Ordentliche Hauptversammlung

der

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

21. Juli 2023

Herzlich willkommen!

TAGESORDNUNG

TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Wahl des Abschlussprüfers

1. Operative Entwicklung

2. Finanzkennzahlen

3. Status und Ausblick

EQUITY STORY

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

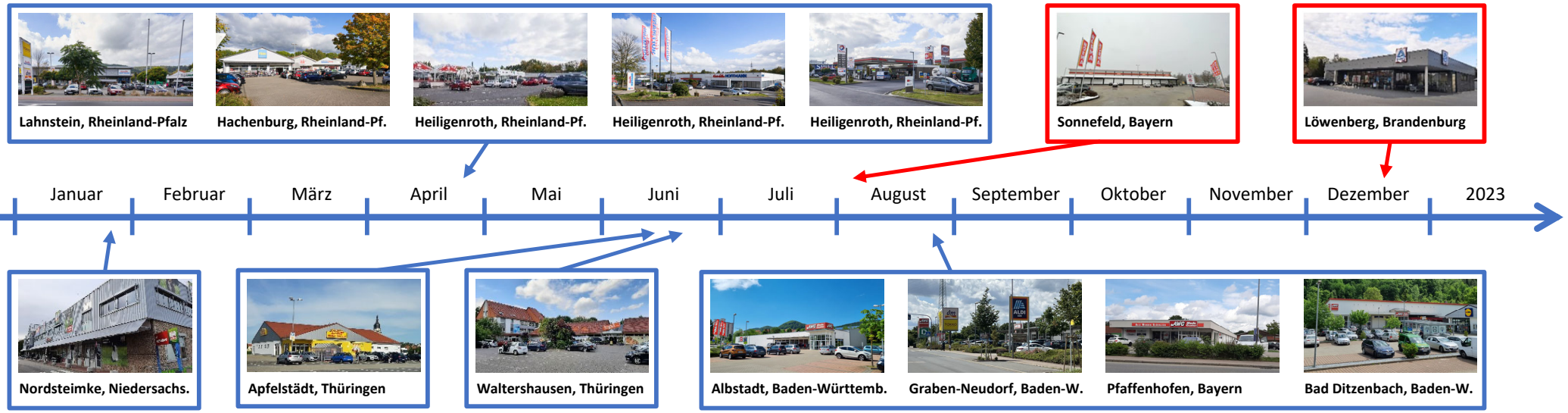
TRANSAKTIONEN 2022

Ankauf

- Erwerb von insgesamt 12 Objekten
- IST-Mieten von 2,5 Mio. € jährlich
- Saldierte Kaufpreise von 29 Mio. €
- Erwerb zum Ø 11,7-fachen der IST-Mieten
- Aufmietpotenzial durch Leerstände

Verkauf

- Veräußerung von zwei Objekten
- IST-Miete von 400 T€ jährlich
- Saldierte Verkaufspreise rund 7 Mio. €
- Entspricht dem 17-fachen der IST-Miete
- Beide Objekte zuvor neu aufgestellt



HIGHLIGHTS 2022

Transaktion/Kauf
Nahversorger in Wolfsburg-Nordsteimke

- Baujahr: 2009
- Grundstücksgröße: 13.775 m²
- vermietbare Fläche: 6.993 m²
- 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

HIGHLIGHTS 2022

Transaktion/Kauf

Fünf Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz

am 14.04.2022 gekauft

- Baujahre: 1994 bis 2004
- Grundstücksgröße: 40.050 m²
- vermietbare Fläche: 16.661 m²
- 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

HIGHLIGHTS 2022

Transaktion/Kauf
Zwei Nahversorger in Thüringen

- Baujahre: 1991 / 2010
- Grundstücksgröße: 13.363 m²
- vermietbare Fläche: 3.955 m²
- 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

HIGHLIGHTS 2022

Transaktion/Kauf
Fachmarkt-Portfolio in BaWü/Bayern

Albstadt, Baden-Württemberg

Bad Ditzenbach, Baden-Württemberg

Graben-Neudorf, Baden-Württemberg

Pfaffenhofen, Bayern

am 24.08.2022 gekauft

- Baujahre: 1982 bis 2001
- Grundstücksgröße: 19.795 m²
- vermietbare Fläche: 6.559 m²
- 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
- Die Transaktion wurde im November abgeschlossen

HIGHLIGHTS 2022

Transaktion/Verkäufe

Nahversorger Löwenberg und Sonnefeld

- Hauptmieter: ALDI (Löwenberg)
  NORMA (Sonnefeld)
- Grundstücksgröße: 19.209 m²
- vermietbare Fläche: 4.411 m²
- 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

PROJEKTENTWICKLUNG

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.

PROJEKTENTWICKLUNG

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

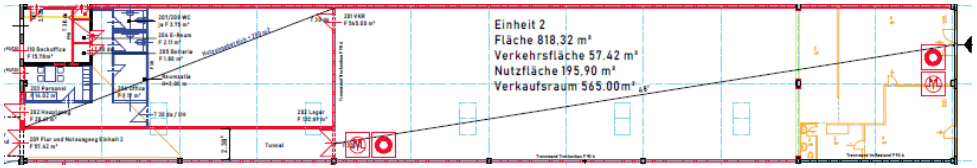
Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum …

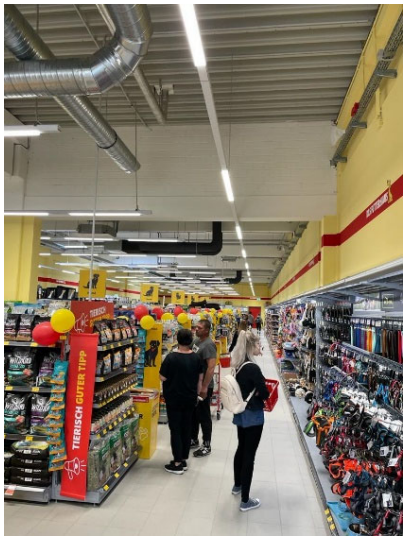
… wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.

PROJEKTENTWICKLUNG

Investitionen im Bestandsportfolio: Gardelegen

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





Beim Kauf war die Fläche im Rohbau-Zustand

PROJEKTENTWICKLUNG

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 …

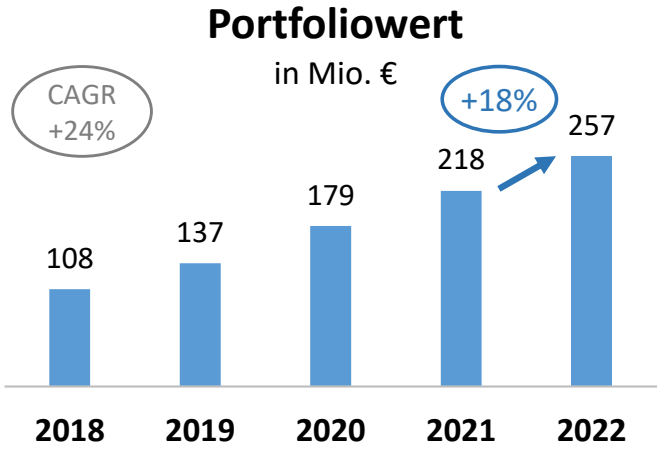
… ein hochwertiges neues Fitness-Studio geschaffen.

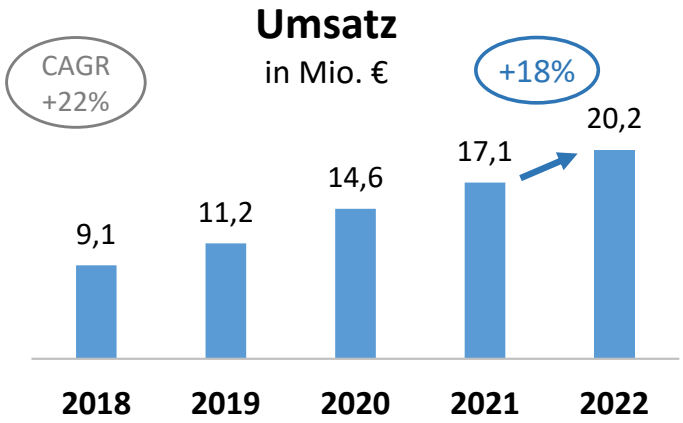
1. Operative Entwicklung

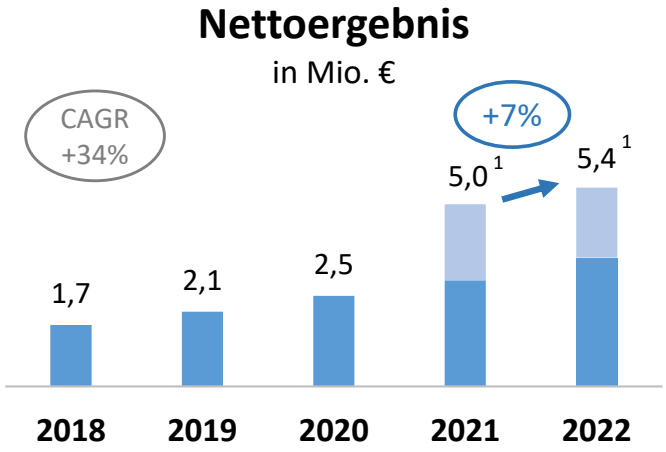
2. Finanzkennzahlen

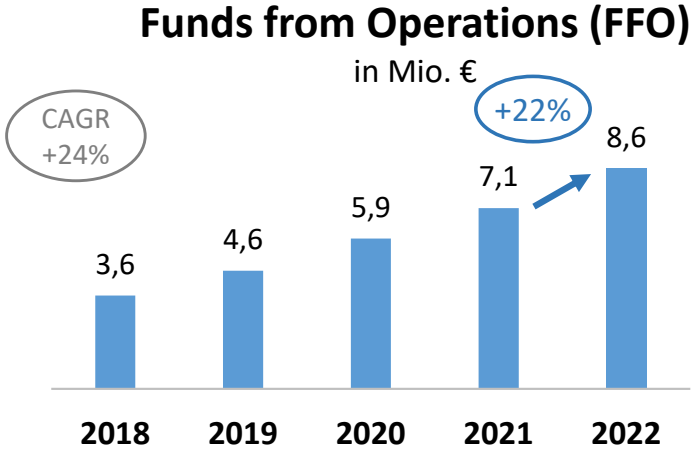
3. Status und Ausblick

KENNZAHLEN 2022





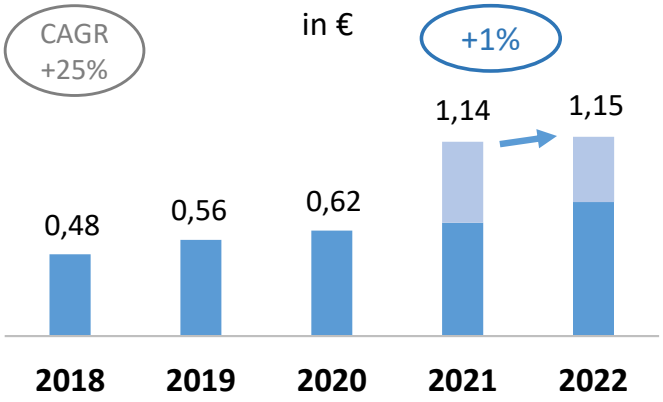




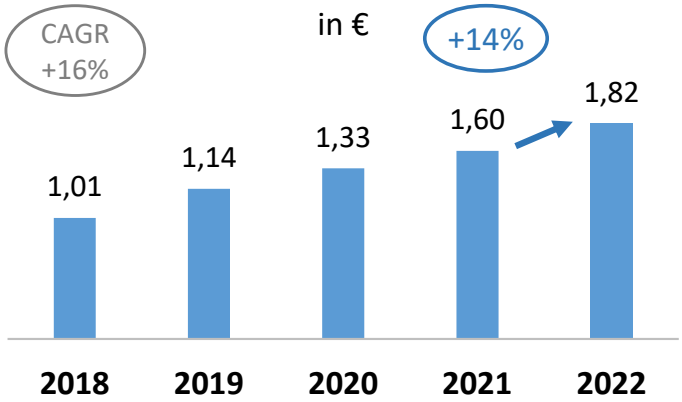
1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

KENNZAHLEN 2022

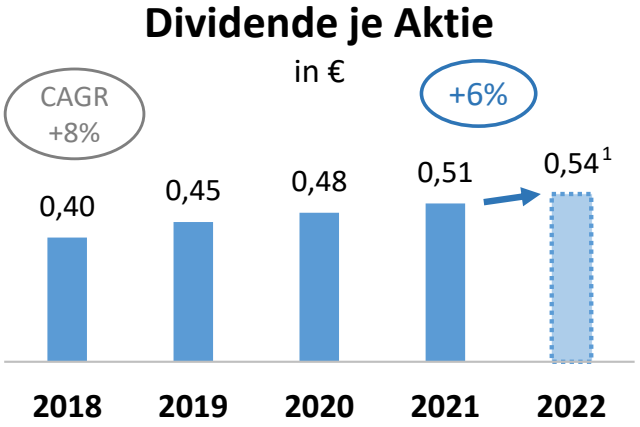
Ergebnis je Aktie



FFO je Aktie



Dividende je Aktie



1) Vorschlag an die Hauptversammlung am 21.07.2023

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

KENNZAHLEN 2022

Aktiva *(wesentliche Positionen, in Mio. €)*	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Anlagevermögen	185,5	150,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,2	1,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2,0	2,1
Liquide Mittel und Wertpapiere	4,2	1,5
Rechnungsabgrenzungsposten	1,4	1,4
Bilanzsumme	199,3	156,3

- Deutliche Ausweitung der Bilanzsumme durch weiteren Portfolio-Ausbau
- Höhere Forderungen insbesondere durch noch offene Zahlungen für verkaufte Objekte
- Liquidität erhöht durch Kapitalerhöhung und niedrigen Stichtagswert zum Vorjahresende

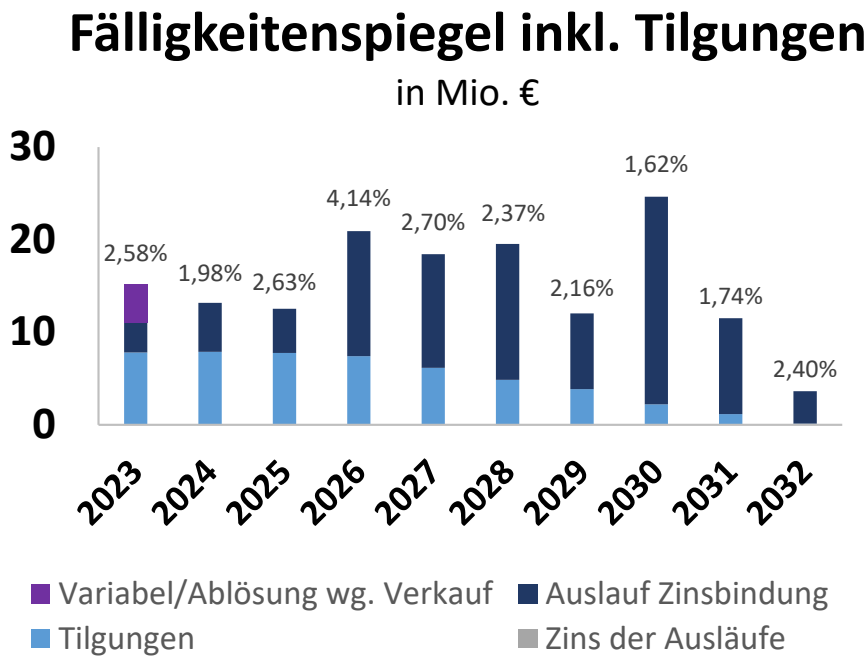
KENNZAHLEN 2022

Passiva *(wesentliche Positionen, in Mio. €)*	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Eigenkapital	41,3	28,1
Rückstellungen	2,1	1,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	0,6	1,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154,5	124,6
Sonstige Verbindlichkeiten	0,7	1,2
Bilanzsumme	199,3	156,3

- Eigenkapital durch positives Ergebnis und Kapitalerhöhung erhöht
- Gestiegene Rückstellungen insbesondere für Steuern aufgrund höherer Gewinne
- Ausweitung der Bankverbindlichkeiten korrespondiert mit Portfolio-Ausbau

FINANZIERUNG

Kennzahlen *(Stand: 31.12.2022)*	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankdarlehen	153 Mio. €
Ø Zinssatz	2,32%
Ø Anfangstilgung	4,20%
Ø Zinsbindung	5,8 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	59,7%



- 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.

SOLL-/IST-VERGLEICH

Ziele für 2022

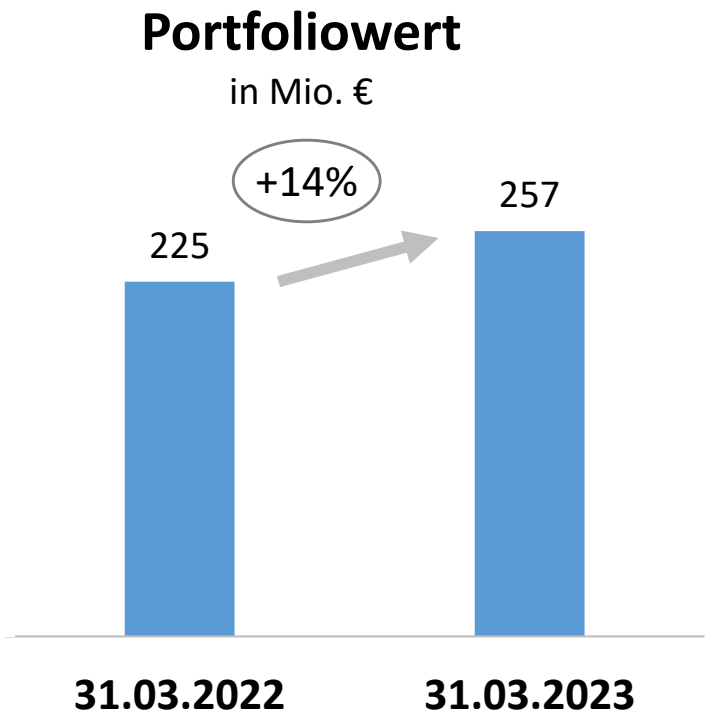
- Jahresüberschuss von 3,5 Mio. € ✓
- FFO von 8,5 Mio. € bzw. 1,81 € je Aktie ✓
- Annualisierter FFO von 10 Mio. € per Ende 2022 ✓
- Weitere Dividendenerhöhung ✓

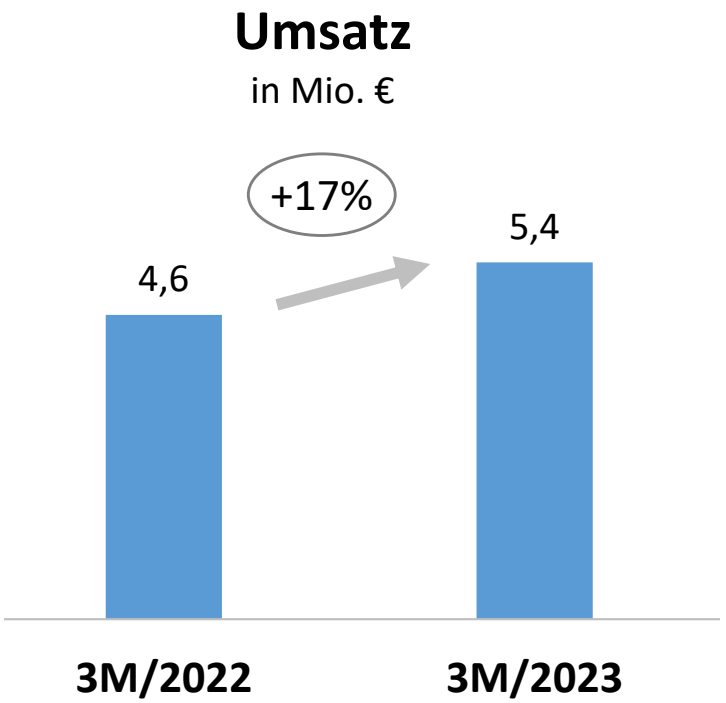
1. Operative Entwicklung

2. Finanzkennzahlen

3. Status und Ausblick

KENNZAHLEN 3M/2023

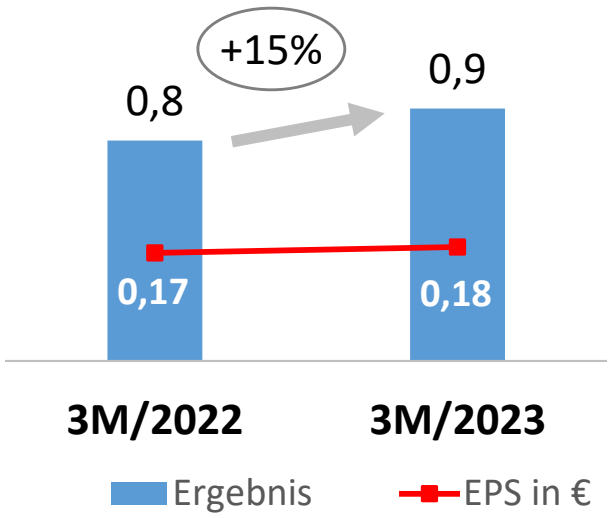




KENNZAHLEN 3M/2023

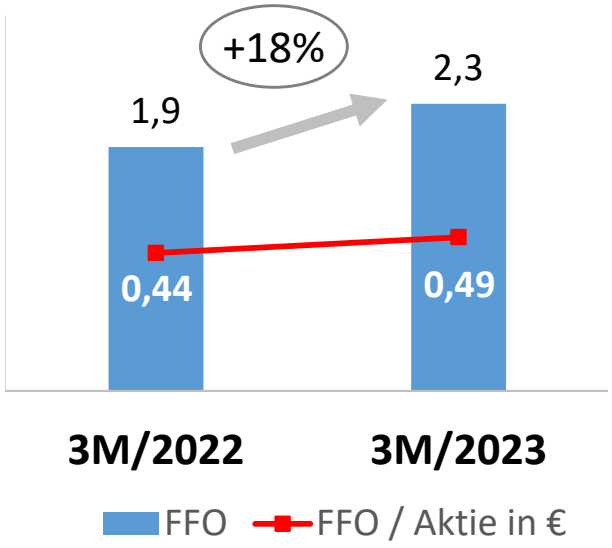
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



AKTUELLE ENTWICKLUNG

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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Marktumfeld (I): energetische Sanierung gewinnt an Bedeutung

- Objekte der DEFAMA im Schnitt „nur“ ~20 Jahre alt, viel jünger und moderner als typische Bestände von Immobilien-AGs mit vielen älteren Wohnungen
- Handelsimmobilien haben eine relativ einfacher Gebäudestruktur
  - Im Verhältnis zur Fläche nur wenige Räume, Fenster, Heizkörper etc.
  - Weniger aufwändig energetisch zu modernisieren als Wohnimmobilien
- Energetische Sanierung erfolgt im Zuge von Modernisierungen ohnehin
  - Keine große Einmalbelastung, steckt in laufenden Umbauten mit drin
  - Umsetzung erfolgt teilweise durch die Mieter selbst

Wärmepumpe für Futterhaus Gardelegen

- Beispiele für durchgeführte Maßnahmen
  - Büdelsdorf: Einbau Lüftungen mit Wärmerückgewinnung bei Fitness-Studio und TEDi, Erneuerung der Fenster beim Fitness-Studio
  - Gardelegen: Einbau einer Wärmepumpe bei Futterhaus
  - Lübbenau: Einbau einer Verschattung zur Senkung der Kühllast und Umstellung auf stromsparende LED-Beleuchtung bei ISS
  - Radeberg: Einbau Kälteanlage mit Wärmerückgewinnung bei EDEKA, Einbau von Wärmepumpen bei ALDI, DM, Biomarkt
  - Wittenburg: Dachsanierung mit stärkerer Dämmung zur Senkung der Heiz- und Kühllast

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Marktumfeld (II): steigende Zinsen und anziehende Inflation

- 91% der Mieterträge von DEFAMA 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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Investitionen im Bestandsportfolio *(Beispiele)*

Gardelegen

▪ Umbau für Futterhaus	abgeschlossen	insgesamt
▪ Umbau für tedox	z.Z. Bauantrag, Abschluss vorauss. Q4/2023	> 1 Mio. €
▪ Ansiedlung/Umbau Fitness-Studio	in Planung, Abschluss vorauss. Q4/2023	

Hof

▪ Erweiterung JYSK	in Planung, Bauantrag vorauss. Q2/2023	insgesamt
▪ Bau eines Zusatzgebäudes	in Planung, Bauantrag vorauss. Q1/2024	+/- 1 Mio. €

Lübbenau

▪ Schaffung neue Fläche für TEDi	läuft, Abschluss vorauss. Q3/2023	insg. > 1 Mio. €
▪ Bauantrag Vergrößerung Bäcker	läuft, Abschluss vorauss. Q4/2023	(inkl. weitere
▪ Umbau für neuen Büromieter	in Planung, Abschluss vorauss. Q4/2023	Maßnahmen)

Rendsburg

▪ Umbau Gemeinschaftspraxis	abgeschlossen	insgesamt
▪ Erweiterung Penny	in Planung, Bauantrag vorauss. Ende 2023	> 1 Mio. €

AKTUELLE ENTWICKLUNG

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. ACTION, Carglass, Hammer, JYSK, ein Zoomarkt und ein Fitness-Studio
- Direkt benachbart findet sich ein LIDL-Markt

1) wird nach erfolgter Kaufpreiszahlung veröffentlicht

AKTUELLE ENTWICKLUNG

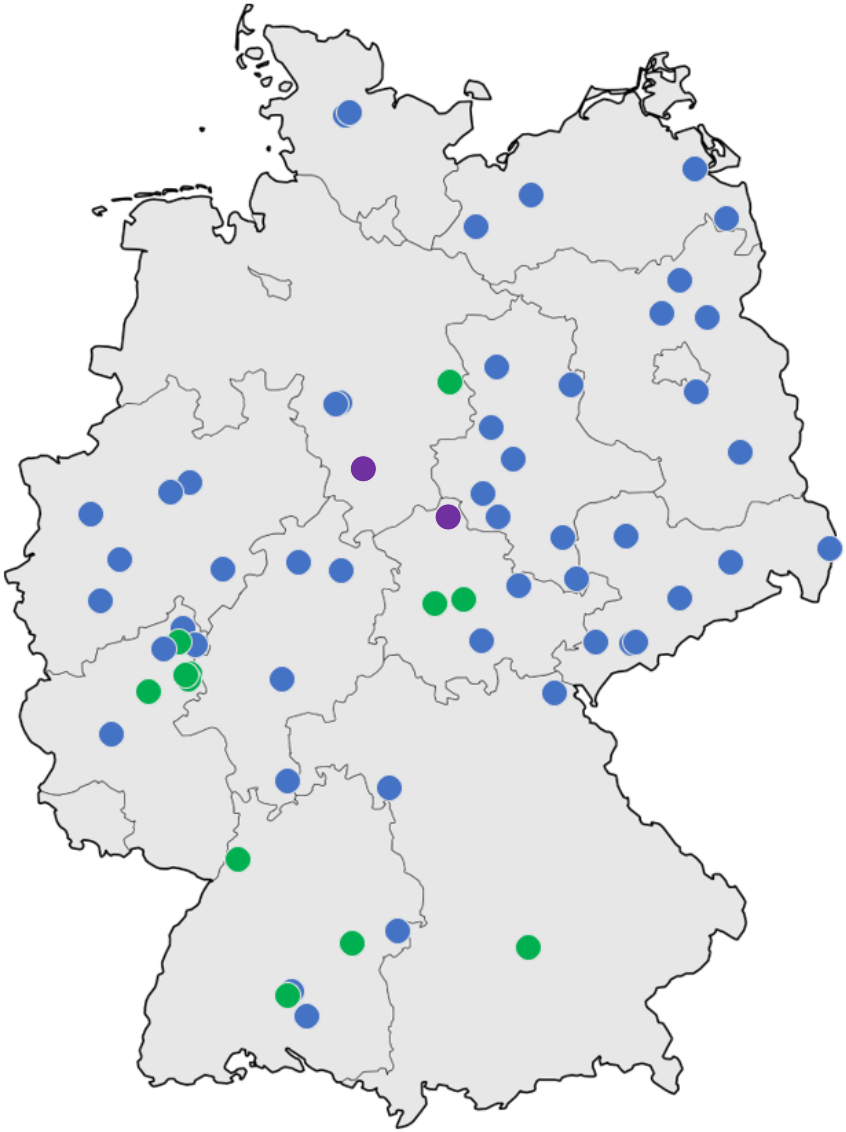
Transaktion/Kauf
Nahversorger in Niedersachsen

- ❑ 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

PORTFOLIO

Kennzahlen *(Stand: 30.06.2023)*	
Standorte	63
Nettokaltmieten (annualisiert)	20,9 Mio. €
Vermietbare Fläche	256.396 m²
Vermietungsquote	94,0%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre
Portfoliowert	264 Mio. €

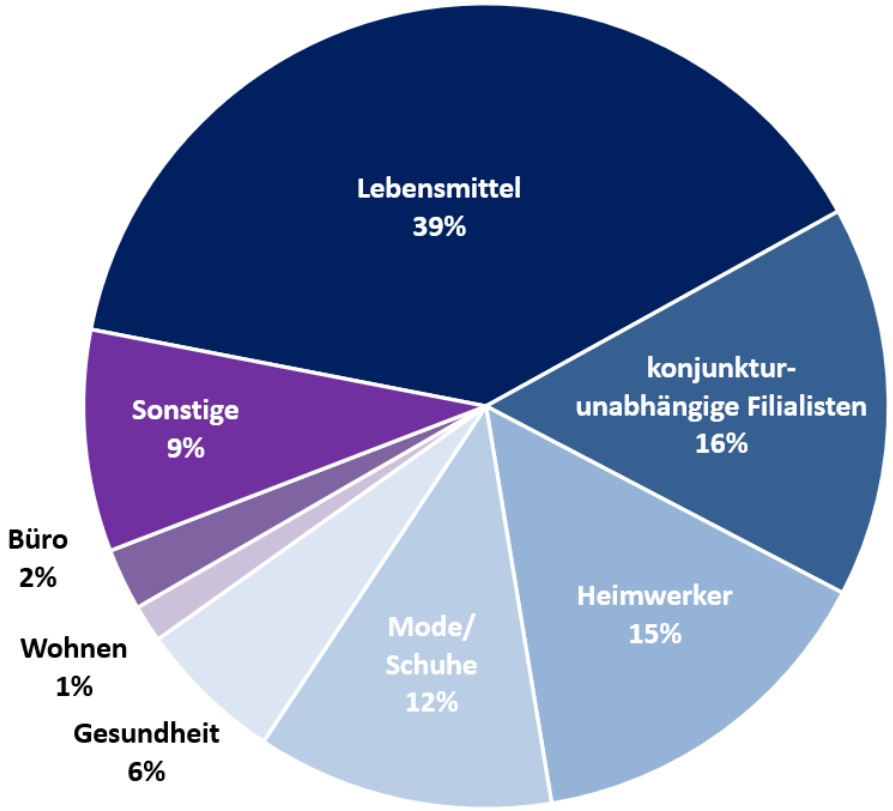
- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 21%
- 2022 insgesamt zwölf Zukäufe (●), 2023 bislang zwei (●)



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 %
Aldi Nord	6	3,8 %
KiK	11	3,6 %
H.H. Holding	12	2,8 %
NORMA	6	2,5 %
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

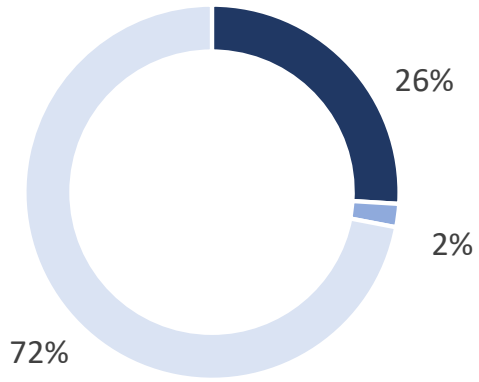
AKTIE

Kursentwicklung seit Erstnotiz

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs [1]	22,20 €
Marktkapitalisierung	106,6 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 20.07.2023

Aktionärsstruktur [2]



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.

AUSBLICK

Ziele für 2023

- Jahresüberschuss von 4,0 Mio. €
- FFO von 9,8 Mio. € bzw. 2,04 € je Aktie
- Annualisierter FFO von 11 Mio. € per Ende 2023
- Weitere Dividendenerhöhung

AUSBLICK

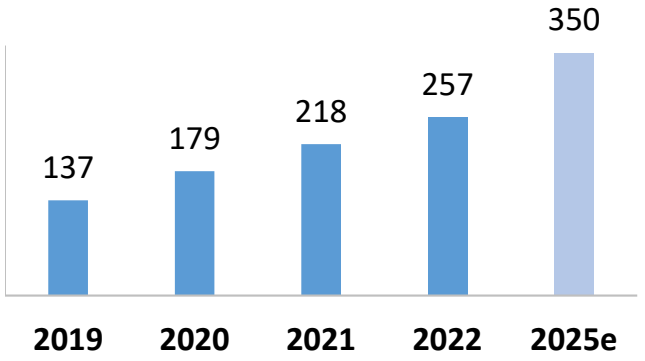
Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

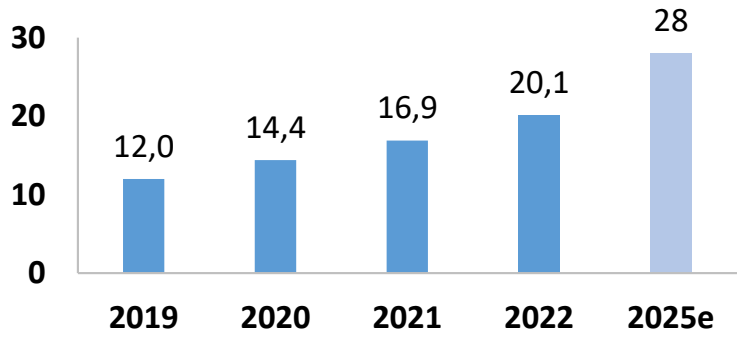
Portfoliowert

in Mio. €



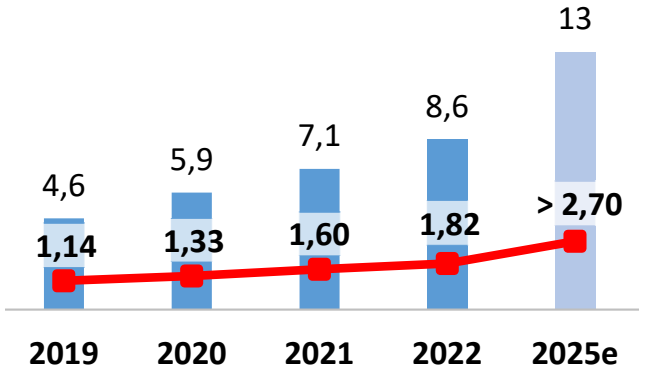
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



AUSBLICK

DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- In 2023 bisher zwei Ankäufe und einige Vermietungserfolge
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 10,5 Mio. € bzw. 2,18 € 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“

TAGESORDNUNG

TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Wahl des Abschlussprüfers

Fragen und Antworten

Danke für Ihre Teilnahme! – wir freuen uns auf ein Wiedersehen in 2024.