



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Präsentation zum
Drei-Monats-Bericht 2025

5. Juni 2025

DEFAMA kauft

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

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

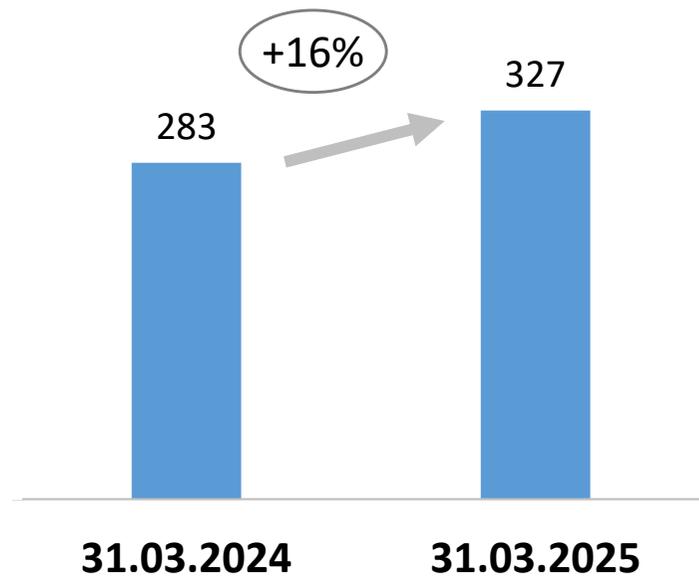


Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2025

- Funds From Operations (FFO) per 31.3. bei 2,7 Mio. € (+7%)
- Bistlang zwei Zukäufe mit EDEKA-Markt in Havelberg und Penny in Wienhausen
- Zahlreiche neue langfristige Mietverträge geschlossen, meist verbunden mit Umbau-, Vergrößerungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen
- Verkauf des Fachmarktzentrums Templin wird Sondergewinn von >1 Mio. € sowie rund 2 Mio. € Liquiditätszufluss nach Steuern bringen
- Rekordzahl an potenziellen Kaufobjekten in Prüfung

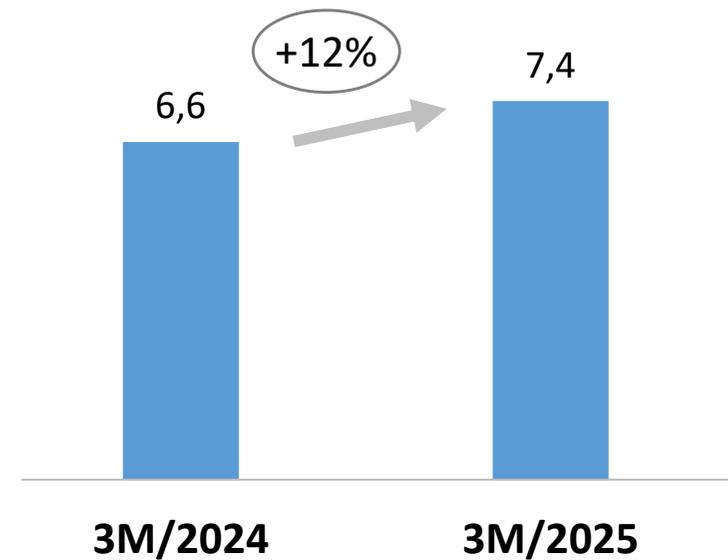
Portfoliowert

in Mio. €



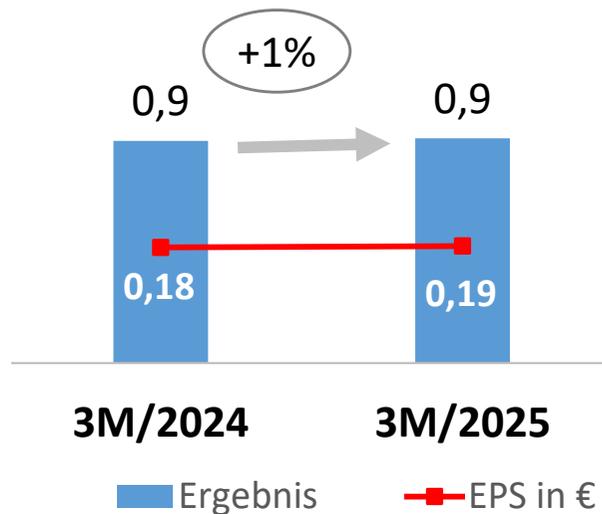
Umsatz

in Mio. €



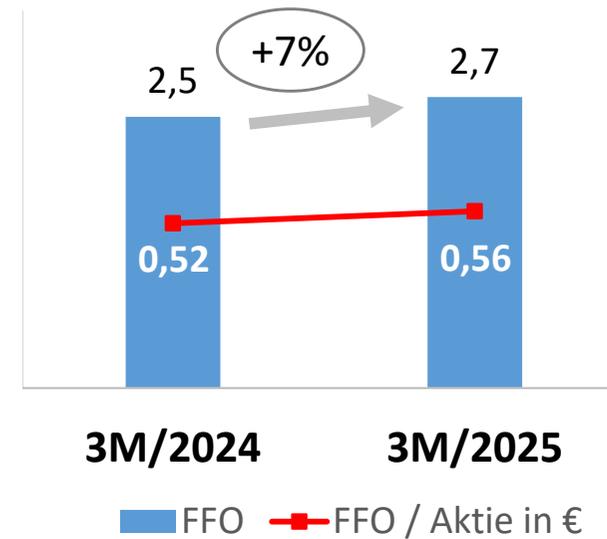
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

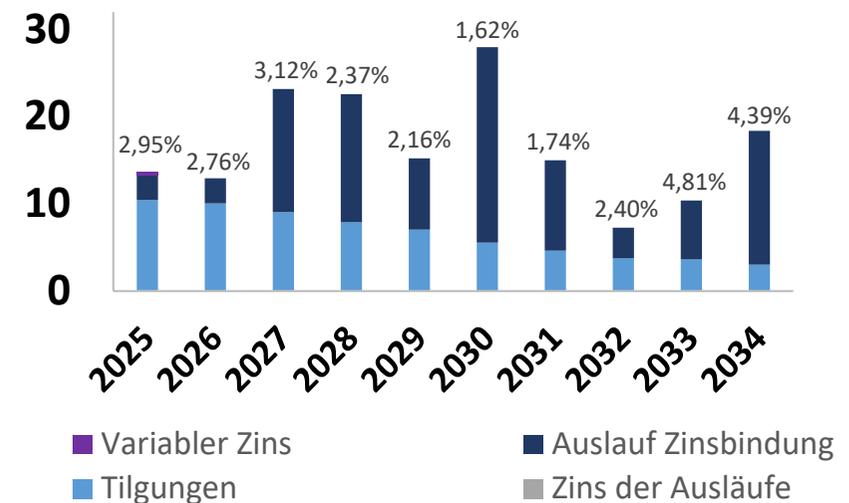
in Mio. €



Kennzahlen <i>(Stand: 31.03.2025)</i>	
Anzahl Finanzierungspartner	40
Bankdarlehen	189 Mio. €
Ø Zinssatz	3,03%
Ø Anfangstilgung	3,97%
Ø Zinsbindung	7,9 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

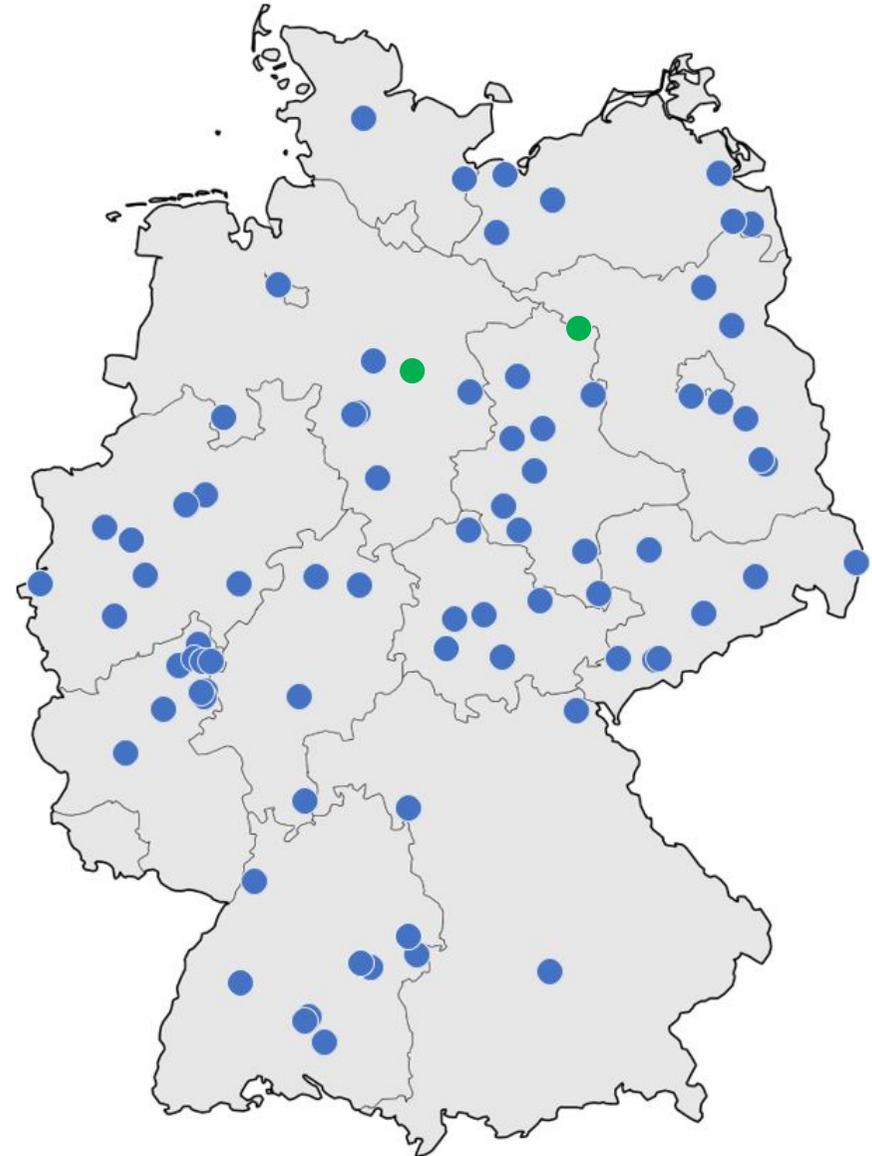
in Mio. €



- 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“)

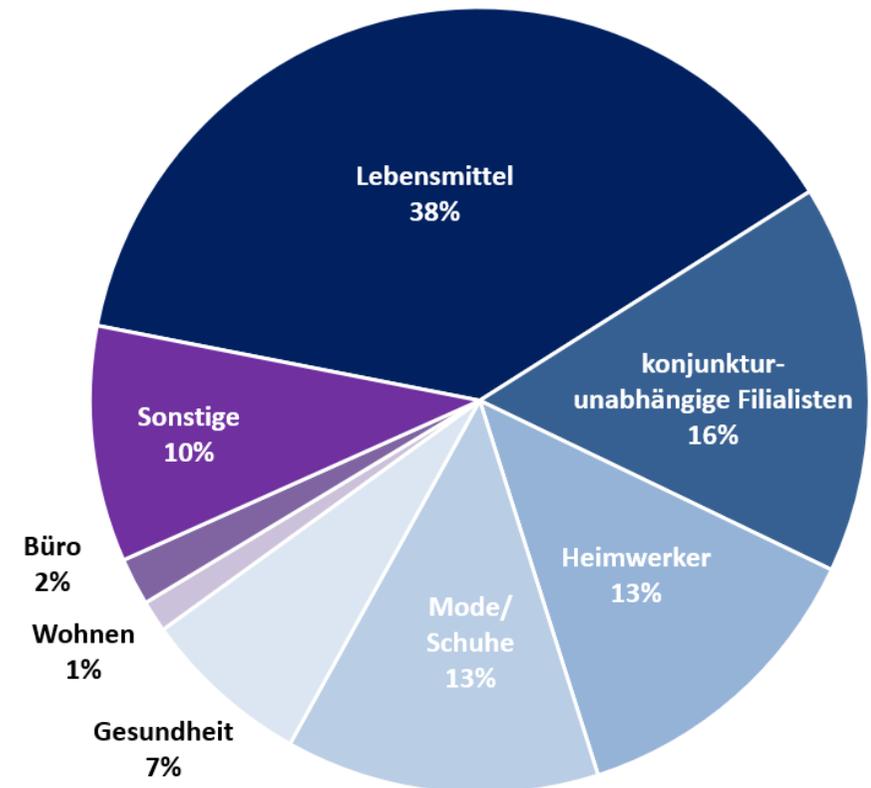
Kennzahlen <i>(per 31.05.2025)</i>	
Standorte	80
Nettokaltmieten (annualisiert)	27 Mio. €
Vermietbare Fläche	313.265 m ²
Vermietungsquote	96,3%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre
Portfoliowert	327 Mio. €

- 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 18%
- Im Jahr 2025 erfolgten bisher zwei Zukäufe (●)



Größte Mieter <i>(per 31.05.2025)</i>	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	20	11,9 %
Kaufland/LIDL  	7	9,0 %
toom/B1  	5	7,3 %
REWE/Penny  	9	6,9 %
JYSK 	14	4,7 %
H.H. Gruppe  	14	3,7 %
Aldi Nord 	6	3,0 %
KiK 	13	2,9 %
AWG 	6	2,7 %
Rossmann 	6	2,4 %
Getränke Hoffmann 	8	2,3 %
Takko 	9	2,3 %

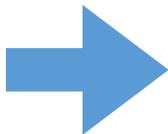
Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 18% der Gesamterträge aus

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/Kauf

Fachmarktzentrum in Havelberg

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 7.200 m²
- Vermietbare Fläche: 2.919 m²
- Vermietungsstand: 69%
- Nettomiete (IST): n.n. ¹
- Kaufpreis: n.n. ¹
- Langjähriger Mieter ist EDEKA; dieser ist der einzige Vollsortimenter in der ganzen Stadt
- Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt an der durch den Ort führenden Bundesstraße
- Entwicklungspotenzial durch eine leerstehende Teilfläche
- Direkt benachbart ist eine moderne ALDI Nord Filiale

am 31.01.2025 gekauft



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden, Nettomiete erst nach Eigentumsübergang

Transaktion/Kauf

Nahversorger in Wienhausen

- Baujahr: 1996
- Grundstücksgröße: 4.216 m²
- Vermietbare Fläche: 986 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 100 T€
- Kaufpreis: 970 T€
- Langjähriger Mieter ist Penny
- Einziger Lebensmittelmarkt im ganzen Ort
- Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt am Ortseingang

am 23.05.2025 gekauft



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Brand-Erbisdorf

- Umbau für Getränke Hoffmann

läuft, Abschluss vorauss. 7/2025

ca. 0,1 Mio. €

Nordsteimke

- Umbau für Fitness-Studio

läuft, Abschluss vorauss. 7/2025

ca. 0,7 Mio. €

Puderbach

- Umbau für Rossmann

Baugenehm. erhalten, Umbau ab 7/2025

ca. 0,5 Mio. €

Schneeberg

- Modernisierung für ALDI

Bauantrag gestellt, Umbau ab Q1/2026

ca. 0,3 Mio. €

Sternberg

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

abgeschlossen
in Planung, Bauantrag 12/2024 gestellt

insgesamt
ca. 0,5 Mio. €

Wittenburg

- Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche

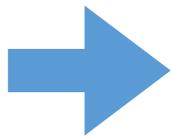
in Planung, Bauantrag vorauss. 7/2025

> 1 Mio. €



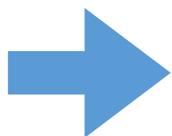
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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 +29%
binnen vier Jahren

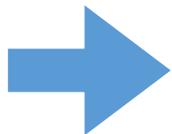


FFO je Aktie
in €



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



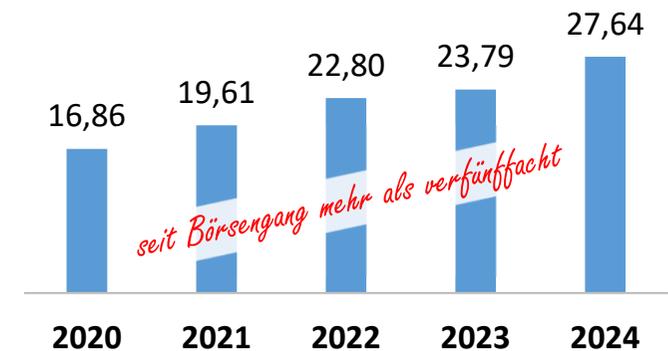
NAV je Aktie +64%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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

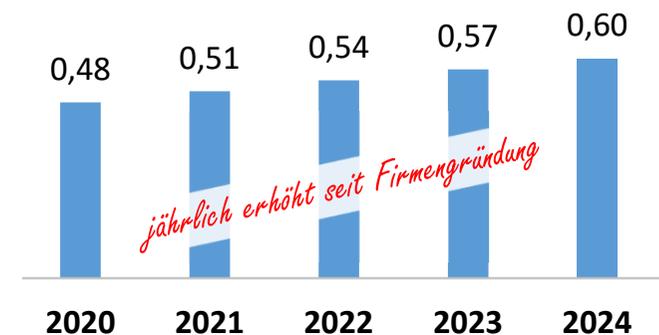
NAV je Aktie

in €



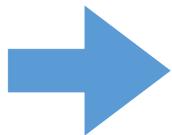
Dividende je Aktie

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

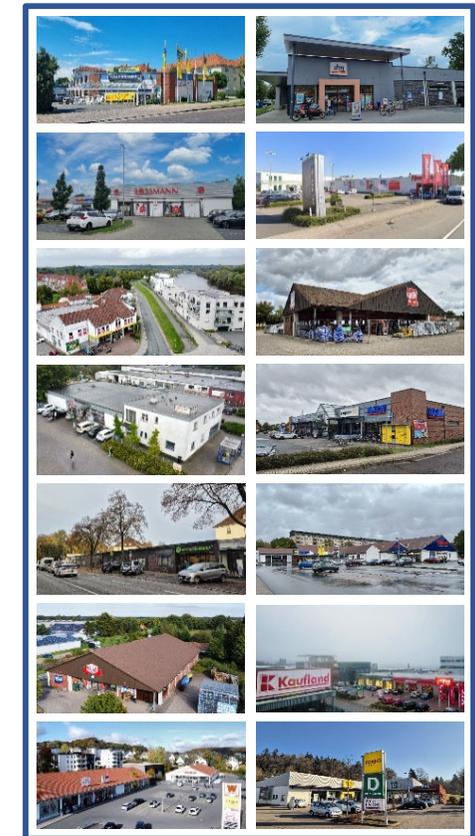


DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt

Starkes Wachstum ohne Kapitalerhöhungen möglich (II)



Verkauf 2024		Zukäufe 2024
1	Anzahl	14
6,7 Mio. €	(Ver-)Kaufpreise	28 Mio. €
0,55 Mio. €	NKM p.a.	2,8 Mio. €
0,3 Mio. €	FFO p.a.	> 0,9 Mio. €



Freigesetzte
Liquidität

*FFO-Rendite auf das Eigenkapital durch
Re-Investition mehr als verdreifacht!*

~ 3 Mio. €

Investiertes Eigenkapital

Ziele für 2025

- Jahresüberschuss (HGB): > 5 Mio. €
(evtl. zusätzl. Verkauf)
- Funds From Operations (FFO): 11 Mio. €
- Dividende: > 0,60 € je Aktie

Vorjahreswerte

4,6 Mio. €, davon
~ 1,1 Mio. € aus Verkauf

10,0 Mio. €

0,60 € je Aktie¹

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

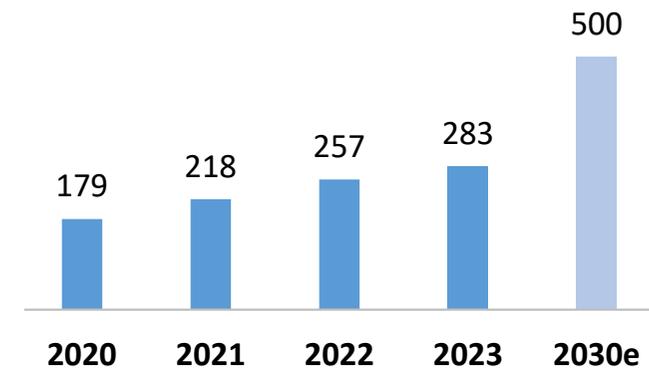
Langfristplanung „DEFAMA 2030“

veröffentlicht am 09.12.2024

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

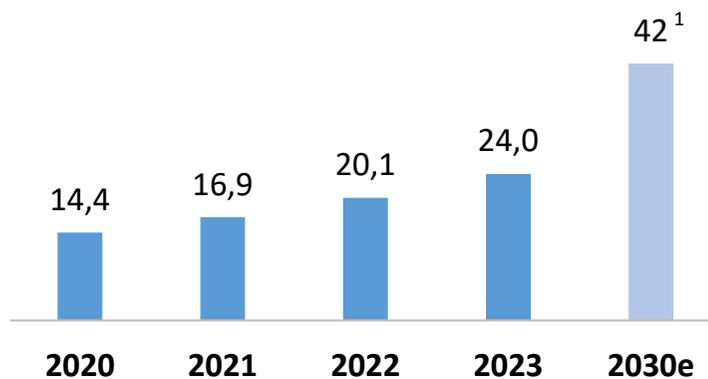
Portfoliowert

in Mio. €



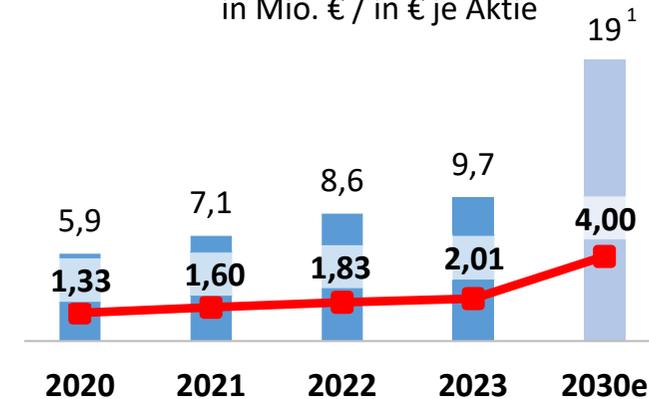
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



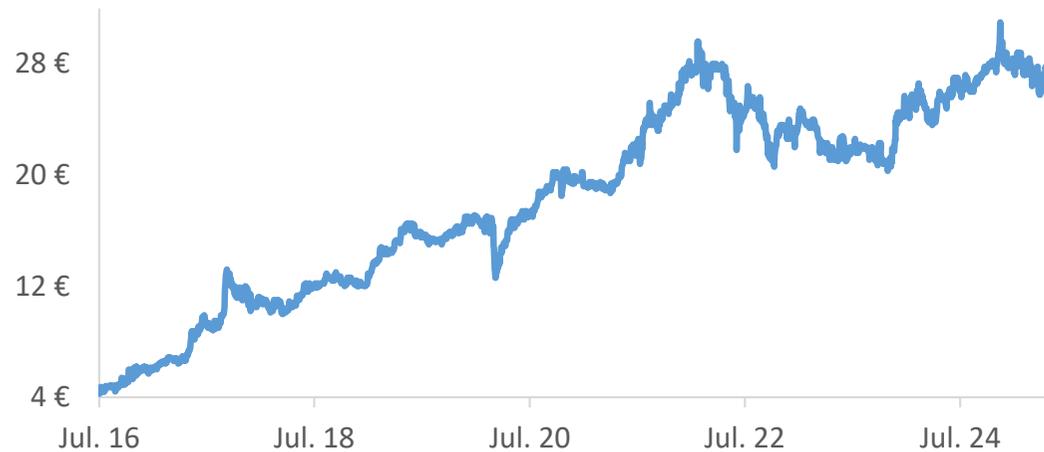
Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie

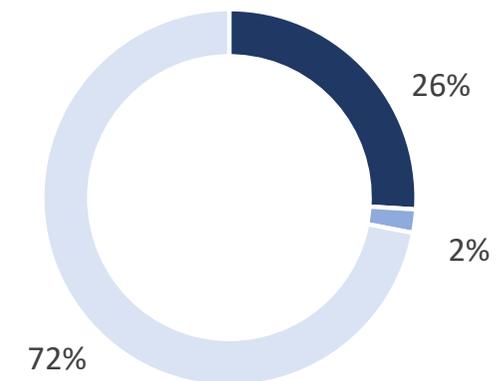


1) Annualisiert zum Jahresende

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 04.06.2025

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.