



Unternehmenspräsentation  
**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

DSW Anlegerforum Digital  
13.07.2023

## 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.



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

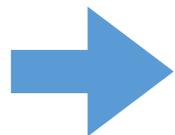
Fokus auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise für gute Standorte

Beste Chancen auf dauerhaft hohe Rendite

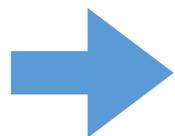
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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

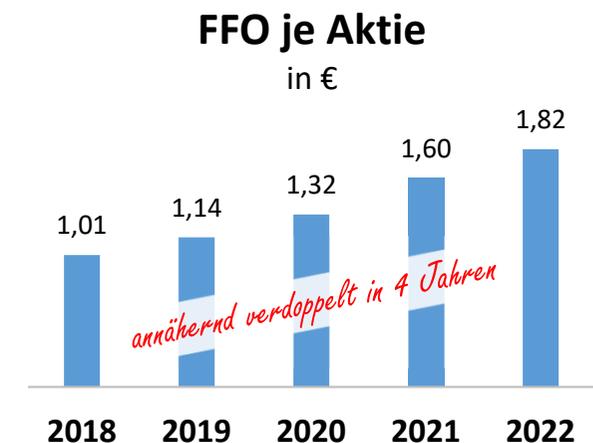


wenig Eigenkapital erforderlich,  
entsprechend hohe EK-Rendite

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

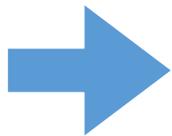


FFO je Aktie +81%  
binnen vier Jahren



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



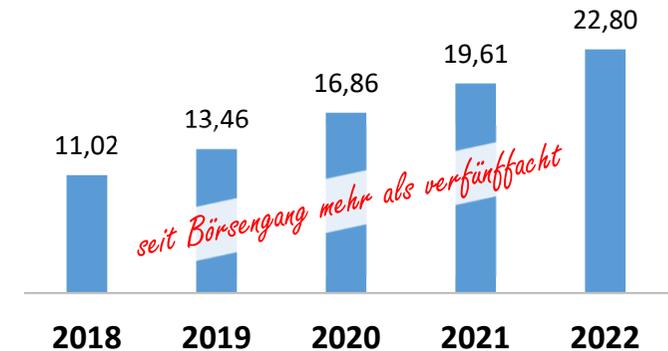
NAV je Aktie +107%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

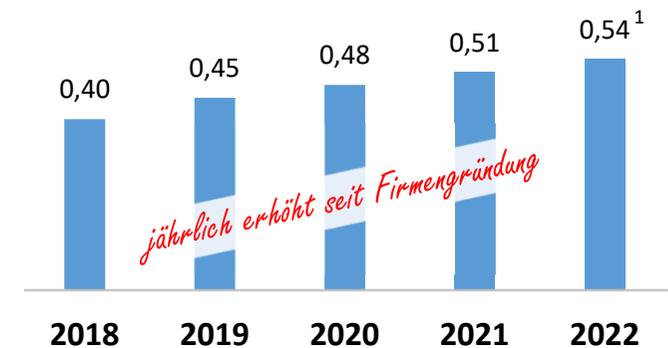
### NAV je Aktie

in €



### Dividende je Aktie

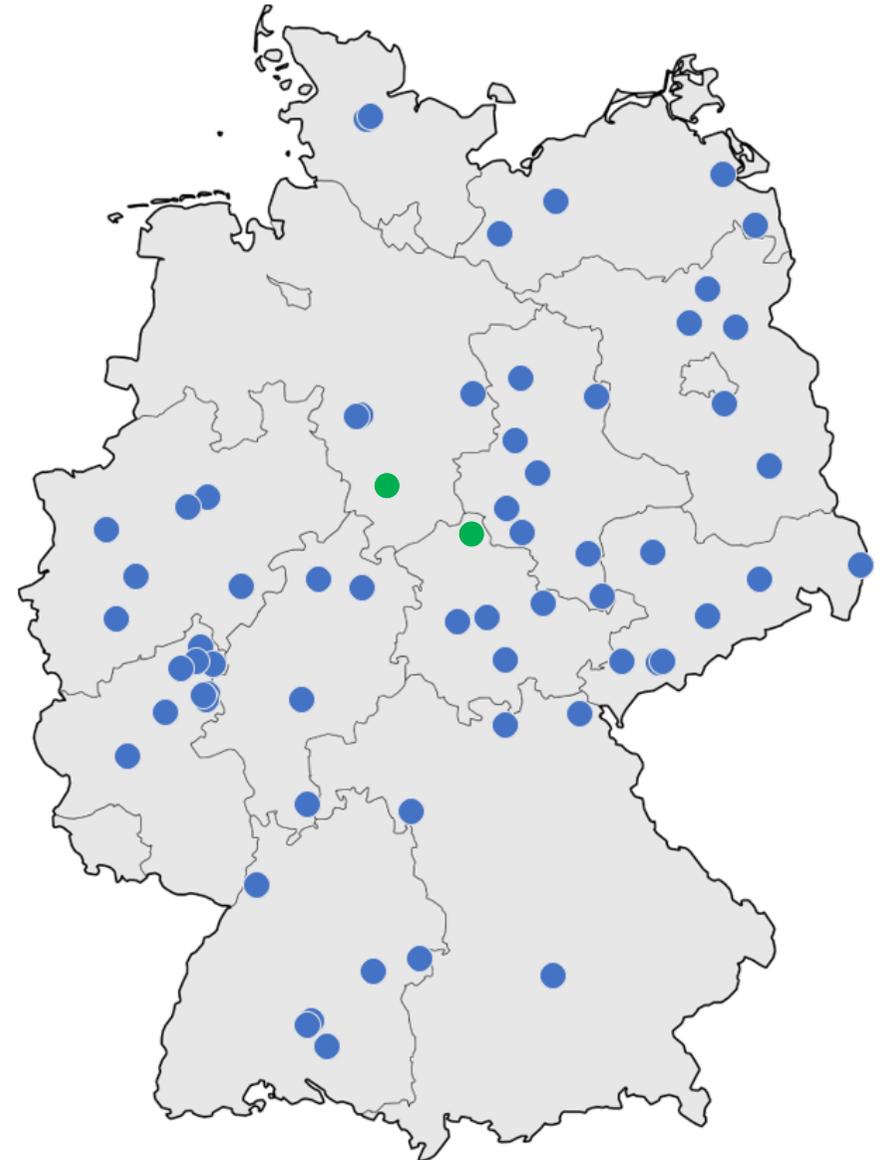
in €



1) Vorschlag an die Hauptversammlung am 21.07.2023

Kennzahlen (Stand: 30.06.2023)	
Standorte	63
Nettokaltmieten (annualisiert)	20,9 Mio. €
Vermietbare Fläche	256.396 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	94,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre
Portfoliowert	264 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 21%
- 2023 erfolgten bislang zwei Zukäufe (●)

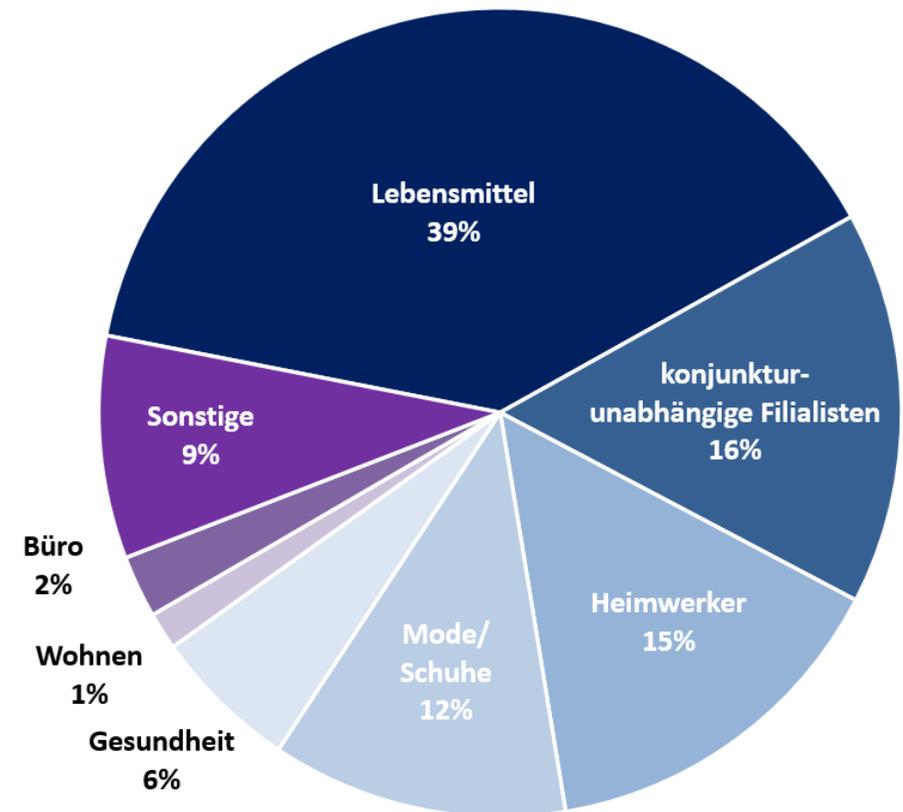


# PORTFOLIO



Größte Mieter	Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL  	6	10,1 %
toom/B1 	5	9,2 %
EDEKA/Netto/trinkgut   	12	8,7 %
REWE/Penny  	9	6,5 %
JYSK 	13	5,9 %
H.H. Holding  	12	4,0 %
Aldi Nord 	6	3,8 %
NORMA 	6	2,5 %
TEDI 	11	2,4 %
AWG 	5	2,4 %
Takko 	7	2,2 %
Herkules-Baumarkt (Edeka) 	1	1,9 %

Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 21% der Gesamterträge aus

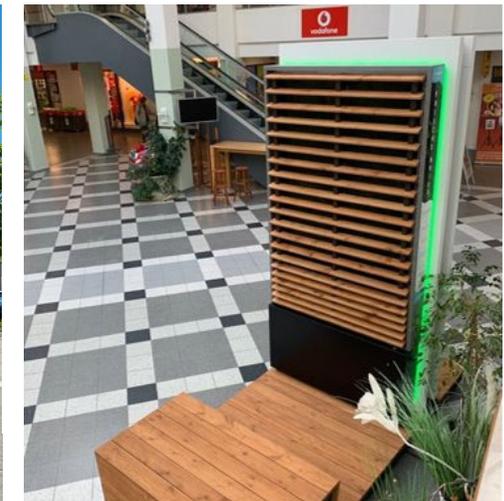
## Investitionen im Bestandsportfolio

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



## ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (aktuell 26 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



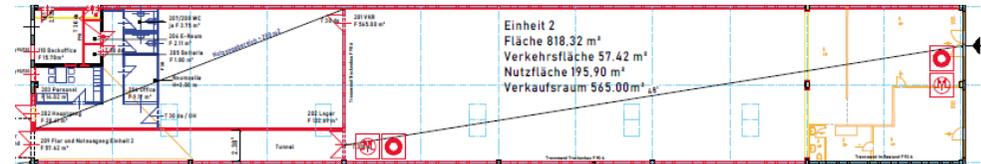
Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...



... 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*)

### 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

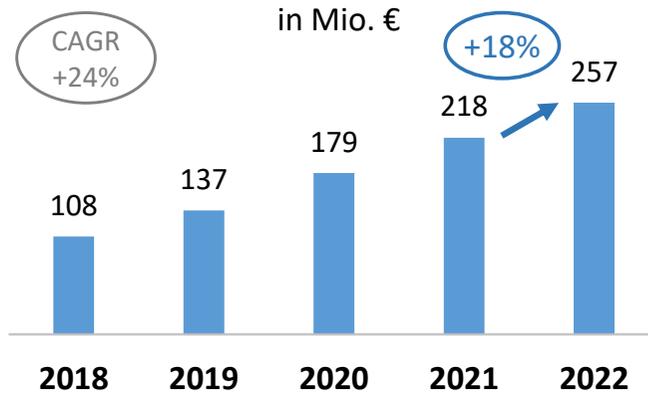
- Umbau Gemeinschaftspraxis
- Erweiterung Penny

abgeschlossen  
in Planung, Bauantrag vorauss. Ende 2023

insgesamt  
> 1 Mio. €



## Portfoliowert



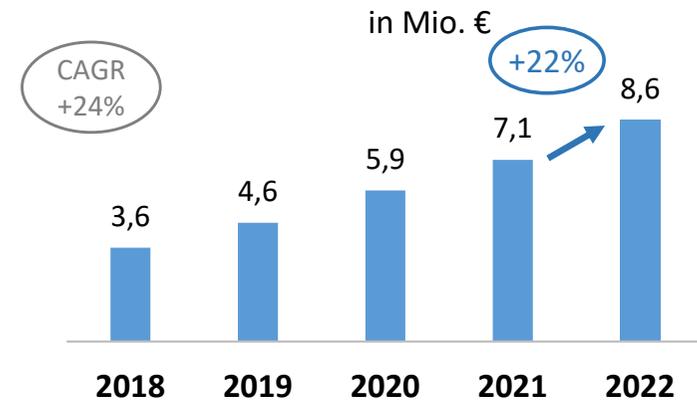
## Umsatz



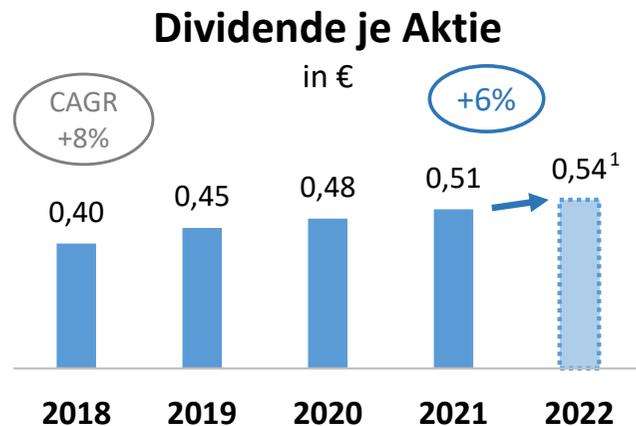
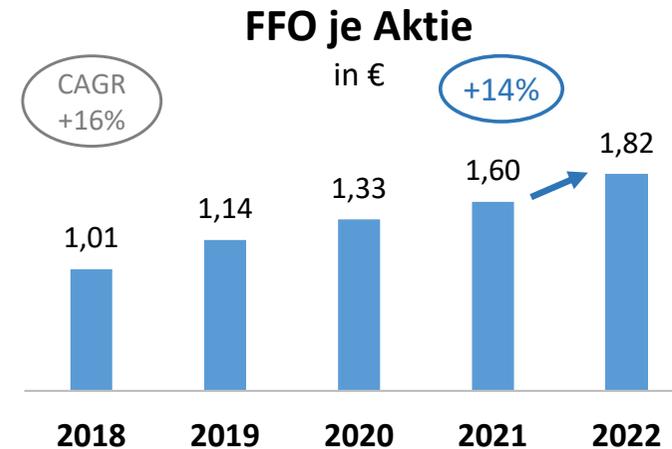
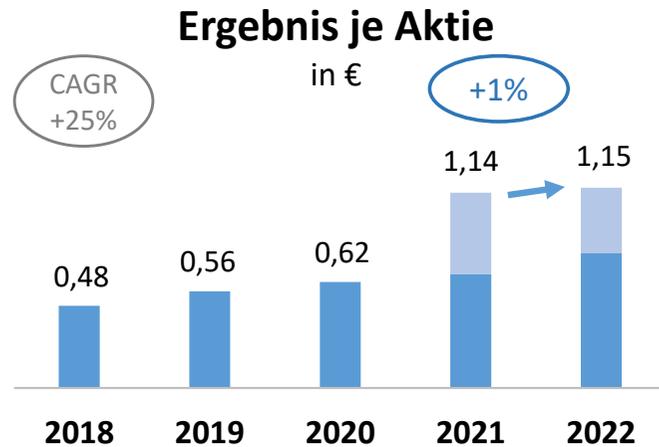
## Nettoergebnis



## Funds from Operations (FFO)



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

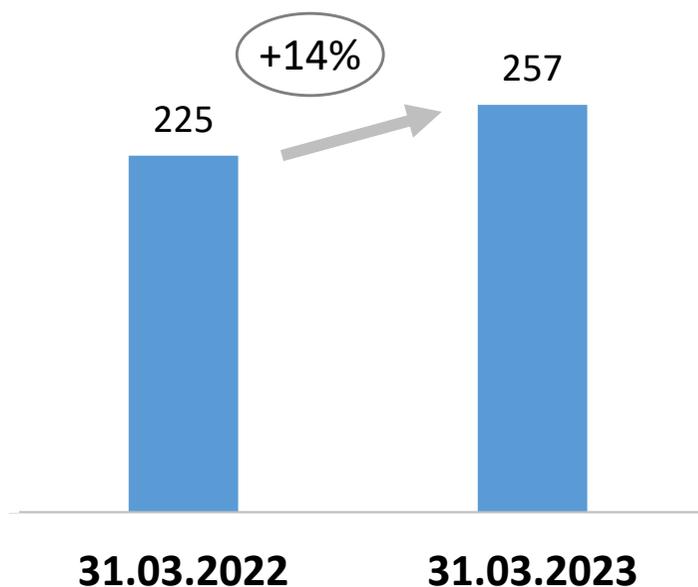
1) Vorschlag an die Hauptversammlung am 21.07.2023

# KENNZAHLEN 3M/2023



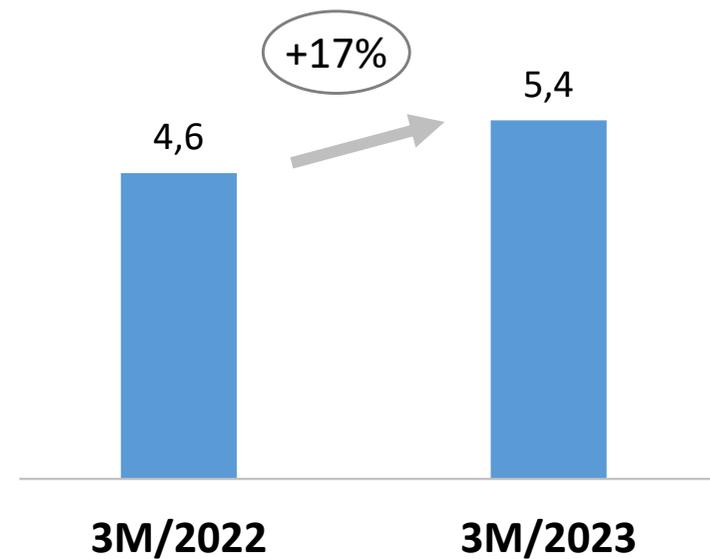
## Portfoliowert

in Mio. €



## Umsatz

in Mio. €

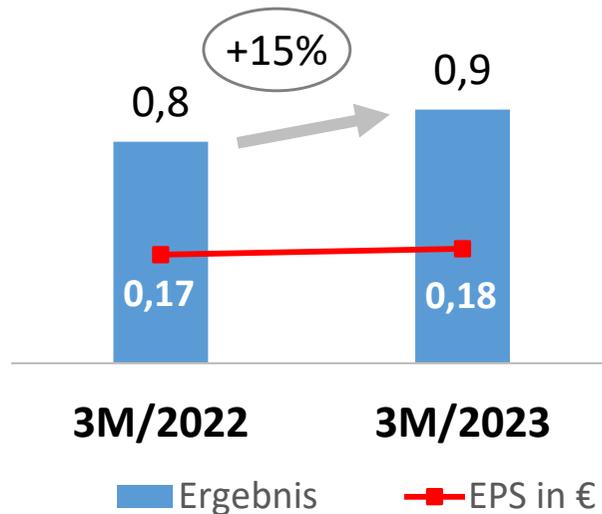


# KENNZAHLEN 3M/2023



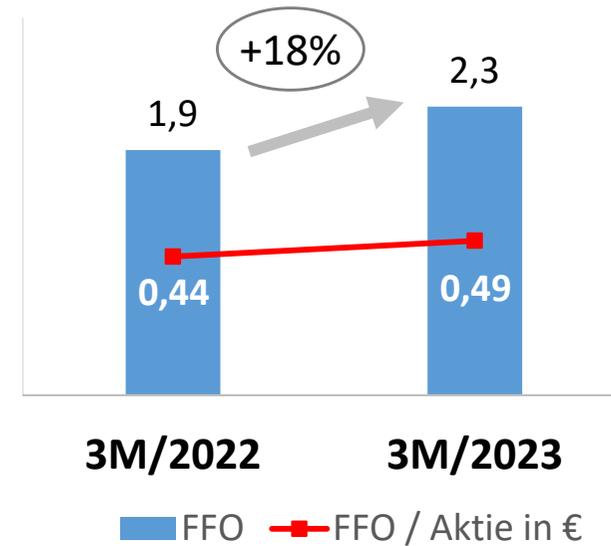
## Nettoergebnis

in Mio. €



## Funds from Operations (FFO)

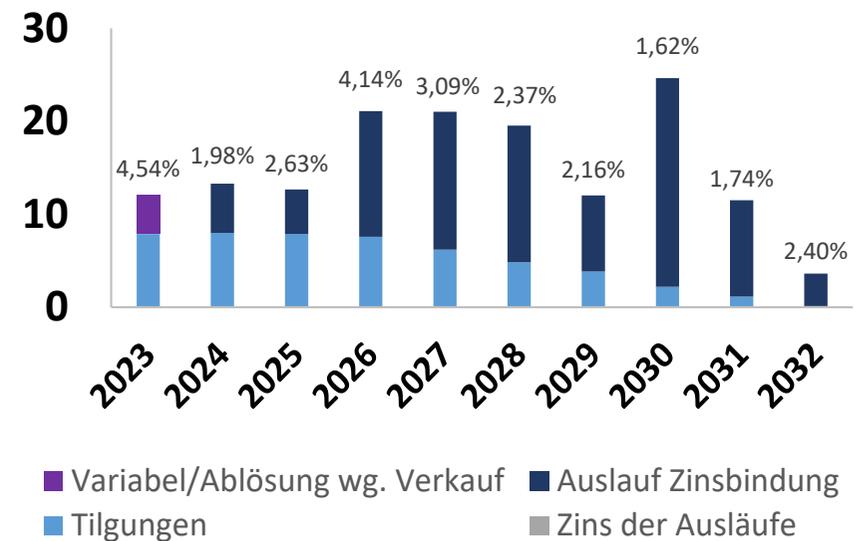
in Mio. €



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“)

## Nachhaltigkeit

DEFAMA unterstützt die Ziele für Nachhaltige Entwicklung der UN.  
Einige beispielhafte Maßnahmen sind aufgeführt.

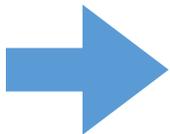


- Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum  
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- Gesundes Leben: - großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter  
- Luftfiltergeräte, kostenlose Schnelltests, flexible Home Office-Regelung
- Moderne Energie: - Kooperation mit EnBW zur Ausstattung der Objekte mit E-Ladesäulen  
- nur noch Firmenwagen mit Elektroantrieb werden angeschafft
- 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



## Marktumfeld: steigende Zinsen und anziehende Inflation

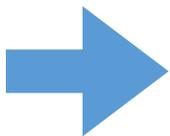
- 91% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 5,7 Jahren
- weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben
- Ankäufe weiterhin 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**

## Transaktion/Kauf

### Fachmarktzentrum in Thüringen

- Baujahr: 1980 / 1993
- Grundstücksgröße: 15.689 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 6.766 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 97%
- Nettomiete (IST): ca. 500 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n.<sup>1</sup>
- Mieter sind u.a. ACTION, 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 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 1.130 m<sup>2</sup>
- 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



## 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

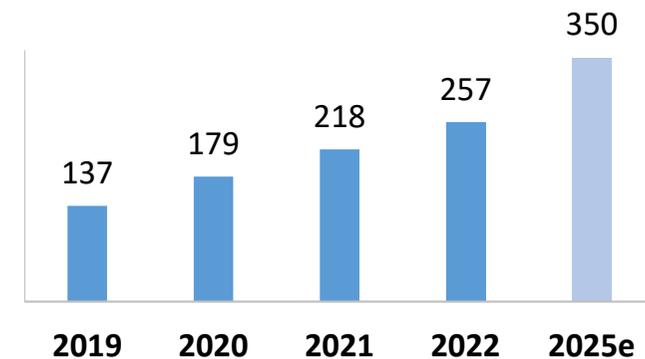
## Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

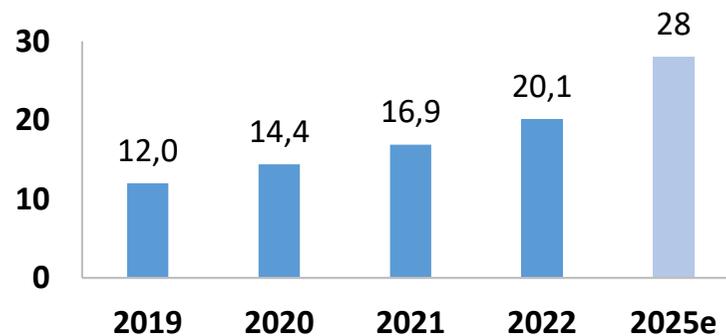
### Portfoliowert

in Mio. €



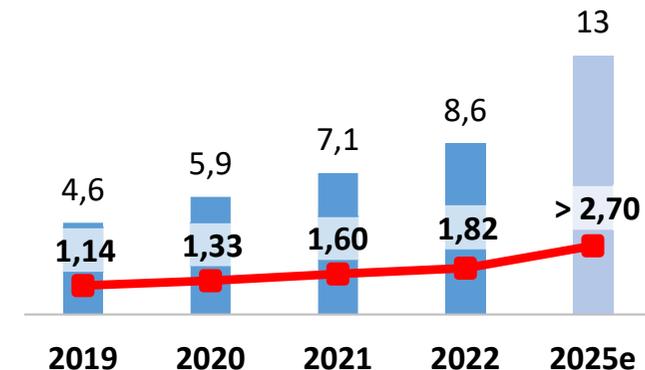
### Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



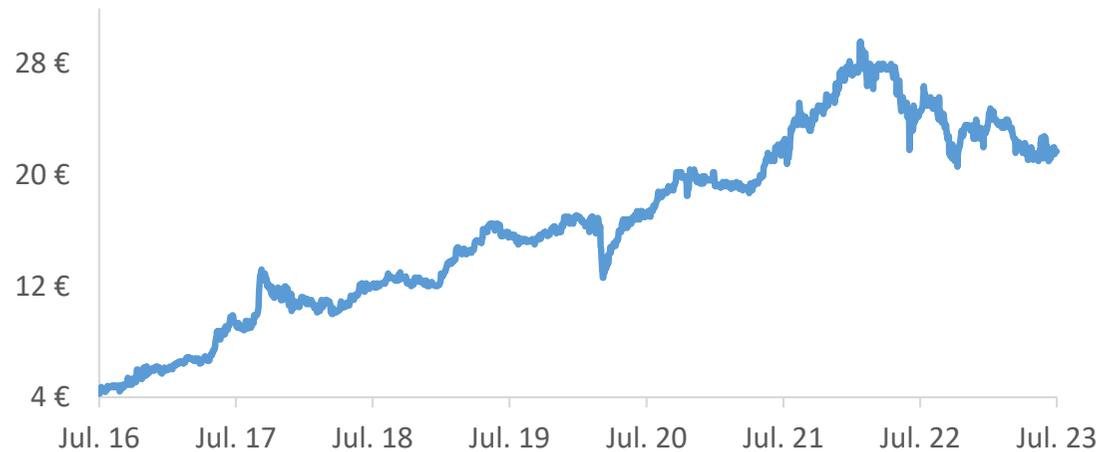
## DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen in 2022 mit 29 Mio. € über typischem Niveau
- annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 10,4 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

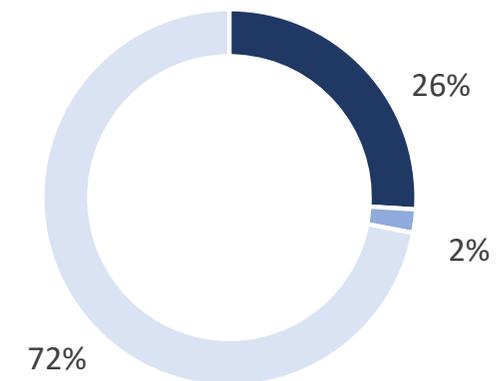
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:  
„Wir kaufen, um zu behalten“**



## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <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>	21,70 €
Marktkapitalisierung	104,2 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 12.07.2023

# 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

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.