



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Neun-Monats-Bericht 2025

DEFAMA

DEFAMA auf einen Blick

Ergebniskennzahlen

Angaben in T€	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Umsatzerlöse	22.963	19.927
Konzernergebnis	3.977	3.872
Ergebnis je Aktie (in €)	0,83	0,81
Funds From Operation (FFO)	8.185	7.627
FFO je Aktie (in €)	1,71	1,59

Bilanz

	30.09.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	256.199	239.543
Eigenkapital	45.840	44.742
Eigenkapitalquote (in %)	17,9	18,7
Nettoverschuldung	199.805	188.582
Liquide Mittel u. Wertpapiere	235	1.320

Weitere Finanzkennzahlen

Loan-to-Value-Quote (LTV, in %)	59,2	59,1
Ø Zinssatz (in %)	3,16	3,02
Ø Zinsbindung (in Jahren)	7,5	7,9
Net Asset Value (NAV)	136.004	132.680
Aktienzahl (in Stück)	4.800.000	4.800.000
NAV je Aktie (in €)	28,34	27,64

Portfolio-Kennzahlen

Standorte	91	78
Nettomieten (annualisiert)	27.915	26.805
Vermietbare Fläche (in qm)	323.214	309.482
Vermietungsquote (in %)	95,0	96,6
Ø Restlaufzeit (WALT, in Jahren)	4,5	4,5

Bericht über die ersten neun Monate 2025

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde des Hauses,

mit diesem Neun-Monats-Bericht möchten wir Sie über die Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG in den ersten neun 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

In den ersten neun Monaten 2025 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 23,0 (Vj. 19,9) Mio. € ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 15,2 (13,6) Mio. €. Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 5,1 (5,1) Mio. € erwirtschaftet. Das Nettoergebnis betrug 4,0 (3,9) Mio. €. Enthalten war im Vorjahr ein positiver Sondereffekt aus der Veräußerung des Objekts Büdelsdorf, im Berichtszeitraum aus dem Verkauf von Templin. Die Funds From Operations (FFO), bei denen diese herausgerechnet sind, erreichten 8,2 (7,6) Mio. €, entsprechend 1,71 (1,59) € 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 folgten Havelberg und Wienhausen, wobei Templin durch den Verkauf wegfiel. Der am 17. Juni gemeldete Portfolio-Kauf wird ebenso wie Löbau erst im vierten Quartal zum Ergebnis beitragen, Brand-Erbisdorf fällt im Oktober durch den erfolgten Verkauf weg. Die ab Oktober erworbenen Objekte steuern erst 2026 erste Erträge bei.

Übernahme von Objekten in die Verwaltung, Vermietungserfolge und Umbaumaßnahmen

Operativ standen in den ersten neun Monaten die Übernahme der insgesamt zehn zum Jahresende 2024 übernommenen Objekte sowie zahlreicher 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 ist seit Längerem 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 zuvor von Norma belegte Fläche zu einem modernen Drogeriemarkt umgebaut und erweitert wird. Die Eröffnung ist für das zweite Quartal 2026 geplant.

In Albstadt konnte ACTION als neuer langfristiger Ankermieter gewonnen werden, welcher die zum Jahresende freigewordene ehemalige Penny-Fläche übernommen hat. Darüber erfolgte in Nordsteimke der Umbau für FastFitness, der inzwischen abgeschlossen ist. In Bergkamen wurde ein Mietvertrag mit JYSK zur Vergrößerung der Verkaufsfläche geschlossen, ebenso in Staßfurt mit TEDi und in Grevemühlen mit KiK; bei Letzterem 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; die Baugenehmigung liegt bereits vor.

Mit ALDI steht DEFAMA in Schneeberg II kurz vor der Unterzeichnung eines neuen langfristigen Mietvertrages, verbunden mit einer Modernisierung. Der Bauantrag wurde bereits gestellt. Ebenfalls sehr weit fortgeschritten sind die Verhandlungen über neue langfristige Mietverträge mit Netto in Apolda und mit Penny in Rendsburg.

In Höhn wurde ein langfristiger Mietvertrag mit TEDi geschlossen. Die entsprechende Baugenehmigung liegt schon vor, der Umbau soll im Januar beginnen. Zeitnah geschlossen werden soll außerdem in Gardelegen ein Mietvertrag für die ehemalige Disko-Fläche. Zudem ist die Brandwandertüchtigung, die aus anderen Umbaumaßnahmen resultierte, inzwischen abgeschlossen. In Lübbenau und Zeitz erfolgten umfassende Dachsanierungen. Erstere ist komplett erledigt, letztere ist kurz vor Abschluss.

Ferner arbeiten wir an ESG-Maßnahmen. So wurden in Bremen, Hachenburg, Osnabrück und Rendsburg Wärmepumpen installiert. Außerdem planen wir erste Pilotprojekte zur Installation von PV-Anlagen auf eigenen Objekten verbunden mit Mieterstromverträgen. Für einen Standort sind wir im Austausch mit dem Netzbetreiber hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und bereiten zwei weitere Standorte vor.

Portfolio zum Stichtag bei 91 Standorten

Am 31.1. schloss DEFAMA einen Kaufvertrag über einen Lebensmittelmarkt in Havelberg (Sachsen-Anhalt). Wesentlicher Mieter ist EDEKA, eine leerstehende Teilfläche bietet Entwicklungspotenzial. Am 28.5. wurde für 970 T€ ein Nahversorger in Wienhausen (Niedersachsen) gekauft, wenige Kilometer westlich von Celle. Mieter des 1996 gebauten Objekts ist Penny. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf gut 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. An acht der Standorte sind namhafte Drogerimärkte 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 Fristo der Mieter. In Annaberg-Buchholz sind ALDI, Getränkewelt und ein Bäcker vertreten, in Meißen sind es ALDI und Pfennigpfeiffer.

Weitere Kaufverträge folgten am 6.9. mit dem AWG Modecenter in Löbau sowie – nach dem Quartalsstichtag – am 2.10. mit dem ACTION-Markt in Riesa (beide Sachsen) und am 29.10. mit einem REWE in Bayreuth (Bayern). Die vermietbaren Flächen belaufen sich auf insgesamt 3.200 qm. Die annualisierten Nettokaltmieten liegen bei rund 330 T€. Die saldierten Kaufpreise betragen 3,2 Mio. €. Damit hat DEFAMA mit 16 Zukäufen in 2025 schon jetzt einen neuen Jahresrekord erreicht.

Bereits im vergangenen Jahr hatte DEFAMA einen Vertrag zur Veräußerung des Fachmarktzentrums Templin geschlossen. Wesentlicher Mieter ist dort ein von der Hellweg-Gruppe betriebener BayWa-Baumarkt. Nach Wegfall der aufschiebenden Bedingung ging der Kaufpreis im Juli 2025 bei DEFAMA ein, was zu einem Ergebnisbeitrag von gut 1 Mio. € nach Steuern im dritten Quartal führte. Am 17.7. bzw. 21.8. unterzeichnete DEFAMA Verträge zum Verkauf der Objekte Brand-Erbisdorf und Waltershausen. Für ersteres floss der Kaufpreis bereits im Oktober, bei letzterem steht die Abwicklung noch aus. Die saldierten Kaufpreise liegen bei 8,25 Mio. €. Unter Berücksichtigung der abzulösenden Bankfinanzierungen ergibt sich aus den Transaktionen insgesamt ein Liquiditätszufluss von gut 4 Mio. € nach Steuern. Erwerber sind jeweils namhafte Lebensmittelhandelsfilialisten.

Zum Quartalsstichtag bestand das Portfolio damit aus 91 Objekten mit gut 323.000 qm Nutzfläche, die zu 95% vermietet sind. Die annualisierte Jahresnettomiete der DEFAMA erreicht rund 28 Mio. €. Nach dem Stichtag erfolgte die Abwicklung des Verkaufs von Brand-Erbisdorf sowie mit Riesa und Bayreuth zwei weitere Käufe.

NAV klettert auf 28,34 € je Aktie

Durch das Ergebnis der ersten neun Monate 2025 hat sich der „Innere Wert“ (Net Asset Value, kurz NAV) unserer Aktie in den letzten Monaten weiter erhöht. Nach 27,64 € je Aktie zum Ende des Jahres 2024 belief sich der NAV per 30.9. auf 28,34 € je Aktie. Zu beachten ist die im Juli erfolgte Auszahlung der Dividende von 0,60 € je Aktie an die Aktionäre. Effekte aus dem Vollzug der Veräußerung des Fachmarktzentrums Brand-Erbisdorf sind im Stichtags-NAV nicht enthalten, da diese erst im Oktober abgewickelt wurde. Auch erfolgte wie üblich keine unterjährige Neubewertung des Bestandsportfolios.

Ausblick

In den ersten neun Monaten 2025 konnte DEFAMA insgesamt 14 Objektkäufe durchführen; mit zwei weiteren, im Oktober beurkundeten Ankäufen wurde bereits ein neuer Jahresrekord erreicht. Der Vorstand geht davon aus, bis Jahresende noch weitere Akquisitionen melden zu können. Zudem befinden sich verschiedene Umbauprojekte in Umsetzung oder Planung, die künftig zu höheren Mieterrägen führen werden.

Daher bestätigt DEFAMA die für das Geschäftsjahr 2025 gesetzten Ziele eines Jahresüberschusses von mehr als 5 Mio. €, einer Steigerung der Funds From Operations (FFO) auf 11 Mio. € und einer weiteren Dividendenerhöhung. Durch die Zahlen und Erfolge der ersten neun Monate wurde hierfür schon eine gute Grundlage gelegt. Der Jahresüberschuss wird noch etwas höher ausfallen, da nach dem Quartalsstichtag die Veräußerung des Objekts Brand-Erbisdorf abgewickelt wurde und für Waltershausen voraussichtlich zum Jahresende erfolgt.

DEFAMA sieht sich dank der soliden Aufstellung weiterhin als Profiteur des für viele Marktteilnehmer herausfordernden Umfelds und ist auch für etwaige neue Verwerfungen an der Zinsfront gut gerüstet. So betrug die Zinsbindung der Finanzierungen im Durchschnitt zuletzt 7,5 Jahre bei relativ hohen Tilgungen. Zugleich sind die Mietverträge größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Inflation führt daher für uns zu Mietsteigerungen.

Insgesamt ist DEFAMA gut positioniert, sich im anhaltend unruhigen Marktumfeld ergebende Chancen zu nutzen. So laufen bis Ende 2026 lediglich Darlehen mit einem Umfang von weniger als 6 Mio. € aus der Zinsbindung – für die aktuell Gespräche über signifikant höhere langfristige Neufinanzierungen laufen – und es sind ausschließlich annuitätische Tilgungen fällig. Darüber hinaus arbeitet DEFAMA daran, das durch die teils weit fortgeschrittenen Tilgungen vieler Bestandsobjekte entstandene Potenzial zu realisieren, sei es durch eine Refinanzierung mit erhöhter Beleihung oder Liquidität generierende Verkäufe.

Zugleich erhält DEFAMA sowohl von bestehenden Banken als auch beim Kontakt mit neuen potenziellen Finanzierungspartnern laufend attraktive Angebote für in Ankaufprüfung befindliche Objekte. Der Vorstand ist daher sehr zuversichtlich, das Wachstum der vergangenen Jahre sowohl durch weitere Zukäufe als auch wertsteigernde Investitionen in das Bestandsportfolio fortsetzen zu können.

Berlin, 20. November 2025



Matthias Schrade
- Vorstand -



Matthias Stich
- Vorstand -

Konzernbilanz der DEFAMA

per 30.09.2025 (alle Angaben in €)

AKTIVA	30.09.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	81.544	95.616
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke	38.698.744	35.465.325
2. Bauten	205.555.972	195.885.016
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	745.153	861.299
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.371.853	1.078.790
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	146	50
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	438.538	162.802
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.495.084	1.742.825
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.365.505	1.612.666
III. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	234.616	1.320.465
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.211.899	1.318.415
Summe Aktiva	256.199.054	239.543.269
 PASSIVA		
30.09.2025 31.12.2024		
A. Eigenkapital		
	45.839.832	44.742.437
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.308.710	1.470.904
2. Sonstige Rückstellungen	1.728.161	1.133.487
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.645.706	1.508.545
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	200.039.896	189.902.931
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.612.392	720.815
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	24.357	64.510
Summe Passiva	256.199.054	239.543.269

Konzern-GuV der DEFAMA

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 30.09.2025 (alle Angaben in €)

	1-9/2025	1-9/2024
Umsatzerlöse	22.963.433	19.926.544
Bestandsveränderungen	275.736	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.874.062	1.775.674
Personalaufwand	2.775.126	1.712.232
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.177.413	6.394.930
Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)	15.160.692	13.595.056
Abschreibungen	5.507.748	4.863.537
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	9.652.944	8.731.519
Finanzergebnis	- 4.569.376	- 3.607.832
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.083.568	5.123.687
Steuern vom Einkommen und Ertrag	814.647	737.437
Ergebnis nach Steuern	4.268.921	4.386.250
Sonstige Steuern	291.525	514.705
Periodenüberschuss	3.977.396	3.871.545

Finanzkalender

24.-26. November 2025	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt (hybrid)
Februar 2026	Vorläufige Jahreszahlen 2025
Mai 2026	Geschäftsbericht 2025
Mai 2026	Quartalsbericht I/2026
13. Juli 2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026 (hybrid)
August 2026	Halbjahresbericht 2026
21.-24. September 2026	Baader Investment Conference, München
November 2026	Neun-Monats-Bericht 2026



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