



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahresbericht 2025

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

<i>Angaben in T€</i>	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Umsatzerlöse	15.195	13.156
Konzernergebnis	1.834	2.954
Ergebnis je Aktie (in €)	0,38	0,62
Funds From Operation (FFO)	5.484	5.093
FFO je Aktie (in €)	1,14	1,06

Bilanz

	30.06.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	243.207	239.543
Eigenkapital	46.580	44.742
Eigenkapitalquote (in %)	19,2	18,7
Nettoverschuldung	189.706	188.582
Liquide Mittel u. Wertpapiere	1.515	1.320

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	60,0	59,1
Ø Zinssatz (in %)	3,07	3,02
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,6	7,9
Net Asset Value (NAV)	138.308	132.680
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	28,81	27,64

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	91	78
Nettomieten (annualisiert)	28.441	26.805
Vermietbare Fläche (in qm)	326.983	309.482
Vermietungsquote (in %)	96,2	96,6
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,4	4,5

Bericht über das erste Halbjahr 2025

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Halbjahresbericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten sechs Monaten 2025 informieren. Diese waren geprägt von der Übernahme mehrerer Objekte von den Verkäufern in die Eigenverwaltung, dem Kauf etlicher Immobilien, der Vorbereitung weiterer Objektkäufe und bedeutenden Mieterfolgen nebst Umbauplanungen.

Umsatz und FFO erneut gesteigert

Im ersten Halbjahr 2025 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 15,2 (Vj. 13,2) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 9,0 (9,5) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 2,4 (3,8) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 1,8 (3,0) Mio. €. Enthalten war im Vorjahr ein positiver Sondereffekt aus der Veräußerung des Fachmarktzentrums Büdelsdorf. Die Funds From Operations (FFO), bei denen dieser herausgerechnet ist, erreichten 5,5 (5,1) Mio. €, entsprechend 1,14 (1,06) € je Aktie.

In den Zahlen enthalten waren im ersten Quartal 2025 die Erträge von 77 Bestandsobjekten. Im zweiten Quartal kam mit Abtsgmünd ein weiteres Objekt hinzu, zum dritten Quartal folgen Havelberg und Wienhausen, wobei umgekehrt Templin durch den Verkauf wegfällt. Voraussichtlich ab September werden erste Erträge aus dem jüngsten Portfolio-Kauf in den Zahlen enthalten sein.

Übernahme von Objekten in die Verwaltung, Vermietungserfolge und Umbaumaßnahmen

Operativ standen im ersten Halbjahr die Übernahme der insgesamt zehn zum Jahresende übernommenen Objekte sowie mehrerer weiterer Zukäufe aus dem laufenden Geschäftsjahr in die Verwaltung im Vordergrund. Parallel erfolgten diverse Umbaumaßnahmen und es wurden etliche weitere Umbau- sowie Sanierungsprojekte angestoßen bzw. vorbereitet, meist in Verbindung mit dem Abschluss neuer langfristiger Verträge mit bestehenden oder neu gewonnenen Mietern.

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

In Albstadt konnte ACTION als neuer langfristiger Ankermieter gewonnen werden, welcher die zum Jahresende freigewordene ehemalige Penny-Fläche übernommen hat. In Brand-Erbisdorf schloss DEFAMA für die leerstehende ehemalige Deichmann-Fläche einen neuen langfristigen Mietvertrag mit Getränke Hoffmann, dem größten deutschen Getränkehändler, und steht nach dem durchgeführten Umbau kurz vor der Übergabe an den Mieter. Darüber hinaus hat KiK seinen Mietvertrag am Standort vorzeitig verlängert.

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

Weit fortgeschritten sind ferner in Gardelegen die Vermietung der ehemaligen Disko-Fläche und einer Restfläche des ehemaligen Baumarktes. Zudem läuft hier die Brandwandertüchtigung, die aus anderen Umbaumaßnahmen resultierte. In Zeitz und Lübbenau erfolgen aktuell umfassende Dachsanierungen; letztere ist bereits kurz vor Abschluss. Ferner arbeiten wir an ESG-Maßnahmen, darunter erste Pilotprojekte zur Installation von PV-Anlagen auf eigenen Objekten verbunden mit Mieterstromverträgen.

Portfolio zum Stichtag bei 91 Standorten

Am 31.1. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über einen Lebensmittelmarkt in Havelberg (Sachsen-Anhalt). Die Immobilie befindet sich auf einem gut 7.000 qm großen Grundstück knapp 100 km nördlich von Magdeburg und verfügt über eine vermietbare Fläche von knapp 3.000 qm. Wesentlicher Mieter ist EDEKA, eine leerstehende Teilfläche bietet Entwicklungspotenzial. Direkt benachbart ist eine moderne ALDI Nord Filiale. Am 28.5. wurde ein Kaufvertrag über einen Nahversorger in Wienhausen (Niedersachsen) geschlossen, wenige Kilometer westlich von Celle. Der Kaufpreis betrug 970 T€. Mieter des 1996 gebauten Objekts ist Penny. Die vermietbare Fläche beträgt knapp 1.000 qm. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf rund 100 T€.

Am 10.6. wurden Kaufverträge über elf Fachmarkt-Standorte geschlossen, namentlich in Annaberg-Buchholz, Bad Langensalza, Borna, Brand-Erbisdorf, Dresden, Leipzig, Meißen, Möhnesee, Stelle und Zschopau. Die vermietbaren Flächen belaufen sich auf insgesamt rund 13.600 qm. Der Vermietungsstand des Portfolios liegt bei 97%. An acht der Standorte sind namhafte Drogeriemärkte die Hauptmieter. In fünf Fällen handelt es sich um dm-Drogerie mit den Objekten Bad Langensalza, Borna, Zschopau und zweimal Dresden. Brand-Erbisdorf und Möhnesee sind an Rossmann vermietet, das Objekt in Stelle an Budni, KiK und einen Bäcker. In Leipzig ist Friso der Mieter. In Annaberg-Buchholz sind ALDI, Getränkewelt und ein Bäcker vertreten, in Meißen sind es ALDI und Pfennigpfeiffer.

Bereits im vergangenen Jahr hatte DEFAMA einen Vertrag zur Veräußerung des Fachmarktzentrum Templin mit einem namhaften Lebensmittelkonzern geschlossen. Wesentlicher Mieter des Objekts ist ein der Hellweg-Gruppe betriebener BayWa-Baumarkt. Daneben sind ein Norma, ein Autostudio und eine leerstehende ehemalige Getränkemarktfläche in dem 1992 gebauten Objekt vorhanden. Nach Wegfall der aufschiebenden Bedingung ist der Kaufpreis nach dem Bilanzstichtag im Juli 2025 bei DEFAMA eingegangen, was zu einem Ergebnisbeitrag von über 1 Mio. € nach Steuern im dritten Quartal und einem Liquiditätszufluss von rund 2 Mio. € führt.

Bereinigt um das Objekt Templin beläuft sich die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA mit Vollzug aller gemeldeten Transaktionen auf über 28 Mio. €. Das Portfolio umfasst dann 90 Standorte mit 322.000 qm Nutzfläche, die zu knapp 97% vermietet sind.

NAV klettert auf 28,81 € je Aktie

Durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 2025 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten sechs Monaten weiter erhöht. Nach 27,64 € je Aktie zum Ende des Jahres 2024 belief sich der NAV per 30.6. auf 28,81 € je Aktie. Effekte aus dem Vollzug der Veräußerung des Fachmarktzentrum Templin sind darin noch nicht enthalten, da dieser erst im Juli erfolgte. Auch erfolgte wie üblich keine unterjährige Neubewertung des Bestandsportfolios.

Ausblick

Im ersten Halbjahr konnte DEFAMA insgesamt 13 Objektkäufe durchführen. Der Vorstand geht davon aus, in den kommenden Monaten noch weitere Akquisitionen melden zu können. Zudem befinden sich derzeit verschiedene Umbauprojekte in Umsetzung oder Planung, die künftig zu höheren Mieterträgen führen werden. An ähnlichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Bestandsobjekten arbeiten wir kontinuierlich, um zusätzliche Mietsteigerungspotenziale zu erschließen.

Daher bestätigt DEFAMA die für das Geschäftsjahr 2025 gesetzten Ziele eines Jahresüberschuss von mehr als 5 Mio. €, einer Steigerung der Funds From Operations (FFO) auf 11 Mio. € und einer weiteren Dividendenerhöhung. Durch die Zahlen und Erfolge des ersten Halbjahres wurde hierfür schon eine gute Grundlage gelegt. Zudem könnte sich der Jahresüberschuss durch weitere Verkäufe noch erhöhen. So wurden nach dem Bilanzstichtag Verträge zur Veräußerung der Objekte Brand-Erbisdorf und Waltershausen unterzeichnet. Erwerber sind jeweils namhafte Lebensmittelhandelsfilialisten. Mit einem Abschluss rechnet der Vorstand im vierten Quartal 2025.

DEFAMA sieht sich dank der soliden Aufstellung weiterhin als Profiteur von Markttrends wie dem erhöhten Zinsniveau und Baukosten bei gleichzeitig gesunkenen Marktpreisen, welche andere Marktteilnehmer unter Druck setzen. So betrug die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzierungen im Durchschnitt zuletzt 7,6 Jahre bei relativ hohen Tilgungen. Zugleich sind die Mietverträge größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die erhöhte Inflation führt daher für uns zu Mietsteigerungen.

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

Darüber hinaus werden Umbaumaßnahmen stets mit eigenen Mitteln durchgeführt, woraus sich nach deren Abschluss Potenzial durch entsprechende Refinanzierungen oder selektive Veräußerungen ergibt. Zugleich erhält DEFAMA sowohl von bestehenden Bankverbindungen als auch beim Kontakt mit neuen potenziellen Finanzierungspartnern laufend attraktive Angebote, so dass wir hier keinerlei Schwierigkeiten sehen. Wir sind daher sicher, das Wachstum der vergangenen Jahre sowohl durch weitere Zukäufe als auch wertsteigernde Investitionen in das Bestandsportfolio fortsetzen zu können.

Berlin, 26. August 2025

Matthias Schrade
- Vorstand -

Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 31.03.2025 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.06.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	86.234	95.616
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	36.013.554	35.465.325
2. Bauten	196.979.722	195.885.016
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	787.104	861.299
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.235.088	1.078.790
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	50	50
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	159.795	162.802
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.393.428	1.742.825
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.751.752	1.612.666
III. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.514.599	1.320.465
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.285.892	1.318.415
Summe Aktiva	243.207.218	239.543.269
PASSIVA	30.06.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital	45.576.934	44.742.437
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.110.153	1.470.904
2. Sonstige Rückstellungen	1.286.953	1.133.487
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.001.739	1.508.545
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	191.220.363	189.902.931
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.988.776	720.815
D. Rechnungsabgrenzungsposten	22.300	64.510
Summe Passiva	243.207.218	239.543.269

Konzern-GuV der DEFAMA

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

	1-6/2025	1-6/2024
Umsatzerlöse	15.195.407	13.155.787
Bestandsveränderungen	- 3.007	0
Sonstige betriebliche Erträge	181.317	1.714.085
Personalaufwand	1.721.457	1.084.996
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.611.849	4.299.489
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	9.040.411	9.485.387
Abschreibungen	3.649.008	3.260.220
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5.391.403	6.225.167
Finanzergebnis	- 2.999.967	- 2.375.434
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.391.436	3.849.733
Steuern vom Einkommen und Ertrag	375.740	562.689
Ergebnis nach Steuern	2.015.696	3.287.044
Sonstige Steuern	181.199	322.923
Periodenüberschuss	1.834.497	2.954.121

Finanzkalender

23. September 2025	Baader Investment Conference, München
24. September 2025	Zürcher Investorentag, Zürich
15. Oktober 2025	m:access Fachkonferenz, München (hybrid)
November 2025	Neun-Monats-Bericht 2025
24.-26. November 2025	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
Februar 2026	Vorläufige Jahreszahlen 2025
Mai 2026	Geschäftsbericht 2025



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstr. 23
D-13469 Berlin

Tel.: 030 / 555 79 26 - 0
Fax: 030 / 555 79 26 - 2

E-Mail: info@defama.de
Internet: www.defama.de