DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Präsentation zu vorläufigen Zahlen

für das Geschäftsjahr 2023

28. Februar 2024

AUF EINEN BLICK

Highlights im Geschäftsjahr 2023

- Funds From Operations (FFO) bei 9,7 Mio. € (+13%) bzw. 2,01 € je Aktie
- Annualisierter FFO („run rate“) per Ende 2023 bei 11,3 Mio. € bzw. 2,35 € je Aktie
- Größter Einzelerwerb der Firmengeschichte von DEFAMA abgeschlossen
- Sonderertrag aus Verkauf des leerstehenden (Teil-)Gebäudes in Höhn für 1,25 Mio. €
- Mit +3,2 Mio. € an Mieteinnahmen erfolgreichstes Ankaufsjahr der Firmengeschichte

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

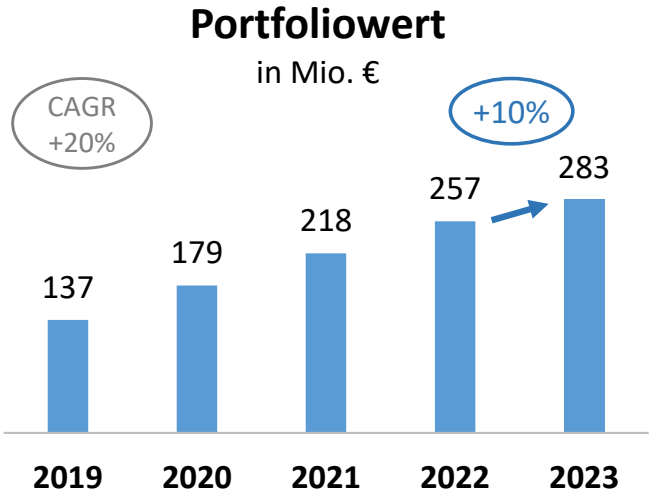
Wir verfolgen eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen zu erwirtschaften.

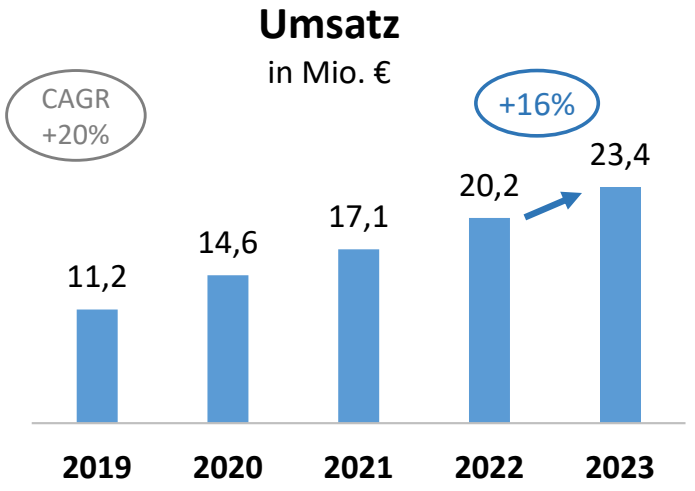
Pasewalk, Mecklenburg-Vorpommern

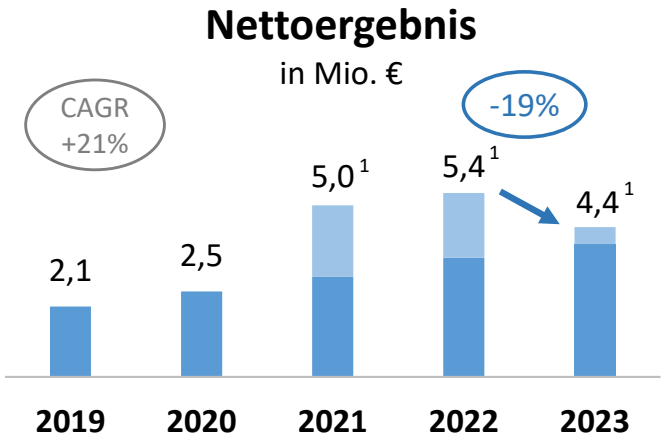
Waldeck, Hessen

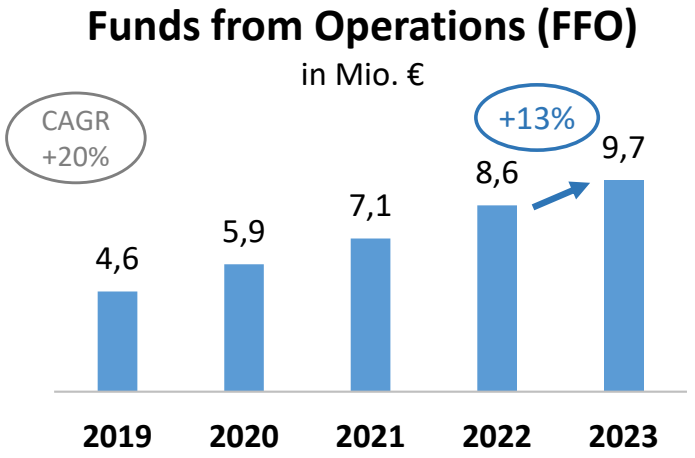
Apolda, Thüringen

KENNZAHLEN 2023





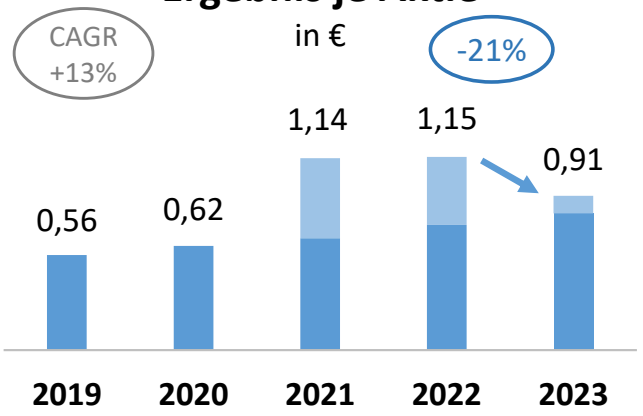




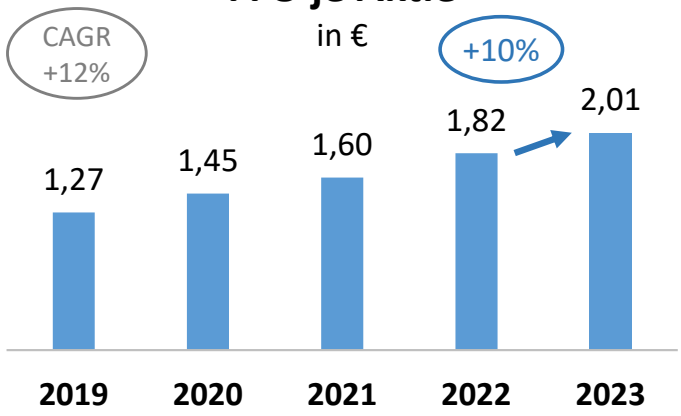
1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

KENNZAHLEN 2023

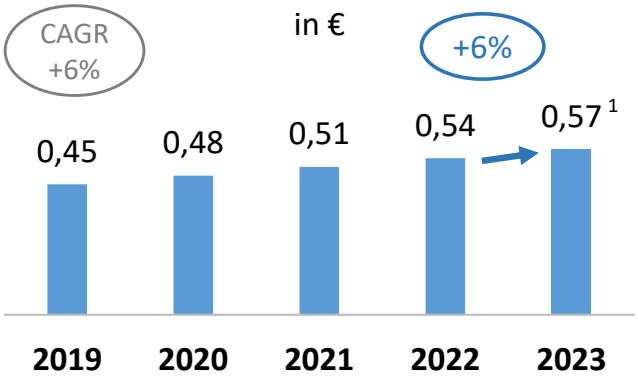
Ergebnis je Aktie



FFO je Aktie



Dividende je Aktie



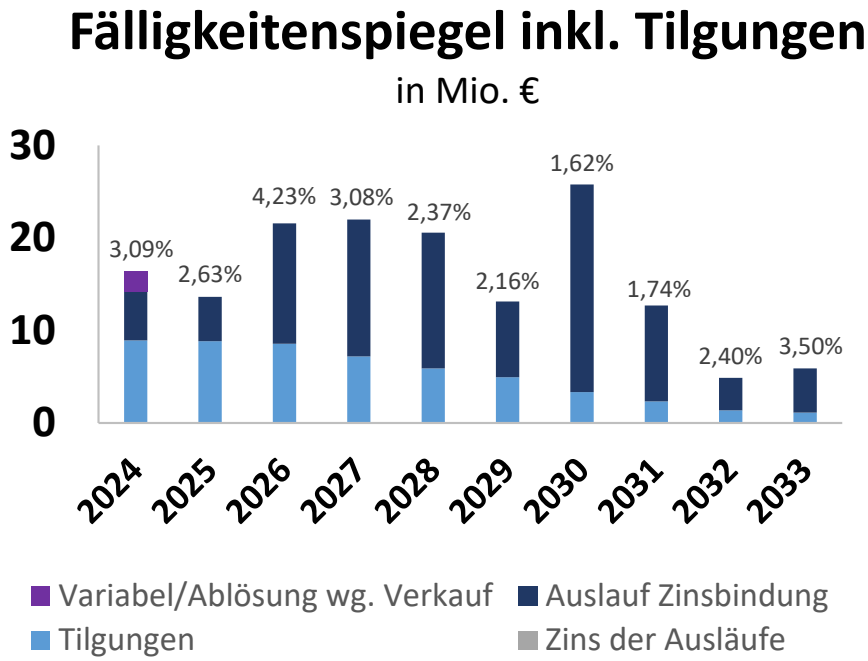
1) Vorschlag an die Hauptversammlung

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

FINANZIERUNG

Kennzahlen *(Stand: 31.12.2023)*	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankdarlehen	163 Mio. €
Ø Zinssatz	2,68%
Ø Anfangstilgung	4,09%
Ø Zinsbindung	6,3 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	60%

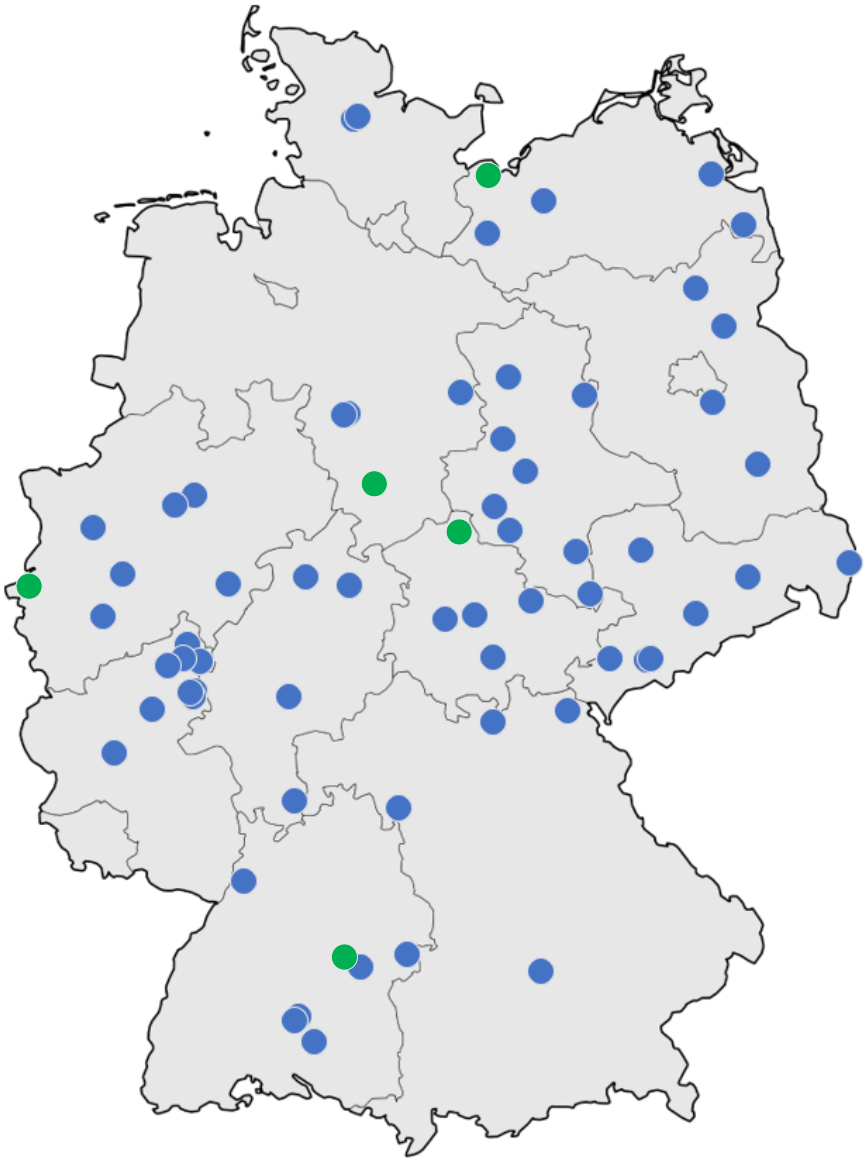


- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- Breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 12% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

PORTFOLIO

Kennzahlen *(per 31.12.2023)*	
Standorte	65
Nettokaltmieten (annualisiert)	24,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	277.149 m²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,9 Jahre
Portfoliowert	283 Mio. €

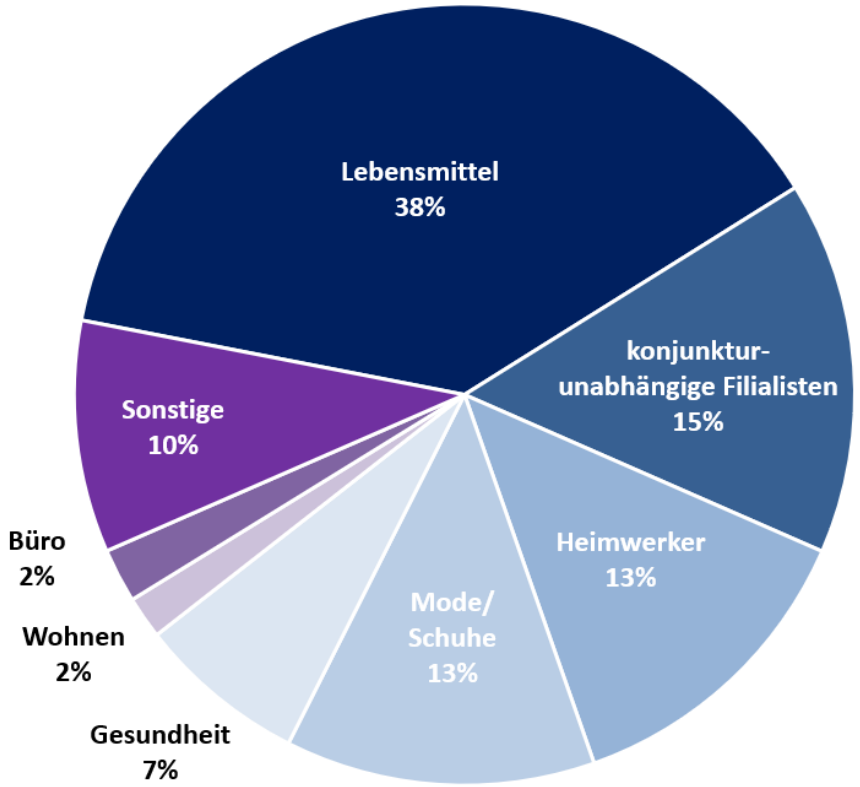
- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 4% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 20%
- 2023 erfolgten fünf Zukäufe (●)



PORTFOLIO

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

Mieterträge nach Branche



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

HIGHLIGHTS 2023

Transaktion/Kauf
Fachmarktzentrum in Thüringen

- Baujahr: 1980 / 1993
- Grundstücksgröße: 15.689 m²
- Vermietbare Fläche: 6.766 m²
- Vermietungsstand: 97%
- Nettomiete (IST): > 500 T€ p.a.
- Kaufpreis: 4,8 Mio. €
- Erwerb zum 9,5-fachen der IST-Miete
- Mieter sind u.a. ACTION, Carglass, Hammer, JYSK, ein Zoomarkt und ein Fitness-Studio
- Direkt benachbart findet sich ein LIDL-Markt

HIGHLIGHTS 2023

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

HIGHLIGHTS 2023

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

HIGHLIGHTS 2023

Transaktion/Kauf
Reutter-Center, Baden-Württemberg

- Baujahr/Modernisierung: 1980 / 2016
- Grundstücksgröße: 25.891 m²
- Vermietbare Fläche: 10.133 m²
- 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 Einzelerwerb in der Firmengeschichte von DEFAMA

HIGHLIGHTS 2023

Transaktion/Kauf
Nahversorgungszentrum in Meck.-Vorp.

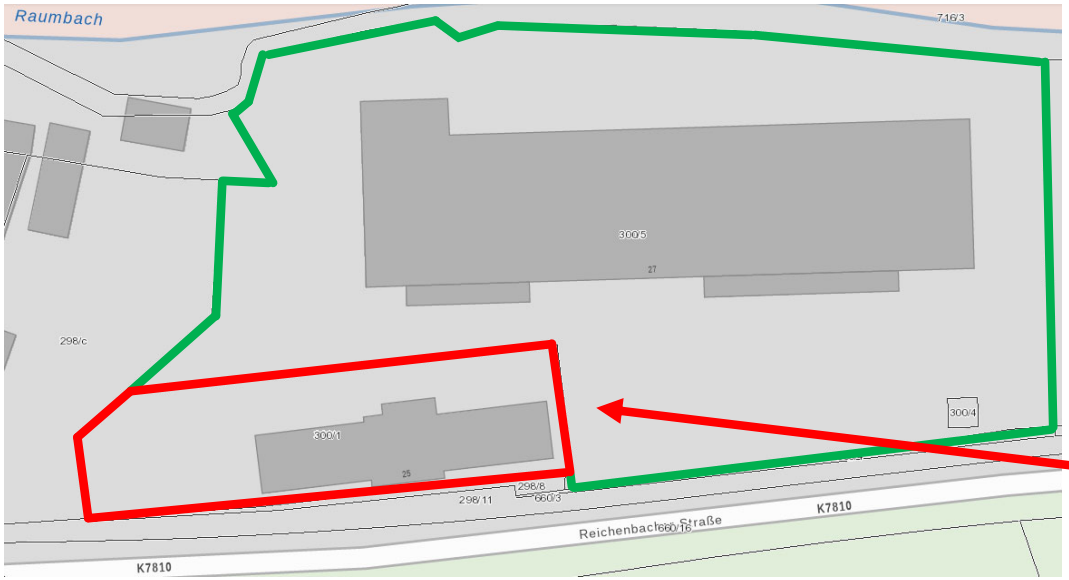
- Baujahr: 1995
- Grundstücksgröße: 12.021 m²
- Vermietbare Fläche: 4.198 m²
- Vermietungsstand: 95%
- Nettomiete (IST): > 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n. [1]
- Größte Mieter sind Netto, KiK, Apotheke und ein Medizinisches Versorgungszentrum; daneben sind weitere Arztpraxen, ein Solarium, ein Bäcker und 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

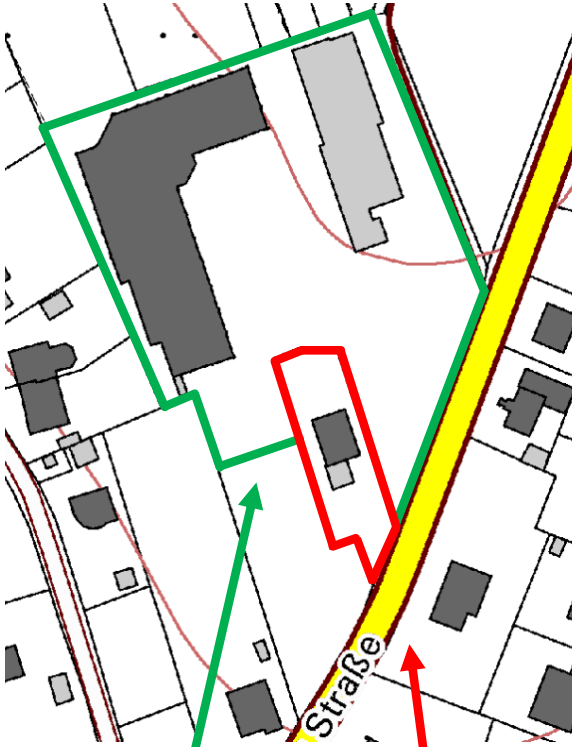
1) wird nach erfolgter Kaufpreiszahlung veröffentlicht

HIGHLIGHTS 2023

Erwerb von Arrondierungsgrundstücken

- Ankäufe in Gebhardshain (rechts) und Mylau (unten)
- Saldierte Kaufpreise von 340 T€
- Ermöglicht potenziell künftig Erweiterung der Standorte





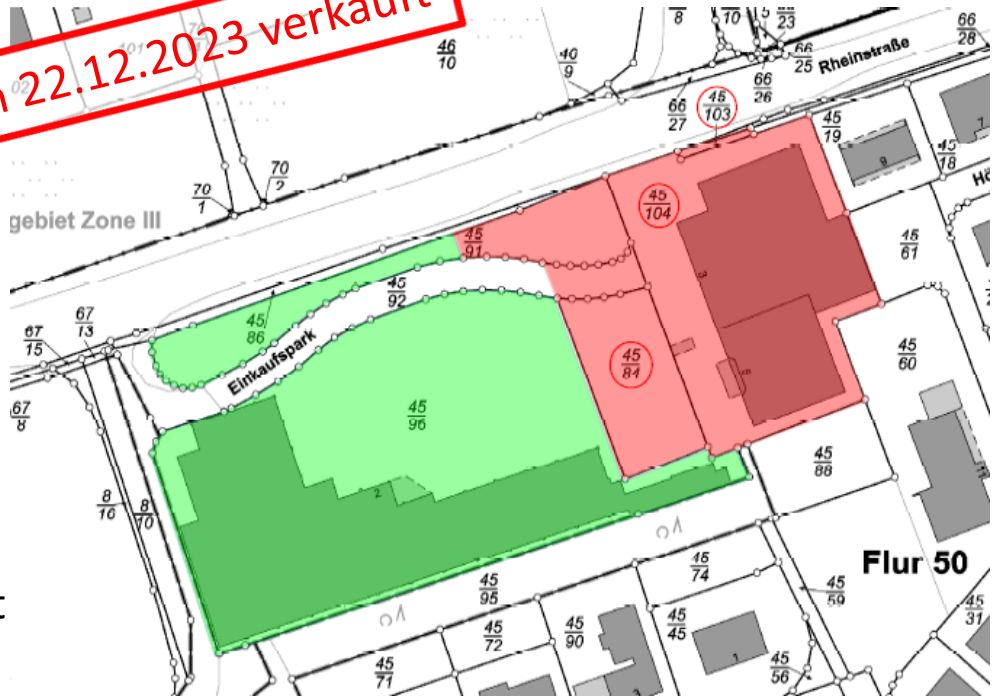
Bestandsobjekte

Arrondierungsgrundstücke

HIGHLIGHTS 2023

Transaktion/Verkäufe
Arrondierungsgrundstück Höhn

- ❑ Ankauf im Sommer 2017
- ❑ Investition von gut 0,6 Mio. €
- ❑ Damaliger Mieter Edeka hat inzwischen westlich benachbart neu gebaut
- ❑ Verkauf im Dezember 2023 zu 1,25 Mio. €
- ❑ Leicht über Gutachterwert per Ende 2022
- ❑ Käufer ist ein namhafter Lebensmittelhändler, der die Immobilie zu modernem Markt umbaut
- ❑ Baugenehmigung liegt bereits vor
- ❑ Positiver Ergebniseffekt im mittleren sechsstelligen Bereich vor Steuern



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

- 92% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- Kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 6,3 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

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 selektive Verkäufe im Jahresverlauf 2024 möglich
- 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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Transaktion/Verkäufe
Fachmarktzentrum Büdelsdorf

- Notarvertrag zum Verkauf für 6,7 Mio. €
- Jahresnettomiete aktuell rund 550 T€
- Ankauf Ende 2016 für 3,1 Mio. €
- Objekt wurde für ca. 2 Mio. € in den letzten Jahren von DEFAMA modernisiert
- Hauptmieter ist ein Fitness-Studio
- Weitere Mieter sind TEDi, Jeans Fritz, Sonnenstudio, Kreativmarkt, Biomarkt, Blumenladen, Tupperware-Studio, Imbiss, Zahnarzt-Praxis und Dental-Labor
- Einziges Objekt, dessen Mieterstruktur von Einzelgeschäften statt von Filialisten geprägt ist
- Positiver Ergebniseffekt von rund 1,5 Mio. € vor Steuern
- Liquiditätszufluss von über 3 Mio. € nach Steuern und Ablösung der Bankfinanzierung
- Veräußerung leicht unter Gutachterwert von 6,89 Mio. € per Ende 2022, aber oberhalb der durchschnittl. gutachterlichen Portfolio-Bewertungsfaktors auf die Nettomiete per Ende 2023

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Vermietungserfolge und Investitionen von 1,5 Mio. € steigern Nettomieten um 650 T€

- Leerstands-Abbau im HanseCenter Gardelegen
  - Vergrößerung der Kaufland-Mietfläche auf rund 5.600 qm unterzeichnet
  - Mietvertrag zur Ansiedlung eines Fitness-Studios auf gut 1.200 qm
  - Vermietungsstand steigt ausgehend von nur gut 60% beim Kauf im April 2021 damit auf fast 90%

- Weitere Vermietungen im Portfolio
  - Brand-Erbisdorf: Mietvertrag mit regionaler Getränkemarktkette kurz vor Abschluss
  - Sangerhausen: letzte Leerfläche an ein Sozialkaufhaus vermietet
  - Wolfsburg-Nordsteimke: Mietvertrag zur Ansiedlung eines Fitness-Studios auf gut 1.500 qm

- Verlängerung Ankermietverträge um Ø gut 5 Jahre
  - EDEKA in Harzgerode
  - Netto in Görlitz
  - Rossmann in Wolfsburg
  - LIDL in Traben-Trarbach
  - Norma in Florstadt und Gebhardshain
  - toom in Zeitz

Vermietungsquote wird auf über 96% steigen
Alle Verlängerungen zu Mieten über Niveau bei Kauf

PROJEKTENTWICKLUNG

Investitionen im Bestandsportfolio

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

ESG-Maßnahmen

- ❑ Ladesäulen (aktuell 30 am Netz)
- ❑ PV-Anlagen, CityBreeze
- ❑ Optimierung von Bestandsanlagen
  - Aufzüge, Automatiktüren, barrierefreie Toiletten
  - LED-Beleuchtung
  - Heizungen, Lüftungen etc.
  - Fenster, Dächer etc.

PROJEKTENTWICKLUNG

Investitionen im Bestandsportfolio *(Beispiele)*

Gardelegen

▪ Umbau für Futterhaus	abgeschlossen	insgesamt
▪ Umbau für tedox	läuft, Abschluss vorauss. Q2/2024	> 1 Mio. €
▪ Umbau für Fitness-Studio	läuft, Abschluss vorauss. Q3/2024	

Hof

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

Lübbenau

▪ Schaffung neue Fläche für TEDi	läuft, Abschluss vorauss. April 2024	insg. > 1 Mio. €
▪ Bauantrag Vergrößerung Bäcker	läuft, Abschluss vorauss. Q2/2024	(inkl. weitere
▪ Umbau für neuen Büromieter ISS World	abgeschlossen	Maßnahmen)

Rendsburg

▪ Umbau Gemeinschaftspraxis	abgeschlossen	insgesamt
▪ Erweiterung Penny	in Planung, Bauantrag vorauss. 2024	> 1 Mio. €

INVESTMENT CASE

Starkes Wachstum ohne Kapitalerhöhungen möglich (I)

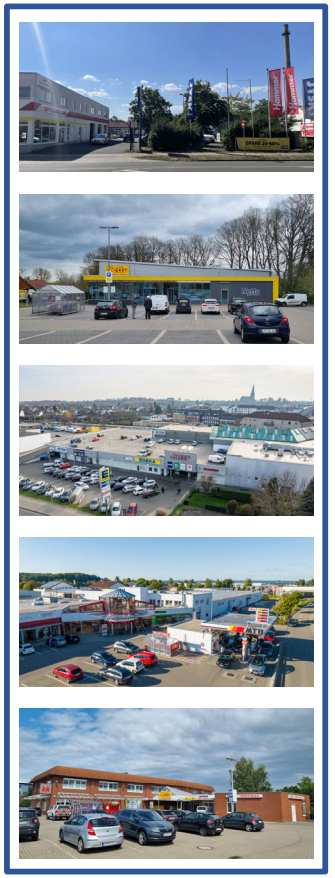
- DEFAMA braucht wenig Eigenkapital für die getätigten Akquisitionen
- Finanzierung von Zukäufen durch Cash Flow, Revalutierungen und selektive Verkäufe
- Weder Kapitalerhöhungen noch Anleihen, Schuldscheindarlehen o.ä. geplant
- Re-Allokation von Kapital als Schlüssel zu starker FFO-Steigerung ohne Verwässerung
- Organisches Wachstum aus eigener Kraft

DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt

INVESTMENT CASE

Starkes Wachstum ohne Kapitalerhöhungen möglich (II)

Verkäufe 2022		Zukäufe 2023
2	Anzahl	5
6,8 Mio. €	(Ver-)Kaufpreise	28 Mio. €
0,4 Mio. €	NKM p.a.	3,2 Mio. €
0,2 Mio. €	FFO p.a.	> 0,9 Mio. €



Freigesetzte Liquidität

FFO-Rendite auf das Eigenkapital durch Re-Investition mehr als vervierfacht!

2,5 Mio. €

Investiertes Eigenkapital

AUSBLICK

Ziele für 2024		**Vorjahreswerte**
▪ Jahresüberschuss (HGB):	> 5 Mio. € (zzgl. zusätzl. Verkauf)	4,4 Mio. €, davon ~0,5 Mio. € aus Verkauf
▪ Funds From Operations (FFO):	10,6 Mio. €	9,7 Mio. €
▪ Annualisierter FFO:	12 Mio. €	11,3 Mio. €
▪ Dividende:	> 0,57 € je Aktie	0,57 € je Aktie[1]

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

AUSBLICK

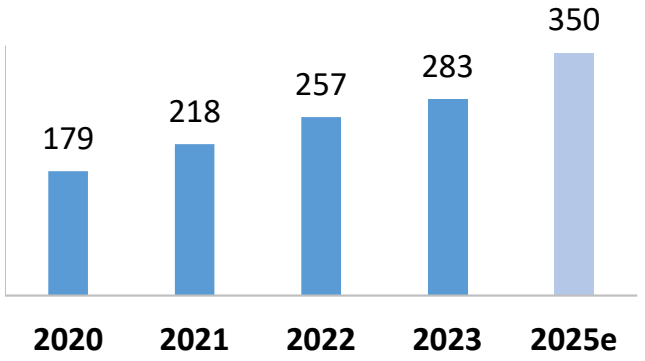
Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

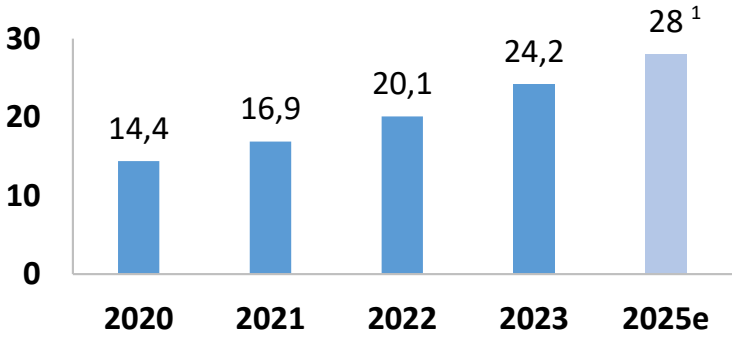
Portfoliowert

in Mio. €



Nettomieten (annualisiert)

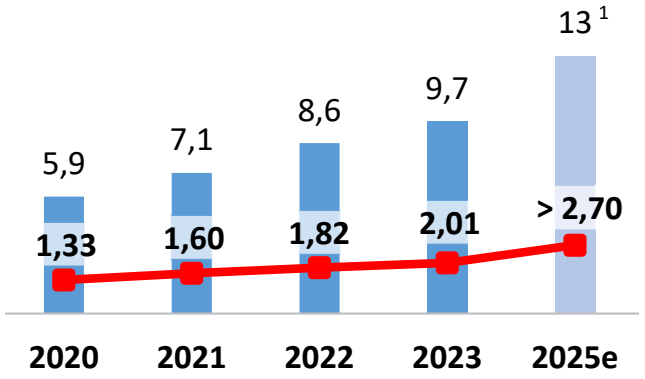
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



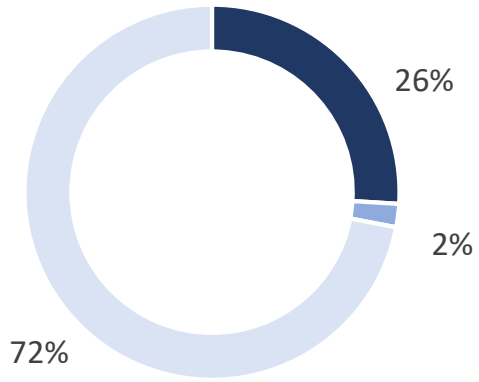
AKTIE

Kursentwicklung seit Erstnotiz

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs [1]	25,90 €
Marktkapitalisierung	124,3 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 27.02.2024

Aktionärsstruktur [2]



2) Stand 31.12.2023. 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.

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

KONTAKT

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

DISCLAIMER

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.