



Unternehmenspräsentation  
**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

Dezember 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.

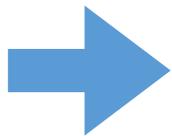


Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:



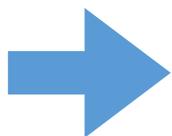
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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

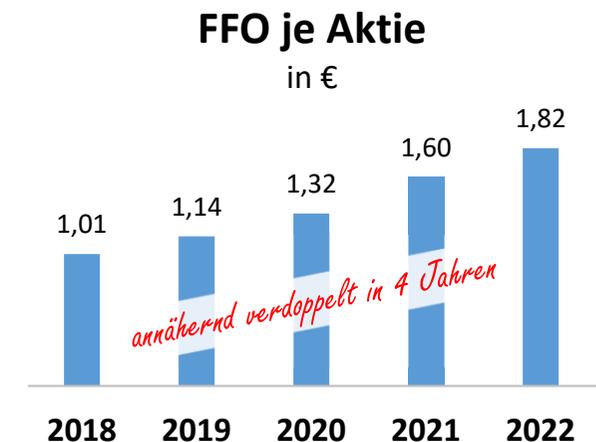


wenig Eigenkapital erforderlich,  
entsprechend hohe EK-Rendite

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

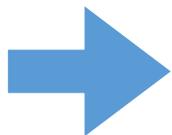


FFO je Aktie +81%  
binnen vier Jahren



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



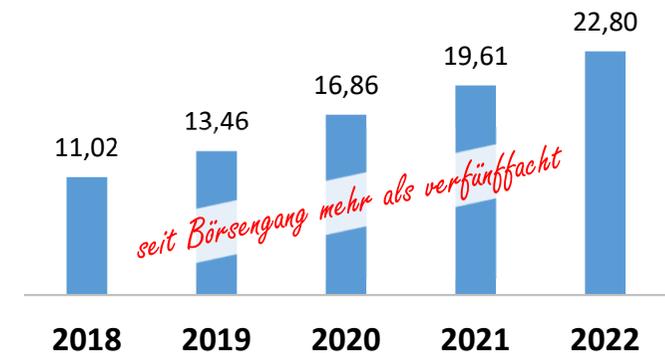
NAV je Aktie +107%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

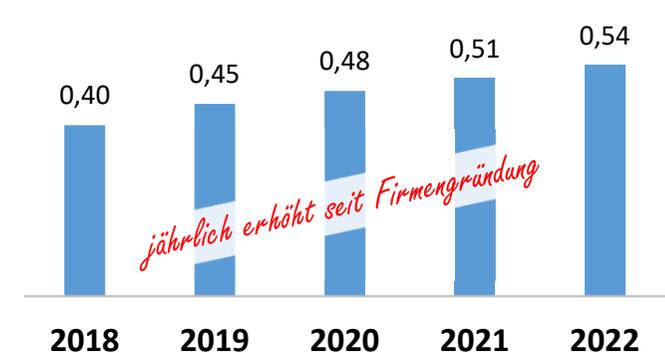
### NAV je Aktie

in €



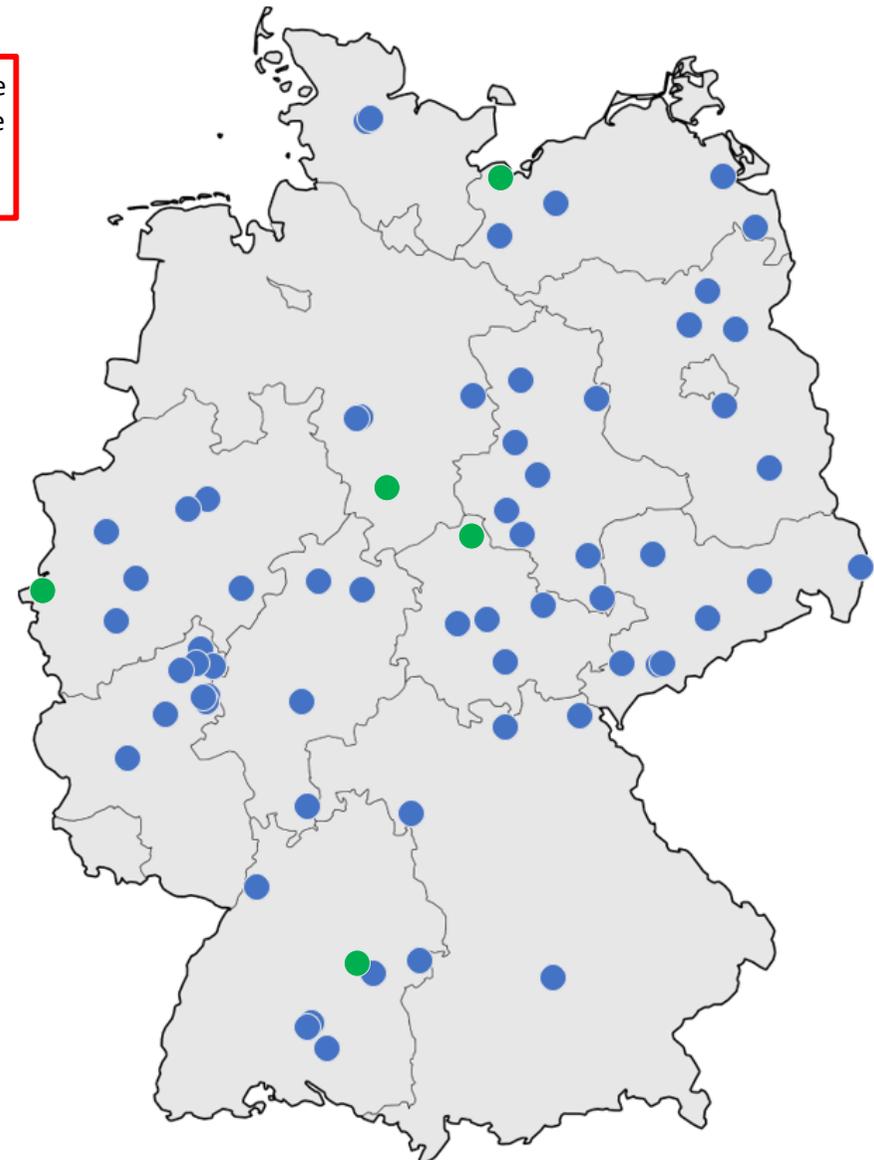
### Dividende je Aktie

in €



Kennzahlen <i>(als-ob per 04.12.2023)</i>	
Standorte	66
Nettokaltmieten (annualisiert)	23,6 Mio. €
Vermietbare Fläche	281.244 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,6 Jahre
Portfoliowert	289 Mio. €

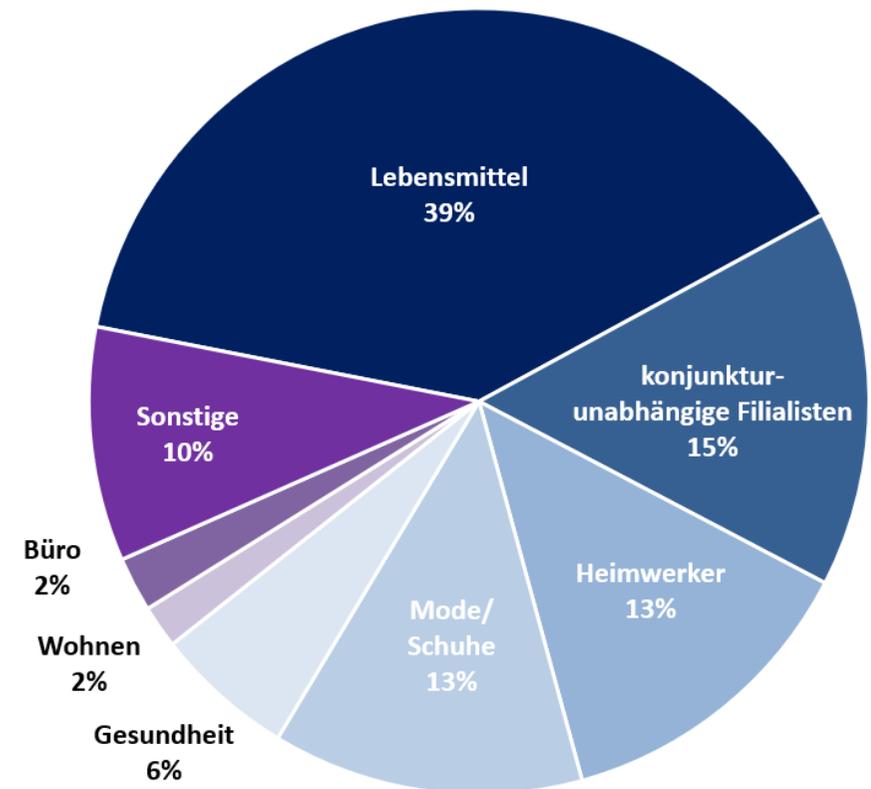
inkl. Mieterfolge  
und anstehende  
Indexierungen:  
24 Mio. €



- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 4% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 21%
- 2023 erfolgten bislang fünf Zukäufe (●)

Größte Mieter	Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL	14	9,6 %
EDEKA/Netto/trinkgut	6	8,9 %
REWE/Penny	10	8,5 %
toom/B1	5	8,2 %
JYSK	13	5,2 %
KiK	12	3,4 %
Aldi Nord	6	3,4 %
H.H. Holding	13	3,0 %
AWG	6	3,0 %
NORMA	6	2,2 %
Takko	7	2,0 %
Rossmann	4	1,8 %

Mieterträge nach Branche



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

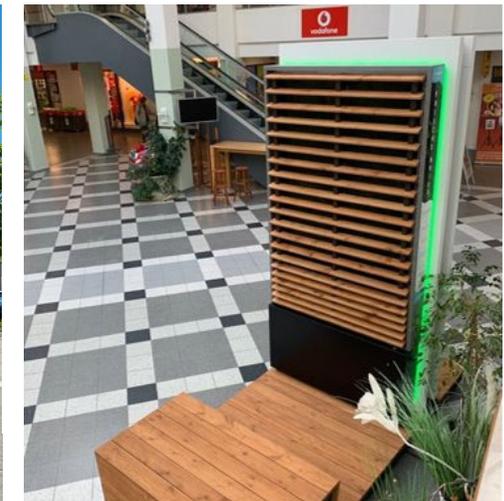
## Investitionen im Bestandsportfolio

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



## ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (aktuell 28 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



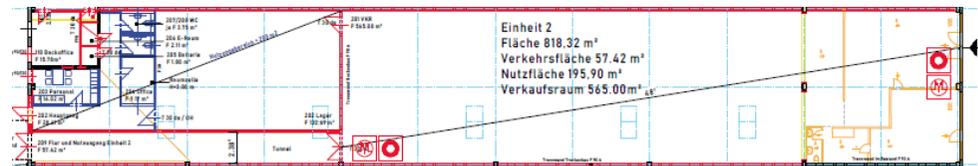
Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...



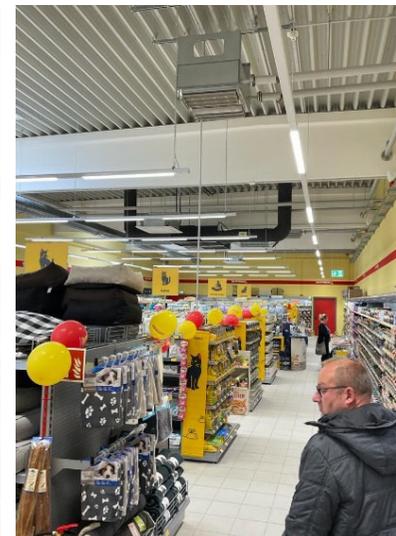
... wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.

## 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. Q1/2024  
in Planung, Abschluss vorauss. Q1/2024

insgesamt  
> 1 Mio. €

### Hof

- Erweiterung JYSK
- Bau eines Zusatzgebäudes

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

insgesamt  
+/- 1 Mio. €

### Lübbenau

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

läuft, Abschluss vorauss. Q1/2024  
läuft, Abschluss vorauss. Q1/2024  
läuft, Abschluss vorauss. Q4/2023

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

### Rendsburg

- Umbau Gemeinschaftspraxis
- Erweiterung Penny

abgeschlossen  
in Planung, Bauantrag vorauss. 2024

insgesamt  
> 1 Mio. €



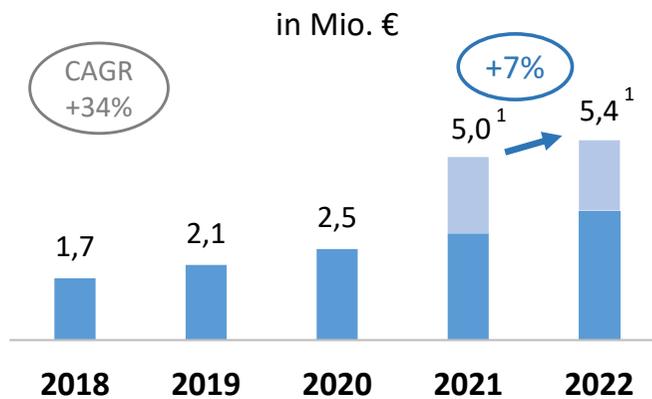
## Portfoliowert



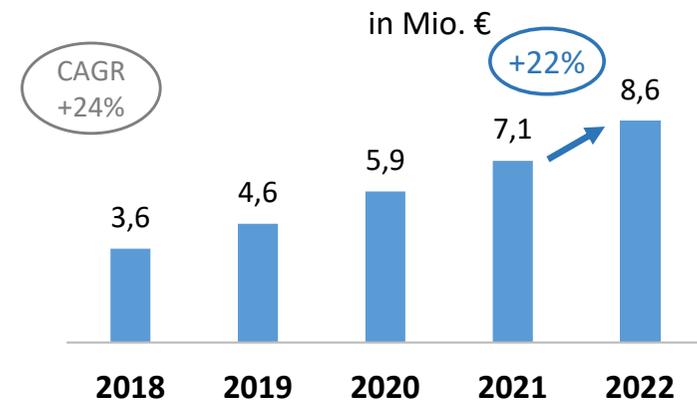
## Umsatz



## Nettoergebnis

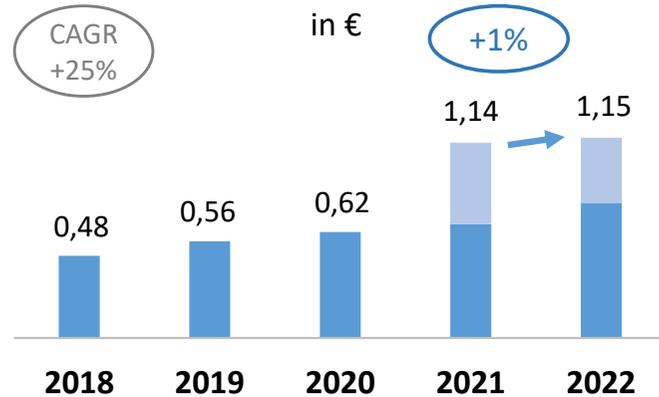


## Funds from Operations (FFO)

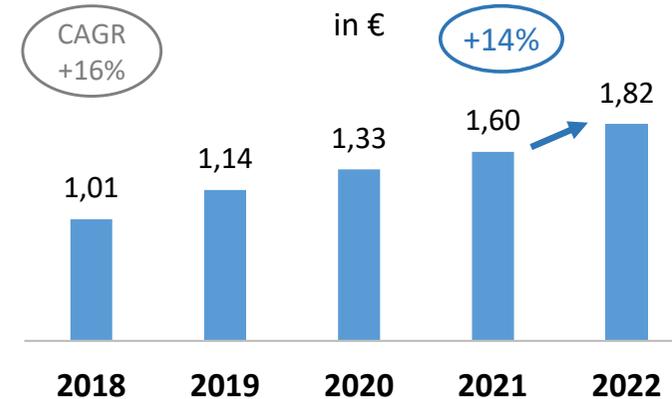


1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

## Ergebnis je Aktie



## FFO je Aktie



## Dividende je Aktie

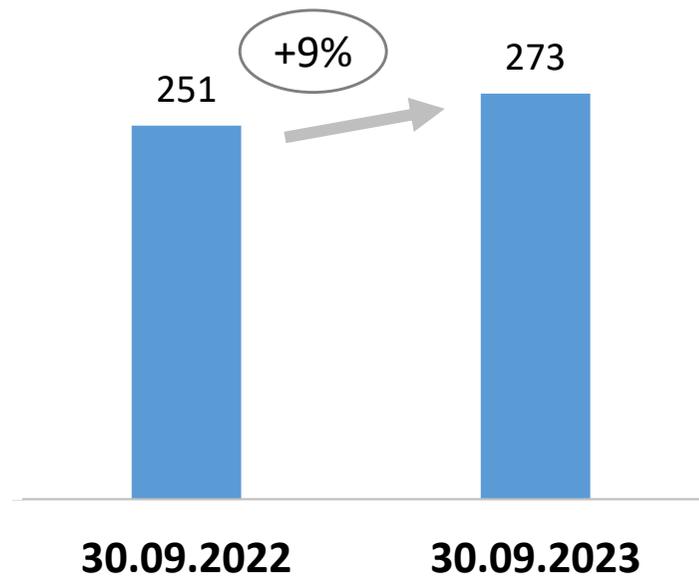


## Leitgedanken für die Expansion

- 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

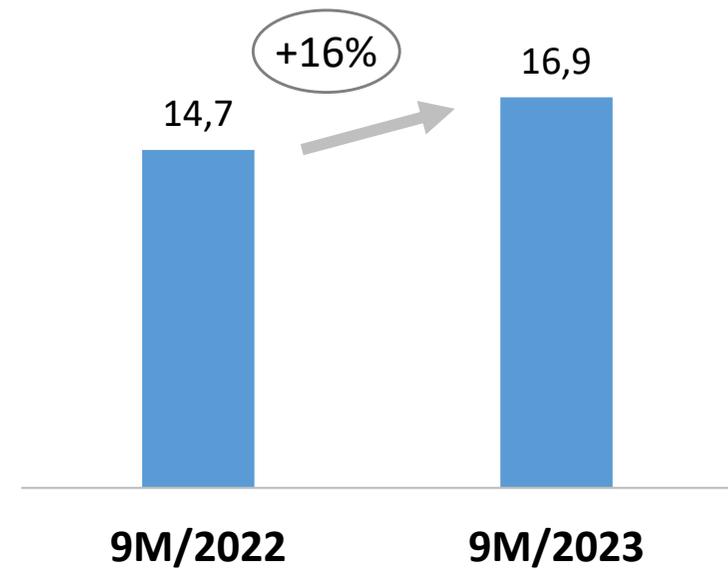
## Portfoliowert

in Mio. €



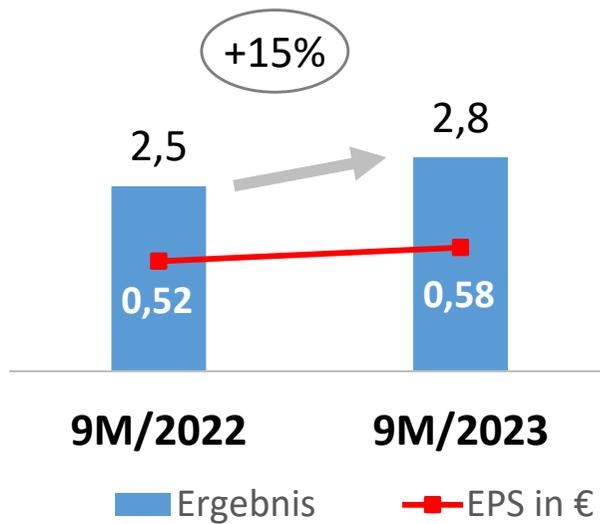
## Umsatz

in Mio. €



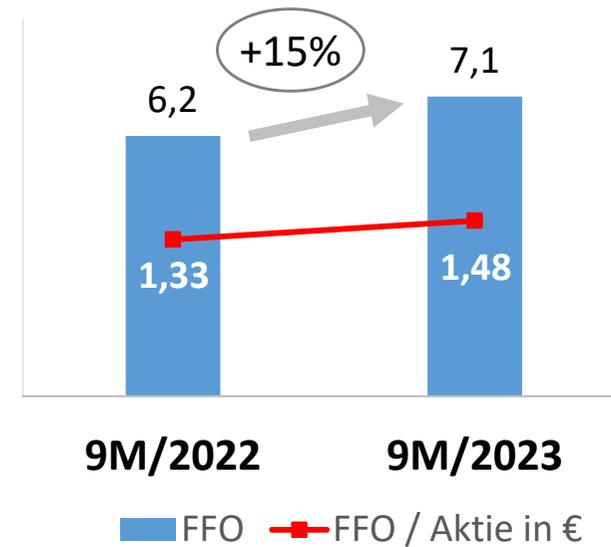
## Nettoergebnis

in Mio. €



## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €

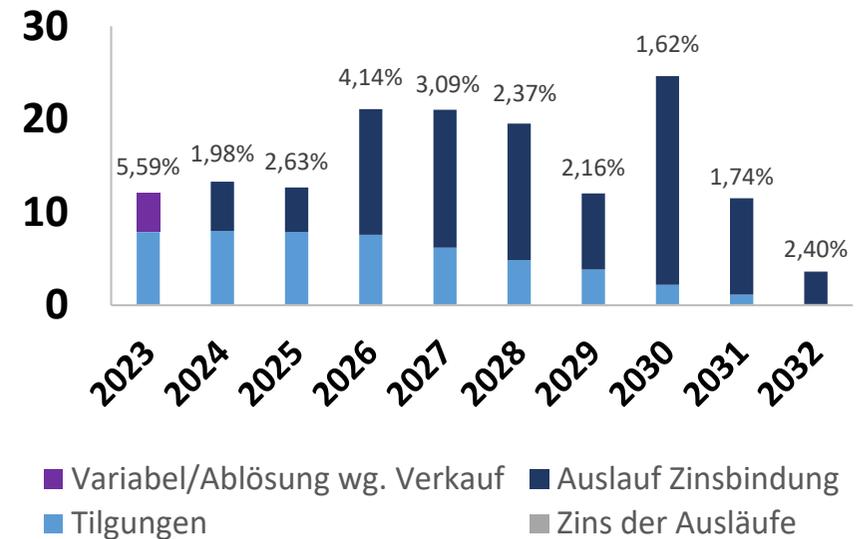


Erhöhung zum  
31.12.2023 auf  
voraussichtlich  
6,6 Jahre

Kennzahlen (Stand: 30.09.2023)	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankdarlehen	157 Mio. €
Ø Zinssatz	2,58%
Ø Anfangstilgung	4,13%
Ø Zinsbindung	5,4 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%

## 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.

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

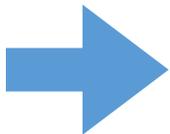
- Objekte der DEFAMA im Schnitt „nur“ ~ 20 Jahre alt, viel jünger und moderner als typische Bestände von Immobilien-AGs mit vielen älteren Wohnungen
- Handelsimmobilien haben eine relativ einfacher Gebäudestruktur
  - Im Verhältnis zur Fläche nur wenige Räume, Fenster, Heizkörper etc.
  - Weniger aufwändig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

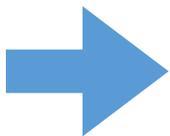
- 91% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- Kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 5,4 Jahren
- Weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben
- Ankäufe weiterhin 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 Verhandlungen zu Immobilien mit Mieten im siebenstelligen Bereich
- Ein oder mehrere weitere Zukäufe zeitnah wahrscheinlich; ebenso mindestens ein Verkauf
- 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 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 6.766 m<sup>2</sup>
- 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 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



## Transaktion/Kauf

Heinsberg-Galerie, Nordrhein-Westfalen

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 12.679 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 10.500 m<sup>2</sup>
- 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



## Transaktion/Kauf

### Reutter-Center, Baden-Württemberg

- Baujahr/Modernisierung: 1980 / 2016
- Grundstücksgröße: 25.891 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 10.133 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (Ziel): 1,2 Mio. € p.a.
- Größte Mieter des Objekts sind REWE, AWG Mode und Schuh Mann
- weitere Geschäfte wie Friseur, Imbiss, DHL-Shop, Lotto-Toto-Laden, Bäcker, Schlüsseldienst, Reisebüro und Pizzeria sowie eine Tankstelle, eine Waschstraße und ein Werkstattgebäude
- im Umkreis von fast 10 Autominuten konkurrenzlos; einziger Vollsortimenter in über 5 km
- Mit einem Kaufpreis im niedrig zweistelligen Millionenbereich ist das Reutter-Center der bis dato größte Einzelwerb in der Firmengeschichte von DEFAMA

am 23.11.2023 gekauft



## Transaktion/Kauf

Nahversorgungszentrum in Meck.-Vorp.

- Baujahr: 1995
- Grundstücksgröße: 12.021 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 4.198 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 95%
- Nettomiete (IST): > 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n.<sup>1</sup>
- Größte Mieter sind Netto, KiK, Apotheke und ein Medizinisches Versorgungszentrum; daneben sind weitere Arztpraxen, ein Solarium, ein Bäcker und ein Imbiss am Standort vertreten
- Hauptmieter Netto hat nach einer umfassenden Modernisierung im April 2023 eröffnet
- Netto und die meisten anderen Mieter verfügen über langfristige Mietverträge
- Grevesmühlen liegt zwischen Lübeck und Wismar nahe der A20 und weist seit Jahren die niedrigste Arbeitslosenquote von ganz Mecklenburg-Vorpommern auf

am 04.12.2023 gekauft



1) wird nach erfolgter Kaufpreiszahlung veröffentlicht

## 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



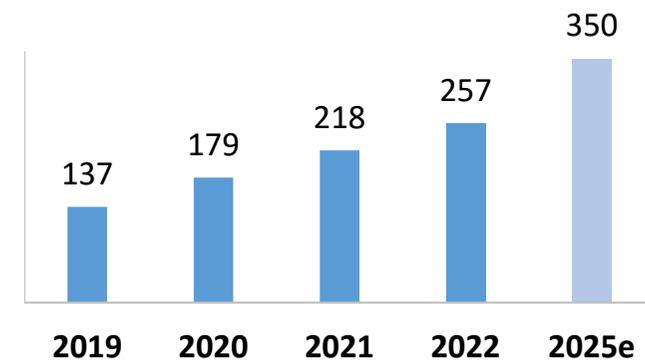
## Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

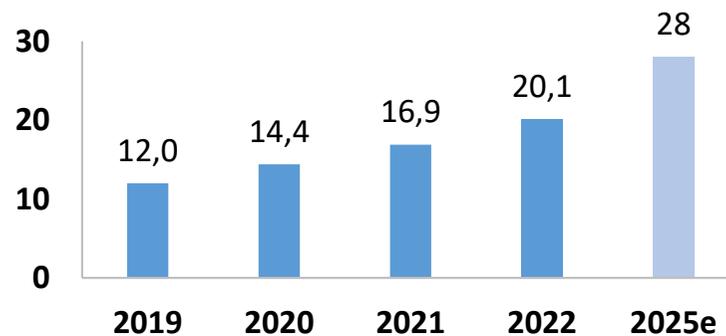
### Portfoliowert

in Mio. €



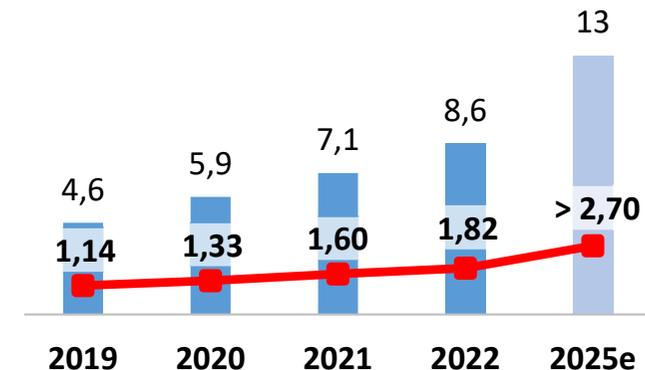
### Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



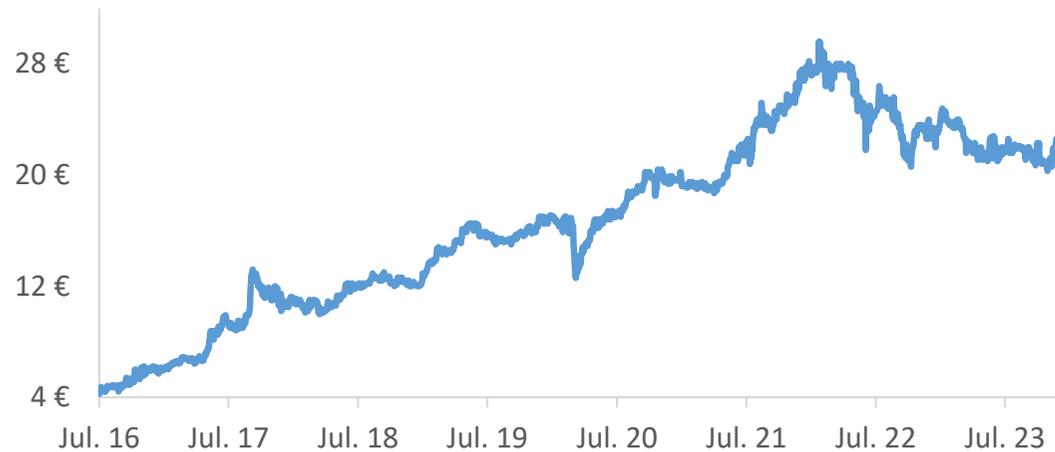
## DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen per 11/2023 mit 25 Mio. € bereits über typischem Niveau
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 11,1 Mio. € bzw. 2,32 € je Aktie
- Vergrößerte personelle Kapazität für Immobilientransaktionen
- Potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

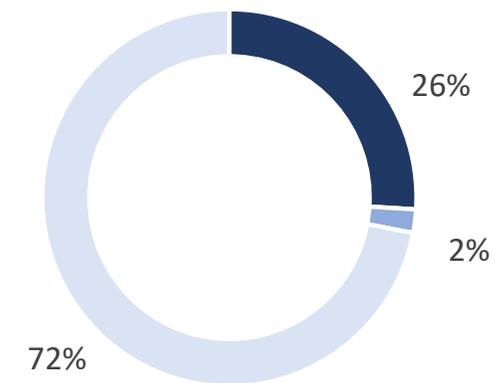
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:  
„Wir kaufen, um zu behalten“**



## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2</sup>



WKN / ISIN                      A13SUL / DE000A13SUL5

Börsen                              München (m:access), Frankfurt, XETRA

Aktienzahl                        4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.

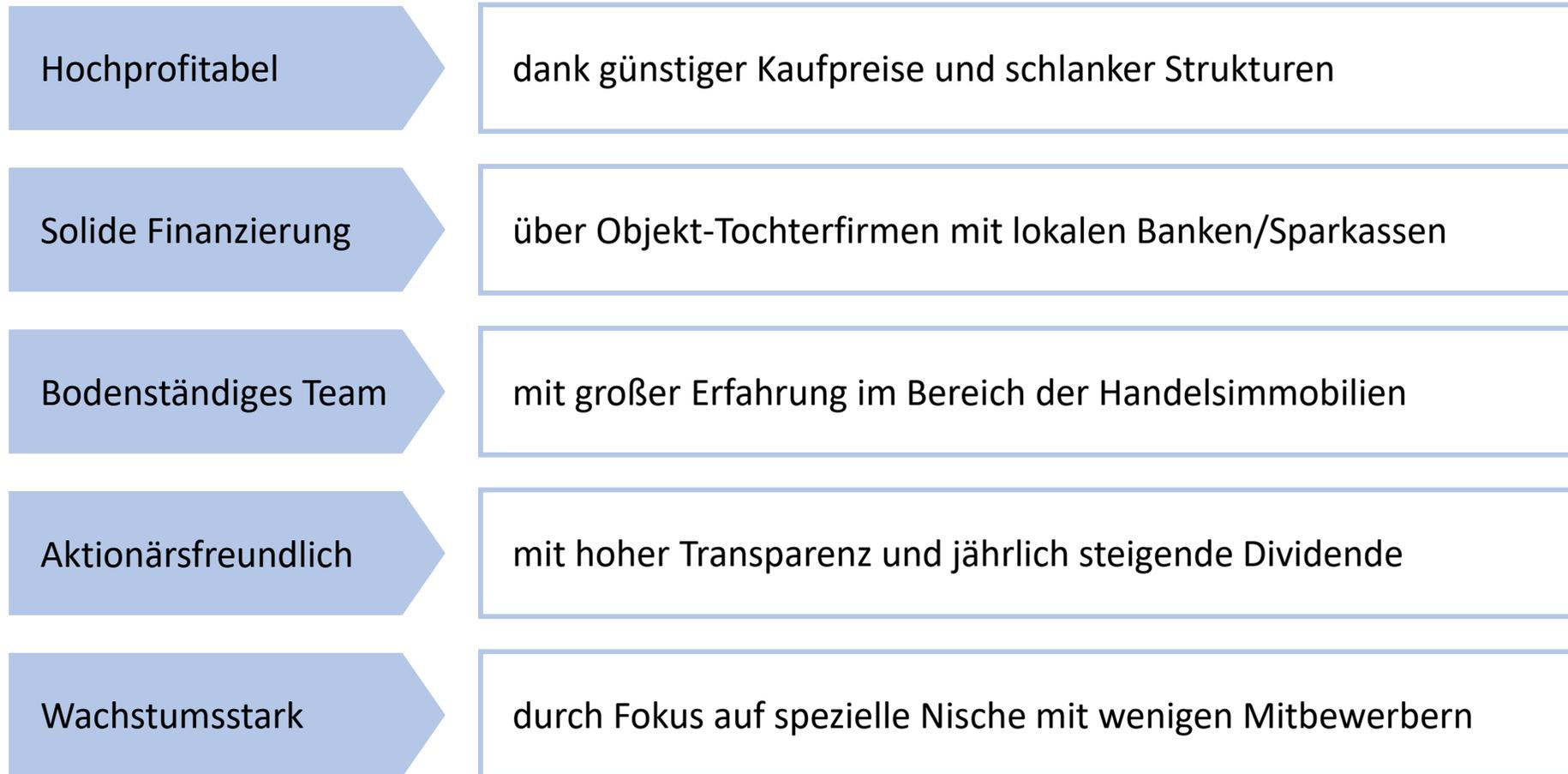
Aktueller Kurs <sup>1</sup>                22,60 €

Marktkapitalisierung          108,5 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-Kurs am 04.12.2023 um 16.30 Uhr



## 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.