihausen 1-1c	2008	4.780	175	840.000
Brand-Erbisdorf	Großhartmannsdorfer Str. 9a	1992	9.030	33	300.000
Büdelsdorf	Hollerstraße 47-63	1991	10.309	30	310.000
Dinslaken	Otto-Lilienthal-Straße 37, 44, 46	ca. 1975	19.849	140	2.780.000
Eberswalde	Freienwalder Str. 30a-e	2001 / 2007	12.937	110	980.000
Florstadt	Messeplatz 3	2008	3.484	160	560.000
Gardelegen	Buschhorstweg 2	1996	41.355	15	620.000
Gebhardshain	Wissener Straße 11	1993	12.506	50	500.000
Genthin	Bergzower Str. 4	1991	7.187	25	180.000
Görlitz	Christoph-Lüders-Straße 21a	1998	11.393	42	480.000
Graben-Neudorf	Heidelberger Str. 9	2001	7.704	115	890.000
Grevesmühlen	Klützer Str. 1	1995	12.021	28	340.000
Hachenburg	Saynstraße 40	1988 / 2006	5.555	75	420.000
Hamm	Alter Uentropfer Weg 53	1998	5.572	230	1.280.000
Harzgerode	Schloßberg 5a-h	1997	12.272	30	370.000
Heidenheim	In den Tieräckern 5	2009	2.625	110	290.000
Heiligenroth I	Industriestr. 12-14	1985 - 2009	8.196	125	1.020.000
Heiligenroth II	Industriestr. 22, 22a	1985 - 2017	7.806	125	980.000
Heiligenroth III	Industriestr. 2a + 2b	2004	10.403	90	940.000
Heinsberg	Ostpromenade 103	1992	12.679 ³⁾	103 ³⁾	210.000 ³⁾
Höhn	Einkaufspark 2	1994	5.703	40	230.000
Hof	Hans-Böckler-Str. 24, 26	1991	14.970	115	1.720.000
Köln-Rondorf	Reiherstr. 21	1999 / 2021	971 ²⁾	1.080	1.050.000
Königsee	Industrie- und Gewerbepark 1a	2010	8.623	14	120.000
Lahnstein	Koblenzer Straße 25	2004	8.055	120	970.000
Lübbenau	Otto-Grotewohl-Straße 4a-e	1994	10.431	65	700.000
Markoldendorf	Ilmebahnstraße 10a	2013	5.254	18	90.000
Melsungen	Bürstoß 2	1999	26.377	34	690.000

Merseburg	Straße des Friedens 102	2007	8.738	30	260.000
Michelstadt	Zeller Str. 4	2009	3.595	75	270.000
Mylau	Reichenbacher Straße 27	1992	8.567	22	190.000
Nordhausen	Hallesche Straße 53a	1980 / 1993	15.689	55	860.000
Nordsteimke	Hehlinger Str. 21	2009	13.775	40	550.000
Ochsenfurt	An der Ziegelhütte 2	1979	2.994	90	270.000
Pasewalk	Torgelower Str. 58	1991	32.187	11	350.000
Pfaffenhofen	Joseph-Fraunhofer-Str. 14	1983	3.679	230	850.000
Puderbach	Urbacher Straße 25	1993	5.544	30	170.000
Radeberg	An der Ziegelei 2	1994	40.433	63	2.360.000
Remscheid	Trecknase 7-9	2009	5.728	200	1.150.000
Rendsburg	Eckemförder / Flensburger Str.	1996	7.929	35	280.000
Sangerhausen	Georg-Schumann-Str. 46a-d	1995	2.738	35	100.000
Schmallenberg	Weststraße 2	1989	6.149	200	1.230.000
Schneeberg I	Seminarstraße 45	2007	7.355	41	300.000
Schneeberg II	Bruno-Dost-Str. 29	1995	5.663	13	70.000
Seehausen	Ringstraße 32	2011	5.521	30	170.000
Sigmaringen	Friedrich-List-Straße 1	ca. 1975	7.332	35	260.000
Steißfurt	An der Salzrinne 1	1998 / 2000	10.187	35	360.000
Sternberg	Schäferkamp 2	1992	3.923	32	130.000
Templin	Lychener Straße 25, 26	1992 / 1998	14.579	40	580.000
Traben-Trarbach	Neue Str. 1	2009	8.179	75	580.000
Waldeck	Wildunger Str. 30, 32	2006	9.730	42	410.000
Waltershausen	Ibenhainer Str. / Ohrdruffer Str.	1991	7.635	30	230.000
Wildau	Chausseestraße 8, 10	2007	6.000	90	540.000
Wittenburg	Mühlenring 3	1992	16.221	24	390.000
Wurzen	Marienstr. 3	1912 / 1993	7.182	30	220.000
Zeitz	Hainichener Dorfstraße 1	1993	67.851	35	2.370.000
Zell unt. Aichelberg	Göppinger Str. 7	1980 / 2016	25.891	130	3.370.000
			721.019		42.530.000

1) Bodenwert des/der wesentliche(n) Flurstücke(s), Gesamtwert inklusive Reserveflächen

2) rechnerischer Anteil an Teileigentumsgrundstück

3) ganz oder teilweise Erbpachtgrundstücke; in Heinsberg sind im Bodenwert die Volleigentumsgrundstücke enthalten

Standort	Mietfläche in m²	Leerstand 31.12.2022	Leerstand 31.12.2023	IST-Miete in € p.a.	Gutachterlicher Wert in €	
					31.12.2022	31.12.2023
Albstadt I	1.526	0%	0%	183.411	2.360.000	2.330.000
Albstadt II	1.619	0%	0%	130.853	1.880.000	1.870.000
Anklam	8.016	0%	0%	593.472	7.400.000	7.400.000
Apfelstädt	1.046	0%	0%	115.063	1.400.000	1.410.000
Apolda	2.817	0%	6%	285.327	3.550.000	3.480.000
Bad Ditzgenbach	1.147	0%	0%	77.760	1.070.000	1.080.000
Barsinghausen I	3.405	3%	2%	381.271	4.480.000	4.510.000
Barsinghausen II	891	0%	0%	137.537	1.820.000	1.840.000
Bergkamen	2.328	0%	0%	213.850	2.830.000	2.840.000
Brand-Erbisdorf	2.394	25%	25%	194.153	2.450.000	2.380.000
Büdelsdorf	5.672	13%	13%	550.473	6.890.000	6.700.000
Dinslaken	10.163	0%	0%	845.895	10.100.000	9.700.000
Eberswalde	2.240	0%	0%	274.371	3.540.000	3.460.000
Florstadt	1.640	3%	3%	107.023	1.260.000	1.260.000
Gardelegen	15.817	24%	14%	1.015.369	10.300.000	10.480.000
Gebhardshain	1.776	13%	13%	178.918	2.190.000	2.270.000
Genthin	2.498	0%	0%	213.221	2.420.000	2.400.000
Görlitz	3.917	0%	0%	359.775	3.980.000	3.930.000
Graben-Neudorf	2.840	0%	0%	148.039	2.580.000	2.580.000
Grevesmühlen	4.197	---	8%	408.660	---	4.970.000
Hachenburg	2.018	0%	0%	220.068	2.580.000	2.550.000
Hamm	3.301	0%	0%	422.147	5.290.000	5.200.000
Harzgerode	4.736	0%	0%	288.308	3.450.000	3.330.000
Heidenheim	939	0%	0%	123.767	1.660.000	1.640.000
Heiligenroth I	2.954	2%	2%	288.495	3.400.000	3.390.000
Heiligenroth II	2.266	0%	0%	256.409	3.220.000	3.150.000
Heiligenroth III	6.830	14%	0%	276.702	2.480.000	2.590.000
Heinsberg	10.518	---	6%	972.256	---	8.560.000
Höhn	2.305 ¹⁾	40% ¹⁾	3%	331.977	3.600.000 ²⁾	3.510.000
Hof	6.684	11%	4%	613.529	7.930.000	8.000.000
Köln-Rondorf	1.271	0%	0%	162.000	2.680.000	2.580.000
Königsee	2.394	0%	0%	223.054	2.550.000	2.450.000
Lahnstein	2.594	0%	0%	387.551	5.090.000	4.970.000
Lübbenau	12.268	17%	16%	1.148.979	9.870.000	10.250.000
Markoldendorf	1.130	---	0%	132.663	---	1.550.000
Melsungen	8.366	0%	0%	454.266	6.060.000	5.830.000

Merseburg	1.581	10%	10%	123.154	1.580.000	1.540.000
Michelstadt	945	0%	0%	126.582	1.530.000	1.560.000
Mylau	2.249	6%	6%	168.506	1.980.000	1.920.000
Nordhausen	6.766	---	1%	506.487	---	5.620.000
Nordsteimke	6.994	33%	11%	627.488	6.300.000	6.890.000
Ochsenfurt	1.200	0%	0%	64.800	920.000	900.000
Pasewalk	13.327	0%	0%	820.869	10.020.000	9.580.000
Pfaffenhofen	953	0%	0%	78.337	1.320.000	1.310.000
Puderbach	2.217	26%	26%	154.342	2.030.000	1.940.000
Radeberg	14.854	0%	0%	1.365.112	22.190.000	21.540.000
Remscheid	1.917	0%	0%	327.797	3.850.000	3.770.000
Rendsburg	3.921	10%	7%	509.130	6.290.000	6.220.000
Sangerhausen	2.524	3%	3%	177.606	1.890.000	1.880.000
Schmallenberg	6.743	10%	10%	703.250	8.850.000	8.680.000
Schneeberg I	2.478	0%	0%	281.655	3.440.000	3.330.000
Schneeberg II	1.716	0%	3%	134.842	1.410.000	1.460.000
Seehausen	1.046	0%	0%	117.750	1.450.000	1.390.000
Sigmaringen	2.100	0%	0%	123.243	1.550.000	1.490.000
Steißfurt	3.176	0%	0%	283.911	3.460.000	3.250.000
Sternberg	1.234	0%	0%	148.351	1.350.000	1.100.000
Templin	4.543	0%	10%	275.743	3.090.000	2.970.000
Traben-Trarbach	2.839	1%	1%	233.604	2.970.000	2.900.000
Waldeck	2.379	0%	0%	230.593	2.700.000	2.640.000
Waltershausen	2.909	0%	0%	191.754	2.430.000	2.220.000
Wildau	1.472	0%	0%	211.767	2.800.000	2.690.000
Wittenburg	4.768	0%	0%	515.270	5.810.000	5.600.000
Wurzen	3.423	7%	7%	196.043	1.850.000	1.730.000
Zeitz	20.219	0%	0%	1.468.680	16.200.000	16.400.000
Zell unt. Aichelberg	10.133	---	0%	1.125.527	---	14.100.000
	277.149	6%	4%	24.008.804	252.730.000 ³⁾	283.060.000

1) Leerstandsquote bezogen auf Vorjahresfläche von 3.719 m² vor dem Teilverkauf

2) bereinigt um Vorjahreswert des verkauften Teilobjekts

3) im Vorjahr 257.030.000 inklusive der veräußerten Immobilie in Löwenberg und des Teilverkaufs in Höhn

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Konzernabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023, sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht der DEFAMA Deutsche Fachmarkt Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Nicht inhaltlich geprüft habe ich die Angaben zu den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten der Bestandsobjekte und den daraus abgeleiteten Angaben zum NAV.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von

mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates
für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers
für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungs-

vermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

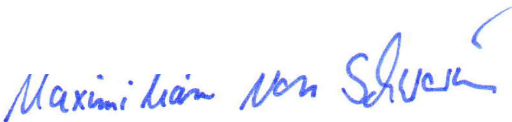
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gege-

benheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben im Konzernlagebericht sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- hole ich ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Ich bin verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Ich trage die alleinige Verantwortung für meine Prüfungsurteile.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, den 24. Mai 2024


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer





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