

**DEFAMA**



Unternehmenspräsentation

**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

## 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.



## Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2025

- Funds From Operations (FFO) per 30.6. bei 5,5 Mio. € (+8%)
- Bisher 15 Zukäufe mit künftig ca. 2 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettokaltmieten, darunter etliche Standorte in Großstädten und/oder mit Baujahren von 2020 und jünger
- Portfolio umfasst aktuell insgesamt 91 Objekte
- Zahlreiche neue langfristige Mietverträge geschlossen, meist verbunden mit Umbau-, Vergrößerungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen
- Verkauf der Objekte Templin, Brand-Erbisdorf und Waltershausen bringt positiven Einmaleffekt von 3 Mio. € vor Steuern und gut 4 Mio. € Liquiditätszufluss

Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:

Objektgröße in der Regel bei 1 bis 5 Millionen Euro

Zu klein für institutionelle Investoren

Günstiger Erwerb mangels Wettbewerb auf Käuferseite

Konzentration auf Nahversorgungszentren

Keine Probleme durch Online-Handel

Nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte

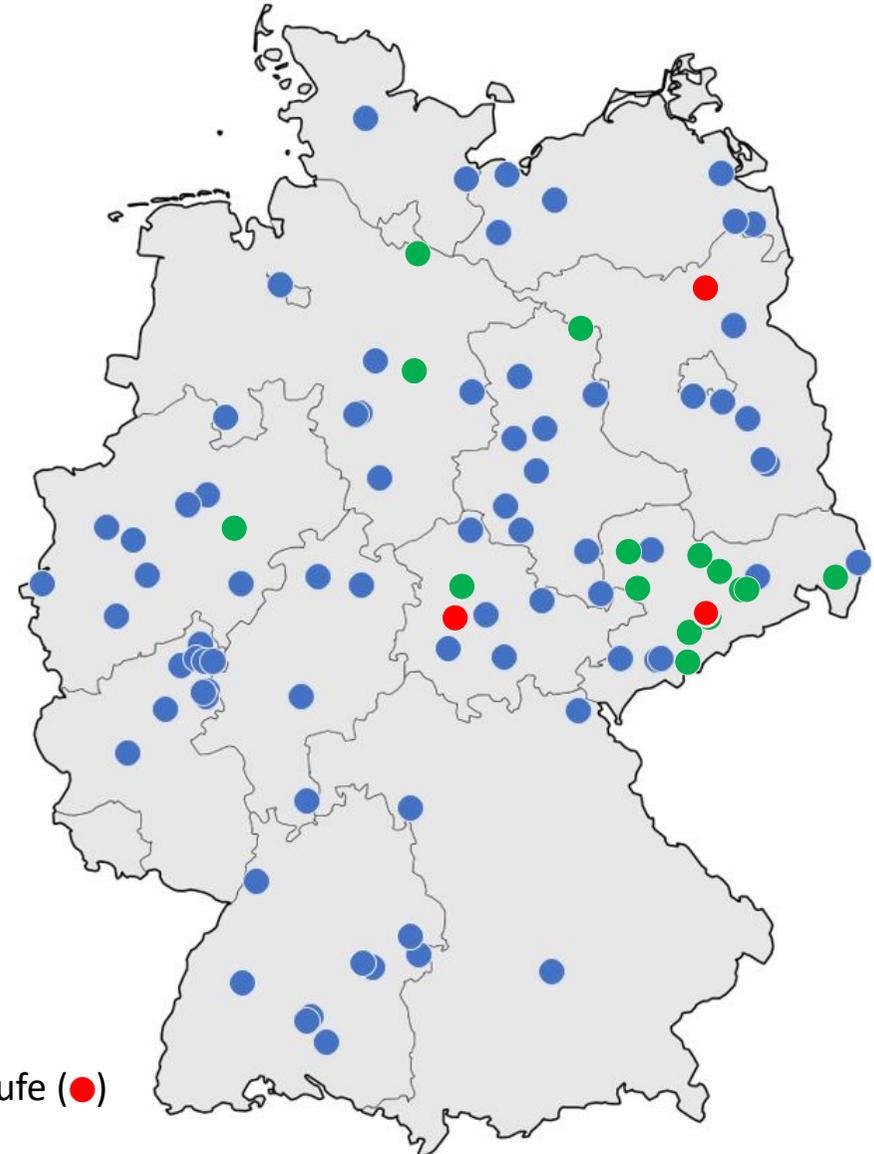
Fokus auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise für gute Standorte

Beste Chancen auf dauerhaft hohe Rendite

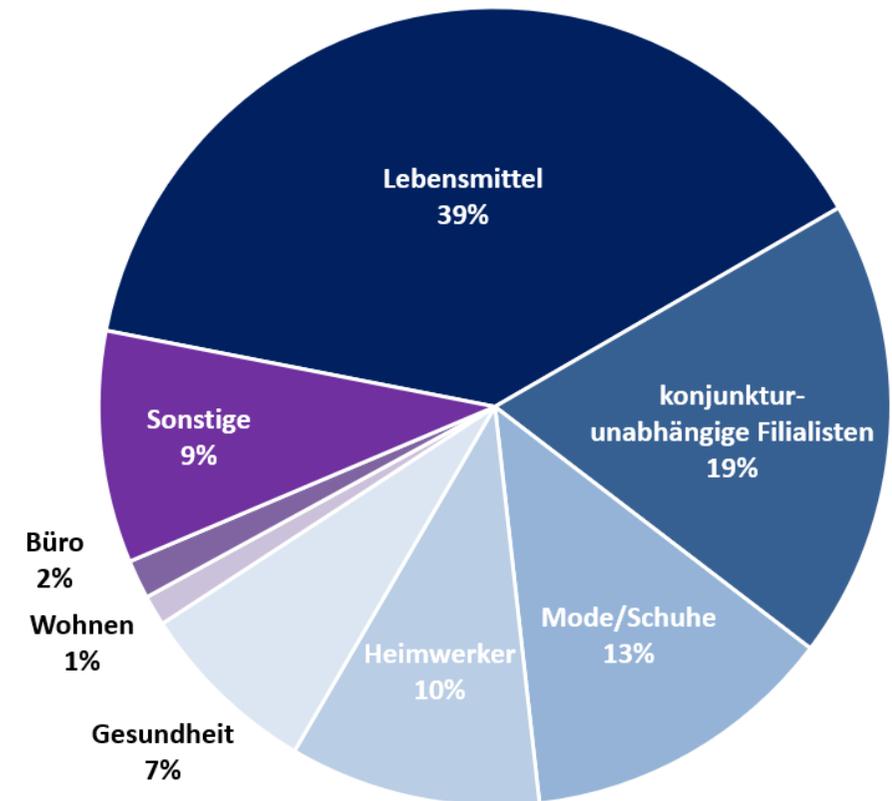
Kennzahlen <i>(per 30.09.2025)</i>	
Standorte	91
Nettokaltmieten (annualisiert)	28 Mio. €
Vermietbare Fläche	323.214 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,4 Jahre
Portfoliowert	342 Mio. €

- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 3% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 17%
- Im Jahr 2025 erfolgten bisher 15 Zukäufe (●) und drei Verkäufe (●)



Größte Mieter (per 30.09.2025)	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	20	11,7 %
Kaufland/LIDL  	7	8,8 %
REWE/Penny  	9	6,8 %
toom/B1  	5	6,3 %
JYSK 	14	4,6 %
Aldi Nord 	8	3,6 %
H.H. Gruppe  	14	3,6 %
dm-Drogerie 	8	3,3 %
Rossmann 	8	3,1 %
KiK 	14	3,1 %
AWG 	7	3,0 %
Getränke Hoffmann 	8	2,3 %

Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 17% der Gesamterträge aus

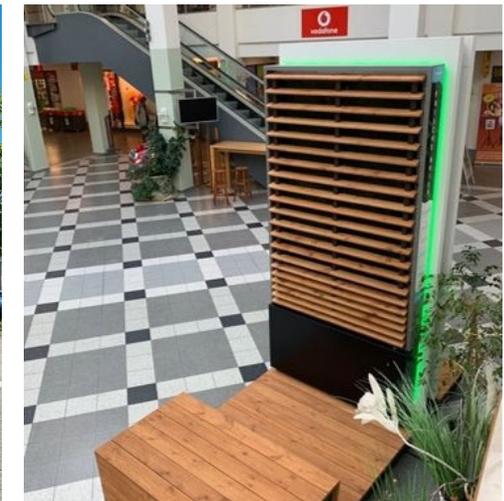
## Investitionen im Bestandsportfolio

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



## ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (aktuell 32 am Netz)
- PV-Anlagen, CityBreeze
- Optimierung von Bestandsanlagen
  - Aufzüge, Automatiktüren, barrierefreie Toiletten
  - LED-Beleuchtung
  - Heizungen, Lüftungen etc.
  - Fenster, Dächer etc.



## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Höhn

- Umbau für TEDI / Fitness-Studio in Planung, Nutzungsänderung beantragt ca. 0,8 Mio. €

### Nordsteimke

- Umbau für Fitness-Studio läuft, Abschluss vorauss. 10/2025 ca. 0,7 Mio. €

### Puderbach

- Umbau für Rossmann läuft, Abschluss vorauss. Q4/2025 ca. 0,5 Mio. €

### Schneeberg

- Modernisierung für ALDI Bauantrag gestellt, Umbau ab Q2/2026 ca. 0,5 Mio. €

### Sternberg

- Rückbau des ehem. Penny abgeschlossen insgesamt
- Umbau für EDEKA / TEDI als Nachmieter in Planung, Bauantrag 12/2024 gestellt ca. 0,5 Mio. €

### Wittenburg

- Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche in Planung, Bauantrag vorauss. Q4/2025 > 1 Mio. €



## Portfoliowert

in Mio. €



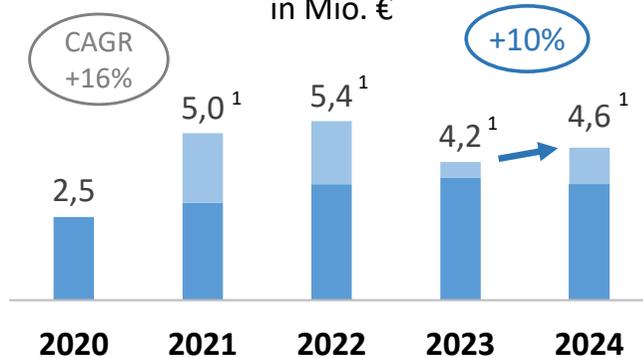
## Umsatz

in Mio. €



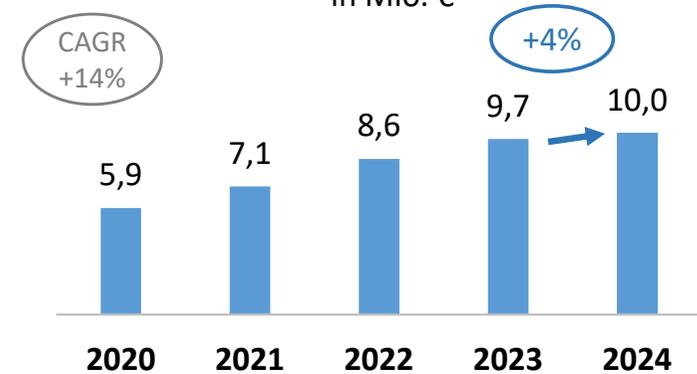
## Nettoergebnis

in Mio. €

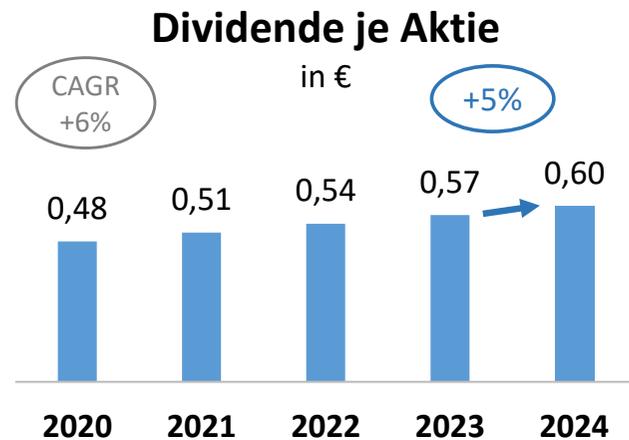
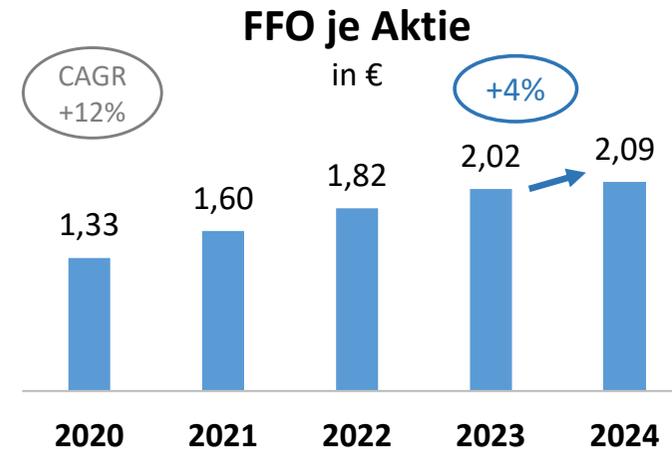
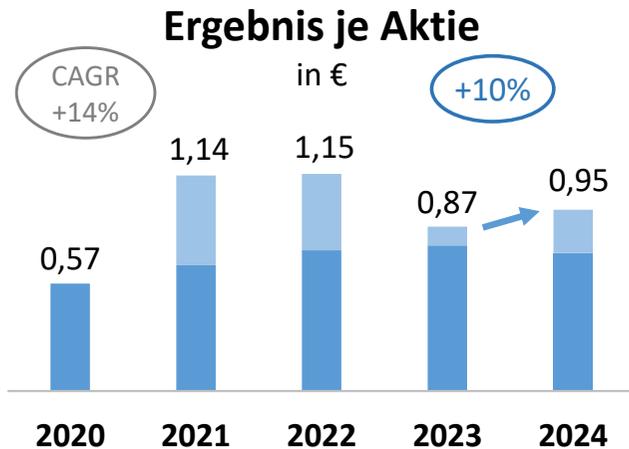


## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

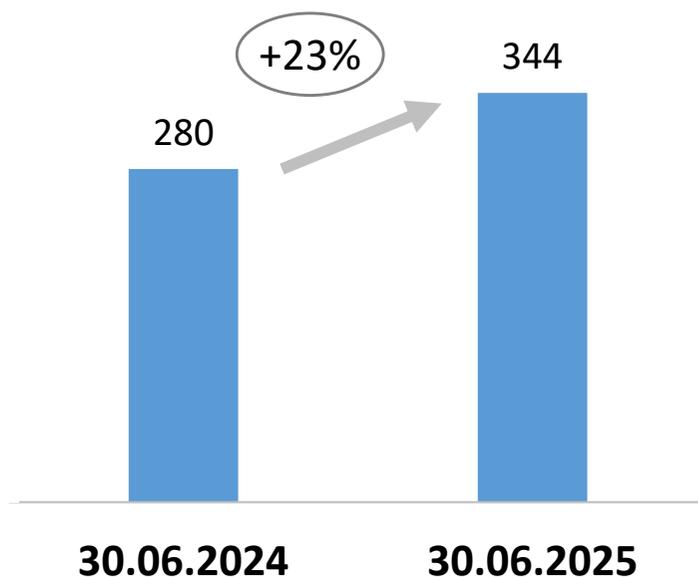


## Leitgedanken für die Expansion

- 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

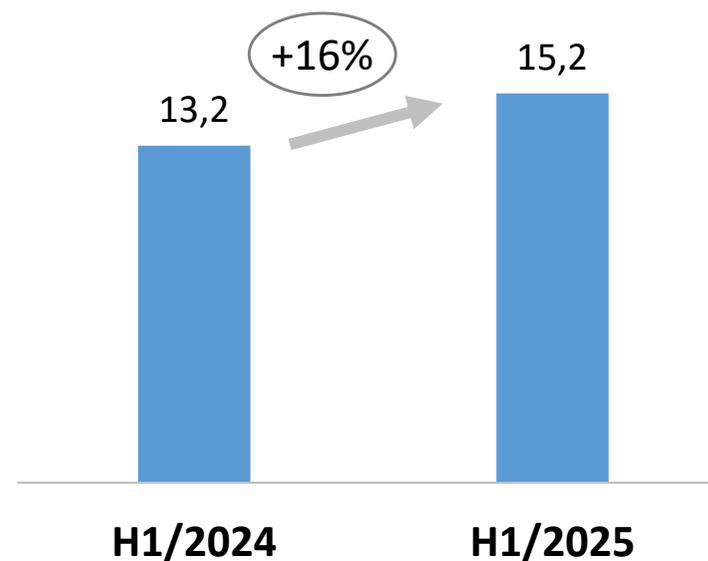
## Portfoliowert

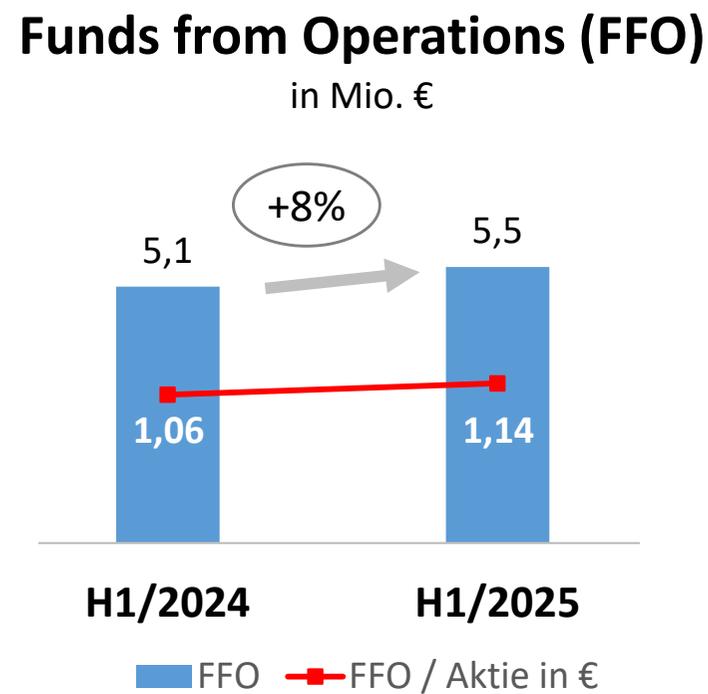
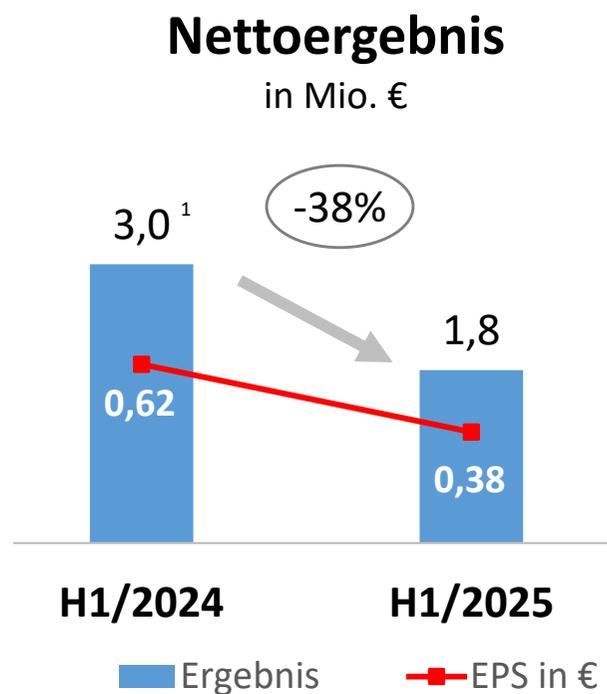
in Mio. €



## Umsatz

in Mio. €



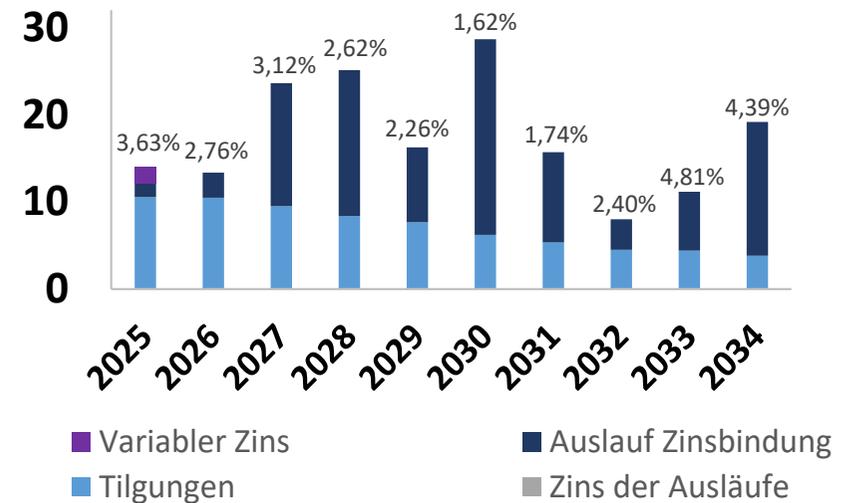


1) Inklusive gut 1,1 Mio. € positiver Sondereffekt aus dem Verkauf des Objekts Bündelsdorf

Kennzahlen (Stand: 30.09.2025)	
Anzahl Finanzierungspartner	43
Bankdarlehen	198 Mio. €
Ø Zinssatz	3,16%
Ø Anfangstilgung	3,88%
Ø Zinsbindung	7,5 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	60%

## Fälligkeitenspiegel inkl. Tilgungen

in Mio. €



- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- Breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: nur eine Bank mit > 10% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

## 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: - 32 Objekte mit E-Ladesäulen ausgestattet, 11 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



## Transaktion/Kauf

### Fachmarktzentrum in Havelberg

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 7.200 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 2.919 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 69%
- Nettomiete (IST): > 200 T€
- Kaufpreis: n.n.<sup>1</sup>
- 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

## Transaktion/Kauf

Nahversorger in Wienhausen

- Baujahr: 1996
- Grundstücksgröße: 4.216 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 986 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): > 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



## Transaktion/Kauf

Portfolio mit 8 Drogerie-Märkten (u.a.)

- Baujahre: 2003 bis 2022
- Vermietbare Fläche: 13.598 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 97%
- Nettomiete (IST): ca. 1,5 Mio. €
- Kaufpreis: n.n.<sup>1</sup>
- Insgesamt 11 Objekte in Dresden, Leipzig, Stelle bei Hamburg, Möhnesee (NRW) und diversen Kleinstädten in Sachsen
- Größte Mieter sind DM (5x), ALDI (2x), Rossmann (2x), Budni, Pfennigpfeiffer, Fristo und KiK
- Lokal gut positionierte Nahversorger, größtenteils in starker Einzelhandelsumgebung

am 10.06.2025 gekauft



Annaberg-Buchholz



Bad Langensalza



Borna



Brand-Erbisdorf



Dresden, Kesselsdorfer Straße



Dresden, Löbtauer Straße



Leipzig, Flößenstraße



Möhnesee



Meißen, Fabrikstraße



Stelle



Zschopau

<sup>1</sup>) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden

## Transaktion/Kauf Fachmarkt in Löbau

- Baujahr: 2005
- Grundstücksgröße: 2.881 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 952 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): n.n.<sup>1</sup>
- Kaufpreis: n.n.<sup>1</sup>
- Langjähriger Mieter ist AWG Mode
- Sehr gute Lage in einem großen Einzelhandelsareal am Zubringer zur Bundesstraße
- Direkt gegenüber Kaufland gelegen; zudem u.a. Deichmann, KiK, Tankstelle mit im Areal



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

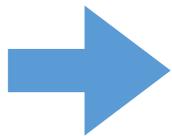
## Transaktion/Kauf Fachmarkt in Riesa

- Baujahr: 1998
- Grundstücksgröße: 3.748 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 1.063 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 100 T€
- Kaufpreis: 984 T€
- ACTION als Mieter im Herbst 2024 in den ehemaligen Netto eingezogen
- Neu gebauter moderner Netto-Markt direkt nebenan



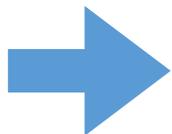
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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

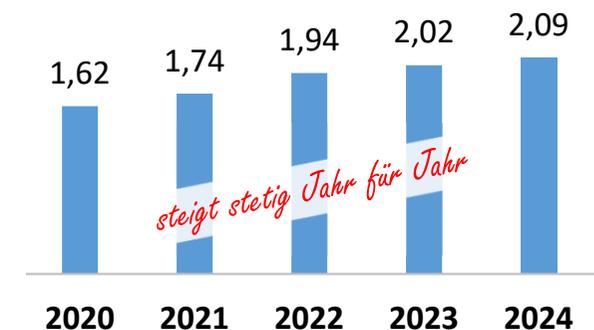
- Starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



FFO je Aktie +29%  
binnen vier Jahren

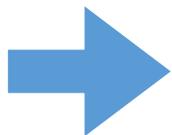


FFO je Aktie  
in €



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



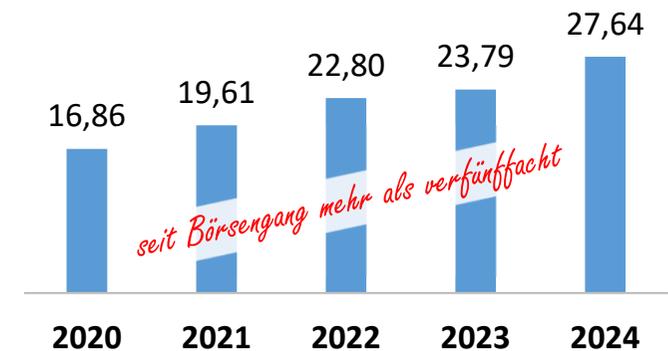
NAV je Aktie +64%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

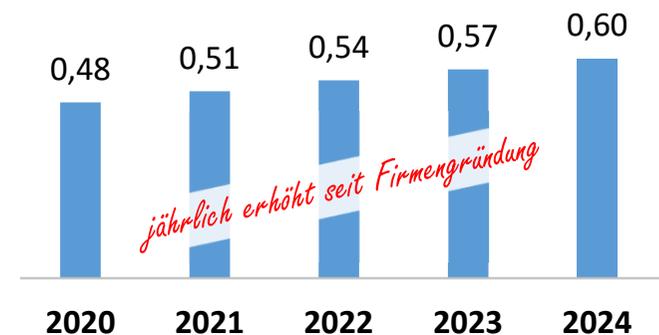
### NAV je Aktie

in €



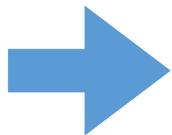
### Dividende je Aktie

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

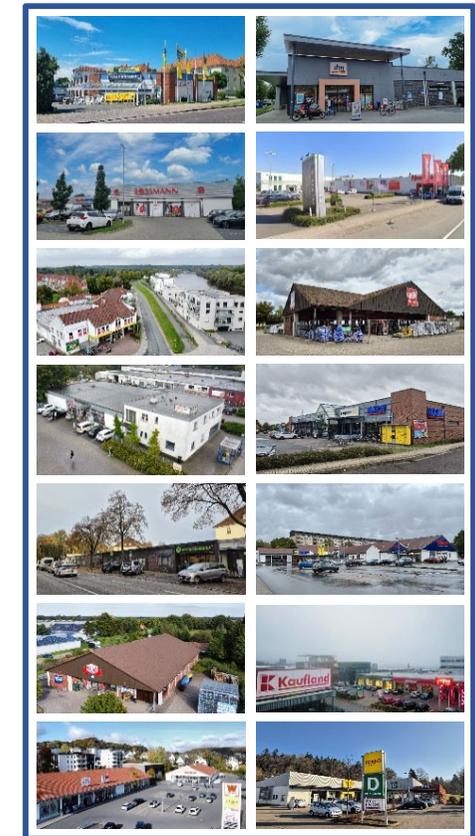


**DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt**

## 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. €  
(zzgl. 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 Aktie

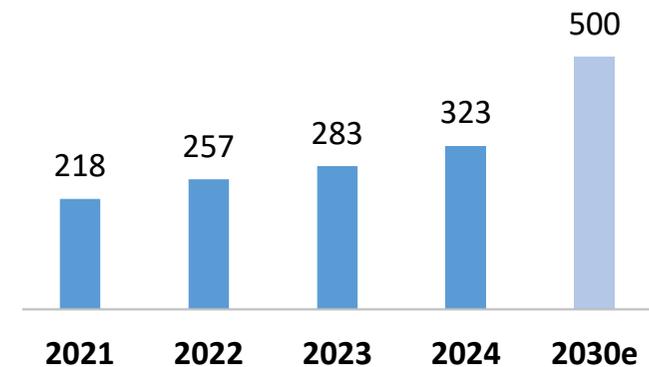
## Langfristplanung „DEFAMA 2030“

veröffentlicht am 09.12.2024

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

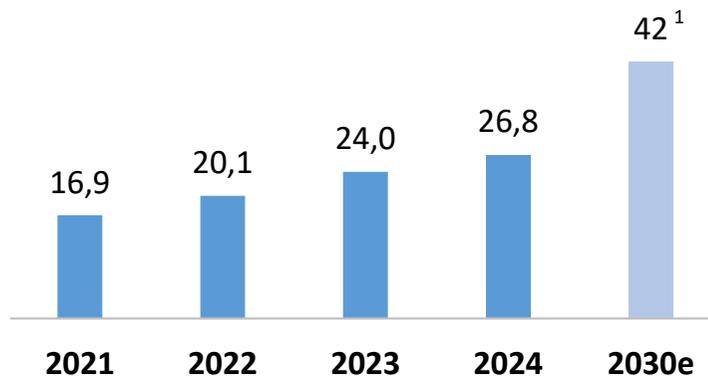
### Portfoliowert

in Mio. €



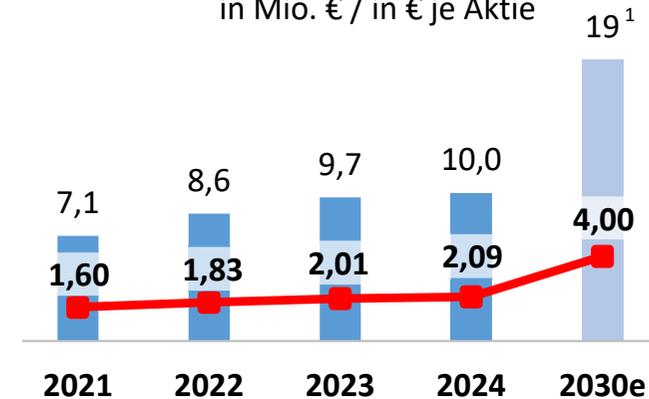
### Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



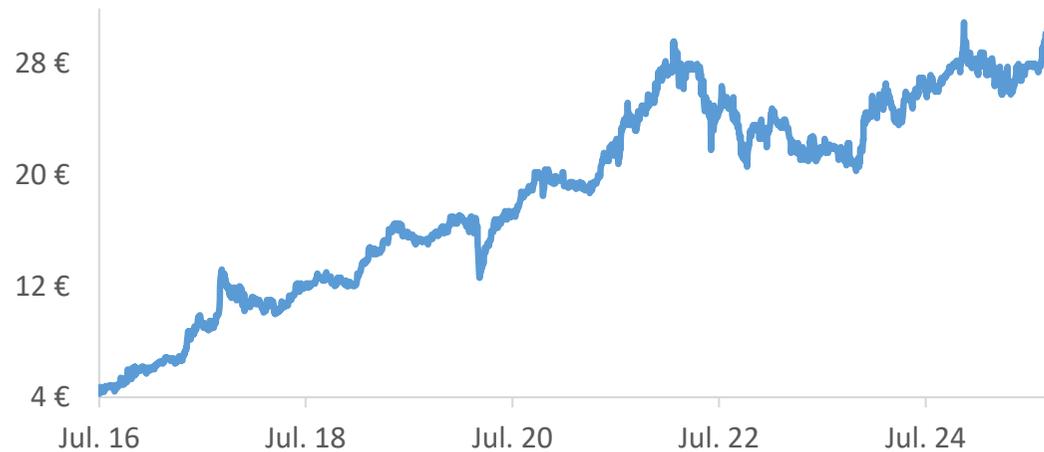
### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie

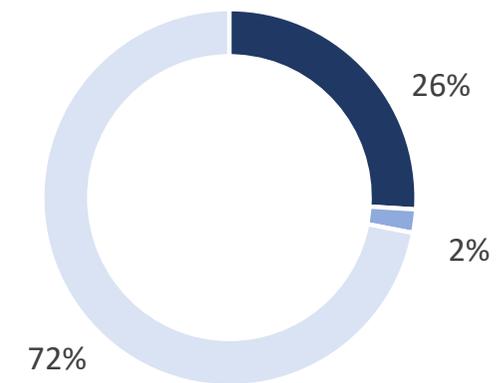


1) Annualisiert zum Jahresende

## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2</sup>



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs <sup>1</sup>	29,80 €
Marktkapitalisierung	143,0 Mio. €

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

<sup>2)</sup> 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.

<sup>1)</sup> XETRA-Schlusskurs am 13.10.2025

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](http://www.defama.de)

## Matthias Schrade

Vorstand

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

Mail [schrade@defama.de](mailto: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.