



Unternehmenspräsentation  
**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

November 2022

## 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:

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

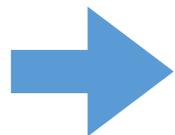
Fokus auf kleine und  
mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise  
für gute Standorte

Beste Chancen auf  
dauerhaft hohe Rendite

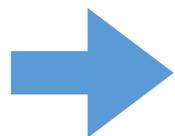
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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



wenig Eigenkapital erforderlich,  
entsprechend hohe EK-Rendite

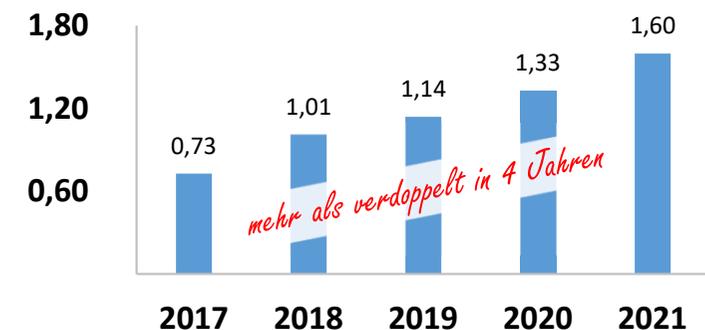
- starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



FFO je Aktie +119%  
binnen vier Jahren

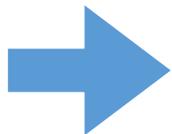


FFO je Aktie  
in €



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

- aufwändiger Einzelkauf zu günstigen Kaufpreisen
- professionell gemanagte Portfolien werden zu deutlich höheren Faktoren gehandelt



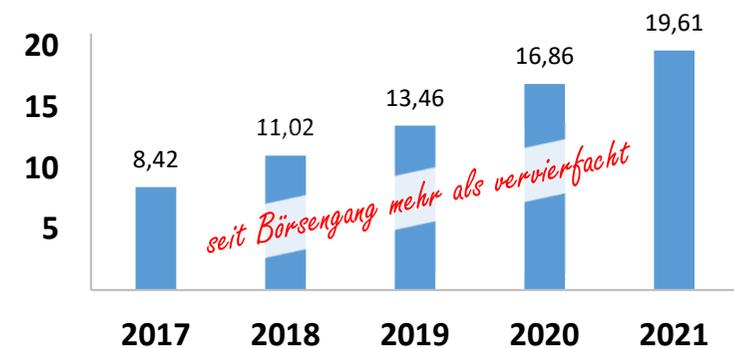
NAV je Aktie +143%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

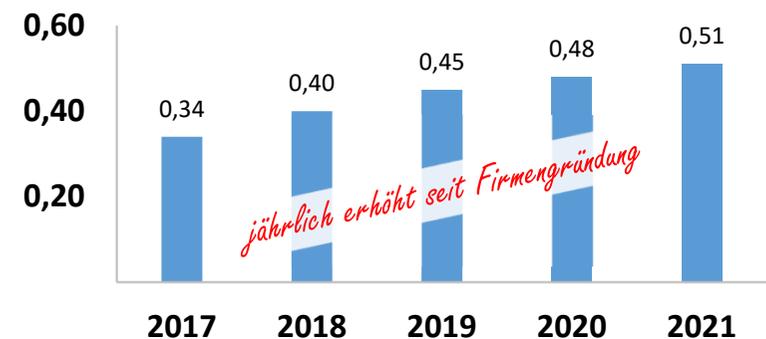
### NAV je Aktie

in €



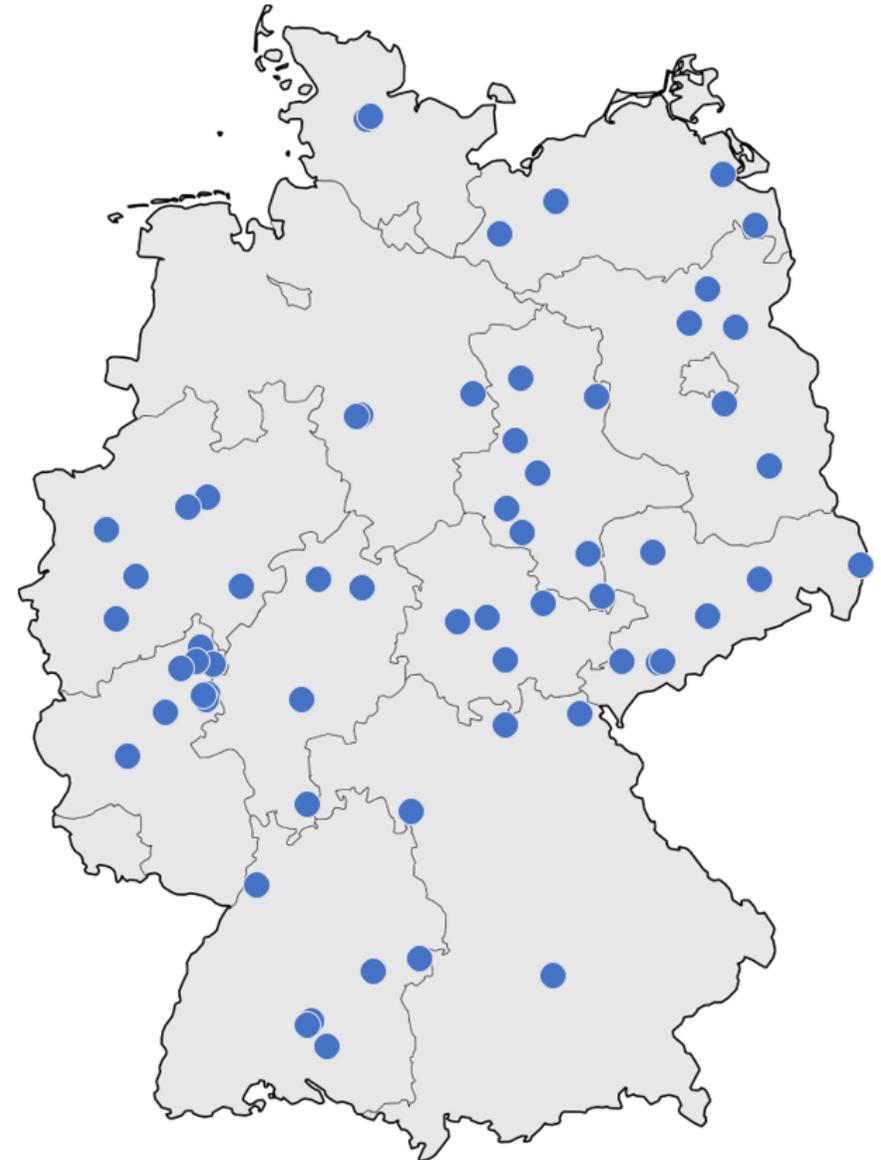
### Dividende je Aktie

in €



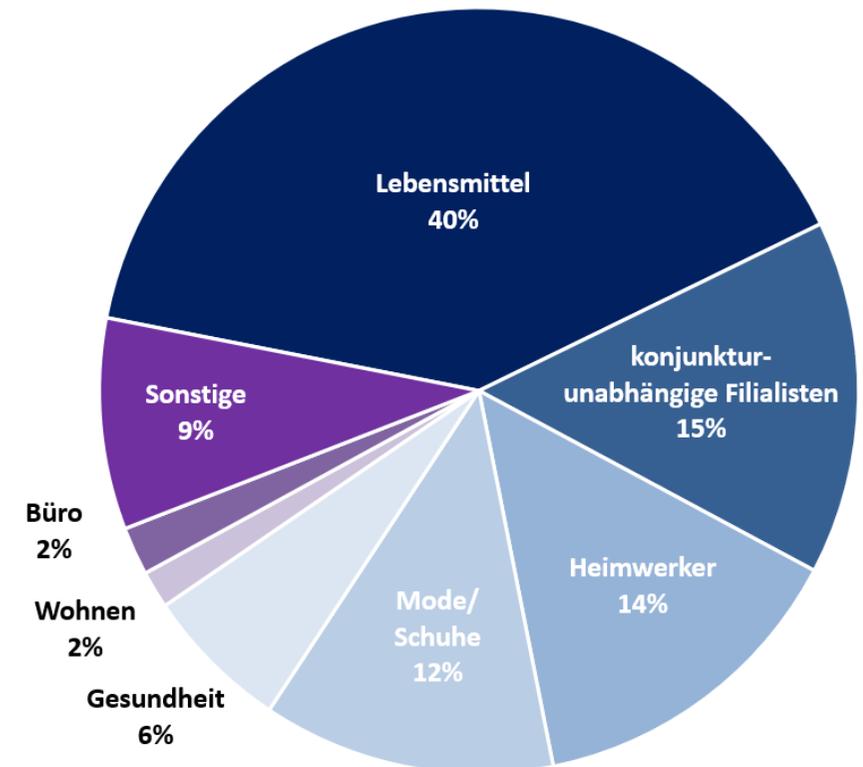
Kennzahlen <i>(Stand: 30.09.2022)</i>	
Standorte	62
Nettokaltmieten (annualisiert)	19,9 Mio. €
Vermietbare Fläche	249.570 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	94,2%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre
Portfoliowert	251 Mio. €

- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 22%
- 2022 bisher zwölf Zukäufe für 29 Mio. €



Größte Mieter	Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL  	6	10,3 %
toom/B1 	5	9,7 %
EDEKA/Netto/trinkgut   	11	8,5 %
REWE/Penny  	9	6,7 %
JYSK (= Dän. Bettenlager) 	12	5,7 %
Aldi Nord 	6	3,9 %
KiK 	11	3,8 %
NORMA 	7	3,5 %
TEDI 	11	2,5 %
AWG 	5	2,5 %
Takko 	7	2,3 %
Herkules-Baumarkt (Edeka) 	1	2,0 %

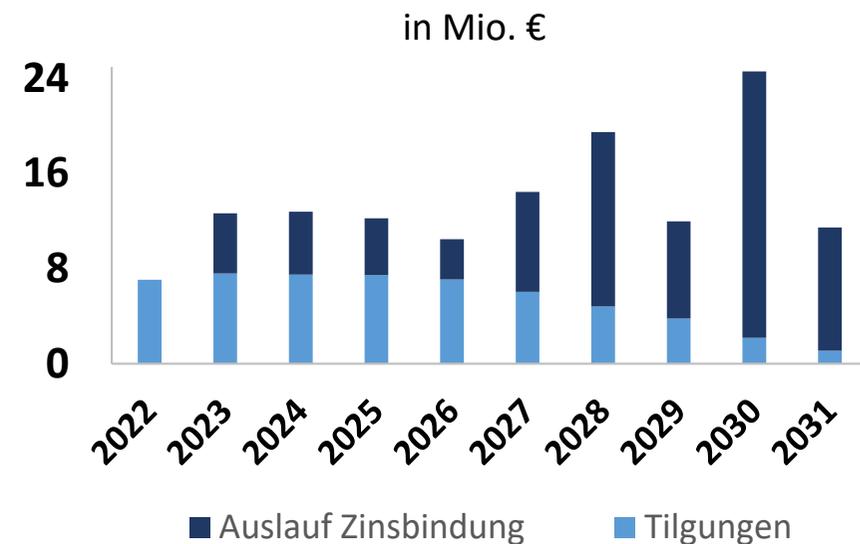
Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 22% der Gesamterträge aus

Kennzahlen (Stand: 30.09.2022)	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankverbindlichkeiten	138 Mio. €
Ø Zinssatz	2,07%
Ø Anfangstilgung	4,42%
Ø Zinsbindung	6,3 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	56,5%

## Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

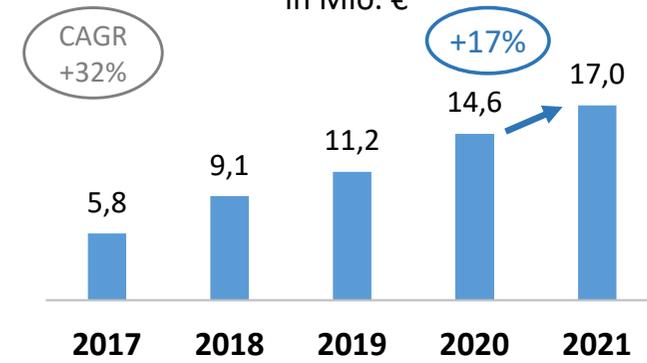
## Portfoliowert

in Mio. €



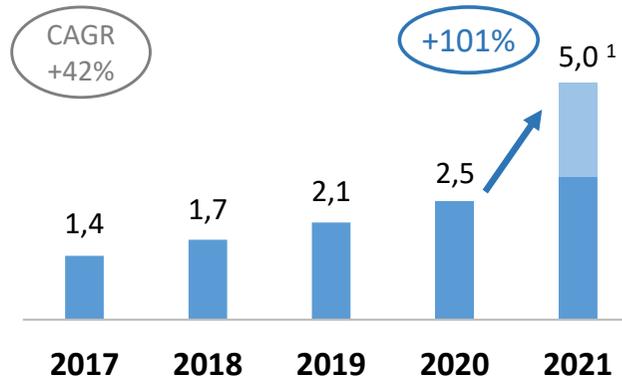
## Umsatz

in Mio. €



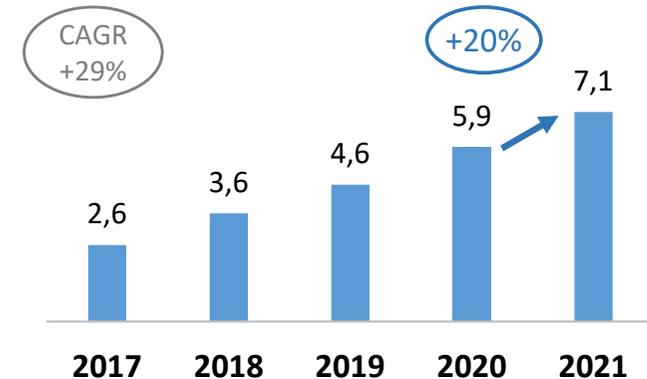
## Nettoergebnis

in Mio. €



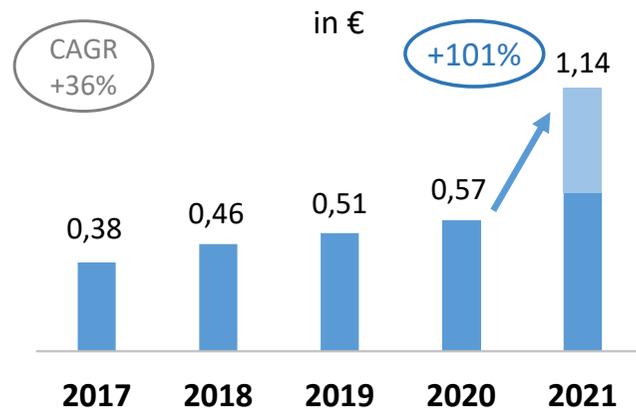
## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €

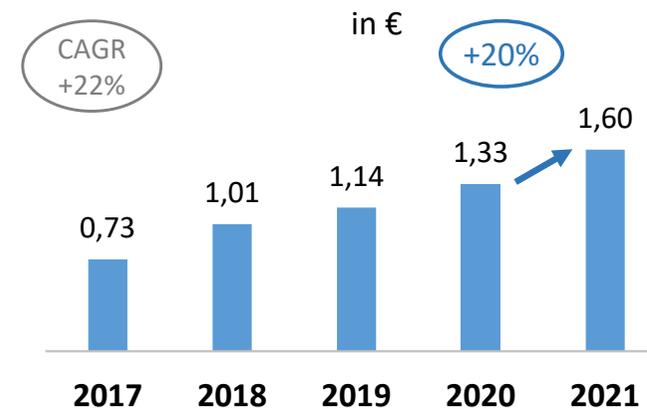


1) inkl. Einmaleffekt von rund 2 Mio. € aus Verkauf Bleicherode

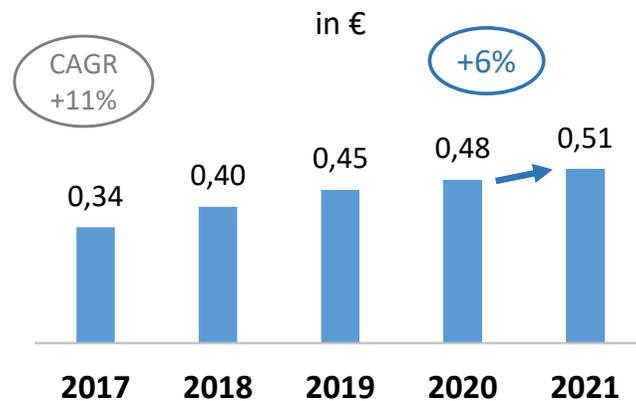
## Ergebnis je Aktie



## FFO je Aktie



## Dividende je Aktie



## Leitgedanken für die Expansion

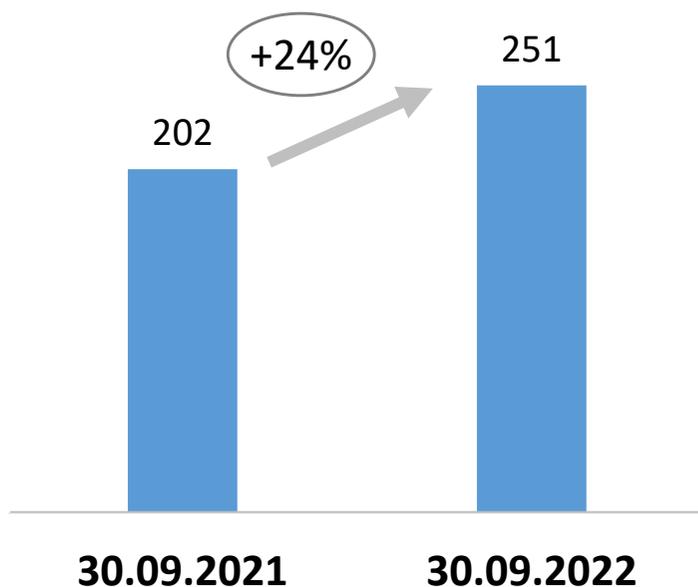
- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- weitere FFO-Erhöhung mit vorhandenem Cashbestand erwartet

# KENNZAHLEN 9M/2022



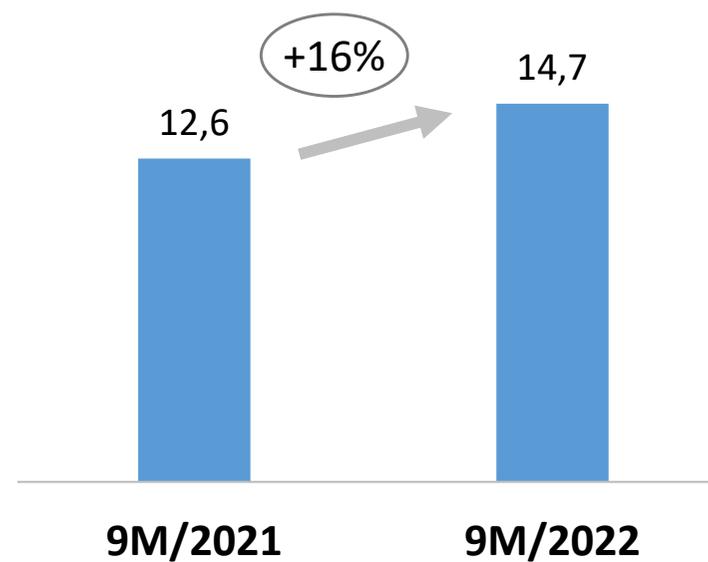
## Portfoliowert

in Mio. €

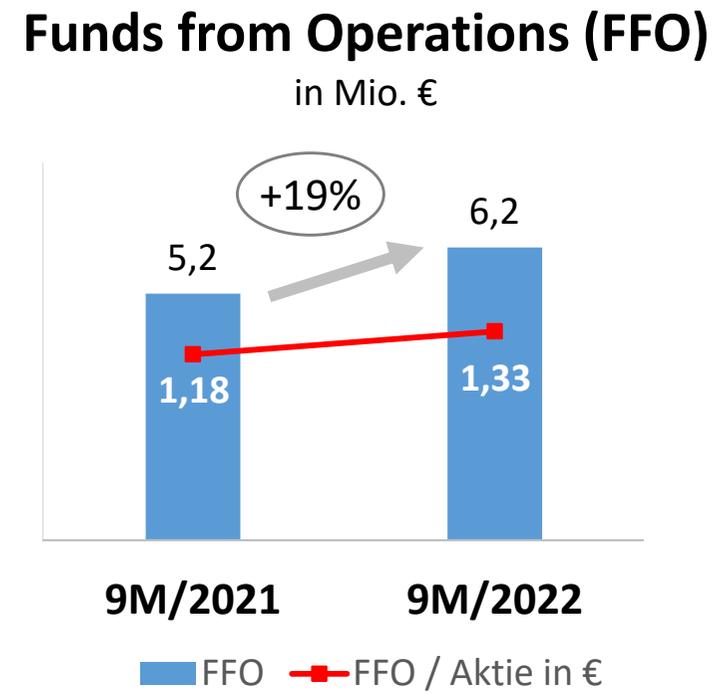
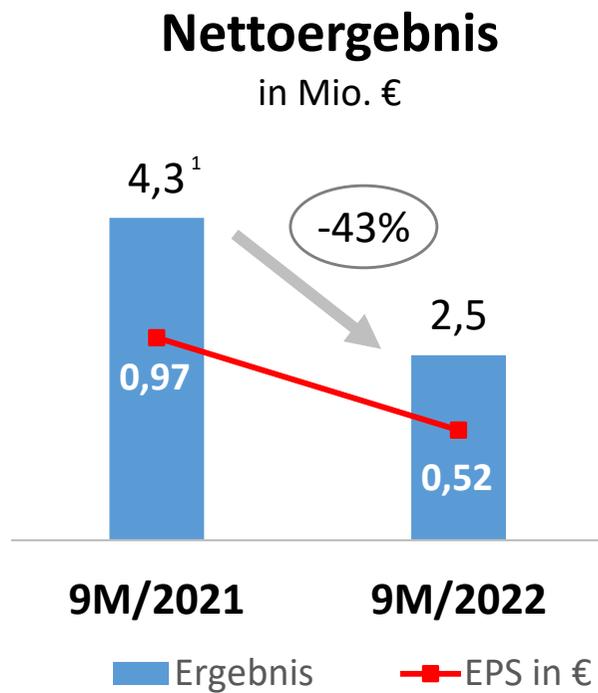


## Umsatz

in Mio. €



# KENNZAHLEN 9M/2022



1) inkl. Einmaleffekt von rund 2 Mio. € aus Verkauf Bleicherode

## Transaktion/Kauf

Nahversorger in Wolfsburg-Nordsteimke

- Baujahr: 2009
- Grundstücksgröße: 13.775 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 6.993 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 67%
- Nettomiete (SOLL): 600 T€ p.a.
- Kaufpreis nicht genannt auf Wunsch des im Ort wohnenden Verkäufers
- Hauptmieter sind ALDI, Rossmann, Fressnapf, KiK und ABC Schuhe
- Benachbarter Real-Markt wurde kürzlich von EDEKA erworben
- Im Zuge der Wohnbau-Offensive der Stadt Wolfsburg sollen durch das Projekt „Sonnenkamp“ in unmittelbarer Nähe des Objekts rund 3.000 zusätzliche Wohneinheiten entstehen
- Transaktion wurde zum 01.04.2022 abgeschlossen

am 31.01.2022 gekauft



## Transaktion/Kauf

Fünf Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz

- Baujahre: 1994 bis 2004
- Grundstücksgröße: 40.050 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 16.661 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 97%
- Nettomiete (IST): 1,3 Mio. € p.a.
- Kaufpreis: 15 Mio. €
- Standorte in starken Gewerbegebieten in Hachenburg, Heiligenroth und Lahnstein
- 80% der Mieten entfallen auf namhafte Filialisten wie DM, Getränke Hoffmann, JYSK, KiK, Matratzen Concord, TEDI und eine TOTAL-Tankstelle
- Transaktion soll zum 31.12.2022 abgeschlossen werden

am 14.04.2022 gekauft



## Transaktion/Kauf

Zwei Nahversorger in Thüringen

- Baujahre: 1991 / 2010
- Grundstücksgröße: 13.363 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 3.955 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): 300 T€ p.a.
- Kaufpreis: 2,95 Mio. €
- Erwerb zum 10fachen der IST-Miete
- Hauptmieter sind Netto (Apfelstädt)<sub>1</sub> und tegut (Waltershausen)
- Lokal gut positionierte Nahversorger in kleinen Orten in der Nähe von Gotha

am 29.06.2022 gekauft



## Transaktion/Kauf

### Fachmarkt-Portfolio in BaWü/Bayern

- Baujahre: 1982 bis 2001
- Grundstücksgröße: 19.795 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 6.559 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): rund 430 T€ p.a.
- Kaufpreis: 5,25 Mio. €
- Generalmieter: AWG Mode
- Standorte in Albstadt, Bad Ditzenbach, Graben-Neudorf und Pfaffenhofen
- Alle Objekte liegen in starken Handelsagglomerationen mit weiteren namhaften Einzelhändlern wie Kaufland, LIDL, ALDI, DM, Müller Drogerie, Deichmann, Takko oder KiK
- Langfristige Mietverträge durchweg mit Wertsicherungsklauseln

am 24.08.2022 gekauft



Albstadt, Baden-Württemberg



Bad Ditzenbach, Baden-Württemberg



Graben-Neudorf, Baden-Württemberg



Pfaffenhofen, Bayern

## Investitionen im Bestandsportfolio (Beispiele)

### Hamm (Westfalen)

- Umbau für Penny, Bäcker und Reisebüro
- Baukosten von rund 500 T€
- Start der Umbaumaßnahmen im Oktober 2021
- Eröffnung des Penny am 28. April 2022



Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...

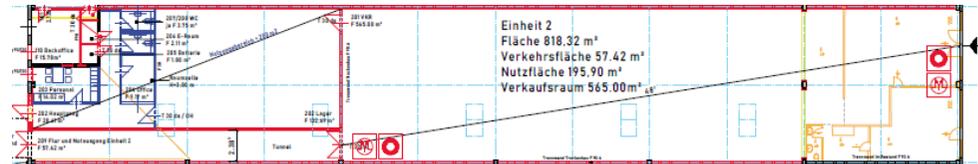


... wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.

## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Gardelegen

- Umbau für Futterhaus
- Baukosten von rund 350 T€
- Start des Umbaus im November 2021
- Eröffnung am 2. Juni 2022



Bei unserem Kauf war die Fläche im Rohbau-Zustand



## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Büdelisdorf

- Anbau Aufzug am Ostflügel
- Vergrößerung TEDi, Dachausbau, Neuansiedlung Fitness-Studio

abgeschlossen

läuft, Abschluss vorauss. 11/2022

insgesamt  
ca. 1,5 Mio. €

### Sonnefeld

- Erweiterung Norma

läuft, Abschluss vorauss. 11/2022

ca. 0,2 Mio. €

### Gardelegen

- Umbau für Futterhaus
- Umbau für tedox
- Aufteilung ehem. Baumarkt

abgeschlossen

z.Z. Bauantrag, Abschluss vorauss. 3/2023  
in Planung, Bauantrag vorauss. Q1/2023

insgesamt  
> 1 Mio. €

### Lübbenau

- Schaffung neue Fläche für TEDi
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker

läuft, Abschluss vorauss. Q1/2023

läuft, Abschluss vorauss. Q1/2023

insg. > 1 Mio. €  
(inkl. weitere  
Maßnahmen)

### Rendsburg

- Umbau Gemeinschaftspraxis
- Erweiterung Penny

abgeschlossen

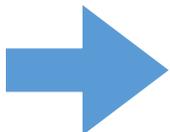
in Planung, Bauantrag vorauss. Q2/2023

insgesamt  
> 1 Mio. €



## **Marktumfeld: steigende Zinsen und anziehende Inflation**

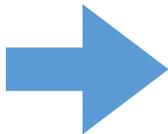
- 89% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 6,3 Jahren
- Ankäufe weiterhin lukrativ durch große Spanne zwischen Anfangsrendite und höheren Zinsen
- geringe Auswirkungen durch steigende Baukosten, Materialmangel o.ä.
- Bilanzierung nach HGB; daher keine GuV-Belastung, Covenant-Risiken o.ä. bei niedrigerem NAV



**DEFAMA wird von den aktuellen Trends  
tendenziell eher profitieren**

## **DEFAMA rüstet sich für beschleunigtes Wachstum**

- Auslagerung der Objektverwaltung an HEICO Property Partners GmbH, Wiesbaden
- Partner mit über 20 Jahre Erfahrung, verwaltet 430 Objekte (v.a. Handel) mit Wert von > 6 Mrd. €
- HEICO übernimmt u.a. Wartung/Instandhaltung, Mängelbearbeitung, BK-Abrechnungen, Mahnwesen
- ermöglicht für DEFAMA die Fokussierung auf reine Weiterentwicklung des Portfolios, v.a. Vermietung, Umbaumaßnahmen, An- und Verkauf von Objekten
- bringt uns die Fähigkeit, in kurzer Zeit wesentlich mehr Objekte in den Eigenbestand zu übernehmen
- erste 24 Objekte bereits an HEICO übergeben, bis Anfang 2023 soll Übergabe abgeschlossen sein



**DEFAMA wird Chancen des  
veränderten Marktumfelds nutzen**

## Ziele für 2022

- Jahresüberschuss (HGB): 4,2 Mio. €  
(inkl. ein Verkauf)
- Funds From Operations (FFO): 8,5 Mio. €  
1,81 € je Aktie
- Annualisierter FFO: 10 Mio. €
- Dividende: > 0,51 € je Aktie

## Vorjahreswerte

- 5,0 Mio. €, davon  
~2 Mio. € aus Verkauf
- 7,1 Mio. €  
1,60 € je Aktie
- 8,3 Mio. €
- 0,51 € je Aktie

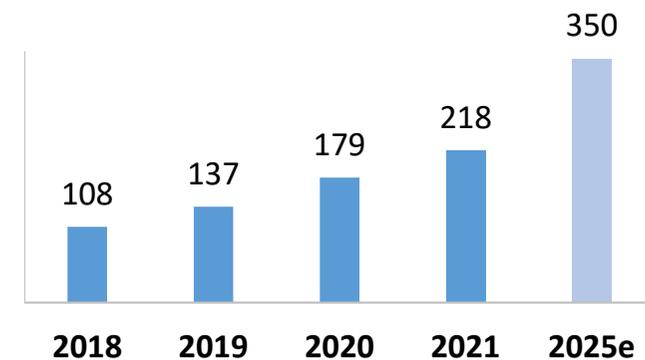
## Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

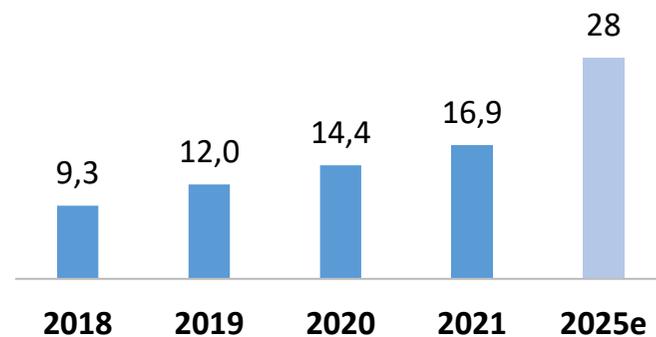
### Portfoliowert

in Mio. €



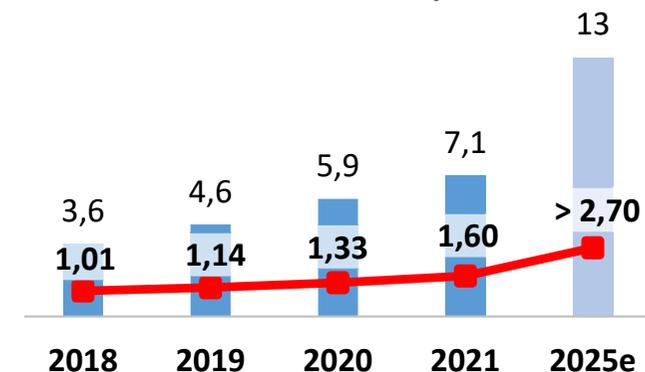
### Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



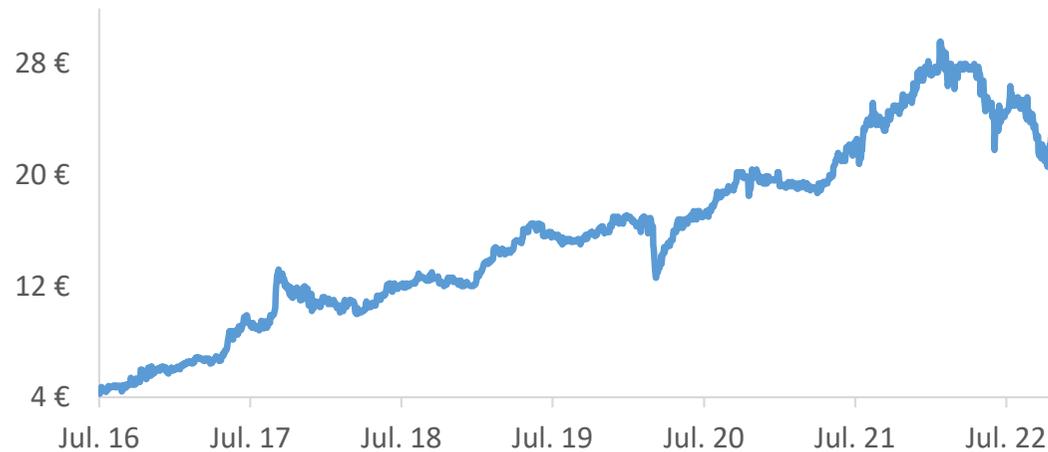
## DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen in 2022 mit bisher 29 Mio. € über typischem Niveau
- annualisierter FFO („run rate“) bei 9,7 Mio. € bzw. 2,02 € je Aktie
- freiwerdende Mitarbeiter vergrößern Kapazität für Immobilientransaktionen
- potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

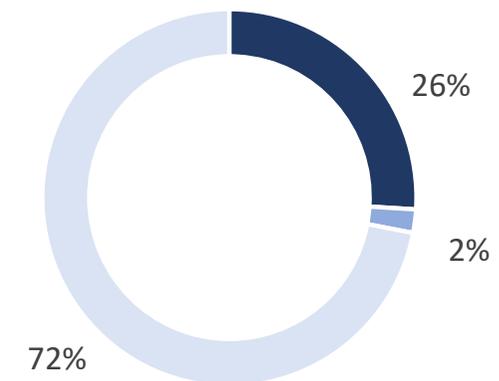
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:  
„Wir kaufen, um zu behalten“**



## 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>                23,60 €

Marktkapitalisierung        113,3 Mio. €

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

2) Stand 30.06.2022. 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 10.11.2022

# INVESTMENTGRÜNDE



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

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

Fax +49 (0) 30 / 555 79 26 - 2

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.