



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Juni 2024

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.



Highlights im Geschäftsjahr 2023

- Funds From Operations (FFO) bei 9,7 Mio. € (+13%) bzw. 2,02 € 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

Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2024

- Funds From Operations (FFO) per 31.3. bei 2,5 Mio. € (+10%)
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 11,3 Mio. € bzw. 2,35 € je Aktie;
- Verkauf des Fachmarktzentrum Búdelsdorf für 6,7 Mio. € mit einem Sondergewinn von 1,5 Mio. € und über 3 Mio. € Liquiditätszufluss nach Steuern
- Bedeutende Vermietungserfolge u.a. in Gardelegen und Nordsteimke: Investitionen von 1,5 Mio. € steigern Nettomieten um 650 T€
- Komfortable Liquidität ermöglicht vorzeitige Tilgung teurer variabler Darlehen

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

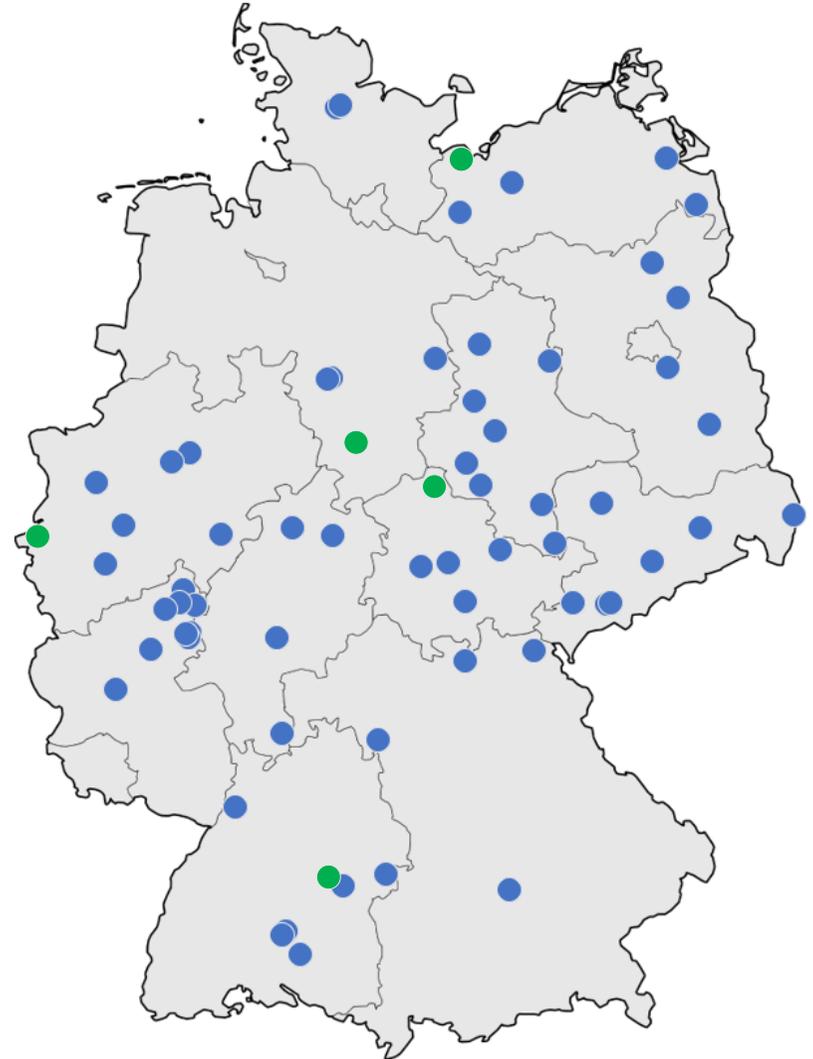
Fokus auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise für gute Standorte

Beste Chancen auf dauerhaft hohe Rendite

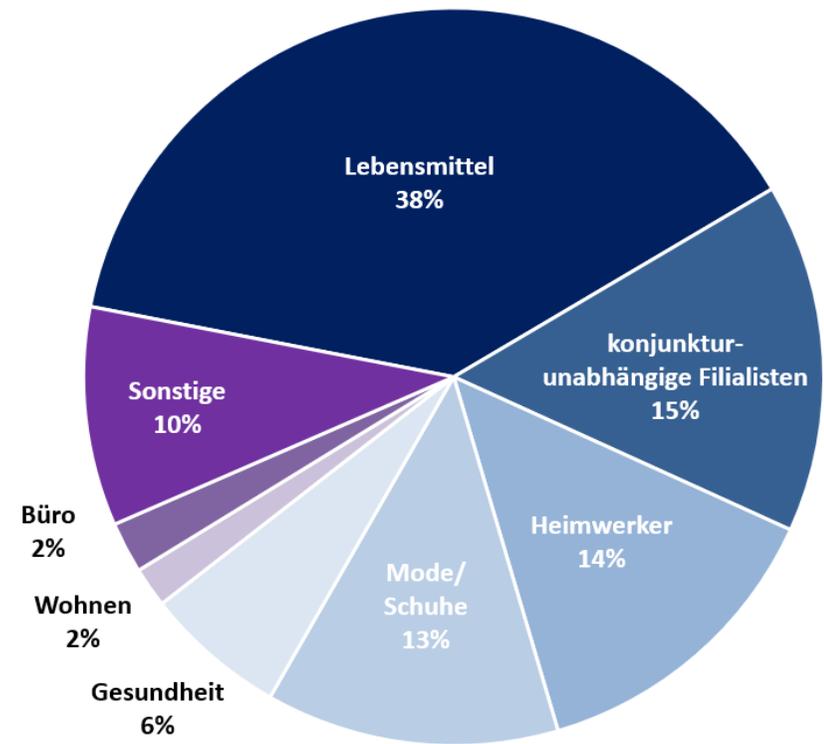
Kennzahlen <i>(per 31.03.2024)</i>	
Standorte	65
Nettokaltmieten (annualisiert)	24 Mio. €
Vermietbare Fläche	277.149 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,8 Jahre
Portfoliowert	283 Mio. €

- 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 (●)



Größte Mieter <i>(per 31.05.2024)</i>	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	14	9,6 %
Kaufland/LIDL  	6	9,1 %
toom/B1  	5	9,0 %
REWE/Penny  	10	8,6 %
JYSK 	13	5,2 %
KiK 	12	3,4 %
AWG 	6	3,0 %
H.H. Holding  	12	2,8 %
Aldi Nord 	5	2,6 %
NORMA 	6	2,2 %
Takko 	7	2,0 %
Rossmann  <i>Mein Drogeriemarkt</i>	4	1,8 %

Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 22% der Gesamterträge aus

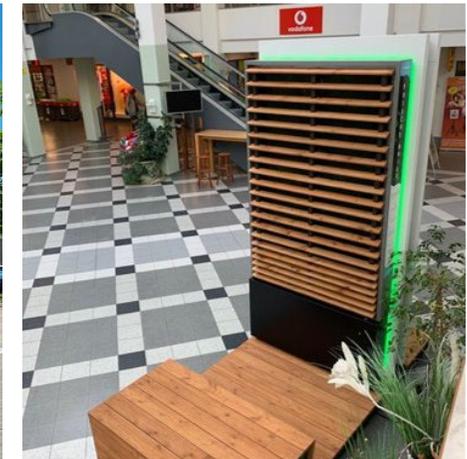
Investitionen im Bestandsportfolio

- 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, Automattüren, barrierefreie Toiletten
 - LED-Beleuchtung
 - Heizungen, Lüftungen etc.
 - Fenster, Dächer etc.



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Gardelegen

- Umbau für Futterhaus
- Umbau für tedox
- Umbau für Fitness-Studio

abgeschlossen
läuft, Abschluss vorauss. Juli 2024
läuft, Abschluss vorauss. Q3/2024

insgesamt
> 1 Mio. €

Hof

- Erweiterung JYSK
- Bau eines Zusatzgebäudes

abgeschlossen
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. Juni 2024
läuft, Abschluss vorauss. Q3/2024
abgeschlossen

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

Rendsburg

- Umbau Gemeinschaftspraxis
- Erweiterung Penny

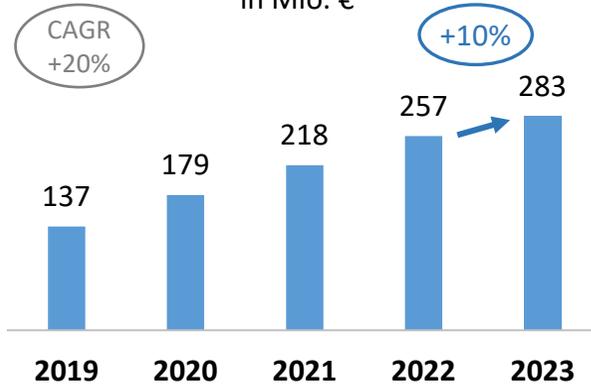
abgeschlossen
in Planung, Bauantrag vorauss. 2024

insgesamt
> 1 Mio. €



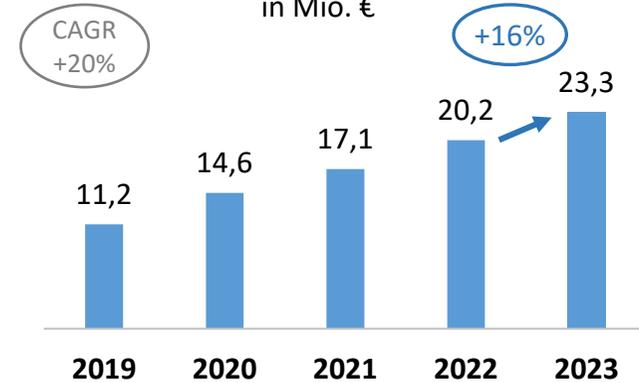
Portfoliowert

in Mio. €



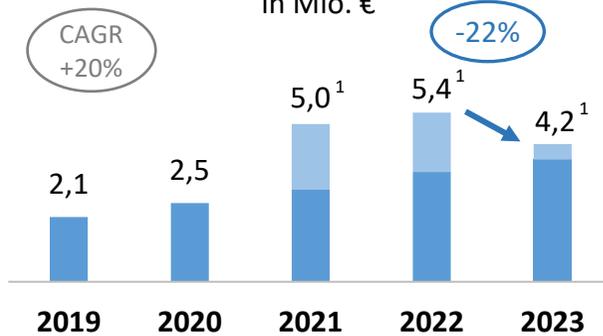
Umsatz

in Mio. €



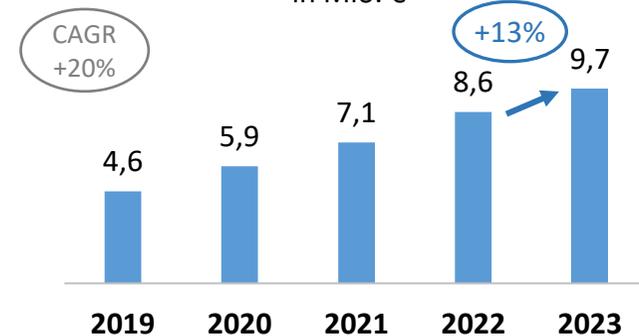
Nettoergebnis

in Mio. €

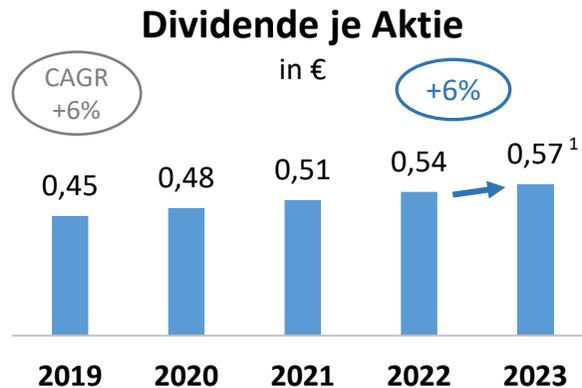
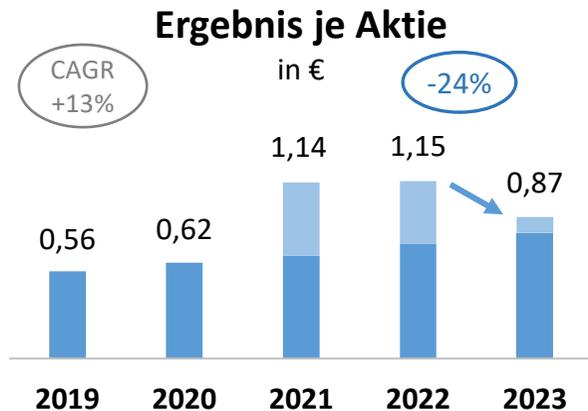


Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen



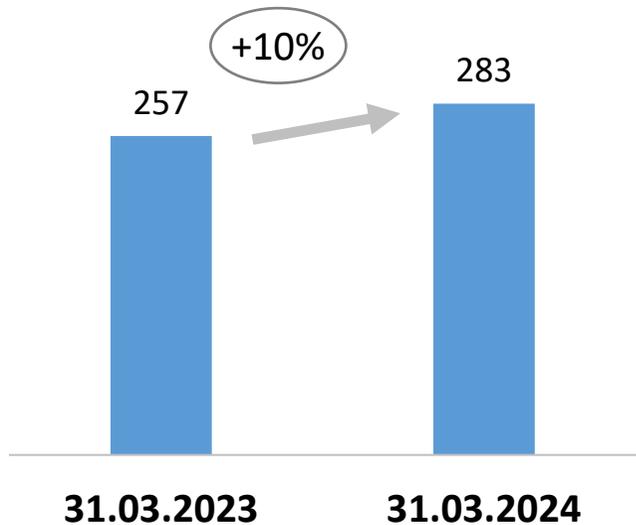
Leitgedanken für die Expansion

- 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

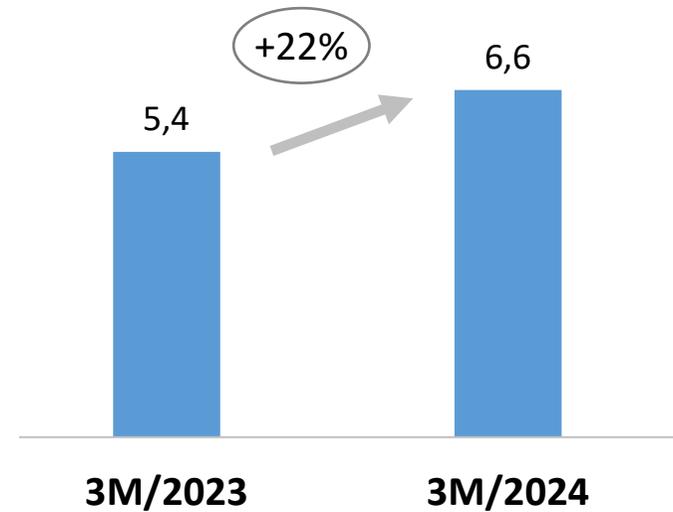
Portfoliowert

in Mio. €



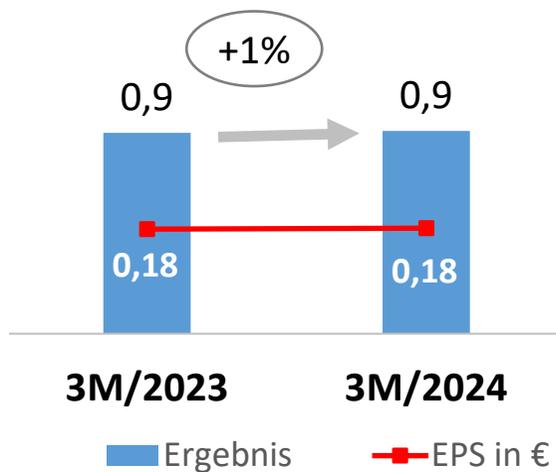
Umsatz

in Mio. €



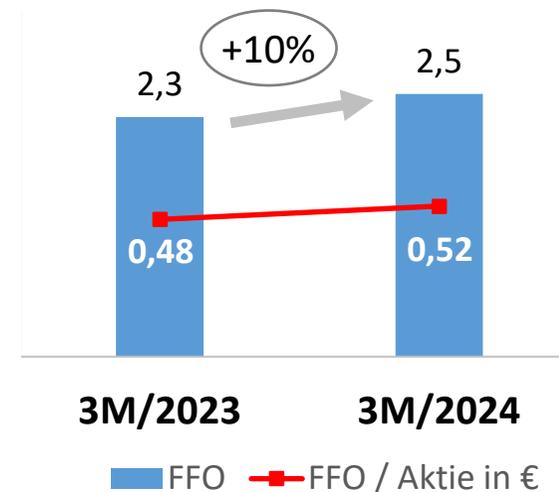
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

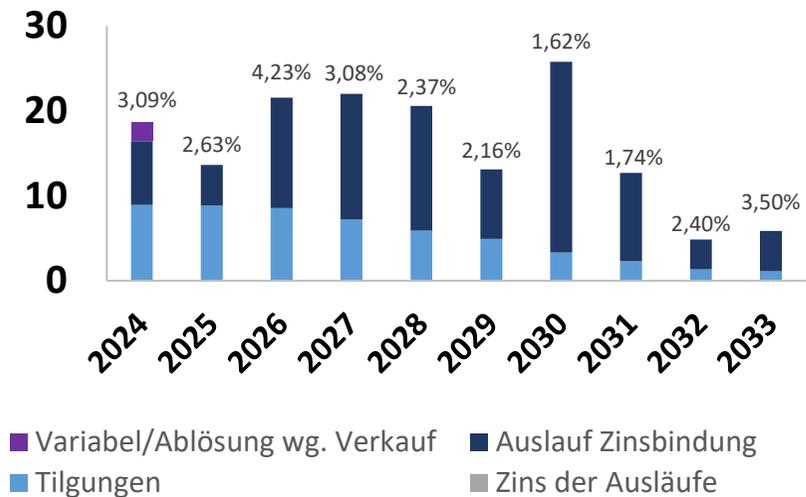
in Mio. €



Kennzahlen (Stand: 31.03.2024)	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankdarlehen	160 Mio. €
Ø Zinssatz	2,70%
Ø Anfangstilgung	4,06%
Ø Zinsbindung	6,1 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	60%

Fälligkeitenspiegel 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“)

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



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 war 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 m²
- Vermietbare Fläche: 4.198 m²
- Vermietungsstand: 95%
- Nettomiete (IST): > 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: 3,6 Mio. €
- 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



Marktumfeld (I): energetische Sanierung gewinnt an Bedeutung

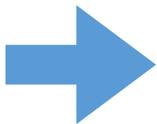
- Objekte der DEFAMA im Schnitt „nur“ ~20 Jahre alt, viel jünger und moderner als typische Bestände von Immobilien-AGs mit vielen älteren Wohnungen
- Handelsimmobilien haben eine relativ einfacher Gebäudestruktur
 - Im Verhältnis zur Fläche nur wenige Räume, Fenster, Heizkörper etc.
 - Weniger aufwändig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

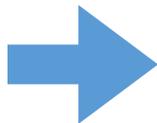
- 92% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- Kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von mehr als 6 Jahren
- Weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben
- Ankäufe 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 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**

Nachhaltigkeit

DEFAMA unterstützt die Ziele für Nachhaltige Entwicklung der UN.

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

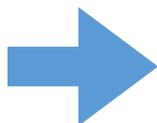


- Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- Gesundes Leben: - Großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter
- Luftfiltergeräte, kostenlose Schnelltests, flexible Home Office-Regelung
- Moderne Energie: - 30 Objekte mit E-Ladesäulen ausgestattet, 14 weitere in Arbeit
- 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



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 \emptyset 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

Transaktion/Verkauf

Fachmarktzentrum Büdelsdorf

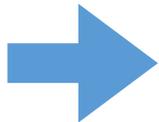
- Notarvertrag zum Verkauf für 6,7 Mio. €
- Jahresnettomiete aktuell rund 550 T€
- Ankauf Ende 2016 für 3,1 Mio. €
- Objekt wurde für ca. 2 Mio. € in den letzten Jahren von DEFAMA modernisiert
- Hauptmieter ist ein Fitness-Studio
- Weitere Mieter sind TEDI, Jeans Fritz, Sonnenstudio, Kreativmarkt, Biomarkt, 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 zum gutachterlichen Wert per Ende 2023 und oberhalb des durchschnittlichen gutachterlichen Portfolio-Bewertungsfaktors auf die Nettomiete

am 14.02.2024 verkauft



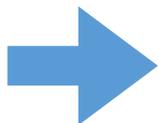
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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

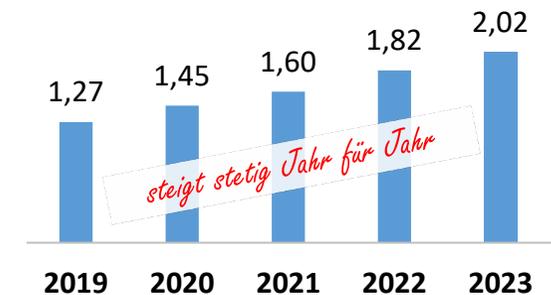
- Starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



FFO je Aktie +59%
binnen vier Jahren

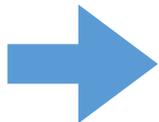


FFO je Aktie
in €



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

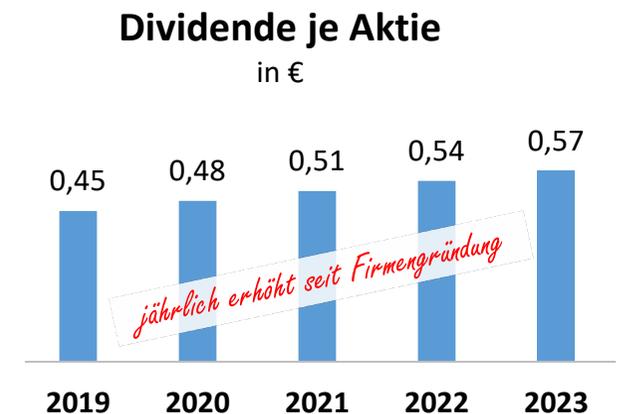
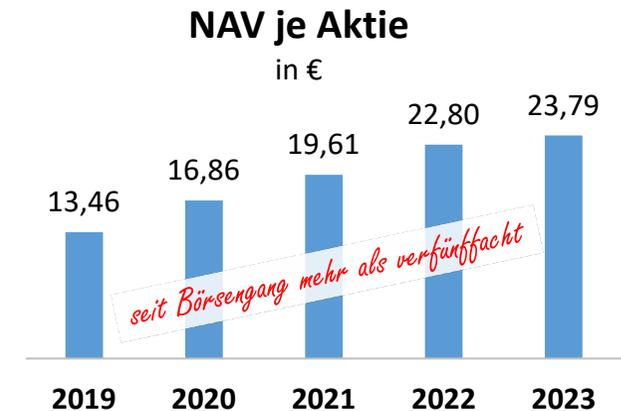
- Aufwändiger Einzelkauf zu günstigen Kaufpreisen
- Professionell gemanagte Portfolien werden zu deutlich höheren Faktoren gehandelt



NAV je Aktie +77%
binnen vier Jahren

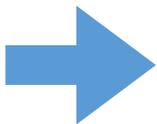
Aktionäre profitieren davon durch

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



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

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

Ziele für 2024

- Jahresüberschuss (HGB): > 5 Mio. €
(zzgl. zusätzl. Verkauf)
- Funds From Operations (FFO): 10,6 Mio. €
- Annualisierter FFO: 12 Mio. €
- Dividende: > 0,57 € je Aktie

Vorjahreswerte

4,4 Mio. €, davon
~0,5 Mio. € aus Verkauf

9,7 Mio. €

11,3 Mio. €

0,57 € je Aktie¹

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

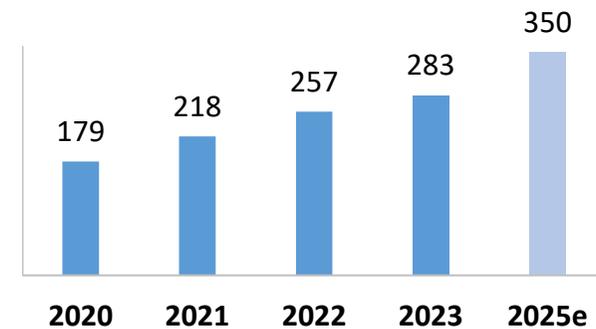
Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

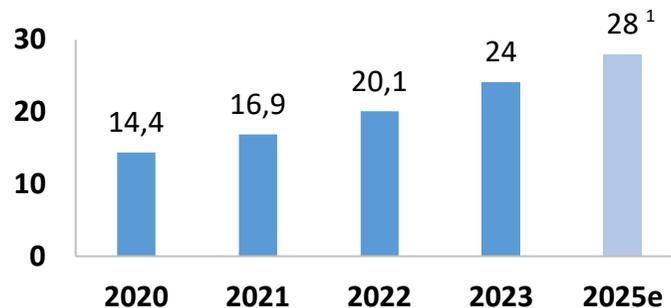
Portfoliowert

in Mio. €



Nettomieten (annualisiert)

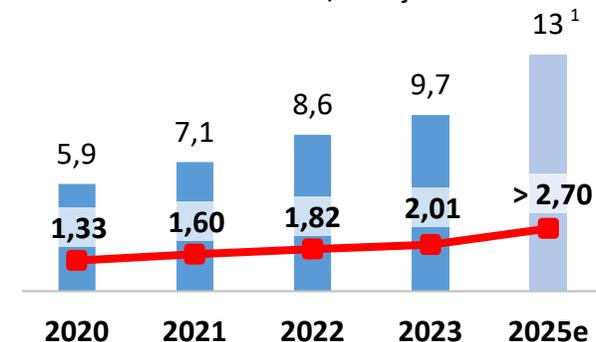
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

Funds from Operations (FFO)

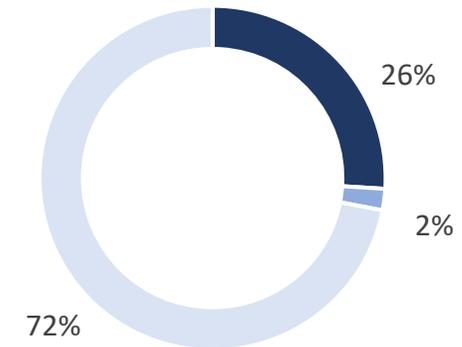
in Mio. € / in € je Aktie



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²

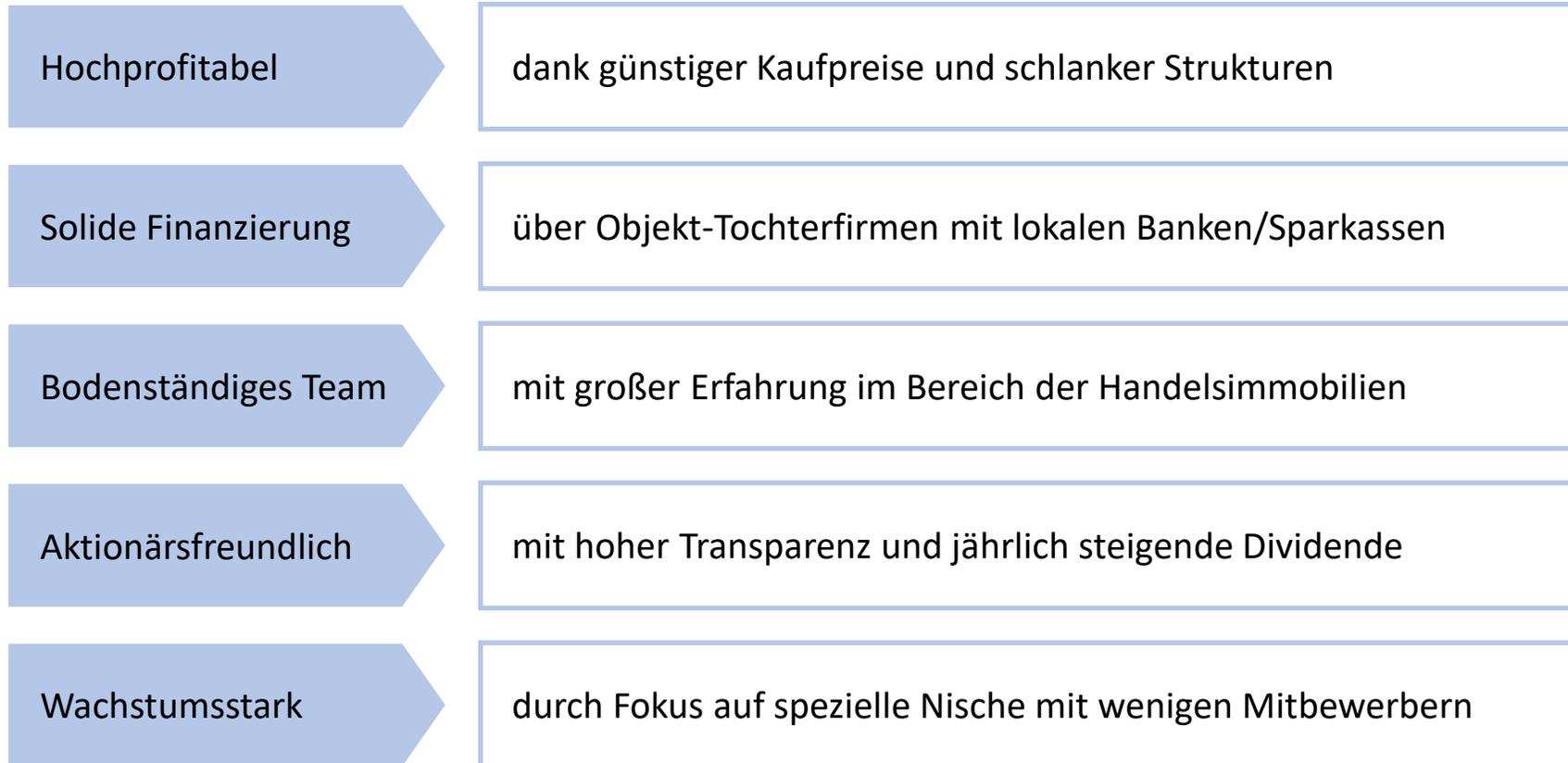


- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

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.

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹	25,60 €
Marktkapitalisierung	122,9 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 31.05.2024



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



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.