



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Oktober 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

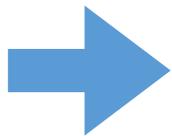
Fokus auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise für gute Standorte

Beste Chancen auf dauerhaft hohe Rendite

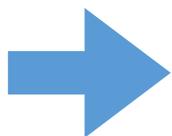
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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

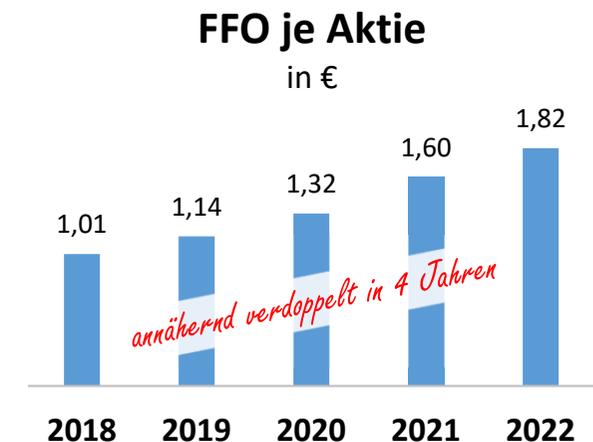


wenig Eigenkapital erforderlich,
entsprechend hohe EK-Rendite

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

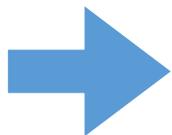


FFO je Aktie +81%
binnen vier Jahren



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

- Aufwändiger Einzelkauf zu günstigen Kaufpreisen
- Professionell gemanagte Portfolien werden zu deutlich höheren Faktoren gehandelt



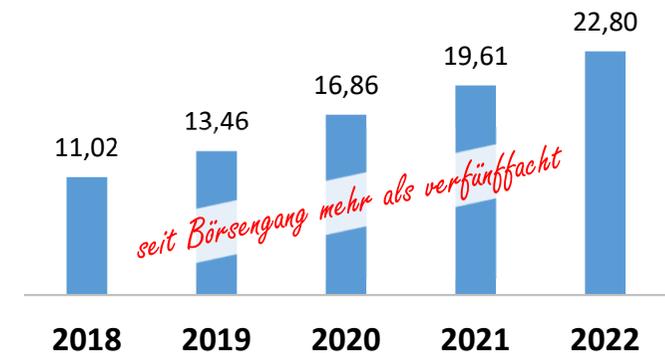
NAV je Aktie +107%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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

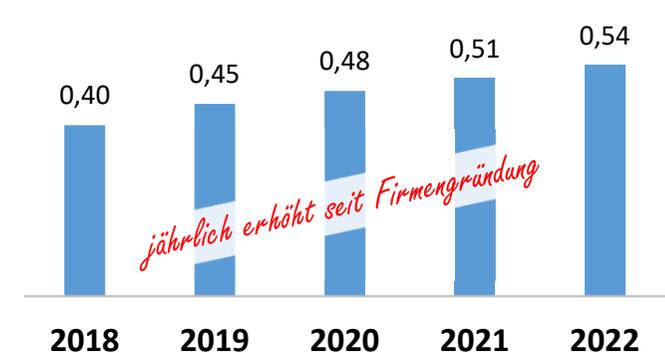
NAV je Aktie

in €



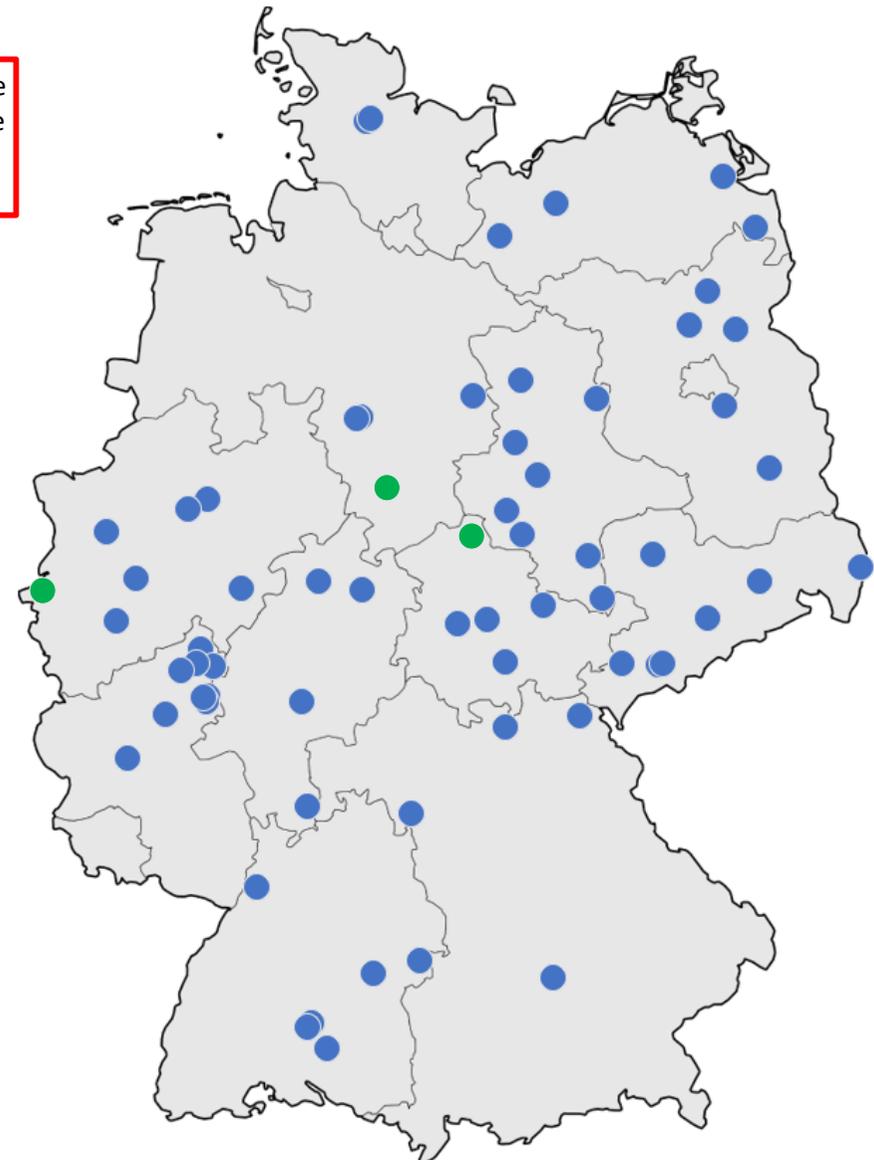
Dividende je Aktie

in €



Kennzahlen <i>(Stand: 30.09.2023)</i>	
Standorte	64
Nettokaltmieten (annualisiert)	22,0 Mio. €
Vermietbare Fläche	266.916 m ²
Vermietungsquote	94,7%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre
Portfoliowert	273 Mio. €

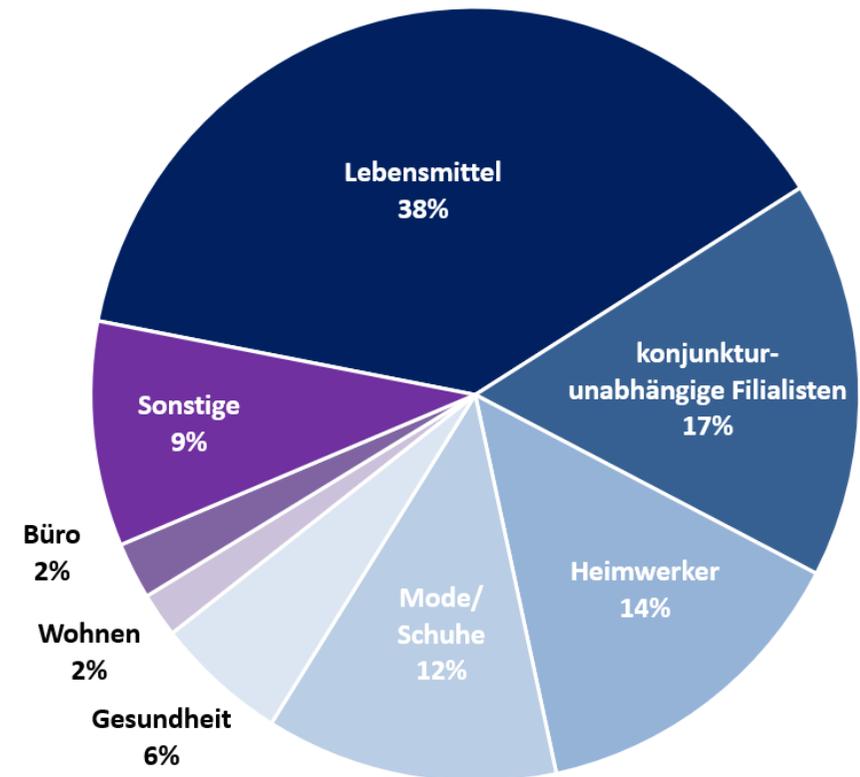
inkl. Mieterfolge
und anstehende
Indexierungen:
22,3 Mio. €



- 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 20%
- 2023 erfolgten bislang drei Zukäufe (●)

Größte Mieter	Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL  	6	9,6 %
EDEKA/Netto/trinkgut   	13	9,3 %
toom/B1  	5	8,7 %
REWE/Penny  	9	6,2 %
JYSK 	13	5,6 %
Aldi Nord 	6	3,6 %
KiK 	11	3,5 %
H.H. Holding  	13	3,2 %
NORMA 	6	2,3 %
AWG 	5	2,2 %
Takko 	7	2,1 %
Rossmann  <i>Mein Drogeriemarkt</i>	4	1,9 %

Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 20% der Gesamterträge aus

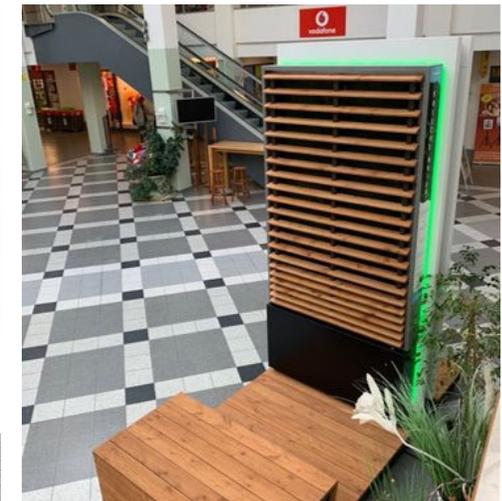
Investitionen im Bestandsportfolio

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



ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (aktuell 27 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



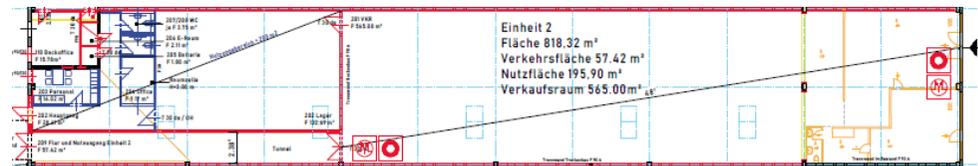
Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...



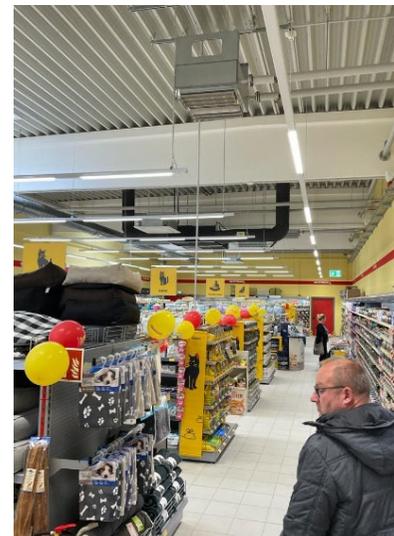
... wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.

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

insgesamt
> 1 Mio. €

Hof

- Erweiterung JYSK
- Bau eines Zusatzgebäudes

läuft, Abschluss vorauss. Q4/2023
in Planung, Bauantrag vorauss. Q1/2024

insgesamt
+/- 1 Mio. €

Lübbenau

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

läuft, Abschluss vorauss. Q4/2023
läuft, Abschluss vorauss. Q4/2023
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. €



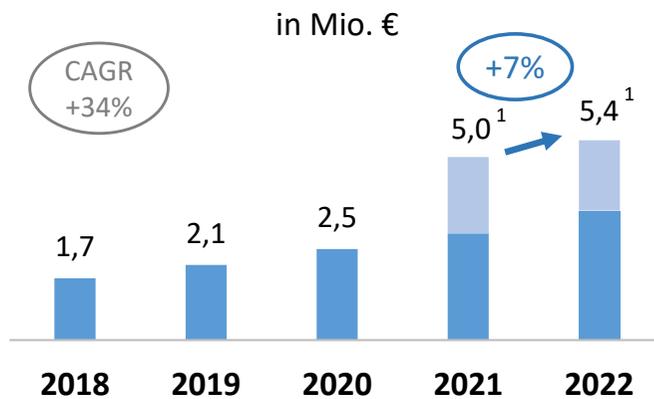
Portfoliowert



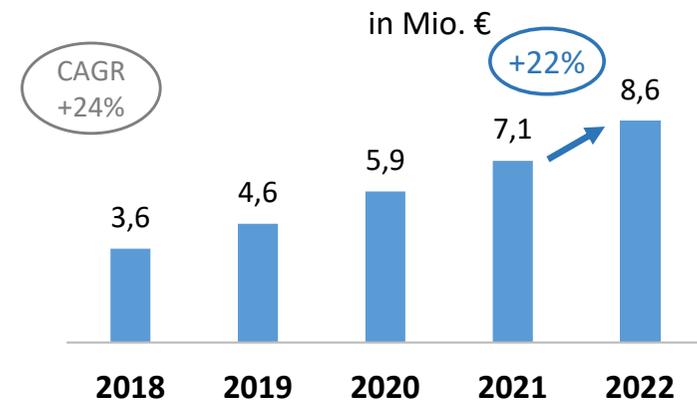
Umsatz



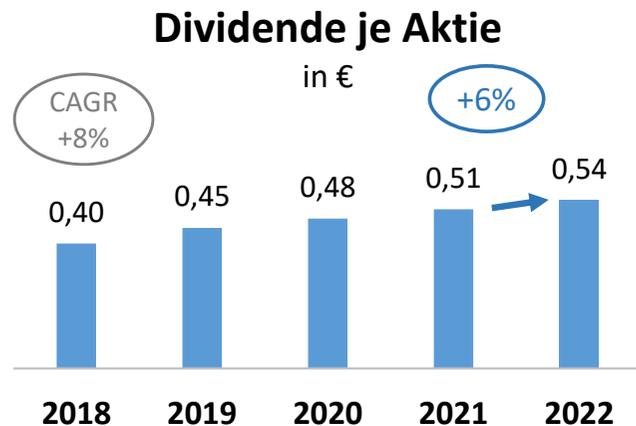
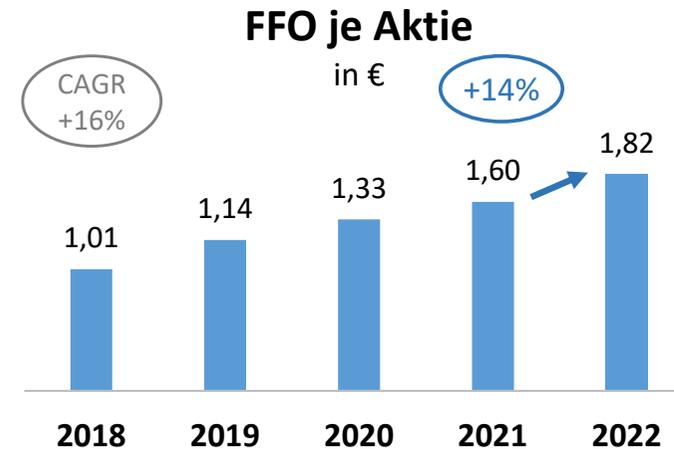
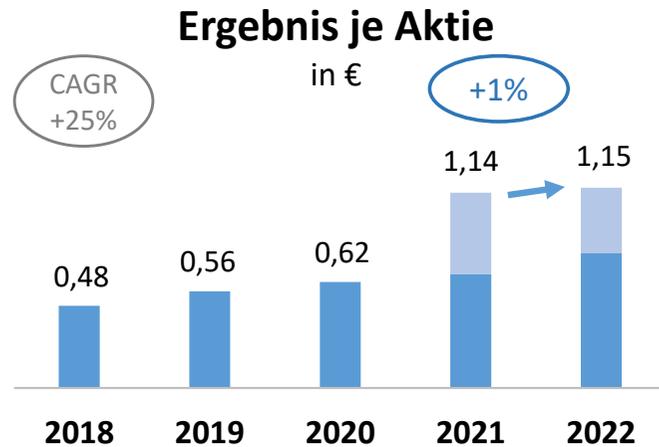
Nettoergebnis



Funds from Operations (FFO)



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

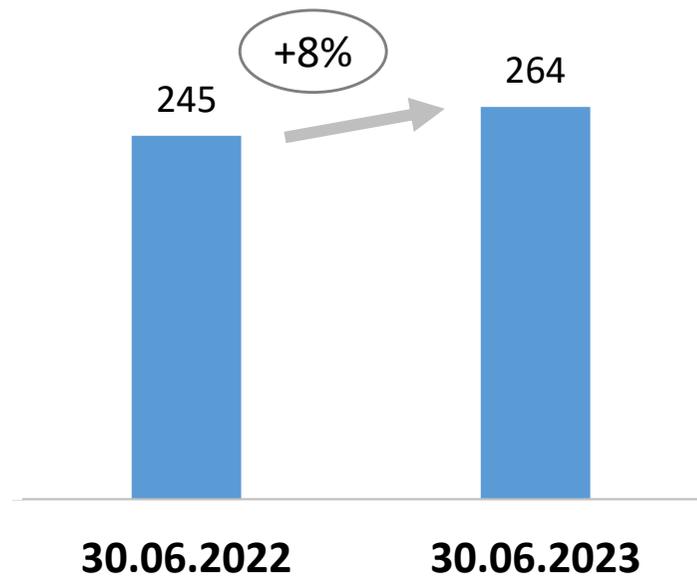


Leitgedanken für die Expansion

- 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

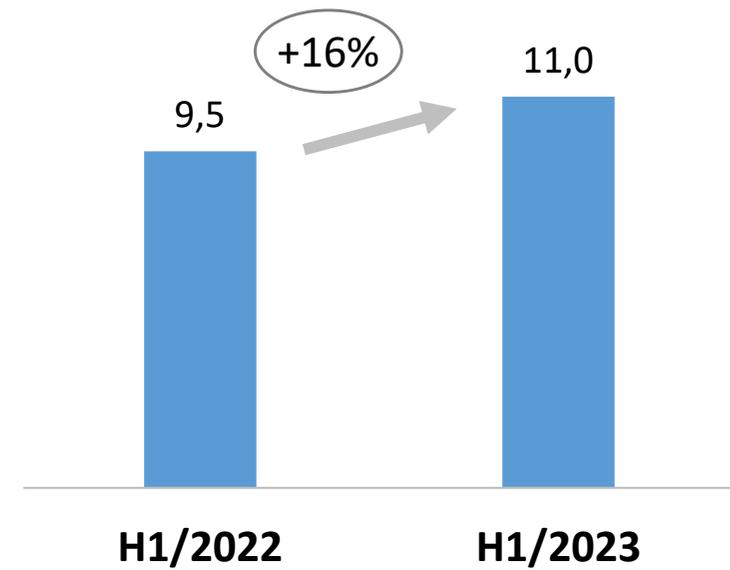
Portfoliowert

in Mio. €



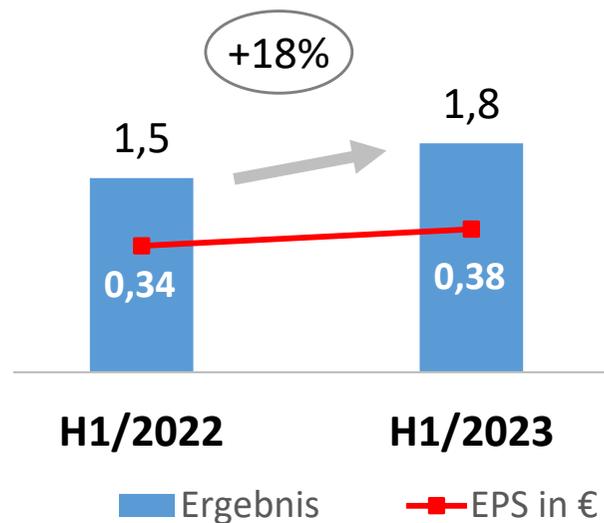
Umsatz

in Mio. €



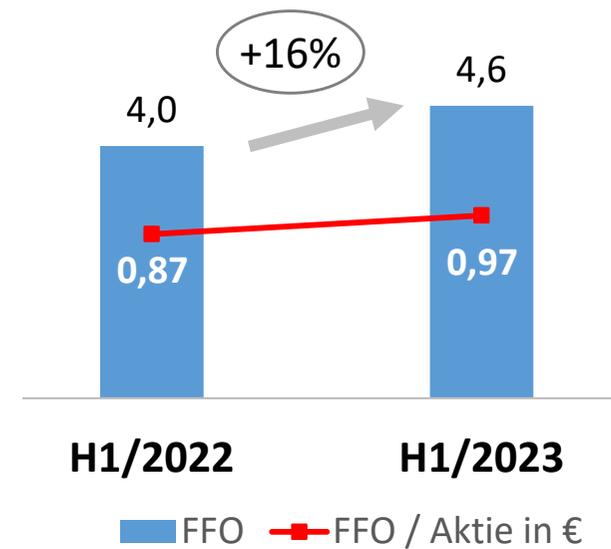
Nettoergebnis

in Mio. €



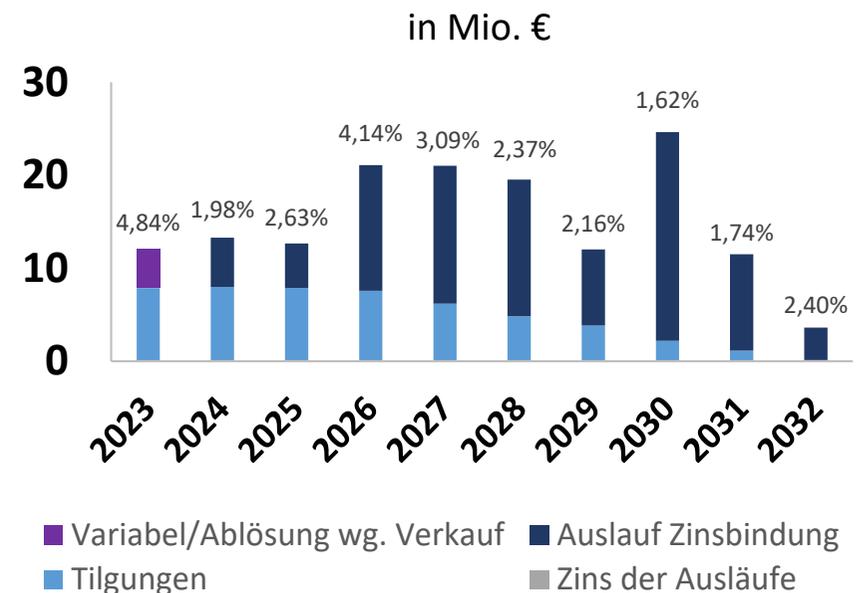
Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



Kennzahlen (Stand: 30.06.2023)	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankdarlehen	149 Mio. €
Ø Zinssatz	2,45%
Ø Anfangstilgung	4,16%
Ø Zinsbindung	5,4 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



- 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.

Zu den folgenden fünf Zielen leistet DEFAMA schon heute einen positiven Beitrag:



- **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 (I): energetische Sanierung gewinnt an Bedeutung

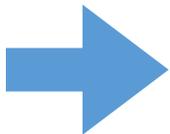
- Objekte der DEFAMA im Schnitt „nur“ ~ 20 Jahre alt, viel jünger und moderner als typische Bestände von Immobilien-AGs mit vielen älteren Wohnungen
- Handelsimmobilien haben eine relativ einfacher Gebäudestruktur
 - Im Verhältnis zur Fläche nur wenige Räume, Fenster, Heizkörper etc.
 - Weniger aufwändig 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
- 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



Wärmepumpe für Futterhaus Gardelegen

Marktumfeld (II): steigende Zinsen und anziehende Inflation

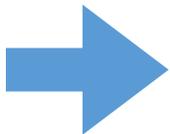
- 91% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- Kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 5,4 Jahren
- Weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben
- Ankäufe weiterhin 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**

Marktumfeld (III): steigendes Angebot an attraktiven Kaufobjekten

- Transaktionsmarkt nahezu ausgetrocknet mangels Interessenten zu früheren Kaufpreis-Faktoren
- Immer mehr potenzielle Verkäufer akzeptieren Kaufpreise zu oder unter 10facher Nettokaltmiete
- DEFAMA führt Exklusiv-Verhandlungen zu Immobilien mit Mieten im hohen sechsstelligen Bereich
- Ein oder mehrere bedeutende Transaktionen zeitnah wahrscheinlich
- Großes Interesse von vorhandenen Bankpartnern und neuen Banken, unsere Käufe zu finanzieren
- Niedrigere Kaufpreis-Faktoren erleichtern DEFAMA eine hohe Finanzierungsquote
- Effekte hieraus überkompensieren Zinsanstieg, dadurch deutlich höhere FFO-Rendite auf Eigenkapital



**DEFAMA wird Chancen des
veränderten Marktumfelds nutzen**

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: 4,8 Mio. €
- 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



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



Transaktion/Kauf

Heinsberg-Galerie, Nordrhein-Westfalen

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 12.679 m²
- Vermietbare Fläche: 10.500 m²
- Vermietungsstand: 95%
- Nettomiete (IST): ca. 1 Mio. € p.a.
- Erwerb zum 9,8-fachen der um nicht umlagefähige Kosten bereinigten IST-Miete
- Größte Mieter des Objekts sind Edeka, Rossmann, Deichmann, ACTION und Woolworth; zudem gibt es etliche weitere Geschäfte und 19 Wohnungen; benachbart sind LIDL und McDonald's
- Der Kopfbahnhof der Stadt Heinsberg und der zentrale Omnibus-Bahnhof sind direkt nebenan
- Zentraler Nahversorger in der namensgebenden Kreisstadt des westlichen Kreises Deutschlands

am 25.09.2023 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

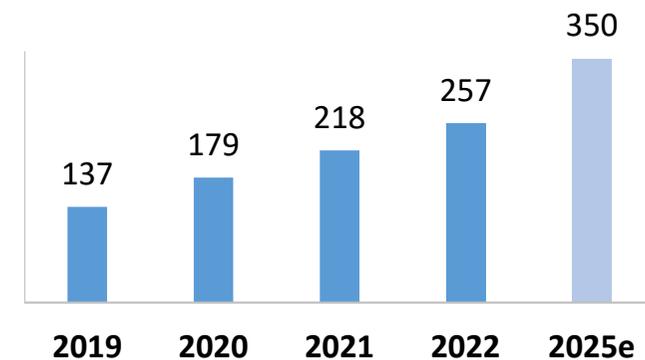
Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

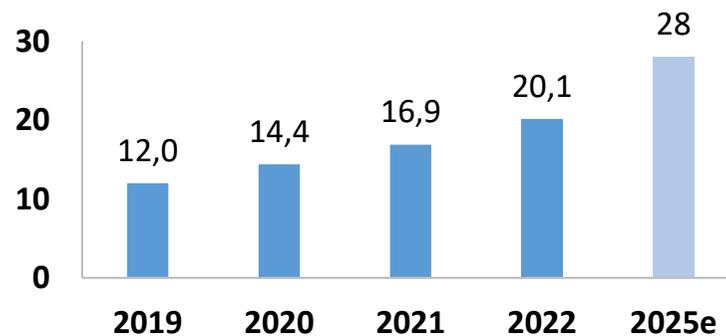
Portfoliowert

in Mio. €



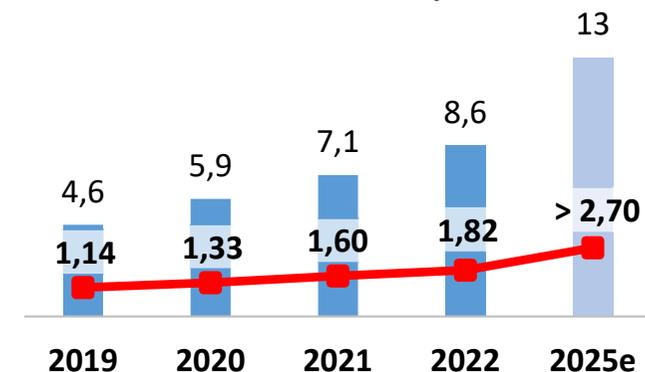
Nettomieten (annualisiert)

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 10,8 Mio. € bzw. 2,24 € je Aktie
- Vergrößerte personelle Kapazität für Immobilientransaktionen
- Potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

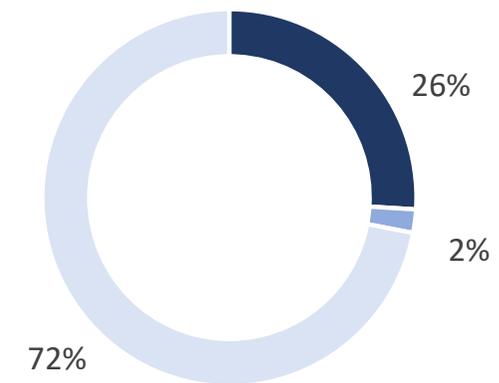
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:
„Wir kaufen, um zu behalten“**



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	21,30 €
Marktkapitalisierung	102,2 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 05.10.2023

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

Matthias Schrade

Vorstand

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

Mail schrade@defama.de



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

am 31.01.2022 gekauft



Transaktion/Kauf

Fünf Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz

- 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

am 14.04.2022 gekauft



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

am 29.06.2022 gekauft



Transaktion/Kauf

Fachmarkt-Portfolio in BaWü/Bayern

- 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

am 24.08.2022 gekauft



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

am 27.07.2022 verkauft



am 22.12.2022 verkauft



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.