



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Präsentation zum
Bericht über das erste Quartal 2023

31. Mai 2023

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.



Pasewalk, Mecklenburg-Vorpommern



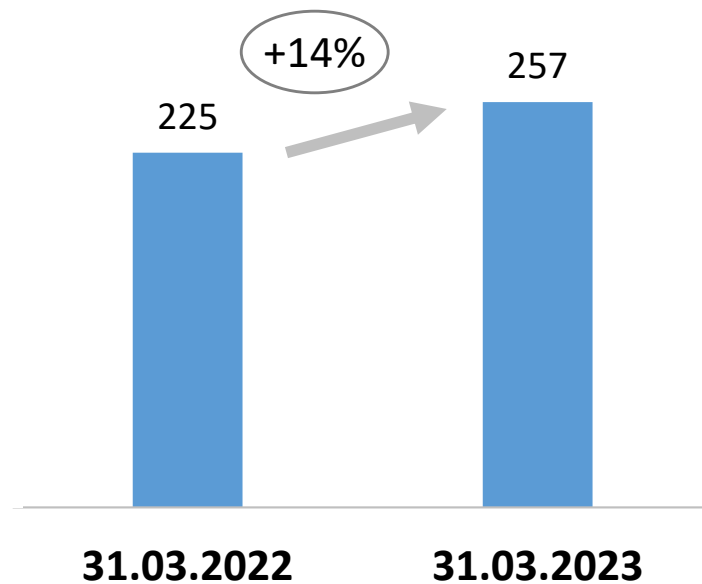
Waldeck, Hessen



Apolda, Thüringen

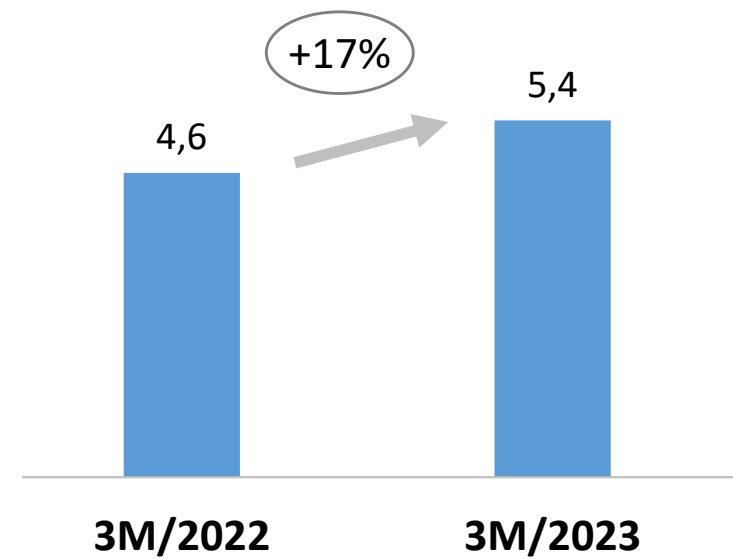
Portfoliowert

in Mio. €



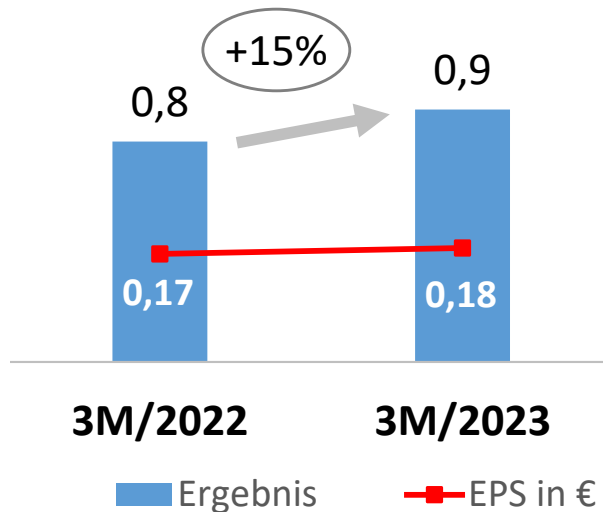
Umsatz

in Mio. €



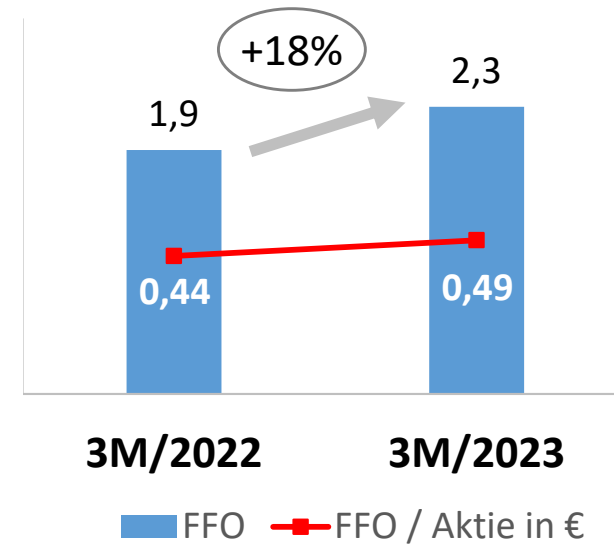
Nettoergebnis

in Mio. €



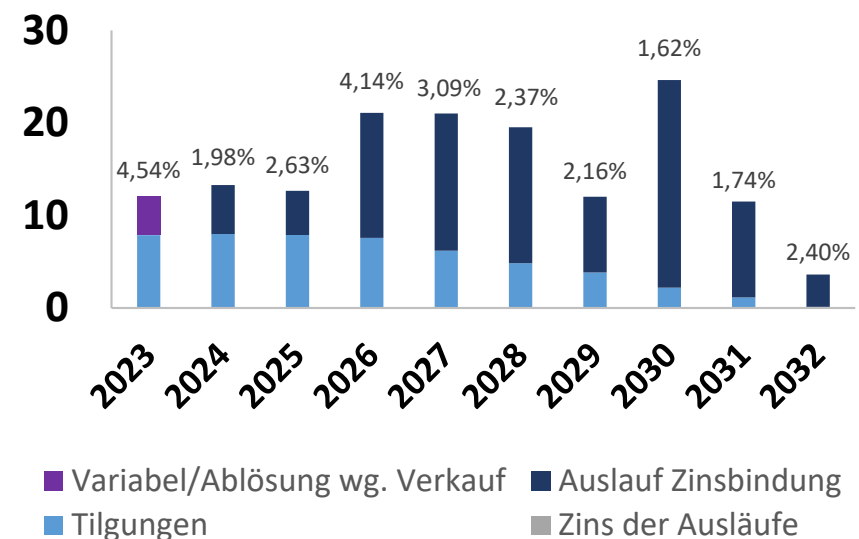
Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



Kennzahlen (Stand: 31.03.2023)	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankverbindlichkeiten	152 Mio. €
Ø Zinssatz	2,43%
Ø Anfangstilgung	4,17%
Ø Zinsbindung	5,7 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58,7%

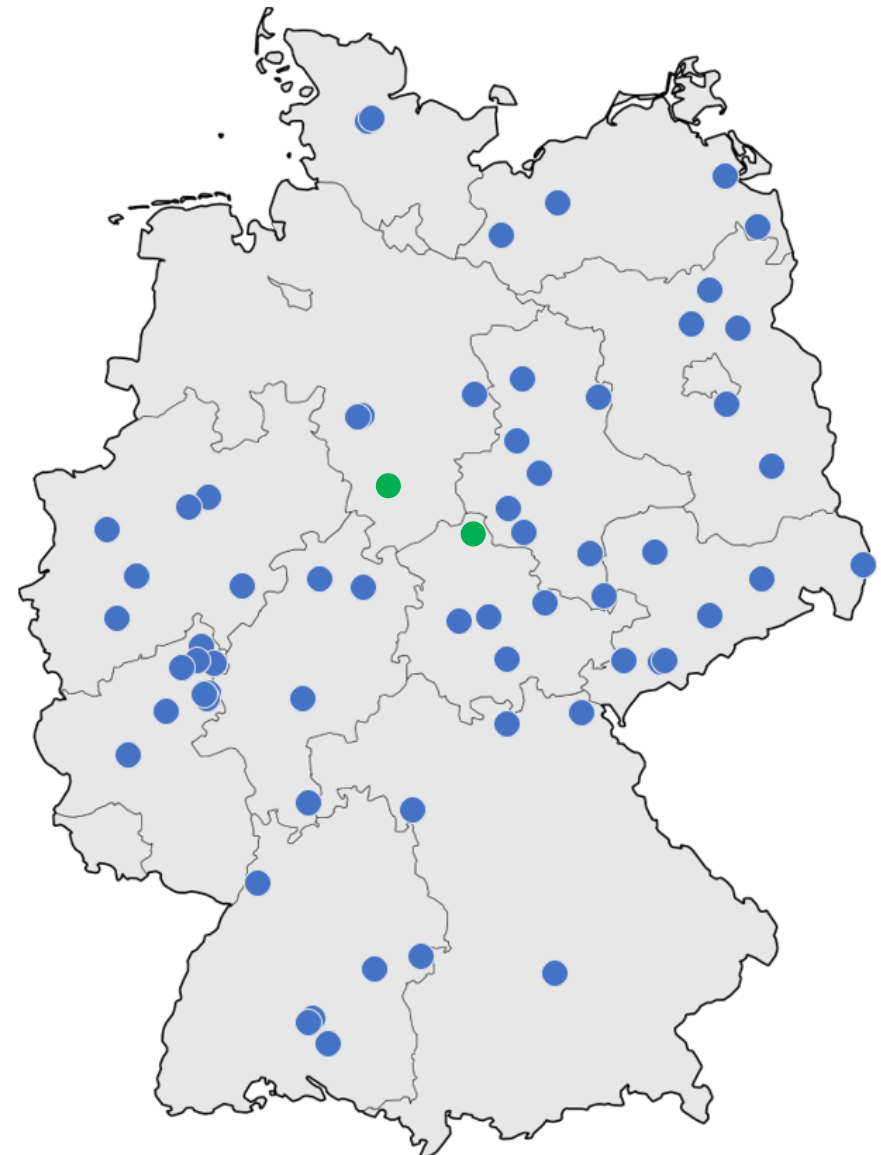
Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen in Mio. €



- 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“)

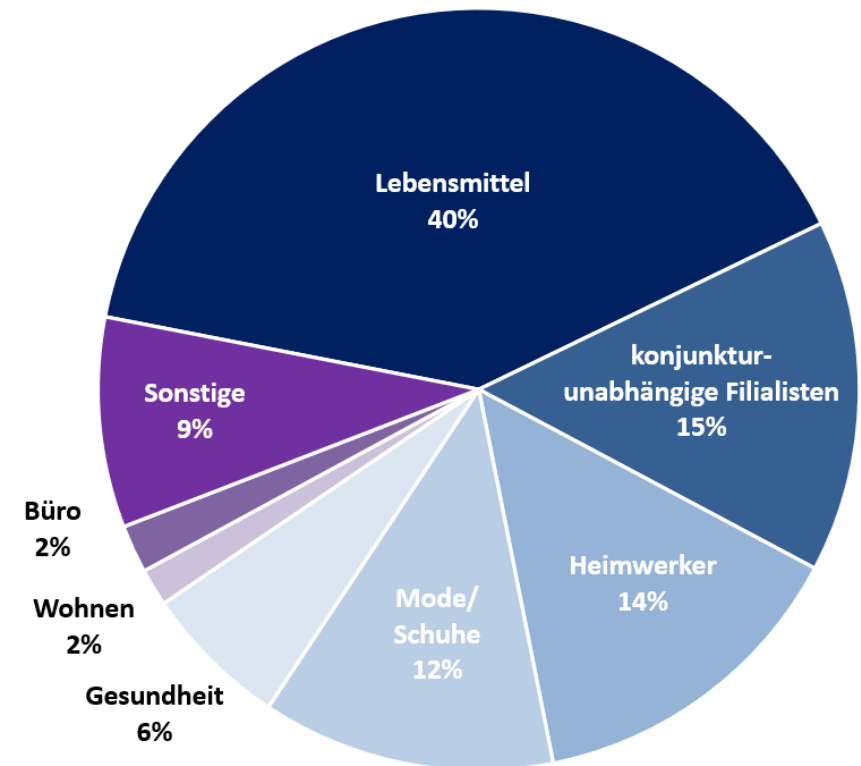
Kennzahlen (Stand: 31.03.2023)	
Standorte	61
Nettokaltmieten (annualisiert)	20,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	248.499 m ²
Vermietungsquote	93,9%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre
Portfoliowert	257 Mio. €

- 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%
- nach dem Stichtag erfolgten im Mai 2023 zwei Zukäufe (●)



Größte Mieter		Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL	 	6	10,5 %
toom/B1	 	5	9,6 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  	11	8,4 %
REWE/Penny	 	9	6,8 %
JYSK		12	5,7 %
H.H. Holding	 	12	4,2 %
Aldi Nord		6	3,9 %
NORMA		6	2,6 %
TEDi		11	2,5 %
AWG		5	2,5 %
Takko		7	2,3 %
Herkules-Baumarkt (Edeka)		1	1,9 %

Mieterträge nach Branche



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

Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum in Thüringen

- ☐ Baujahr: 1980 / 1993
- ☐ Grundstücksgröße: 15.689 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 6.766 m²
- ☐ Vermietungsstand: 97%
- ☐ Nettomiete (IST): ca. 500 T€ p.a.
- ☐ Kaufpreis: n.n.¹
- ☐ Mieter sind u.a. ACTON, Carglass, Hammer, JYSK, ein Zoomarkt und ein Fitness-Studio
- ☐ Direkt benachbart findet sich ein LIDL-Markt

am 23.05.2023 gekauft



1) wird nach erfolgter Kaufpreiszahlung veröffentlicht

Transaktion/Kauf

Nahversorger in Niedersachsen

- ☐ Baujahr: 2013
- ☐ Grundstücksgröße: 5.376 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 1.130 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): 130 T€ p.a.
- ☐ Kaufpreis: 1,26 Mio. €
- ☐ Erwerb zum 9,7-fachen der IST-Miete
- ☐ Mieter des Objekts ist Netto Marken-Discount
- ☐ Lokal gut positionierter Nahversorger in einem Vorort von Einbeck

am 27.05.2023 gekauft



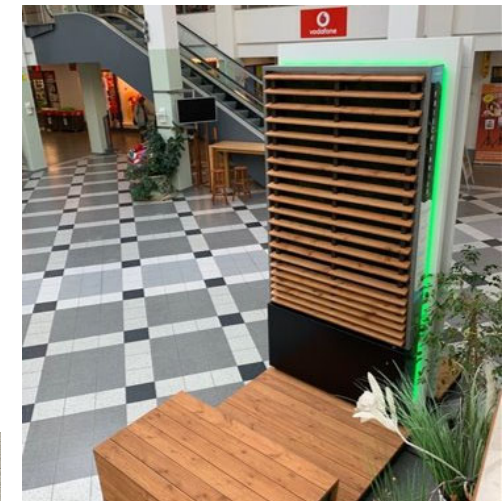
Investitionen im Bestandsportfolio

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



ESG-Maßnahmen

- ☐ Ladesäulen (aktuell 24 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

- Umbau für Futterhaus
- Umbau für tedox
- Ansiedlung/Umbau Fitness-Studio

abgeschlossen
z.Z. Bauantrag, Abschluss vorauss. Q4/2023
in Planung, Abschluss vorauss. Q4/2023

insgesamt
> 1 Mio. €

Hof

- Erweiterung JYSK
- Bau eines Zusatzgebäudes

in Planung, Bauantrag vorauss. Q2/2023
in Planung, Bauantrag vorauss. Q1/2024

insgesamt
+/- 1 Mio. €

Lübbenau

- Schaffung neue Fläche für TEDI
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker
- Umbau für neuen Büromieter

läuft, Abschluss vorauss. Q3/2023
läuft, Abschluss vorauss. Q4/2023
in Planung, Abschluss vorauss. Q4/2023

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

Rendsburg

- Umbau Gemeinschaftspraxis
- Erweiterung Penny

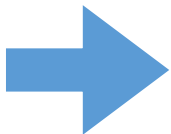
abgeschlossen
in Planung, Bauantrag vorauss. Ende 2023

insgesamt
> 1 Mio. €



Marktumfeld: steigende Zinsen und anziehende Inflation

- 90% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 5,7 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**

Ziele für 2023

- Jahresüberschuss (HGB): 4,0 Mio. €
(zzgl. Verkauf)
- Funds From Operations (FFO): 9,8 Mio. €
2,04 € je Aktie
- Annualisierter FFO: 11 Mio. €
- Dividende: > 0,54 € je Aktie

Vorjahreswerte

5,5 Mio. €, davon
~2 Mio. € aus Verkauf

8,6 Mio. €
1,83 € je Aktie

10 Mio. €

0,54 € je Aktie ¹

1) Vorschlag an die Hauptversammlung am 21.07.2023

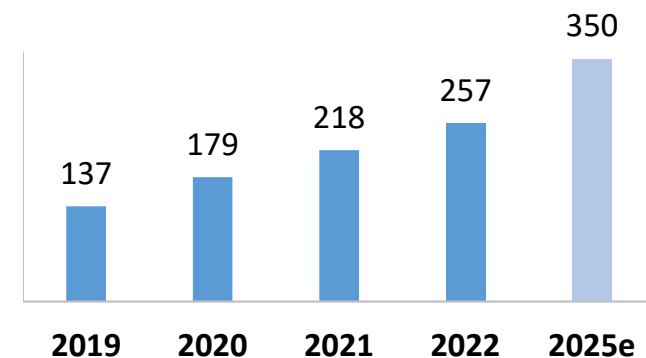
Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

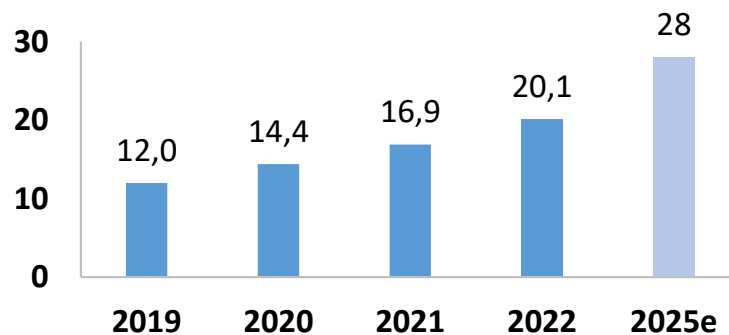
Portfoliowert

in Mio. €



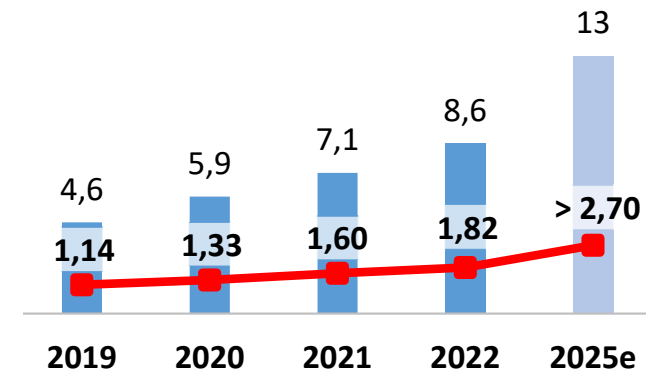
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen in 2022 mit 29 Mio. € über typischem Niveau
- annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 10,4 Mio. € bzw. 2,17 € je Aktie
- vergrößerte personelle Kapazität für Immobilientransaktionen
- potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

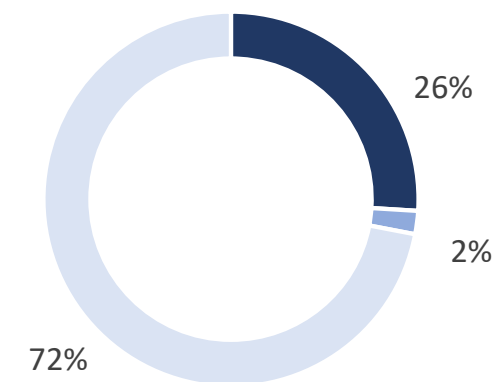
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:
„Wir kaufen, um zu behalten“**



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹	22,40 €
Marktkapitalisierung	107,5 Mio. €

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

2) Stand 31.12.2022. 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 30.05.2023

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 steigender 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 unbekannten 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.