



Ordentliche Hauptversammlung
der
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

5. Juli 2024

Herzlich willkommen!

TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats

TOP 6: Wahl des Abschlussprüfers

TOP 7: Änderung der Satzung

TOP 8: Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien



1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



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

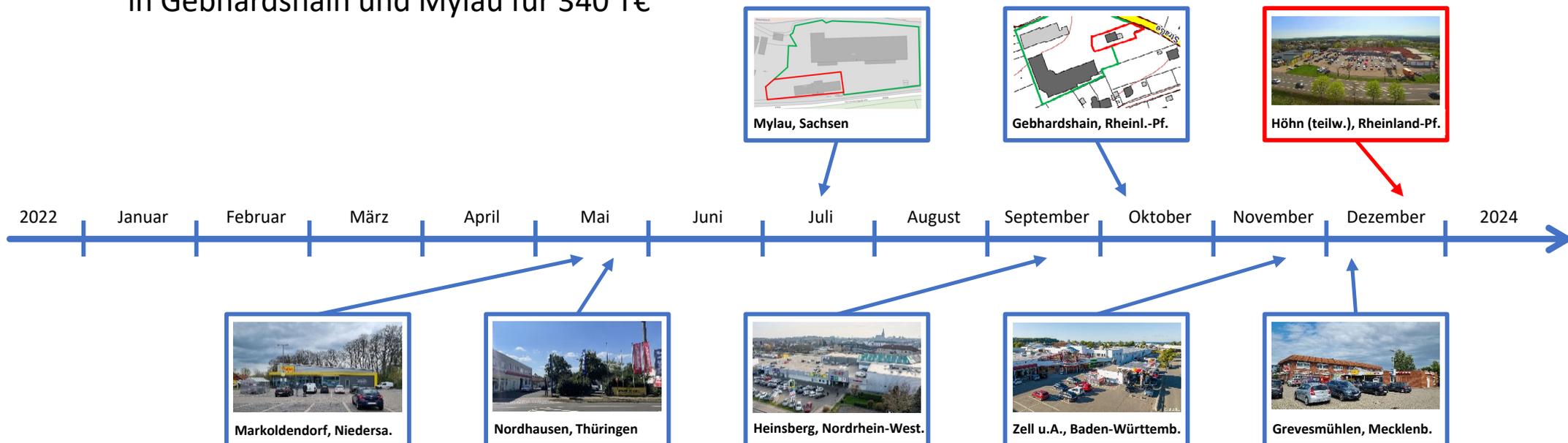
- Funds From Operations (FFO) bei 9,7 Mio. € (+13%) bzw. 2,02 € je Aktie
- Annualisierter FFO („run rate“) per Ende 2023 bei 11,3 Mio. € bzw. 2,35 € je Aktie
- Größter Einzelerwerb der Firmengeschichte von DEFAMA abgeschlossen
- Sonderertrag aus Verkauf des leerstehenden (Teil-)Gebäudes in Höhn für 1,25 Mio. €
- Mit +3,2 Mio. € an Mieteinnahmen erfolgreichstes Ankaufsjahr der Firmengeschichte

Ankauf

- Erwerb von insgesamt 5 Objekten
- IST-Mieten von 3,2 Mio. € jährlich
- Saldierte Kaufpreise von 28,2 Mio. €
- Erwerb zum Ø 9-fachen der IST-Mieten
- Kauf von Arrondierungsgrundstücken in Gebhardshain und Mylau für 340 T€

Verkauf

- Veräußerung eines Teil-Objekts in Höhn
- Ehemaliger Edeka-Markt, inzwischen leer
- Verkaufspreis von 1,25 Mio. €
- Käufer ist ein namhafter Lebensmittler



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

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



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 Einzelwerb in der Firmengeschichte von DEFAMA

am 23.11.2023 gekauft



Transaktion/Kauf

Nahversorgungszentrum in Meck.-Vorp.

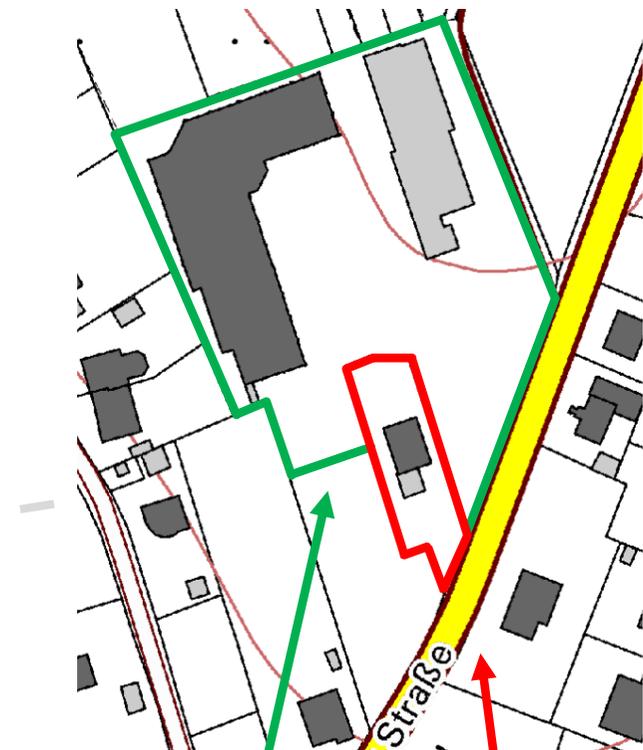
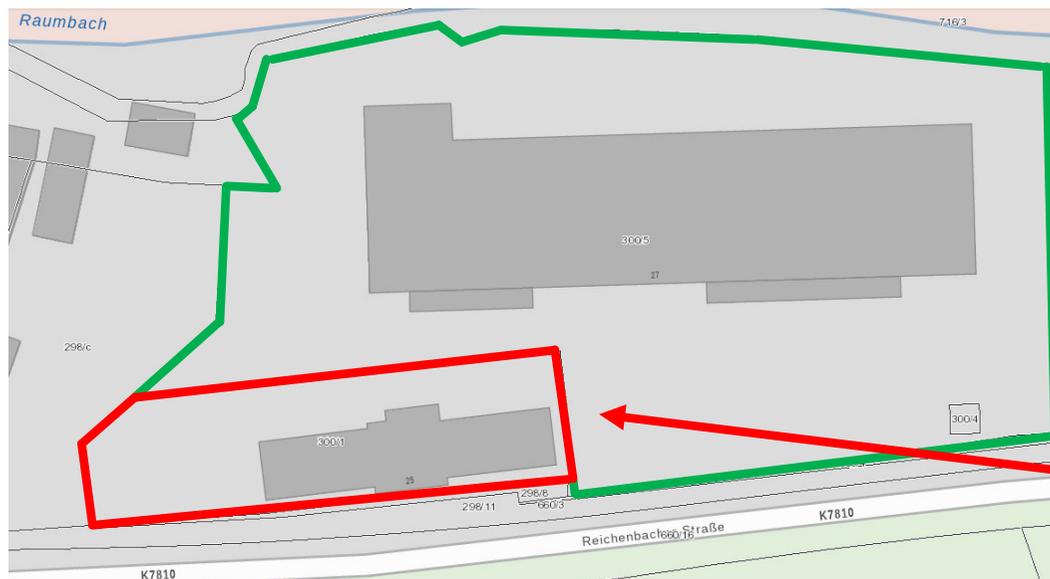
- Baujahr: 1995
- Grundstücksgröße: 12.021 m²
- Vermietbare Fläche: 4.198 m²
- Vermietungsstand: 95%
- Nettomiete (IST): > 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: 3,6 Mio. €
- Größte Mieter sind Netto, KiK, Apotheke und ein Medizinisches Versorgungszentrum; daneben sind weitere Arztpraxen, ein Solarium, ein Bäcker 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



Erwerb von Arrondierungsgrundstücken

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



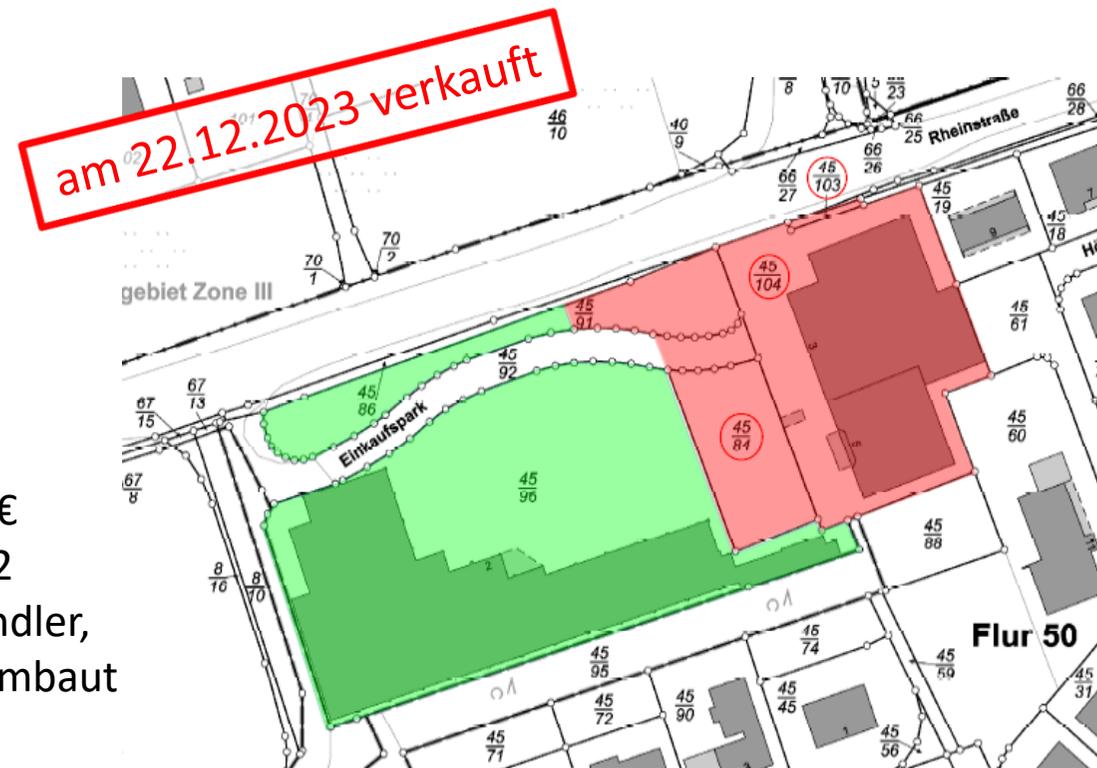
Bestandsobjekte

Arrondierungsgrundstücke

Transaktion/Verkauf

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



Bestandsobjekt

Verkauftes Grundstück

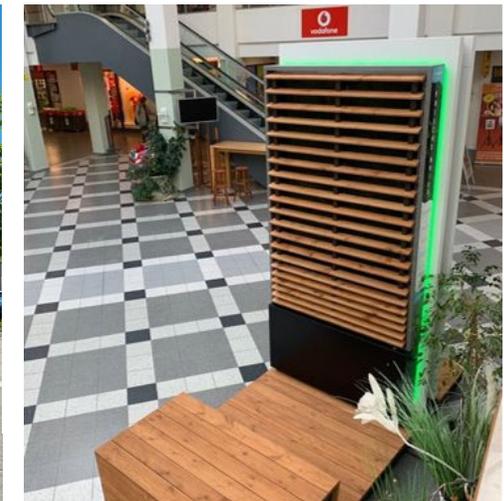
Investitionen im Bestandsportfolio

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



ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (30 am Netz, 14 vergeben)
- PV-Anlagen, CityBreeze
- Optimierung von Bestandsanlagen
 - Aufzüge, Automatiktüren, barrierefreie Toiletten
 - LED-Beleuchtung
 - Heizungen, Lüftungen etc.
 - Fenster, Dächer etc.



Investitionen im Bestandsportfolio: Lübbenau



Investitionen im Bestandsportfolio: Lübbenau

- Umbau für den neuen Büromieter ISS Energy
- Baukosten von gut 400 T€
- Start der Umbaumaßnahmen im Juli 2023
- Übergabe an ISS am 13.12.2023 erfolgt



Die ehemalige Fläche des Arbeitsamts wurde entkernt und in ein modernes Büro umgebaut.



Die neue Falttür musste auf spektakuläre Weise eingebracht werden.

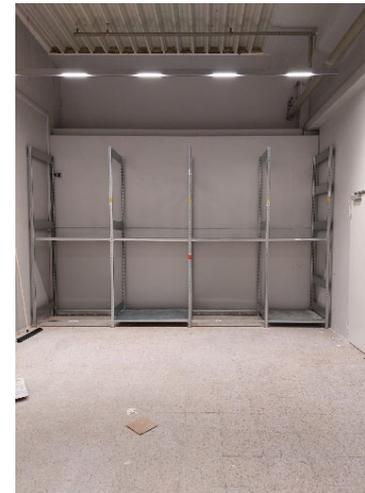
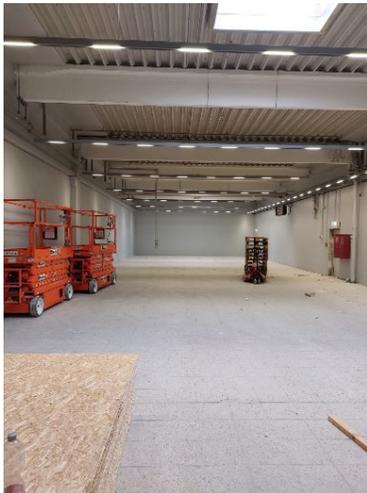
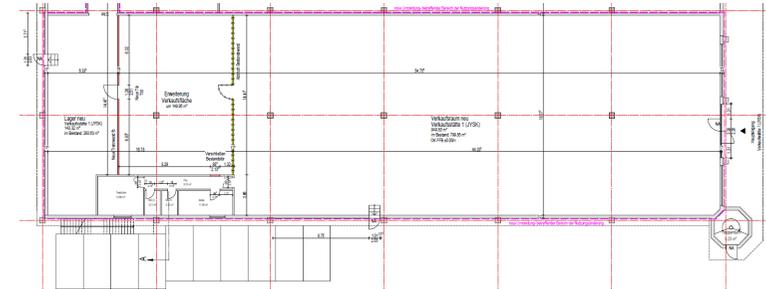


Investitionen im Bestandsportfolio: Hof



Investitionen im Bestandsportfolio: Hof

- Umbau für JYSK
- Baukosten von rund 300 T€
- Start des Umbaus im November 2023
- Übergabe der neuen Fläche erfolgte Anfang März 2024



Durch die Schaffung einer neuen Lagerfläche im Obergeschoss ...

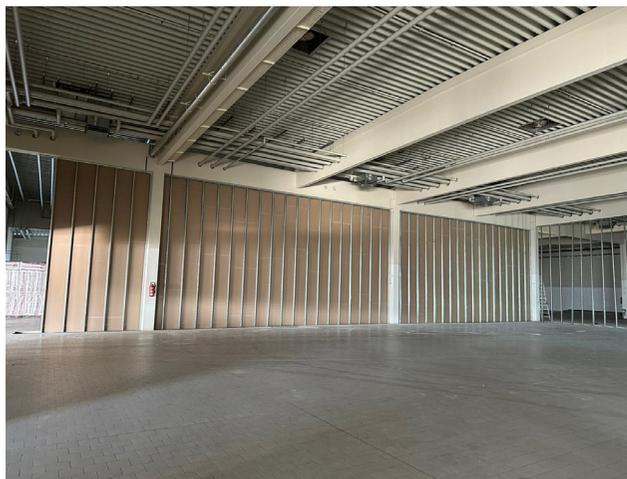
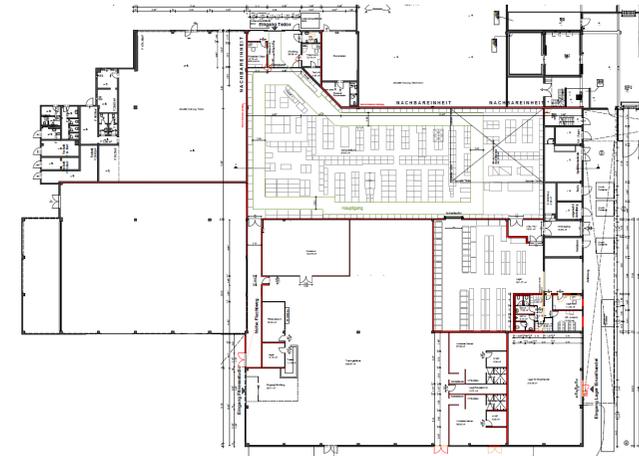
... konnte JYSK im EG seine Verkaufsfläche vergrößern.

Investitionen im Bestandsportfolio: Gardelegen

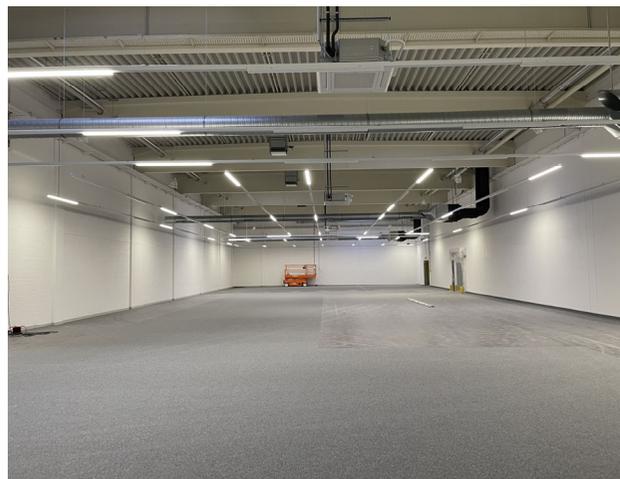


Investitionen im Bestandsportfolio: Gardelegen

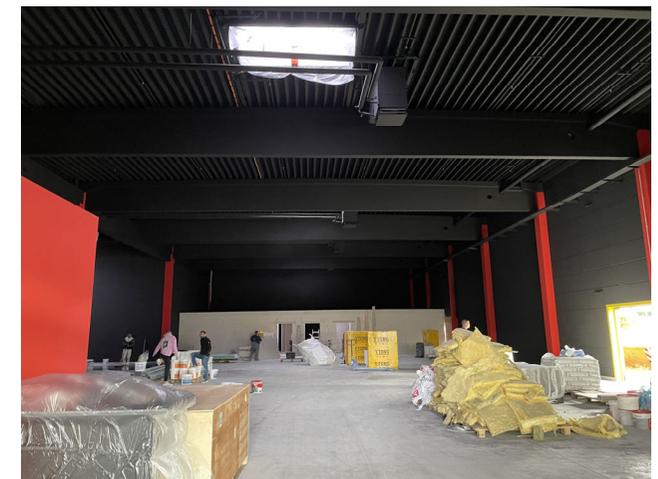
- Umbau für Kaufland, Tedox und Fitness-Studio
- Baukosten von rund 1,5 Mio. €
- Start des Umbaus im Mai 2023
- Übergabe an Tedox und Kaufland im Juli geplant
- Abschluss aller Maßnahmen bis Ende 2024 erwartet



Der ehemalige Baumarkt wurde in drei Einheiten geteilt.



Die neue tedox-Fläche ist inzwischen fast fertig...



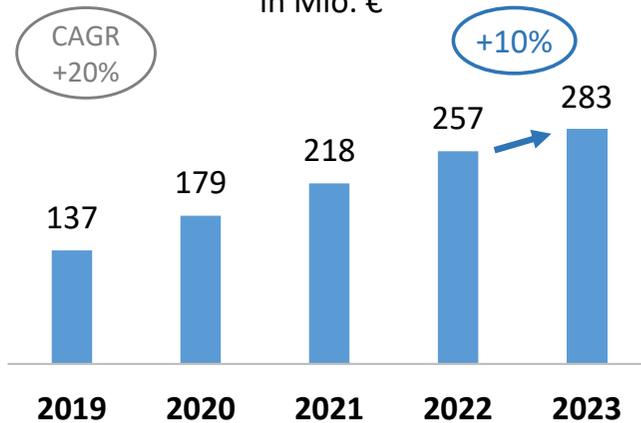
... und auch das Fitness-Studio ist weit fortgeschritten.

1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



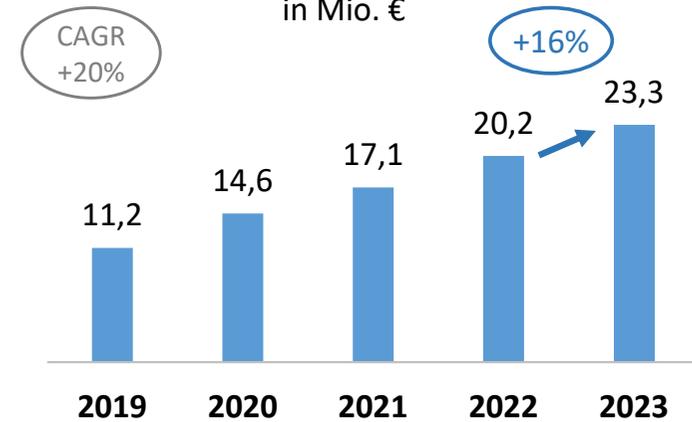
Portfoliowert

in Mio. €



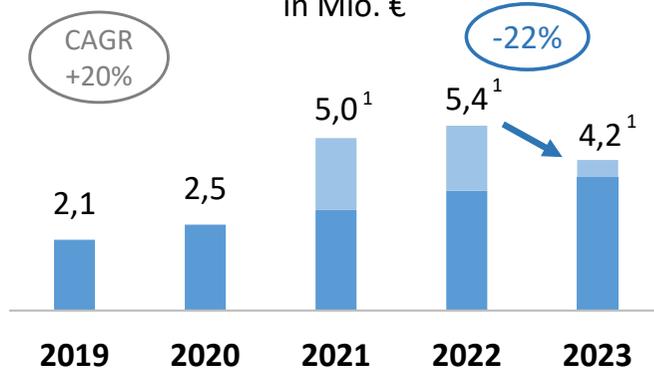
Umsatz

in Mio. €



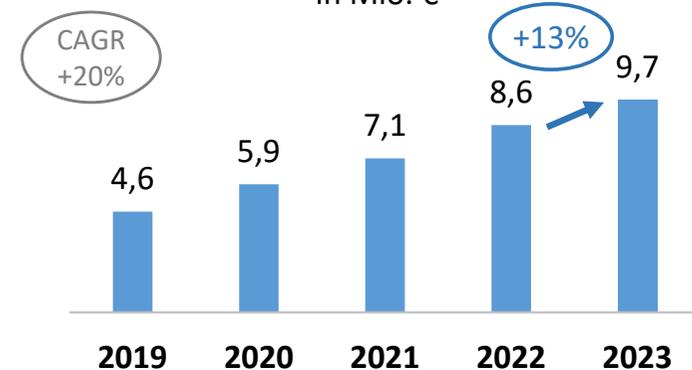
Nettoergebnis

in Mio. €

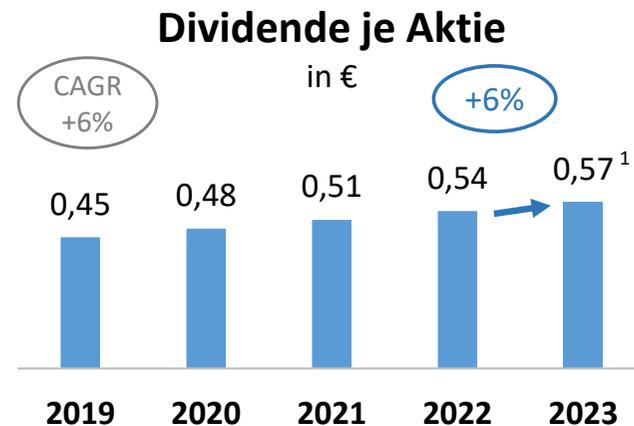
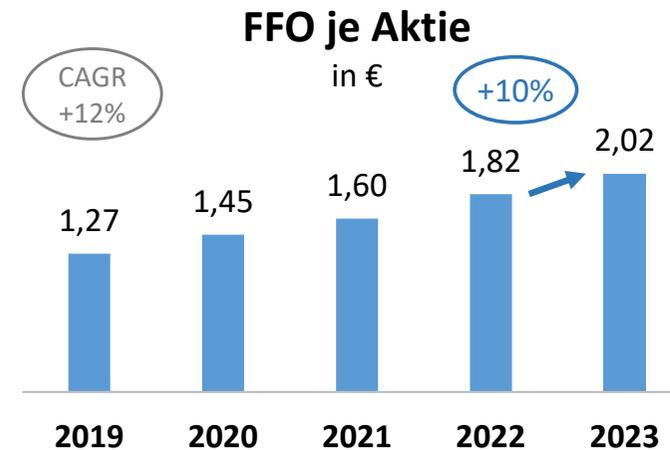
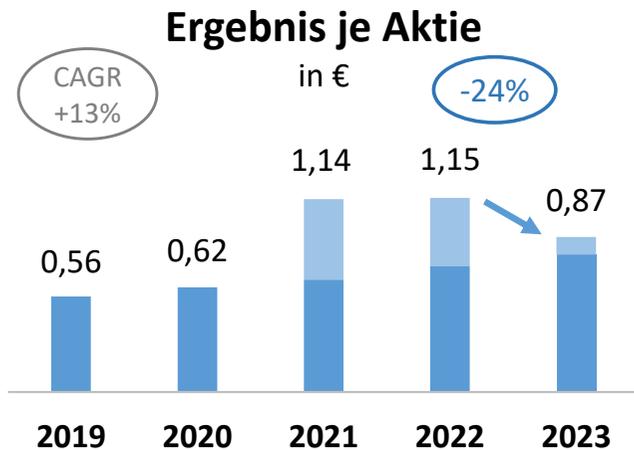


Funds from Operations (FFO)

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

| Aktiva <i>(wesentliche Positionen, in Mio. €)</i> | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Anlagevermögen | 208,8 | 185,5 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3,1 | 6,2 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1,9 | 2,0 |
| Liquide Mittel und Wertpapiere | 2,8 | 4,2 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1,4 | 1,4 |
| Bilanzsumme | 218,1 | 199,3 |

- Deutliche Ausweitung der Bilanzsumme durch weiteren Portfolio-Ausbau
- Forderungen durch kleinere offene Zahlungen für verkaufte Objekte gegenüber Vorjahr halbiert
- Über liquide Mittel hinaus erheblicher zusätzlicher Spielraum u.a. durch ungenutzte Kreditlinien

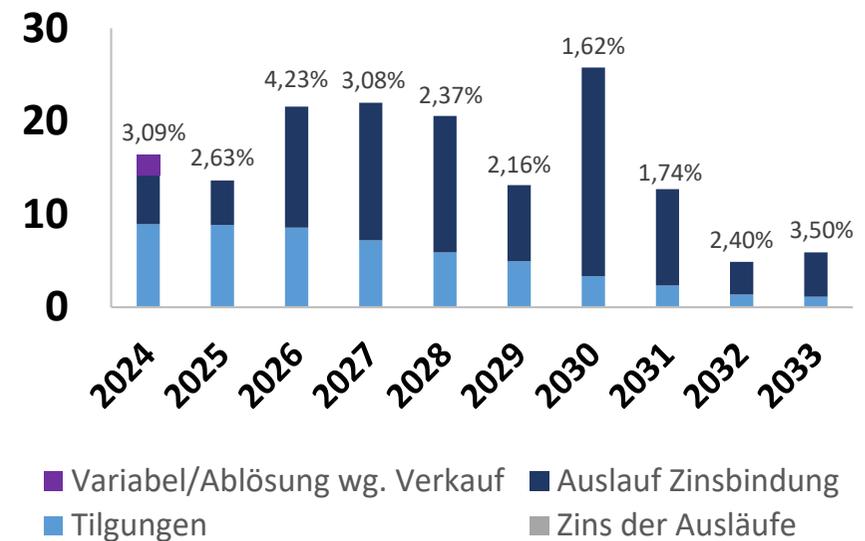
| Passiva <i>(wesentliche Positionen, in Mio. €)</i> | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital | 42,9 | 41,3 |
| Rückstellungen | 1,9 | 2,1 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 1,5 | 0,6 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 164,3 | 154,5 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 7,5 | 0,7 |
| Bilanzsumme | 218,1 | 199,3 |

- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch laufende Bauprojekte deutlich erhöht
- Ausweitung der Bankverbindlichkeiten korrespondiert mit Portfolio-Ausbau
- Sonstige Verbindlichkeiten vor allem wegen offenem Kaufpreis für Heinsberg stark gestiegen

| 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% |

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“)

Ziele für 2023

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



1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick

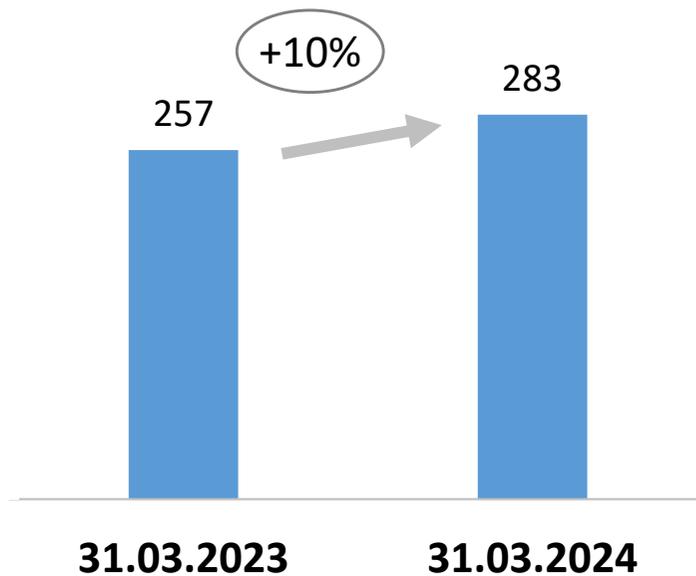


KENNZAHLEN 3M/2024



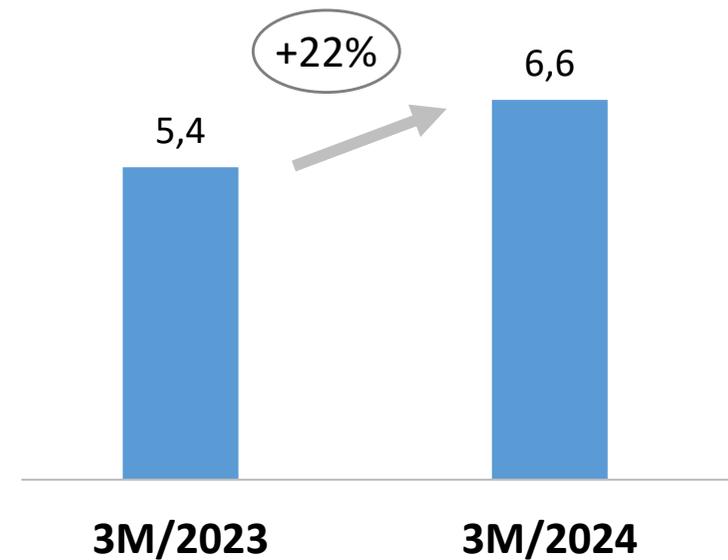
Portfoliowert

in Mio. €



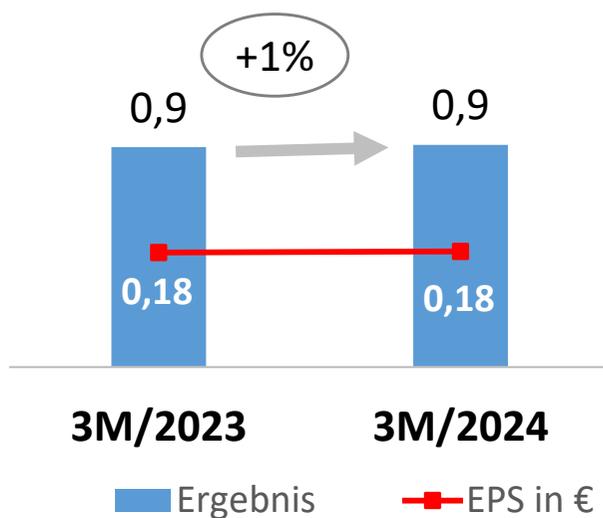
Umsatz

in Mio. €



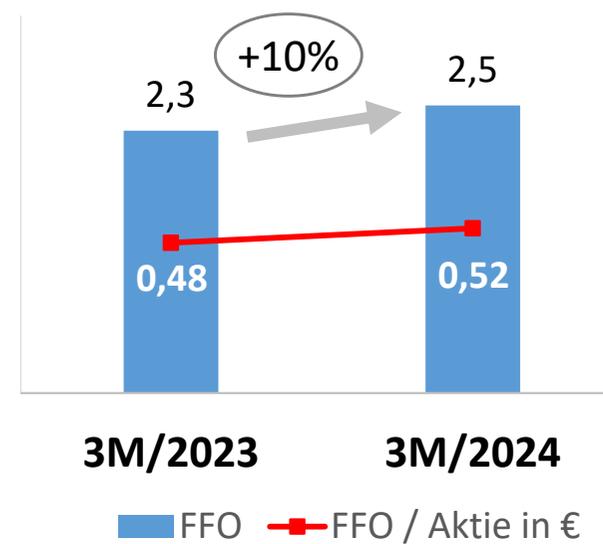
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



Nachhaltigkeit

DEFAMA unterstützt die Ziele für Nachhaltige Entwicklung der UN.
Einige beispielhafte Maßnahmen sind aufgeführt.



- Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- Gesundes Leben: - Großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter
- Luftfiltergeräte, kostenlose Schnelltests, flexible Home Office-Regelung
- Moderne Energie: - 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



Marktumfeld (I): energetische Sanierung gewinnt an Bedeutung

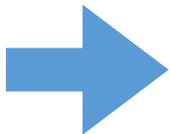
- Objekte der DEFAMA im Schnitt „nur“ ~20 Jahre alt, viel jünger und moderner als typische Bestände von Immobilien-AGs mit vielen älteren Wohnungen
- Handelsimmobilien haben eine relativ einfacher Gebäudestruktur
 - Im Verhältnis zur Fläche nur wenige Räume, Fenster, Heizkörper etc.
 - Weniger aufwändig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

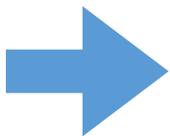
- 92% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- Kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von mehr als 6 Jahren
- Weder Anleihen noch Schuldscheindarlehen ausgegeben
- Ankäufe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

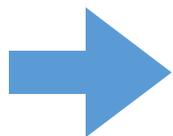
- Transaktionsmarkt nahezu ausgetrocknet mangels Interessenten zu früheren Kaufpreis-Faktoren
- Immer mehr potenzielle Verkäufer akzeptieren Kaufpreise zu oder unter 10facher Nettokaltmiete
- DEFAMA führt Verhandlungen zu Immobilien mit Mieten im siebenstelligen Bereich
- Ein oder mehrere weitere selektive 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**

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

Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Gardelegen

- Rückbau ehem. Disko für Nachvermietung
- Umbau für Tedox
- Umbau für Fitness-Studio

läuft, Abschluss vorauss. in 7/2024
läuft, Abschluss vorauss. in 7/2024
läuft, Abschluss vorauss. Q4/2024

insgesamt
> 1 Mio. €

Lübbenau

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

abgeschlossen
abgeschlossen
läuft, Abschluss vorauss. Q4/2024

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

Nordsteimke

- Umbau für Fitness-Studio

läuft, Abschluss vorauss. Q1/2025

ca. 0,7 Mio. €

Sternberg

- Rückbau des ehem. Penny
- Umbau für die Nachmieter

läuft, Abschluss vorauss. 8/2024
in Planung, Bauantrag vorauss. Q3/2024

insgesamt
ca. 0,7 Mio. €

Wittenburg

- Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche

in Planung, Bauantrag vorauss. Q4/2024

> 1 Mio. €



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



Transaktion/Kauf

Supermarkt in Magdeburg

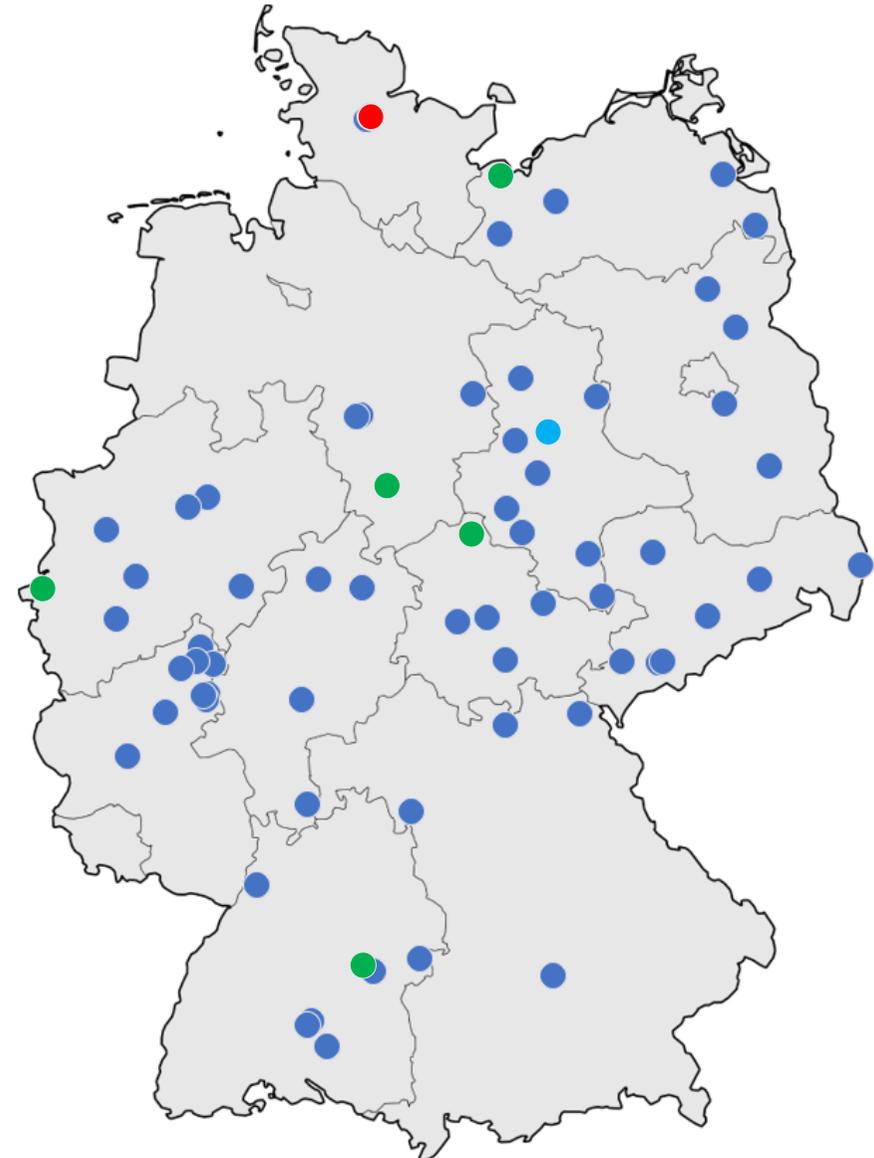
- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 5.047 m²
- Vermietbare Fläche: 1.732 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): > 250 T€ p.a.
- Kaufpreis: 2,55 Mio. €
- Langjähriger Hauptmieter ist Edeka
- Erwerb zum 10,2-fachen der aktuellen Nettokaltmiete
- Standort liegt zwischen einem großen Wohngebiet und einer ausgedehnten Kleingartensiedlung

am 27.06.2024 gekauft



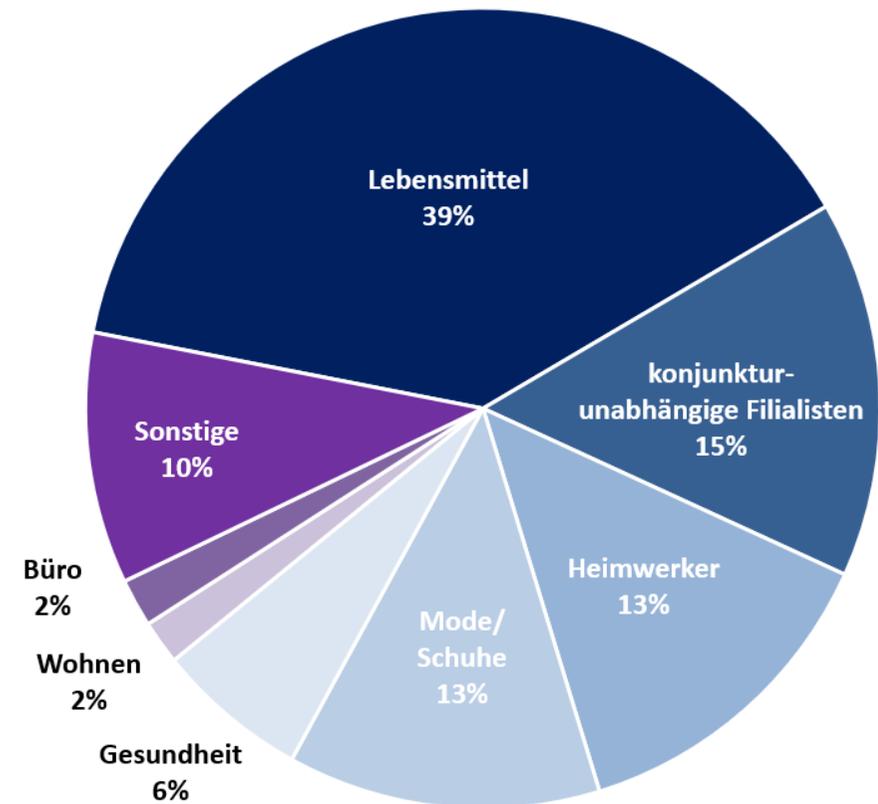
| Kennzahlen <i>(per 30.06.2024)</i> | |
|------------------------------------|------------------------|
| Standorte | 65 |
| Nettokaltmieten (annualisiert) | 24 Mio. € |
| Vermietbare Fläche | 273.104 m ² |
| Vermietungsquote | 96% |
| Ø Restlaufzeit (WALT) | 4,6 Jahre |
| Portfoliowert | 280 Mio. € |

- 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 insgesamt fünf Zukäufe (●), 2024 bislang ein Zukauf (●) und ein Verkauf (●)



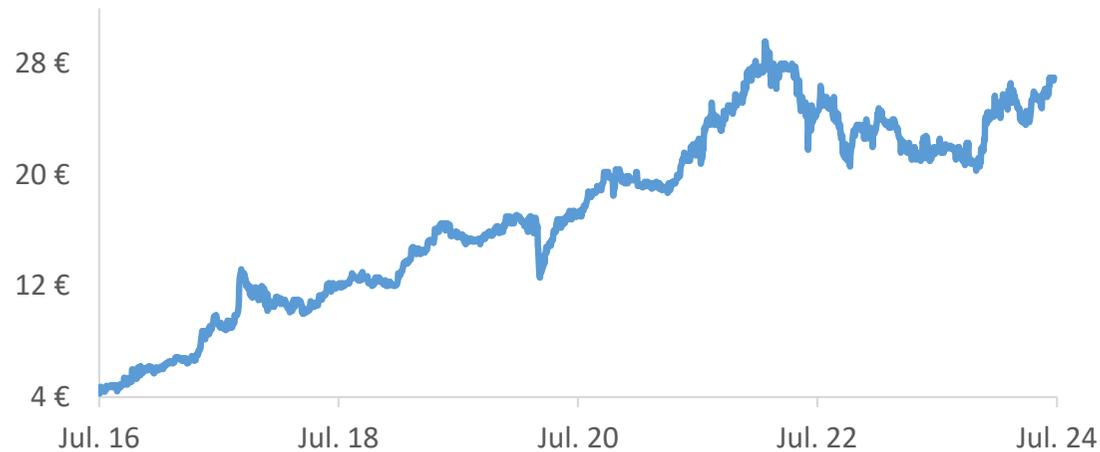
| Größte Mieter (per 30.06.2024) | Verträge | Anteil |
|--|----------|--------|
| EDEKA/Netto/trinkgut    | 15 | 10,4 % |
| Kaufland/LIDL   | 6 | 9,0 % |
| toom/B1   | 5 | 9,0 % |
| REWE/Penny   | 9 | 7,9 % |
| JYSK  | 13 | 5,2 % |
| KiK  | 12 | 3,4 % |
| AWG  | 6 | 3,0 % |
| H.H. Holding   | 12 | 2,7 % |
| Aldi Nord  | 5 | 2,5 % |
| 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 21% der Gesamterträge aus

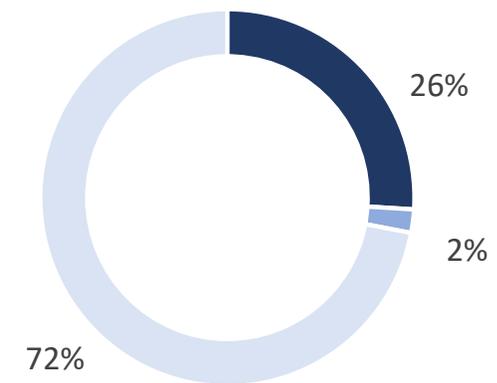
Kursentwicklung seit Erstnotiz



| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| WKN / ISIN | A13SUL / DE000A13SUL5 |
| Börsen | München (m:access), Frankfurt, XETRA |
| Aktienzahl | 4.800.000 Inhaberstammaktien o.N. |
| Aktueller Kurs ¹ | 27,00 € |
| Marktkapitalisierung | 129,6 Mio. € |

1) XETRA-Schlusskurs am 04.07.2024

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.

Ziele für 2024

- Jahresüberschuss von 5,0 Mio. €
- FFO von 10,6 Mio. € bzw. 2,21 € je Aktie
- Annualisierter FFO von 12 Mio. € per Ende 2024
- Weitere Dividendenerhöhung



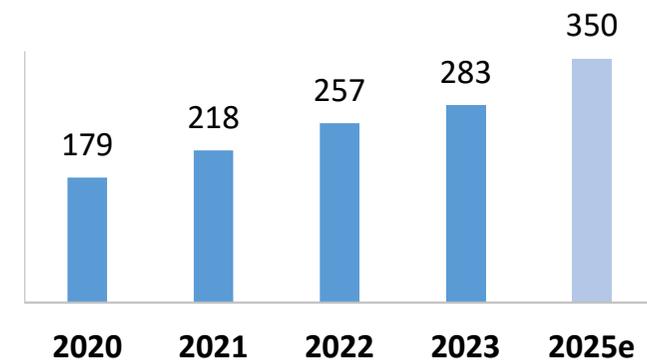
Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

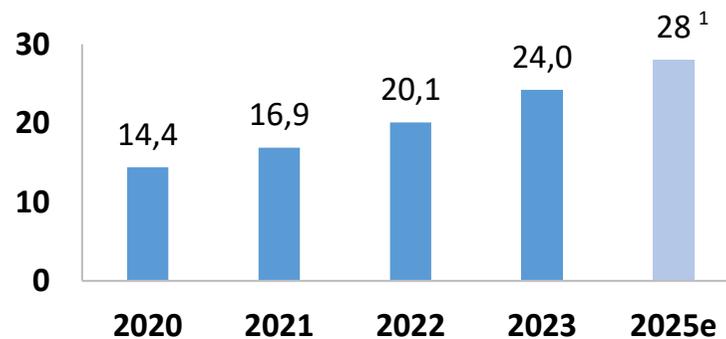
Portfoliowert

in Mio. €



Nettomieten (annualisiert)

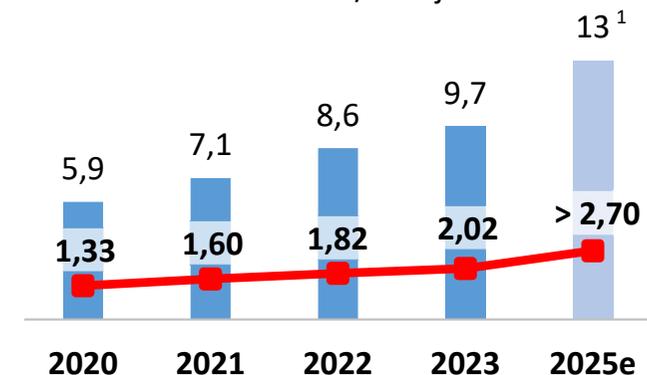
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- In 2024 bisher ein Ankauf und einige Vermietungserfolge
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 11,4 Mio. € bzw. 2,37 € 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“**



TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats

TOP 6: Wahl des Abschlussprüfers

TOP 7: Änderung der Satzung

TOP 8: Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien



Fragen und Antworten

**Danke für Ihre Teilnahme! – wir freuen
uns auf ein Wiedersehen in 2025.**