



Unternehmenspräsentation

# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

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

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

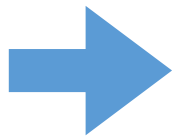
Fokus auf kleine und  
mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise  
für gute Standorte

Beste Chancen auf  
dauerhaft hohe Rendite

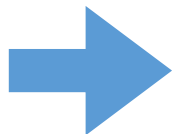
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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

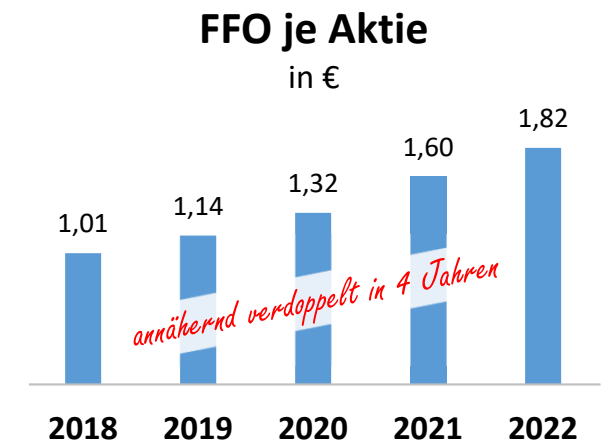


wenig Eigenkapital erforderlich,  
entsprechend hohe EK-Rendite

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

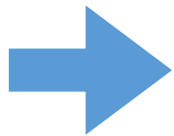


FFO je Aktie +81%  
binnen vier Jahren



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



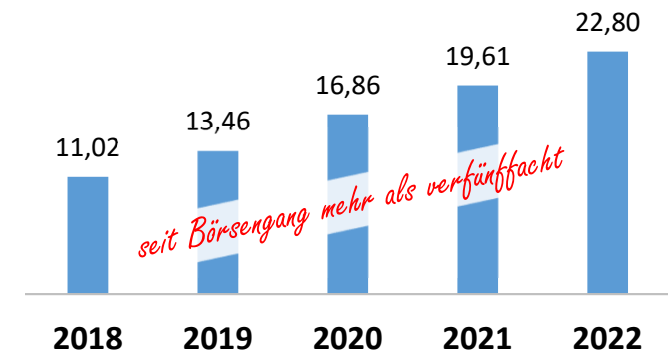
NAV je Aktie +107%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

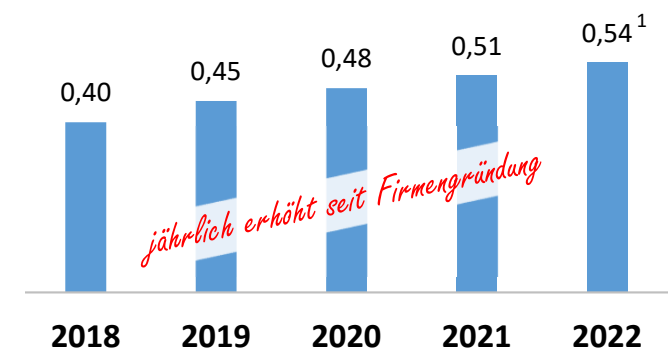
### NAV je Aktie

in €



### Dividende je Aktie

in €



1) Vorschlag an die Hauptversammlung am 21.07.2023

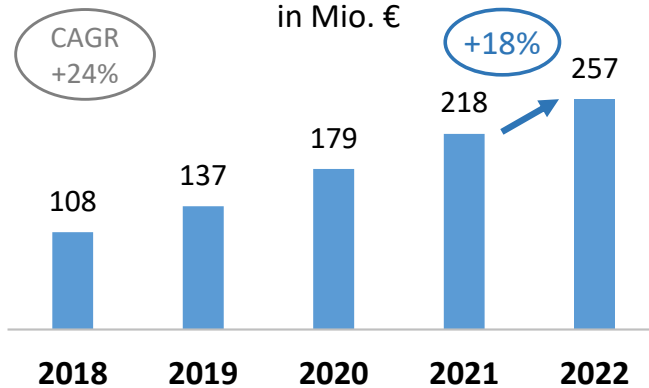


# KENNZAHLEN 2022



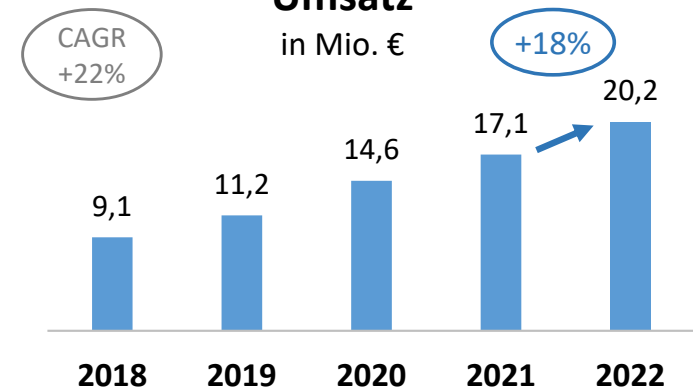
## Portfoliowert

in Mio. €



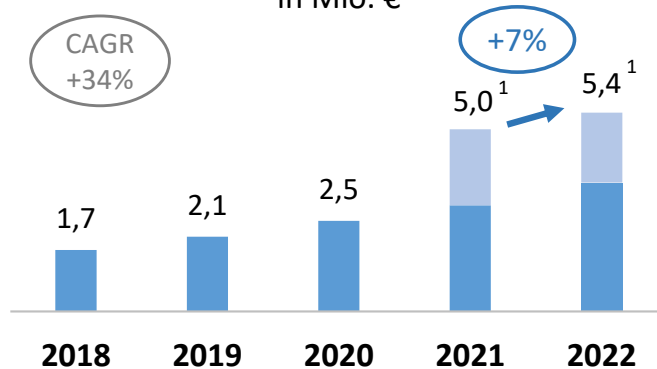
## Umsatz

in Mio. €



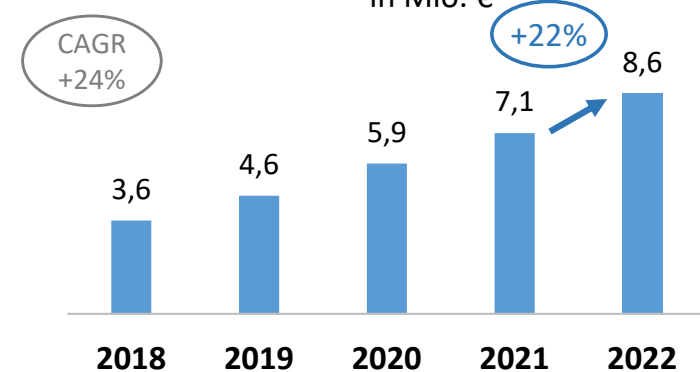
## Nettoergebnis

in Mio. €

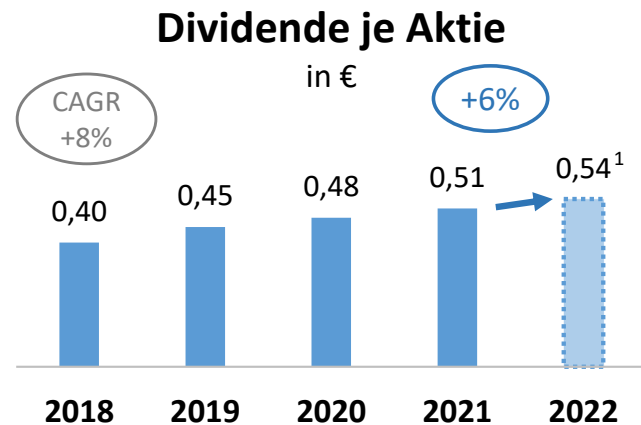
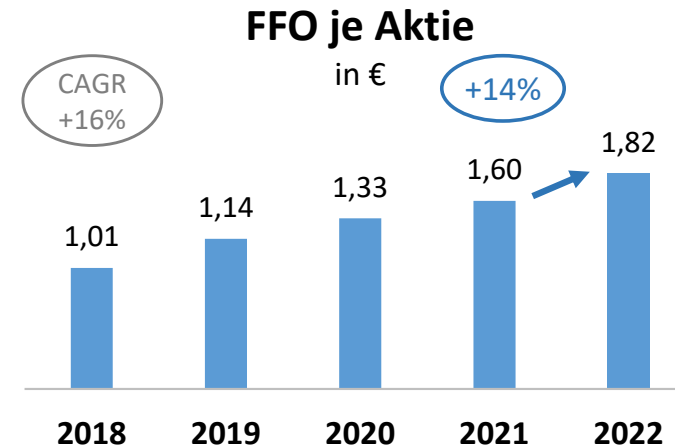
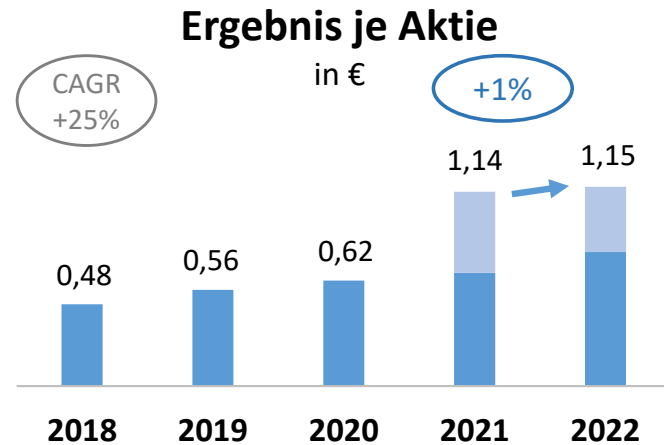


## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen



## Leitgedanken für die Expansion

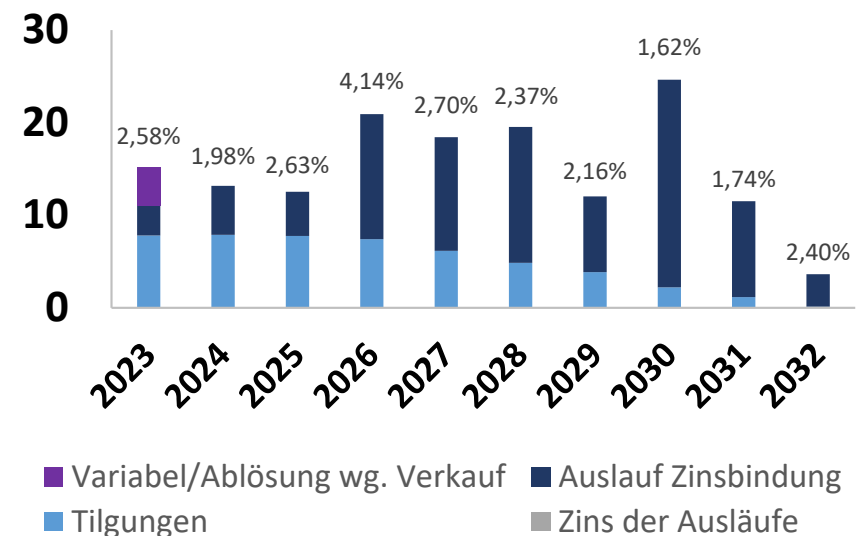
- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- weitere FFO-Erhöhung aus eigener Kraft

1) Vorschlag an die Hauptversammlung am 21.07.2023

| <b>Kennzahlen</b> (Stand: 31.12.2022) |            |
|---------------------------------------|------------|
| Anzahl Finanzierungspartner           | 36         |
| Bankverbindlichkeiten                 | 153 Mio. € |
| Ø Zinssatz                            | 2,32%      |
| Ø Anfangstilgung                      | 4,20%      |
| Ø Zinsbindung                         | 5,8 Jahre  |
| Verschuldungsgrad (LTV)               | 59,3%      |

## Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

in Mio. €

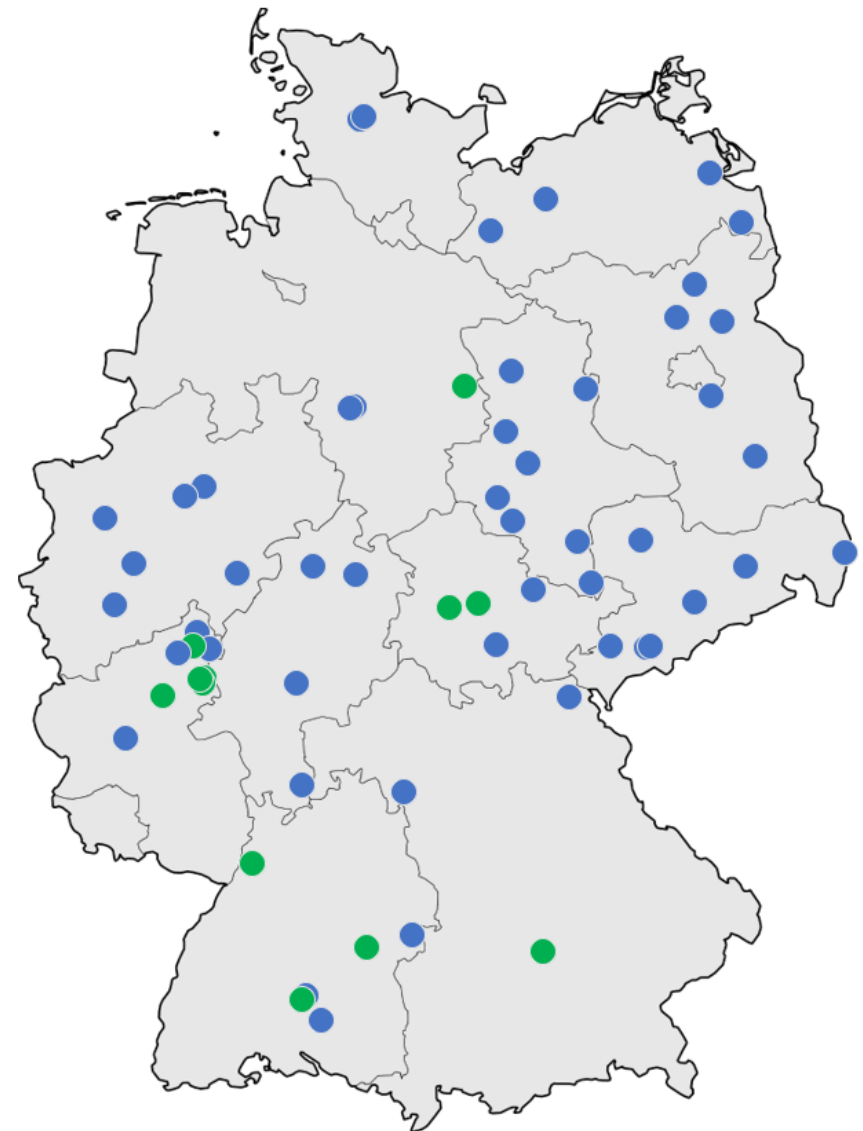


- Finanzierung grundsätzlich über Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsbindung („viele Jahre Ruhe“)
- Partner sind in der Regel lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 12% Anteil an der Gesamtverschuldung
- keinerlei ausstehende Anleihen, Schuldscheindarlehen o.ä.



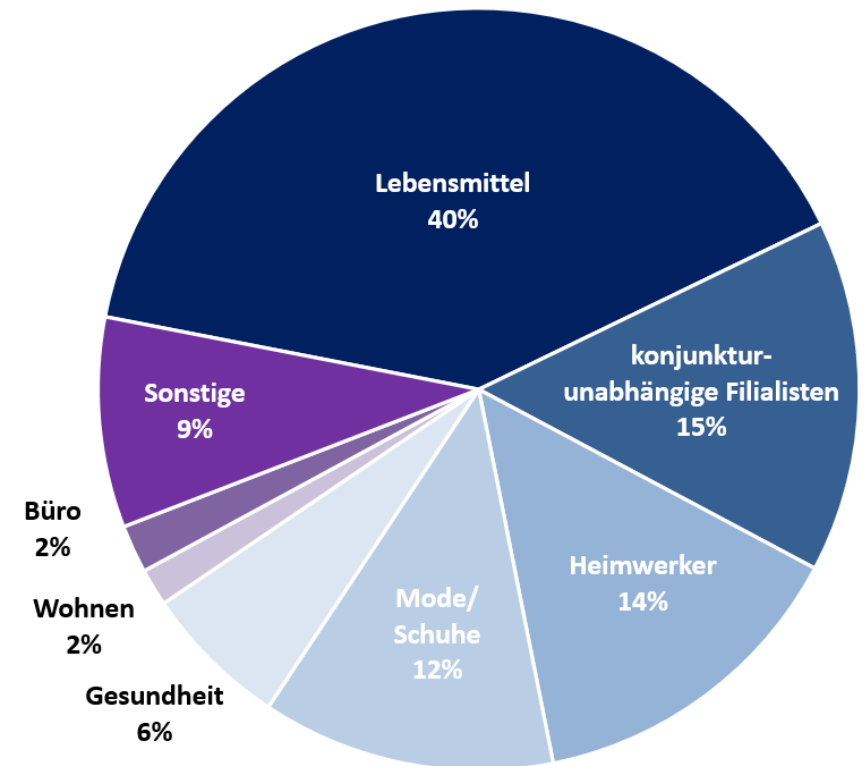
| Kennzahlen <i>(Stand: 31.03.2023)</i> |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Standorte                             | 61                     |
| Nettokaltmieten (annualisiert)        | 20,2 Mio. €            |
| Vermietbare Fläche                    | 248.499 m <sup>2</sup> |
| 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%
- 2022 insgesamt zwölf Zukäufe für 29 Mio. €



| Größte Mieter             |                                                                                                                                                                                                                                                       | Verträge | Anteil |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|
| Kaufland/LIDL             |                                                                                     | 6        | 10,5 % |
| toom/B1                   |                                                                                     | 5        | 9,5 %  |
| 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

### 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 kurz zuvor 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 wurde zum 31.12.2022 abgeschlossen

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) und tegut (Waltershausen)
- ☐ Lokal gut positionierte Nahversorger in kleinen Orten in der Nähe von Gotha
- ☐ Transaktionen wurden im August bzw. September abgeschlossen

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 Ditzgenbach, 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
- ☐ Die Transaktion wurde im November abgeschlossen

am 24.08.2022 gekauft





## Transaktion/Verkäufe

Nahversorger Löwenberg und Sonnefeld

- ☐ Hauptmieter: ALDI (Löwenberg)  
NORMA (Sonnefeld)
- ☐ Grundstücksgröße: 19.209 m<sup>2</sup>
- ☐ vermietbare Fläche: 4.411 m<sup>2</sup>
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): 400 T€ p.a.
- ☐ Summe Verkaufspreise: 6,8 Mio. €
- ☐ Letzter Verkehrswert: 5,9 Mio. €
- ☐ Verkauf zum etwa 17fachen der IST-Miete nach jeweils erfolgter Modernisierung
- ☐ Veräußerungen führen zu Mittelzufluss von mehr als 2,5 Mio. € nach Steuern
- ☐ Ergebniseffekt von 2,3 Mio. € vor Steuern

am 27.07.2022 verkauft



am 22.12.2022 verkauft



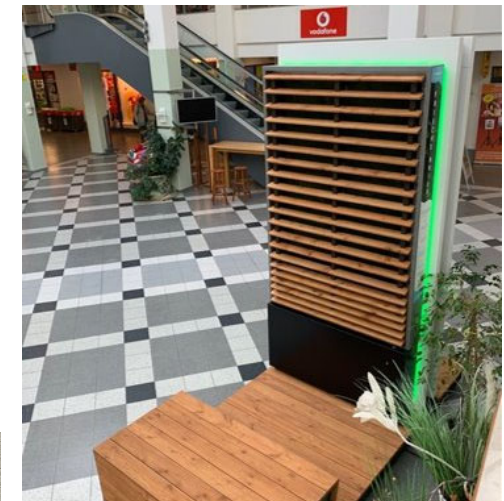
## Investitionen im Bestandsportfolio

- ☐ 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: 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



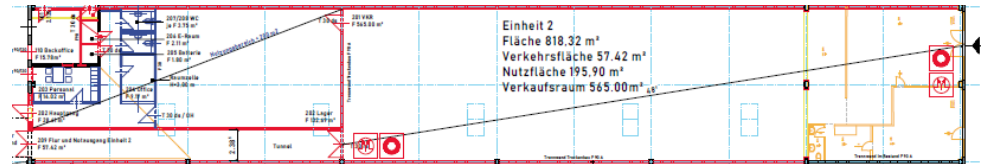
Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...



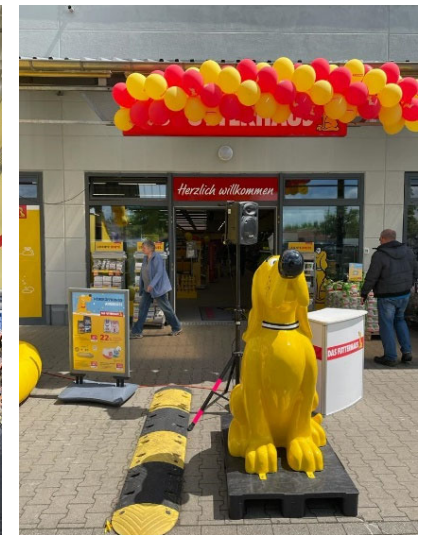
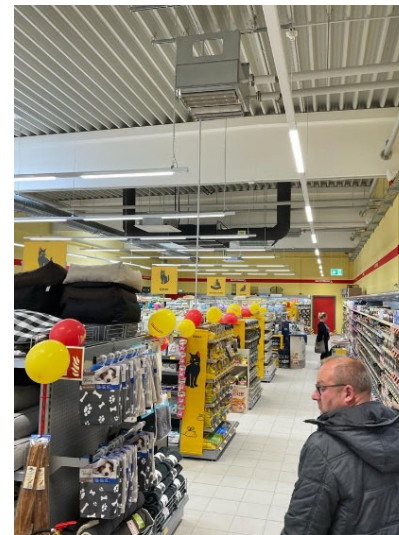
... wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.

## Investitionen im Bestandsportfolio: 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: Büdelsdorf

- Umbau und Dach-Ausbau für Fitness-Studio
- Baukosten von rund 1,7 Mio. €
- Start des Umbaus im Oktober 2021
- Eröffnung am 27. Dezember 2022
- Restarbeiten und TEDI-Erweiterung bis Mai 2023 erfolgt



Auf einer Gesamtfläche von mehr als 1.600 qm wurde ...



... ein hochwertiges neues Fitness-Studio geschaffen.



## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Büdelsdorf

- Anbau Aufzug am Ostflügel
- Dachausbau, Ansiedlung Fitness-Studio
- Vergrößerung TEDI

abgeschlossen  
abgeschlossen  
abgeschlossen

insgesamt  
ca. 2 Mio. €

### 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. €

### Lübbenau

- Schaffung neue Fläche für TEDI
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker

läuft, Abschluss vorauss. Q3/2023  
läuft, 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. €

### Sonnefeld

- Erweiterung Norma

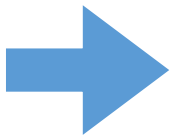
abgeschlossen

0,2 Mio. €



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

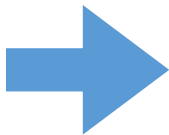
- 90% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 5,8 Jahren
- weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben
- Ankäufe weiterhin lukrativ durch große Spanne zwischen Anfangsrendite und 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 > 450 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
- in kürzerer Zeit können nun wesentlich mehr Objekte in den Eigenbestand übernommen werden
- Übergabe aller Objekte ist sukzessive bis Anfang 2023 erfolgt



**DEFAMA wird Chancen des  
veränderten Marktumfelds nutzen**



## 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 <sup>1</sup>

1) Vorschlag an die Hauptversammlung am 21.07.2023

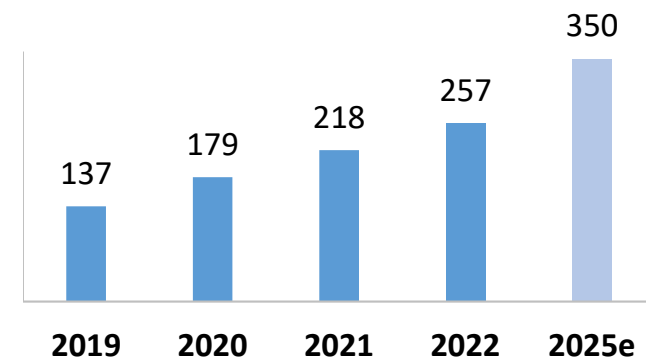
## Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

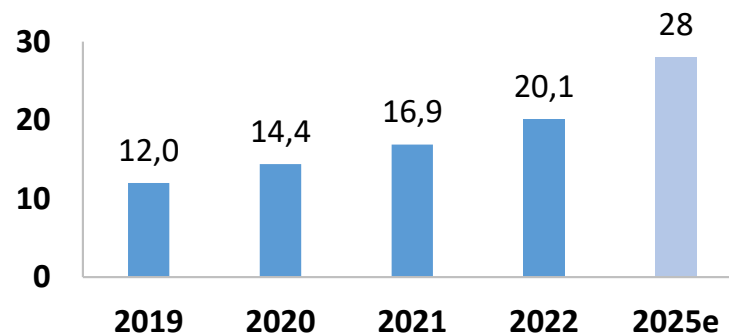
### Portfoliowert

in Mio. €



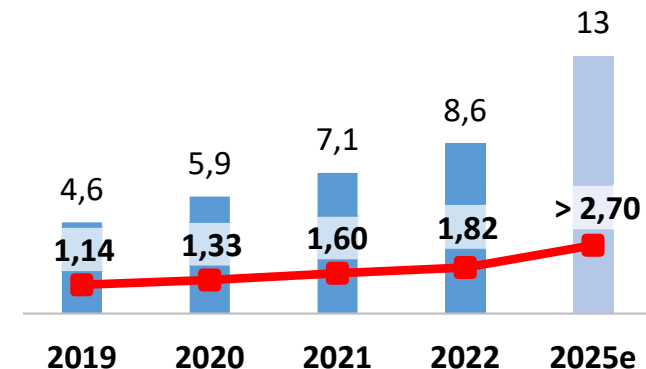
### Nettomieten (annualisiert)

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 10,2 Mio. € bzw. 2,12 € je Aktie
- vergrößerte personelle Kapazität für Immobilientransaktionen
- potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

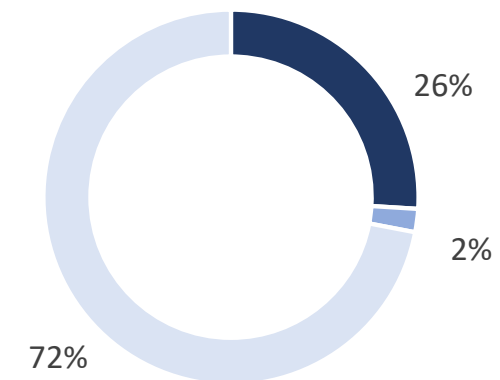
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:  
„Wir kaufen, um zu behalten“**



## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <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> | 21,40 €                              |
| Marktkapitalisierung        | 102,7 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 16.05.2023



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 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 | <a href="mailto:schrade@defama.de">schrade@defama.de</a> |



## **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.