



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

M.M.Warburg & CO

„Klein Aber Fein“

13. Februar 2025

Highlights im Jahresverlauf 2024

- Funds From Operations (FFO) per 30.9. bei 7,6 Mio. € (+7%)
- Annualisierter FFO („run rate“) erreicht 12,3 Mio. € bzw. 2,56 € je Aktie
- Verkauf des Fachmarktzentrums Büdelsdorf für 6,7 Mio. € mit einem positiven Sondereffekt von 1,5 Mio. € und über 3 Mio. € Liquiditätszufluss nach Steuern
- Bedeutende Vermietungserfolge u.a. in Gardelegen, Nordsteimke und Sternberg: Investitionen von 2 Mio. € steigern Nettomieten um fast 800 T€ p.a.
- Insgesamt 14 Zukäufe mit künftig über 2,8 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettomieten
- Rekordzahl an potenziellen Kaufobjekten in Prüfung

DEFAMA kauft

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- wenig Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- Objektgröße meist zwischen 1 und 5 Millionen Euro Kaufpreis
- überwiegend in kleinen bis mittelgroßen Städten

Wir verfolgen eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen zu erwirtschaften.

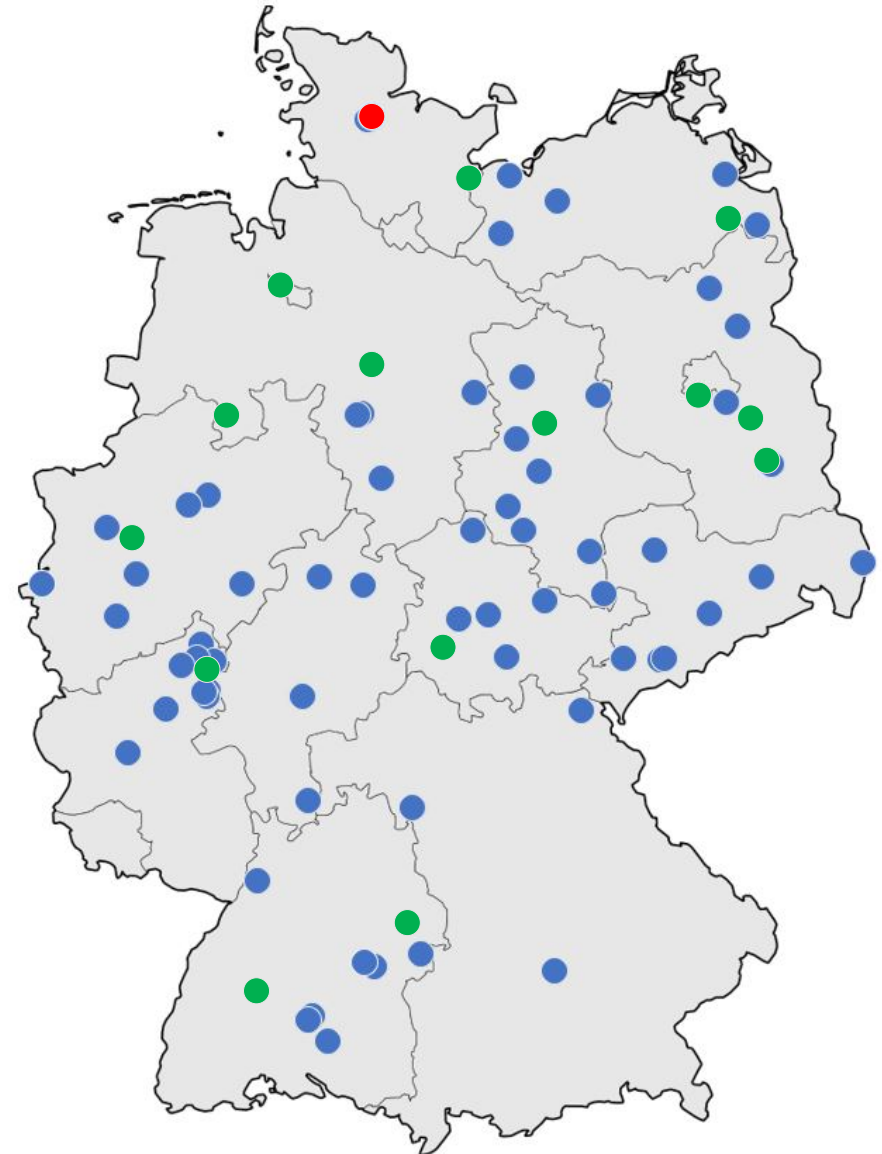




















Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:



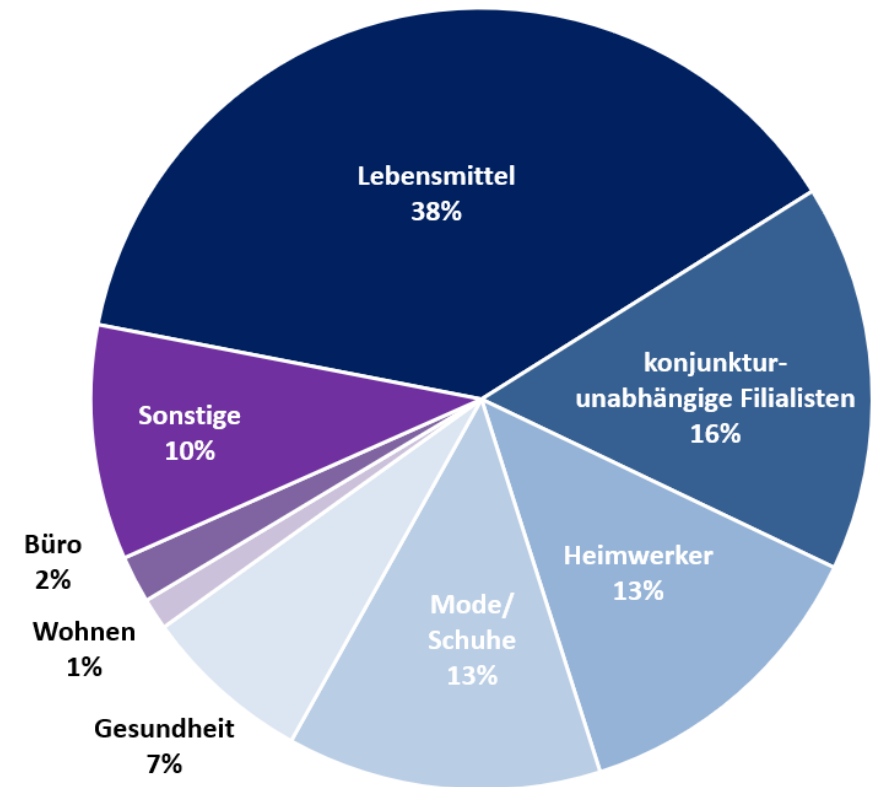
Kennzahlen <i>(per 31.12.2024)</i>	
Standorte	78
Nettokaltmieten (annualisiert)	27 Mio. €
Vermietbare Fläche	310.003 m ²
Vermietungsquote	96,5%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre
Portfoliowert	> 300 Mio. €

- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 4% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 19%
- Im Jahr 2024 erfolgten 14 Zukäufe (●) und ein Verkauf (●)



Größte Mieter (per 31.12.2024)	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	18	11,0 %
Kaufland/LIDL  	7	9,1 %
toom/B1  	5	8,0 %
REWE/Penny  	8	6,8 %
JYSK 	14	4,6 %
H.H. Holding  	14	3,6 %
KiK 	13	2,9 %
Aldi Nord 	6	2,7 %
AWG 	6	2,7 %
Takko 	9	2,3 %
Rossmann  <small>Mein Drogeriemarkt</small>	5	2,1 %
Hammer  <small>Mit uns zum TraumRaum.</small>	3	2,0 %

Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 19% der Gesamterträge aus

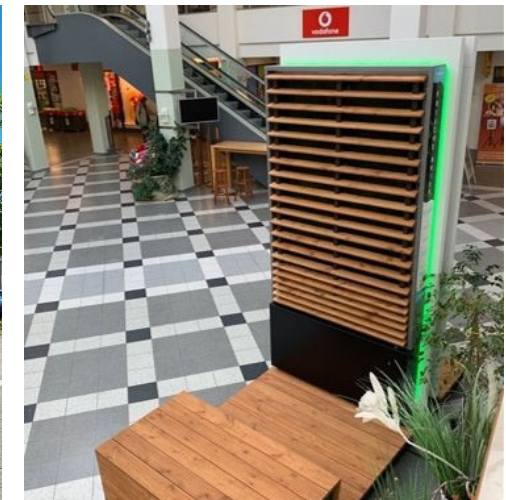
Investitionen im Bestandsportfolio

- Umbau/Erweiterung von Mietflächen
- Reduzierung von Leerstand
- Optimierung der Objekte
 - Paketstationen
 - Werbetafeln
 - Parkraumbewirtschaftung



ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (aktuell 30 am Netz)
- PV-Anlagen, CityBreeze
- Optimierung von Bestandsanlagen
 - Aufzüge, Automatiktüren, barrierefreie Toiletten
 - LED-Beleuchtung
 - Heizungen, Lüftungen etc.
 - Fenster, Dächer etc.



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Gardelegen

- Rückbau ehem. Disko für Nachvermietung
- Umbau für Tedox
- Umbau für Fitness-Studio

abgeschlossen
abgeschlossen
abgeschlossen

insgesamt
ca. 3 Mio. €

Nordsteimke

- Umbau für Fitness-Studio

läuft, Abschluss vorauss. Q2/2025

ca. 0,7 Mio. €

Puderbach

- Umbau für Rossmann

Bauantrag gestellt, Umbau vmtl. ab 5/2025

ca. 0,3 Mio. €

Sternberg

- Rückbau des ehem. Penny
- Umbau für EDEKA / TEDI als Nachmieter

abgeschlossen
in Planung, Bauantrag 12/2024 gestellt

insgesamt
ca. 0,7 Mio. €

Wittenburg

- Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche

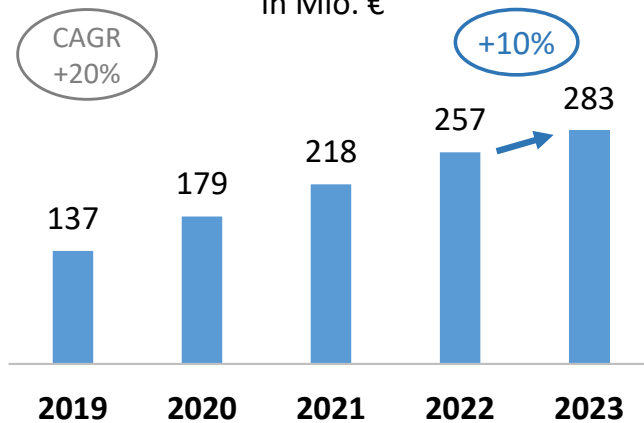
in Planung, Bauantrag vorauss. Q1/2025

> 1 Mio. €



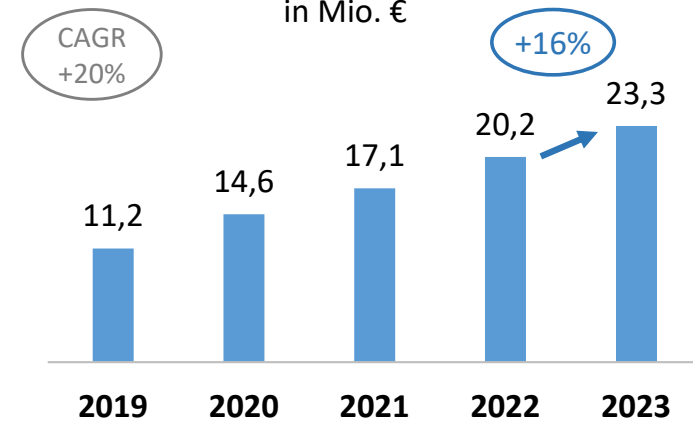
Portfoliowert

in Mio. €



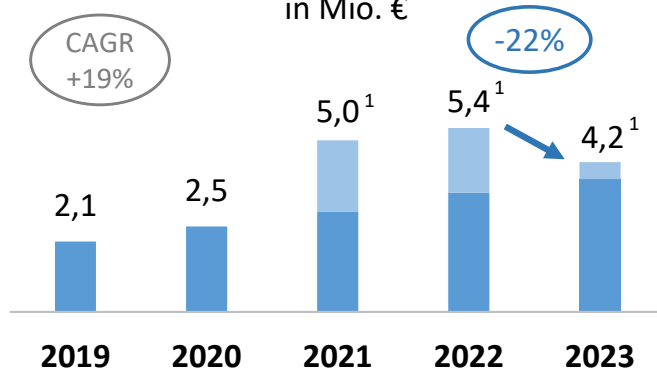
Umsatz

in Mio. €



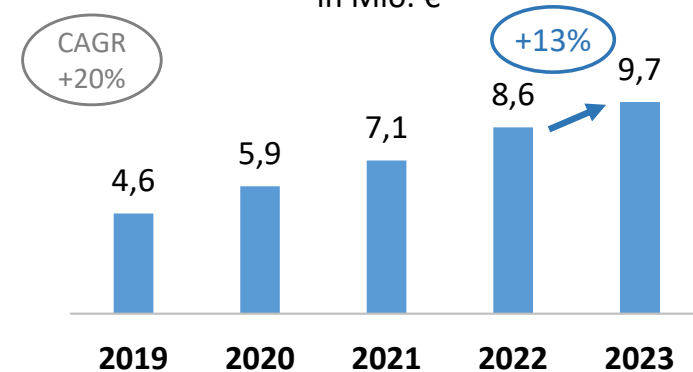
Nettoergebnis

in Mio. €

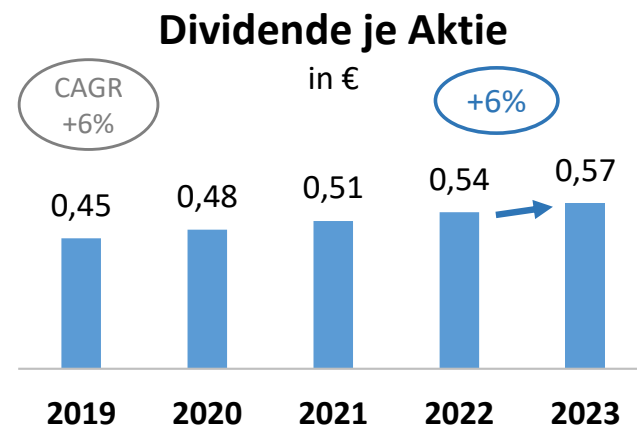
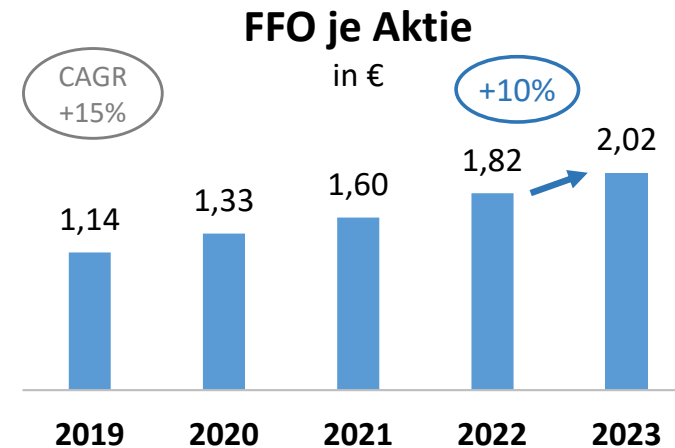
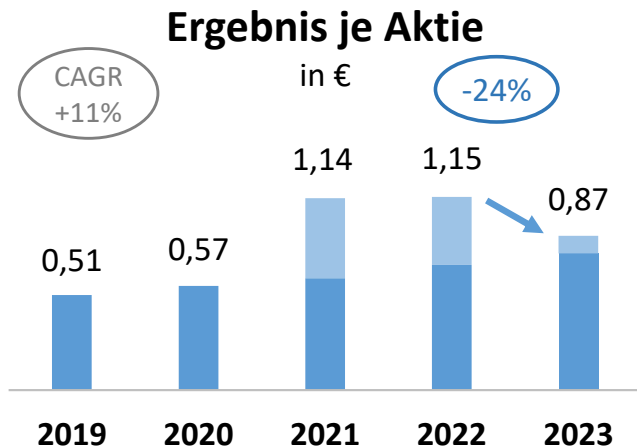


Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

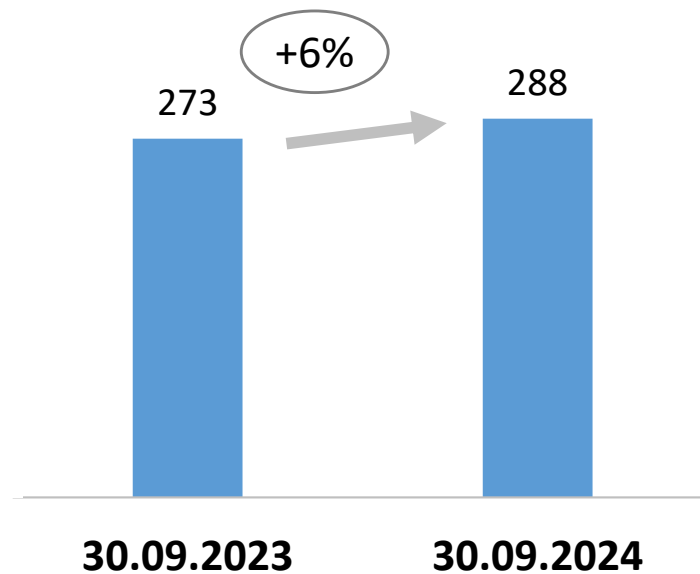


Leitgedanken für die Expansion

- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- Primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- Weitere FFO-Erhöhung aus eigener Kraft

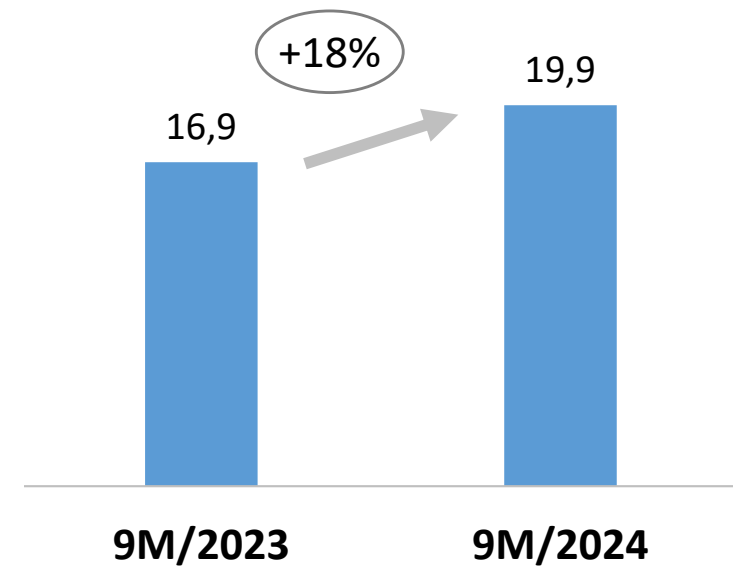
Portfoliowert

in Mio. €



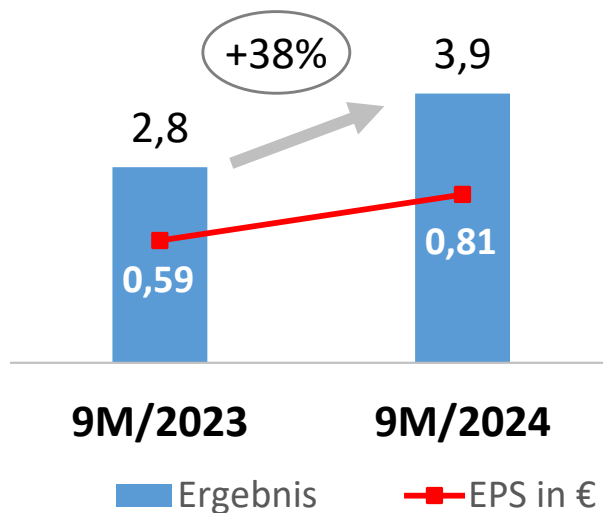
Umsatz

in Mio. €



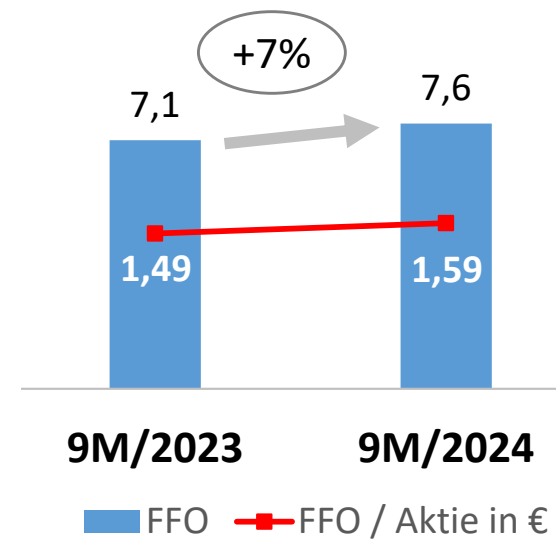
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

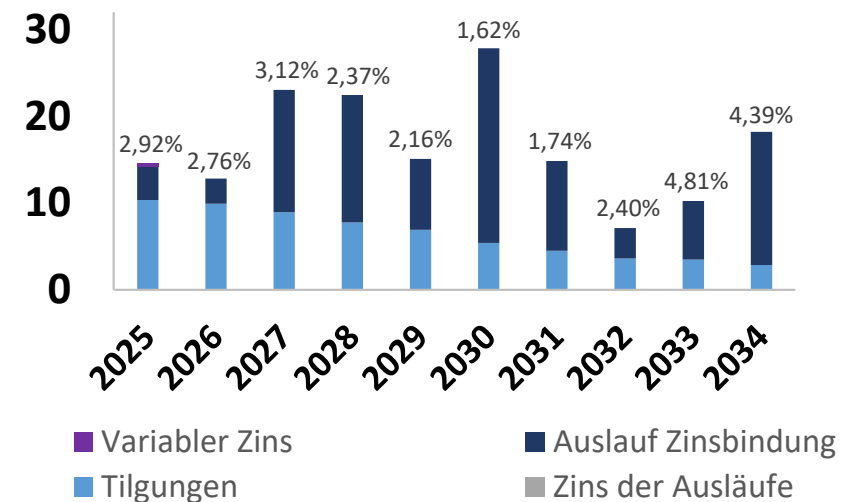
in Mio. €



Kennzahlen (Stand: 31.12.2024)	
Anzahl Finanzierungspartner	40
Bankdarlehen	188 Mio. €
Ø Zinssatz	3,02%
Ø Anfangstilgung	4,01%
Ø Zinsbindung	7,9 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58% ¹

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

in Mio. €



- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- Breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 12% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

1) geschätzt, kann erst nach Vorliegen der Gutachterbewertung per 31.12.2024 exakt ermittelt werden

Nachhaltigkeit

DEFAMA unterstützt die Ziele für Nachhaltige Entwicklung der UN.

Zu den folgenden fünf Zielen leistet DEFAMA schon heute einen positiven Beitrag:

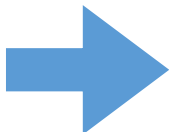


- **Armut beenden:** - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- **Gesundes Leben:** - Großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter
- Luftfiltergeräte, kostenlose Schnelltests, flexible Home Office-Regelung
- **Moderne Energie:** - 30 Objekte mit E-Ladesäulen ausgestattet, 14 weitere in Arbeit
- Fuhrpark komplett auf Elektroantrieb umgestellt
- **Nachhaltige Städte:** - Wichtige Funktion als Nahversorger für Lebensmittel, Arztpraxen etc.
- Enge Zusammenarbeit mit Kommunen betreffend lokale Bedürfnisse
- **Sofortmaßnahmen zum Klimaschutz:** - Nur „grüner Strom“ in allen Büros, Objekte auf Ökostrom umgestellt
- Strikter Verzicht auf Flüge, möglichst viele Termine per Videokonferenz



Marktumfeld: steigendes Angebot an attraktiven Kaufobjekten

- Immer mehr potenzielle Verkäufer akzeptieren Kaufpreise zu oder unter 10facher Nettokaltmiete
- Rekordzahl an Objekten in Ankaufprüfung, vermehrt auch in Großstädten und sogar Metropolen
- DEFAMA führt Verhandlungen zu Immobilien mit Mieten im deutlich siebenstelligen Bereich
- Großes Interesse von vorhandenen Bankpartnern und neuen Banken, unsere Käufe zu finanzieren
- Niedrigere Kaufpreis-Faktoren erleichtern DEFAMA eine hohe Finanzierungsquote
- Effekte hieraus überkompensieren Zinsanstieg, dadurch deutlich höhere FFO-Rendite auf Eigenkapital



**DEFAMA nutzt die Chancen
des veränderten Marktumfelds**

Transaktion/Verkauf

Fachmarktzentrum Büdelsdorf

- Notarvertrag zum Verkauf für 6,7 Mio. €
- Jahresnettomiete aktuell rund 550 T€
- Ankauf Ende 2016 für 3,1 Mio. €
- Objekt wurde für ca. 2 Mio. € in den letzten Jahren von DEFAMA modernisiert
- Hauptmieter ist ein Fitness-Studio
- Weitere Mieter sind TEDI, Jeans Fritz, Sonnenstudio, Kreativmarkt, Biomarkt, Blumenladen, Tupperware-Studio, Imbiss, Zahnarzt-Praxis und Dental-Labor
- Einziges Objekt, dessen Mieterstruktur von Einzelgeschäften statt von Filialisten geprägt ist
- Positiver Ergebniseffekt von rund 1,5 Mio. € vor Steuern
- Liquiditätszufluss von über 3 Mio. € nach Steuern und Ablösung der Bankfinanzierung
- Veräußerung leicht unter Gutachterwert von 6,89 Mio. € per Ende 2022, aber oberhalb des durchschnittl. gutachterlichen Portfolio-Bewertungsfaktors auf die Nettomiete per Ende 2023

am 14.02.2024 verkauft



Transaktion/Kauf

Supermarkt in Magdeburg

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 5.047 m²
- Vermietbare Fläche: 1.732 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): > 250 T€ p.a.
- Kaufpreis: 2,55 Mio. €
- Langjähriger Hauptmieter ist Edeka
- Erwerb zum 10,2-fachen der aktuellen Nettokaltmiete
- Standort liegt zwischen einem großen Wohngebiet und einer ausgedehnten Kleingartensiedlung

am 27.06.2024 gekauft



Transaktion/Kauf

Zwei Nahversorger in Brandenburg

- Baujahr: 2015 / 2016
- Grundstücksgröße: 5.550 m²
- Vermietbare Fläche: 2.286 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 350 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n.¹
- Mieter der Objekte sind DM, Rossmann und Getränke Hoffmann
- Direkt benachbart ist jeweils ein moderner ALDI-Markt
- Lokal gut positionierte Nahversorger in starker Einzelhandelsumgebung

am 11.07.2024 gekauft



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum in Osnabrück

- Baujahr: 1989
- Grundstücksgröße: 7.502 m²
- Vermietbare Fläche: 4.207 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n.¹
- Langjährige Mieter sind Hammer und McFit
- Standort liegt an einer stark befahrenen Ausfallstraße von Osnabrück

am 24.07.2024 gekauft



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Kauf

Nahversorger in Bremen

- Baujahr: 1993
- Grundstücksgröße: 5.327 m²
- Vermietbare Fläche: 2.856 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 250 T€ p.a.
- Kaufpreis: 2,5 Mio. €
- Standort im Nordwesten von Bremen, direkt neben modernen Wohnbauten an der Lesum
- Wesentlicher langjähriger Mieter ist Netto, daneben sind ein Fitness-Studio, Frisör, Kosmetik, eine Spielhalle und ein Steakhaus im Objekt ansässig
- Die auf dem Dach vorhandene Photovoltaik-Anlage wurde parallel erworben

am 18.10.2024 gekauft



Transaktion/Kauf

Sechs Fachmärkte in Norddeutschland

- Baujahre: 1983 bis 2014
- Grundstücksgröße: 39.783 m²
- Vermietbare Fläche: 9.515 m²
- Vermietungsstand: 97%
- Nettomiete (IST): ca. 820 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n.¹
- Objekte in Essen, Lübeck, Lübbenau, Schmalkalden, Schwarmstedt und Strasburg (Uckermark)
- Größte Mieter sind ALDI, EDEKA, KiK, denn's Biomarkt, expert und JYSK
- Lokal gut positionierte Nahversorger, größtenteils in starker Einzelhandelsumgebung

am 30.10.2024 gekauft



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum Freudenstadt

- Baujahr: 1991 / 1998
- Grundstücksgröße: 10.800 m²
- Vermietbare Fläche: 13.300 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: 3,5 Mio. €
- Langjährige Mieter bzw. Erbpachtnehmer sind Kaufland, Deichmann und A.T.U.
- Standort in einem stark frequentierten Gewerbegebiet
- Transaktion steht noch unter einer aufschiebenden Bedingung

am 14.11.2024 gekauft



Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum in Westerbург

- Baujahr: 2008
- Grundstücksgröße: 7.417 m²
- Vermietbare Fläche: 2.133 m²
- Vermietungsstand: 98%
- Nettomiete (IST): ca. 300 T€ p.a.
- Kaufpreis: 3,0 Mio. €
- Verkehrsgünstige Lage an der Hauptstraße und direkt gegenüber einer Schule
- Mieter sind Woolworth, Takko, Kienast Schuhe („RENO“) und Ernsting's family
- Benachbart ist ein moderner Kaufland, der als Frequenzbringer fungiert

am 14.11.2024 gekauft



Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum in Abtsgmünd

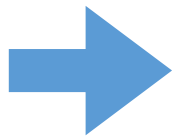
- Baujahr: 2009
- Grundstücksgröße: 3.287 m²
- Vermietbare Fläche: 1.107 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): > 140 T€ p.a.
- Kaufpreis: 1,55 Mio. €
- Mieter sind Deichmann, Takko und Klier Friseur
- Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt an der durch den Ort führenden Bundesstraße
- Teil einer starken Einzelhandelsagglomeration u.a. mit ALDI, Penny, REWE und Müller Drogerie

am 11.12.2024 gekauft



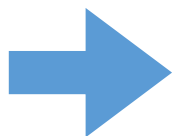
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- Erwerb der Immobilien mit Anfangsrendite von 10% p.a.
- Refinanzierung von > 80% der Investition mit ca. 4-5% p.a.



wenig Eigenkapital erforderlich,
entsprechend hohe EK-Rendite

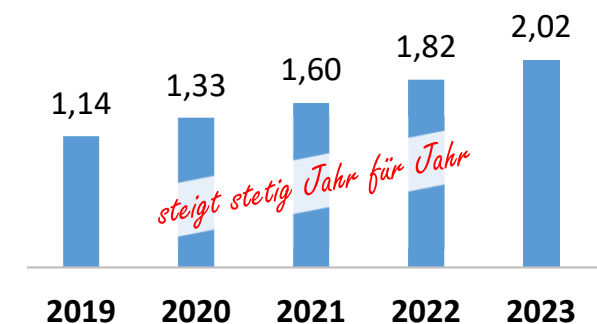
- Starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



FFO je Aktie +77%
binnen vier Jahren

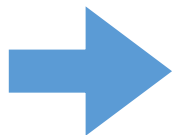


FFO je Aktie
in €



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

- Aufwändiger Einzelkauf zu günstigen Kaufpreisen
- Professionell gemanagte Portfolien werden zu deutlich höheren Faktoren gehandelt



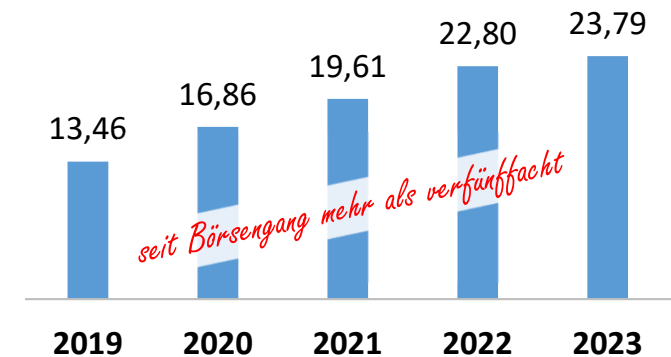
NAV je Aktie +77%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

- jährlich erhöhte Dividenden
- starken und krisenfesten Cash Flow / FFO
- stetig steigenden Portfoliowert / NAV

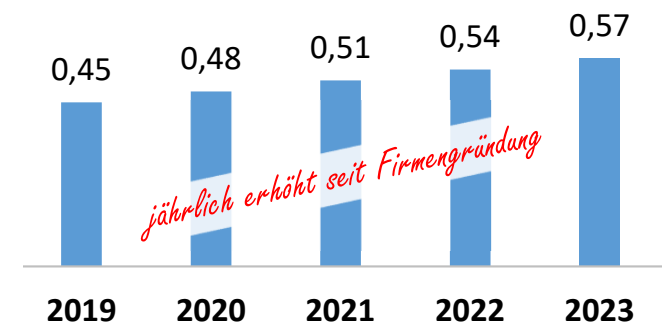
NAV je Aktie

in €



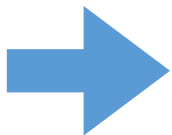
Dividende je Aktie

in €



Starkes Wachstum ohne Kapitalerhöhungen möglich (I)

- DEFAMA braucht wenig Eigenkapital für die getätigten Akquisitionen
- Finanzierung von Zukäufen durch Cash Flow, Revalutierungen und selektive Verkäufe
- Weder Kapitalerhöhungen noch Anleihen, Schuldscheindarlehen o.ä. geplant
- Re-Allokation von Kapital als Schlüssel zu starker FFO-Steigerung ohne Verwässerung
- Organisches Wachstum aus eigener Kraft

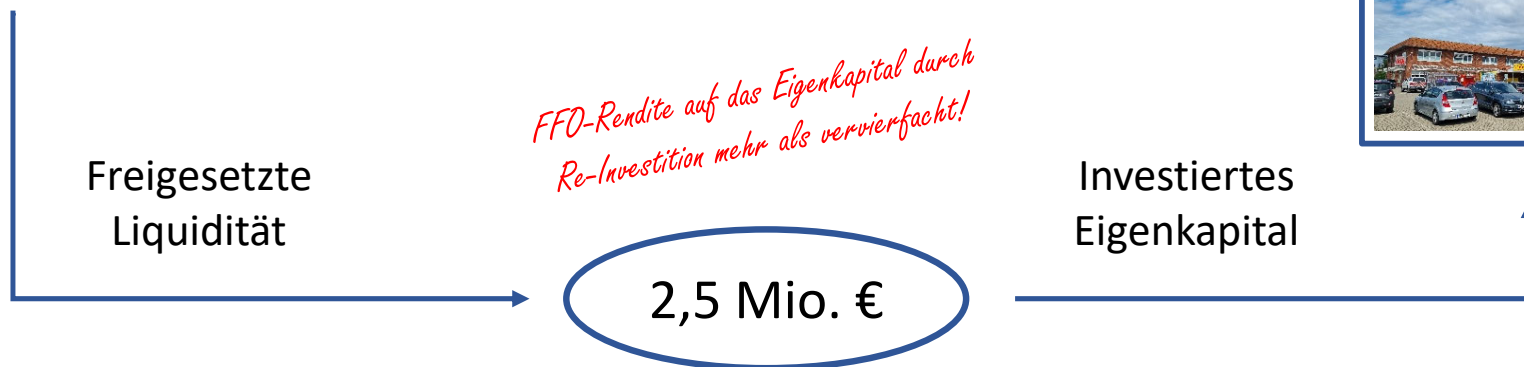
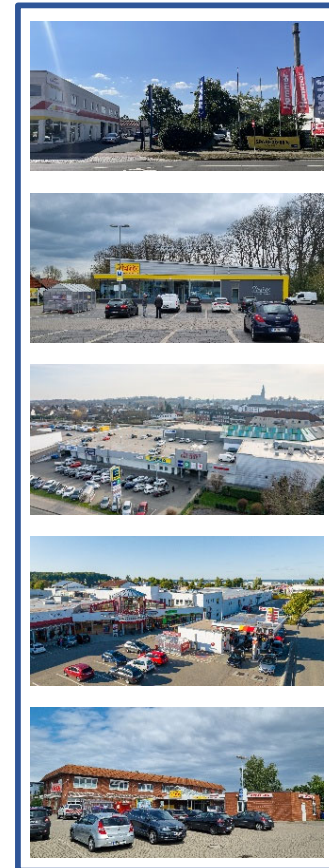


DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt

Starkes Wachstum ohne Kapitalerhöhungen möglich (II)



Verkäufe 2022		Zukäufe 2023
2	Anzahl	5
6,8 Mio. €	(Ver-)Kaufpreise	28 Mio. €
0,4 Mio. €	NKM p.a.	3,2 Mio. €
0,2 Mio. €	FFO p.a.	> 0,9 Mio. €



Prognose für 2024

Vorjahreswerte

▪ Jahresüberschuss (HGB):	4,8 Mio. €, davon ~1,1 Mio. € aus Verk.	4,2 Mio. €, davon ~0,5 Mio. € aus Verkauf
▪ Funds From Operations (FFO):	10,3 Mio. €	9,7 Mio. €
▪ Annualisierter FFO:	12,3 Mio. €	11,3 Mio. €
▪ Dividende:	> 0,57 € je Aktie	0,57 € je Aktie

Übernahme von zehn Objekten bringt
Ertragssprung im ersten Quartal 2025

Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

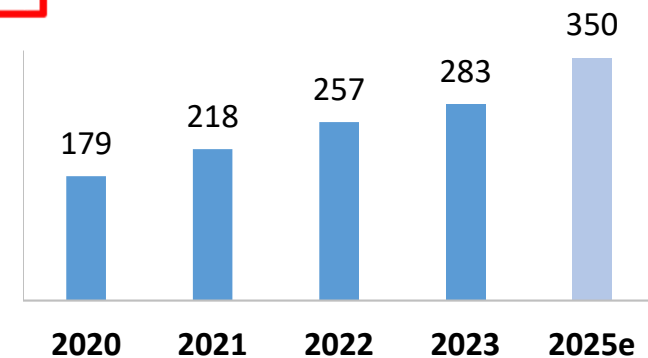
veröffentlicht am 24.10.2022

- Portfoliowert erreicht 350 Mio. €
- Annualisierte Mieterträge von 28 Mio. €
- Mind. 13 Mio. € FFO bzw. > 2,70 € je Aktie

Wird bereits vor
Ende 2025 erreicht

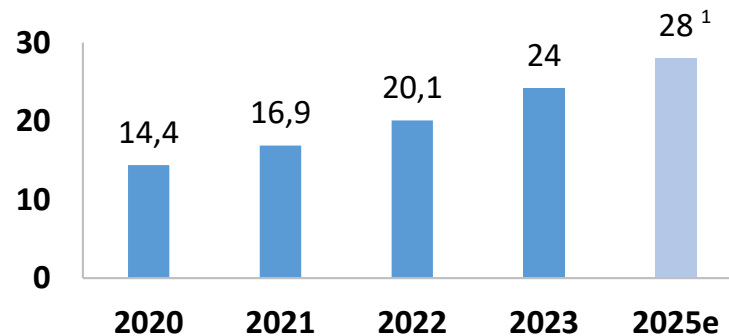
Portfoliowert

in Mio. €



Nettomieten (annualisiert)

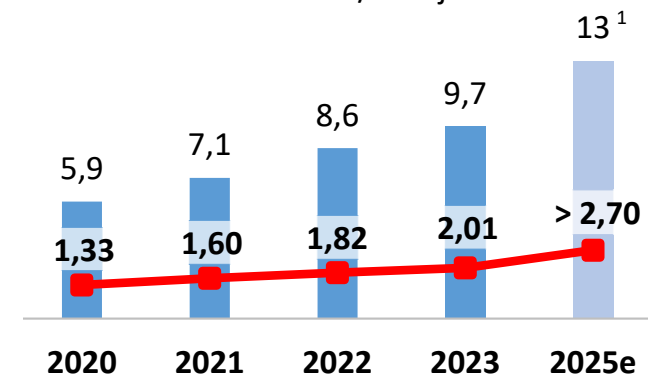
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

Funds From Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



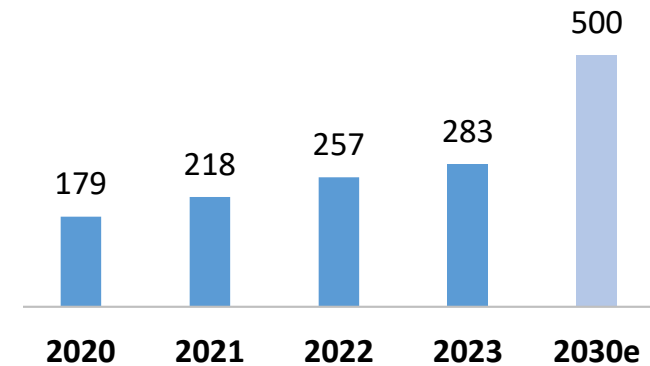
Langfristplanung „DEFAMA 2030“

veröffentlicht am 09.12.2024

- Portfoliowert erreicht 500 Mio. €
- Annualisierte Mieterträge von 42 Mio. €
- Mind. 19 Mio. € FFO bzw. > 4,00 € je Aktie

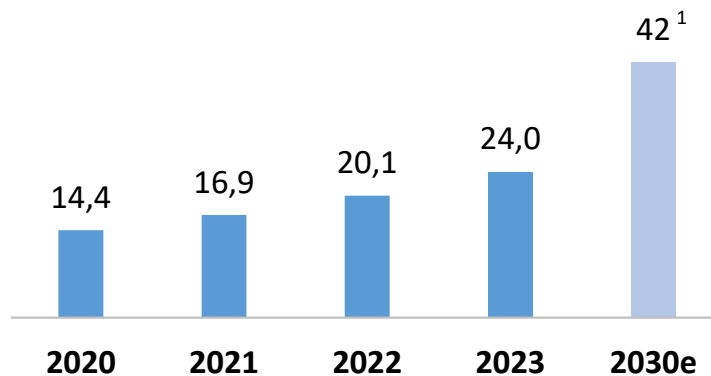
Portfoliowert

in Mio. €



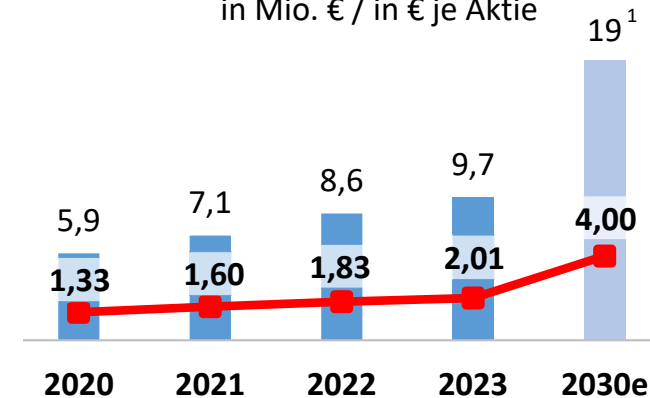
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



1) Annualisiert zum Jahresende

DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- In 2024 erfolgten 14 Objektkäufe mit über 2,8 Mio. € zugekauften Mieten
- Annualisierter FFO („run rate“) zuletzt bei 12,3 Mio. € bzw. 2,56 € je Aktie
- Vergrößerte personelle Kapazität für Immobilientransaktionen
- Zahlreiche Objekte in Ankaufprüfung, vermehrt auch in Großstädten
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

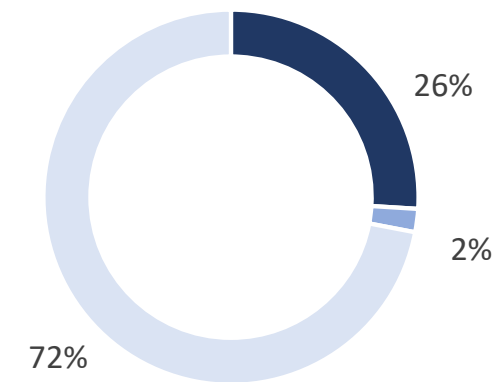
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:
„Wir kaufen, um zu behalten“**



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹	27,80 €
Marktkapitalisierung	133,4 Mio. €

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

2) Stand 31.12.2024. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind Ennismore European Smaller Companies Fund, Fam. 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.

1) XETRA-Schlusskurs am 10.02.2025

Hochprofitabel

dank günstiger Kaufpreise und schlanker Strukturen

Solide Finanzierung

über Objekt-Tochterfirmen mit lokalen Banken/Sparkassen

Bodenständiges Team

mit großer Erfahrung im Bereich der Handelsimmobilien

Aktionärsfreundlich

mit hoher Transparenz und jährlich steigende Dividende

Wachstumsstark

durch Fokus auf spezielle Nische mit wenigen Mitbewerbern

Deutsche Fachmarkt AG

Nimrodstr. 23
13469 Berlin

www.defama.de

Matthias Schrade

Vorstand

Telefon +49 (0) 30 / 555 79 26 - 0

Mail schrade@defama.de



Warnhinweis zu zukunftsgerichteten Aussagen

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen wurden nicht unabhängig nachgeprüft, und es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung oder Gewähr hinsichtlich ihrer Eignung, Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen bzw. darf sich der Empfänger nicht auf diese verlassen.

Dieses Dokument kann Aussagen über zukünftige Erwartungen und andere zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, die auf den derzeitigen Ansichten und Annahmen des Managements basieren und mit bekannten und unbekanntem Risiken und Unsicherheiten verbunden sind, die bewirken können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen abweichen.

Weder die Deutsche Fachmarkt AG noch ein mit ihr verbundenes Unternehmen oder ihre Berater oder Vertreter können in irgendeiner Weise (bei Fahrlässigkeit oder anderweitig) für Verluste, die durch die Benutzung dieses Dokuments, seines Inhalts oder in irgendeinem Zusammenhang mit diesem Dokument entstehen, haftbar gemacht werden.

Dieses Dokument stellt kein Angebot und keine Einladung zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien dar und es bildet auch keinerlei Grundlage oder verlässliche Aussage im Zusammenhang mit einem Vertrag oder einer Verpflichtung jeglicher Art.