



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Präsentation zum
Halbjahresbericht 2024

21. August 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.

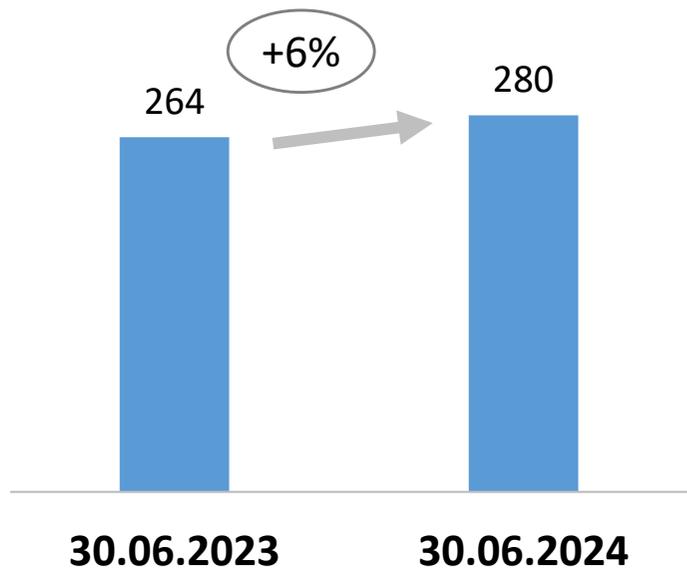


Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2024

- Funds From Operations (FFO) per 30.6. bei 5,1 Mio. € (+10%)
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 11,6 Mio. € bzw. 2,42 € je Aktie
- Verkauf des Fachmarktzentrums Büdelsdorf für 6,7 Mio. € mit einem positiven Sondereffekt 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€ p.a.
- Insgesamt vier Zukäufe mit künftig rund 1 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettomieten

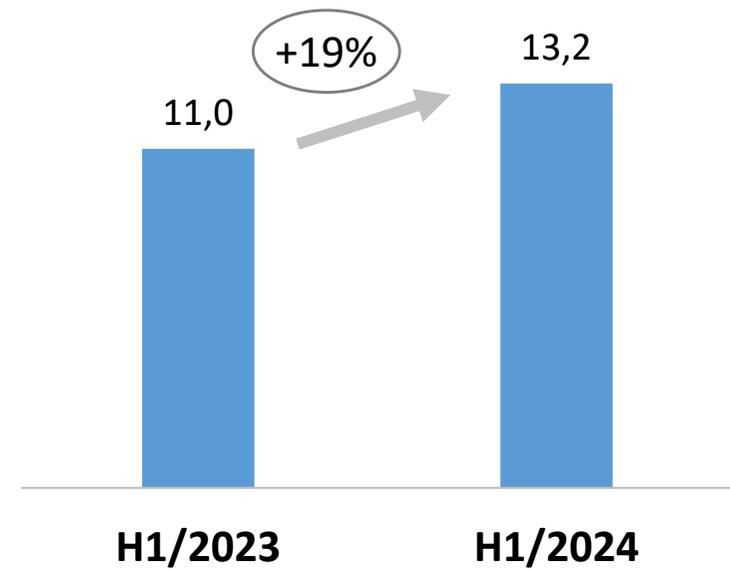
Portfoliowert

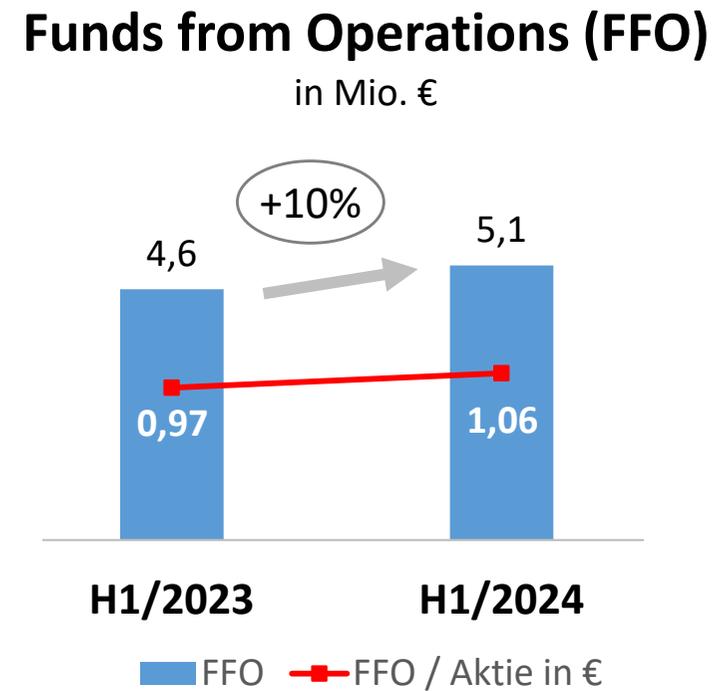
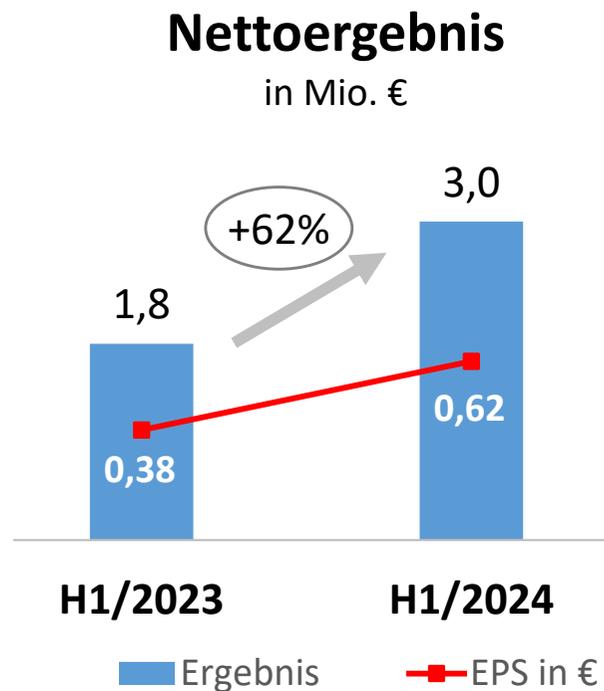
in Mio. €



Umsatz

in Mio. €

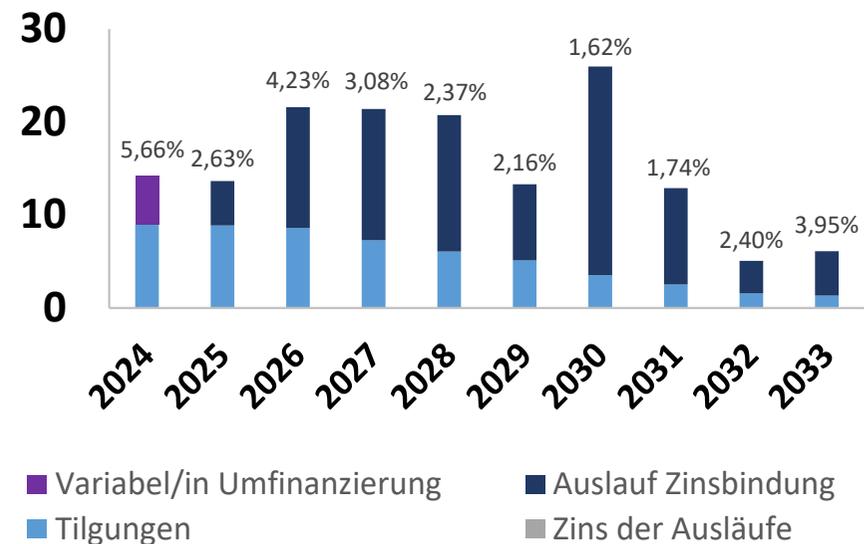




Kennzahlen (Stand: 30.06.2024)	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankdarlehen	166 Mio. €
Ø Zinssatz	2,89%
Ø Anfangstilgung	3,96%
Ø Zinsbindung	6,4 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

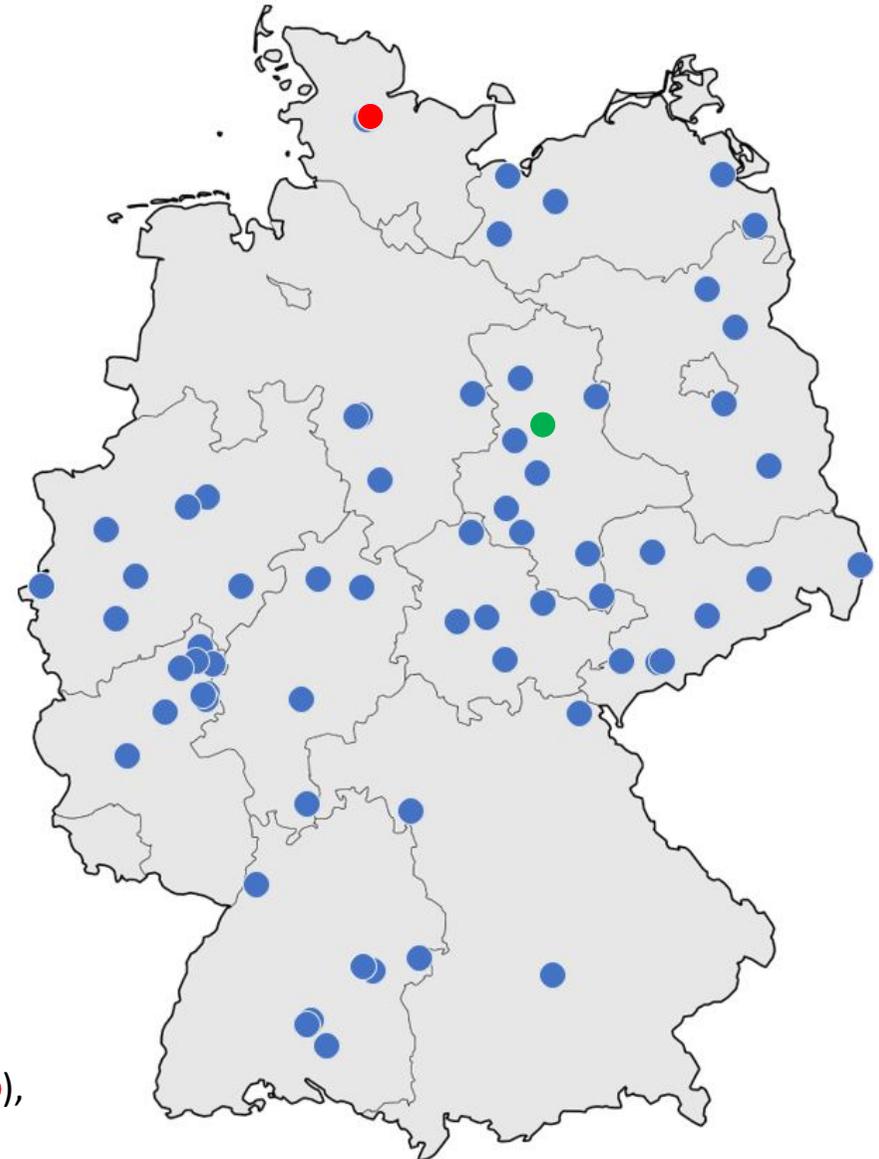
in Mio. €



- 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“)

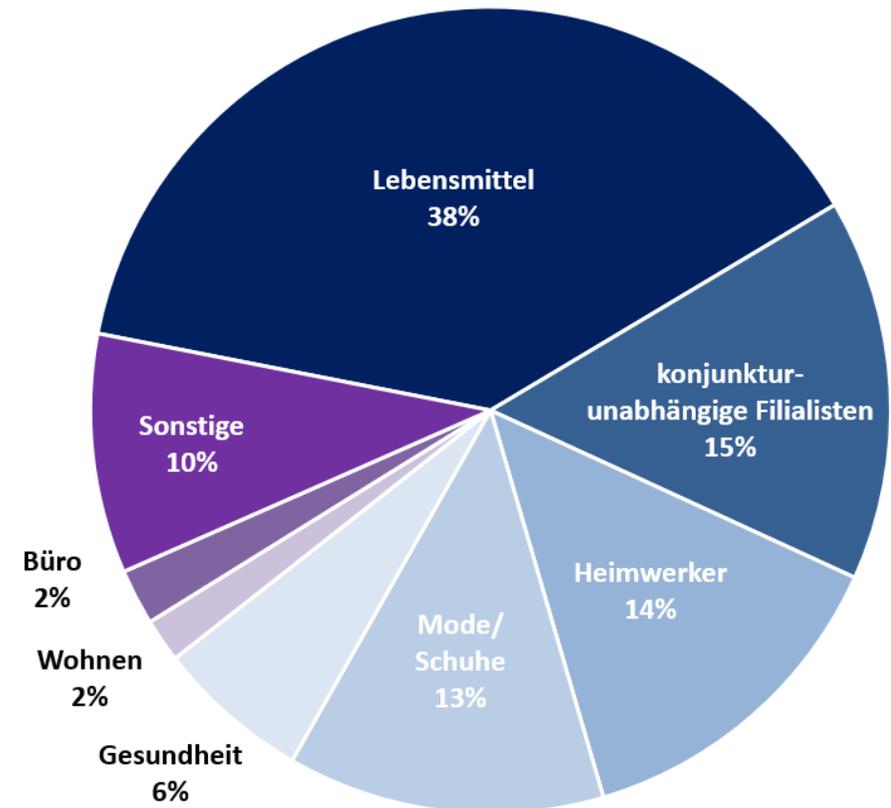
Kennzahlen <i>(per 30.06.2024)</i>	
Standorte	65
Nettokaltmieten (annualisiert)	24 Mio. €
Vermietbare Fläche	273.526 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,6 Jahre
Portfoliowert	280 Mio. €

- 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%
- Im ersten Halbjahr erfolgte ein Zukauf (●) und ein Verkauf (●), nach dem Stichtag sind drei weitere Zukäufe erfolgt



Größte Mieter <i>(per 21.08.2024)</i>	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	15	10,2 %
Kaufland/LIDL  	6	8,8 %
toom/B1  	5	8,7 %
REWE/Penny  	9	6,8 %
JYSK 	13	5,2 %
KiK 	12	3,4 %
H.H. Holding  	12	3,0 %
AWG 	6	2,9 %
Aldi Nord 	5	2,5 %
Rossmann  <i>Mein Drogeriemarkt</i>	5	2,3 %
Hammer  <i>Mit uns zum TraumRaum.</i>	3	2,2 %
NORMA 	6	2,1 %

Mieterträge nach Branche



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

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 leicht unter Gutachterwert von 6,89 Mio. € per Ende 2022, aber oberhalb des durchschnittl. gutachterlichen Portfolio-Bewertungsfaktors auf die Nettomiete per Ende 2023

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



Transaktion/Kauf

Zwei Nahversorger in Brandenburg

- Baujahr: 2015 / 2016
- Grundstücksgröße: 5.550 m²
- Vermietbare Fläche: 2.286 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): n.n.¹
- Kaufpreis: n.n.¹
- Mieter der Objekte sind DM, Rossmann und Getränke Hoffmann
- Direkt benachbart ist jeweils ein moderner ALDI-Markt
- Lokal gut positionierte Nahversorger in starker Einzelhandelsumgebung

am 11.07.2024 gekauft



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden, die Nettomiete erst nach Eigentumsübergang

Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum in Niedersachsen

- Baujahr: 1989
- Grundstücksgröße: 7.502 m²
- Vermietbare Fläche: 4.207 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n.¹
- Langjährige Mieter sind Hammer und McFit
- Standort liegt an einer stark befahrenen Ausfallstraße einer Großstadt in Niedersachsen¹

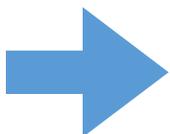
am 24.07.2024 gekauft



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden, der Standort erst nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung

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 dem Niveau beim Kauf

Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Gardelegen

▪ Rückbau ehem. Disko für Nachvermietung	abgeschlossen	insgesamt > 1 Mio. €
▪ Umbau für Tedox	abgeschlossen	
▪ Umbau für Fitness-Studio	läuft, Abschluss vorauss. 9/2024	

Lübbenau

▪ Umbau für neuen Büromieter ISS Energy	abgeschlossen	insg. > 1 Mio. € (inkl. weiterer Maßnahmen)
▪ Schaffung neue Fläche für TEDI	abgeschlossen	
▪ Bauantrag Vergrößerung Bäcker	läuft, Abschluss vorauss. Q4/2024	

Nordsteimke

▪ Umbau für Fitness-Studio	läuft, Abschluss vorauss. Q1/2025	ca. 0,7 Mio. €
----------------------------	-----------------------------------	----------------

Sternberg

▪ Rückbau des ehem. Penny	läuft, Abschluss vorauss. 8/2024	insgesamt ca. 0,7 Mio. €
▪ Umbau für die Nachmieter	in Planung, Bauantrag vorauss. Q3/2024	

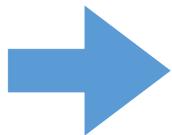
Wittenburg

▪ Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche	in Planung, Bauantrag vorauss. Q4/2024	> 1 Mio. €
----------------------------------------	----------------------------------------	------------



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

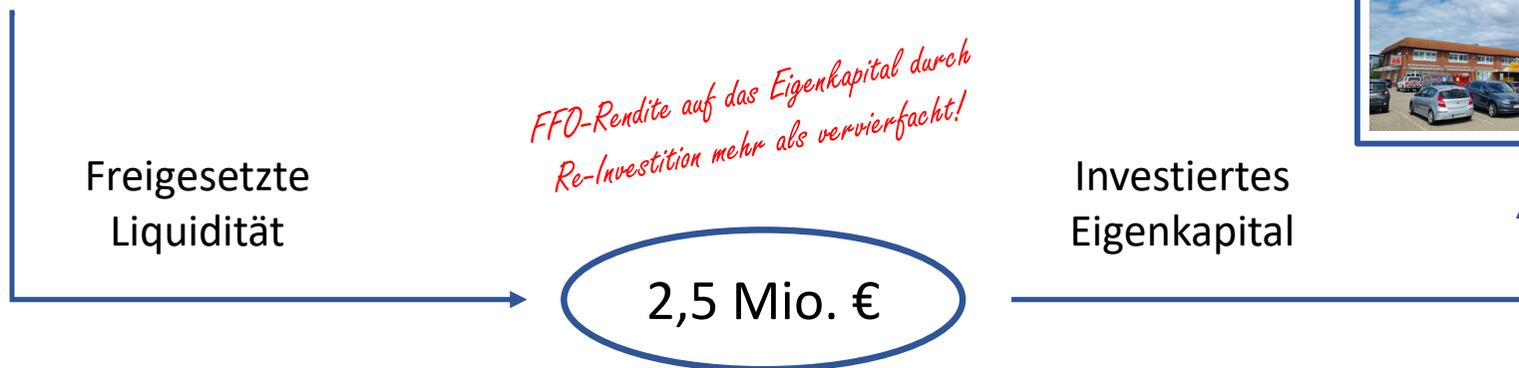


DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt

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. €



Ziele für 2024

Vorjahreswerte

■ Jahresüberschuss (HGB):	> 5 Mio. € (zzgl. zusätzl. Verkauf)	4,2 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

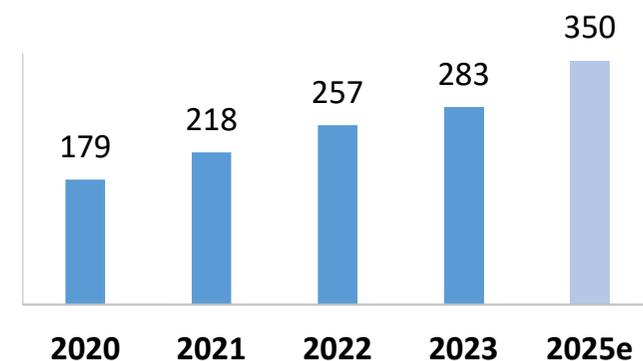
Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

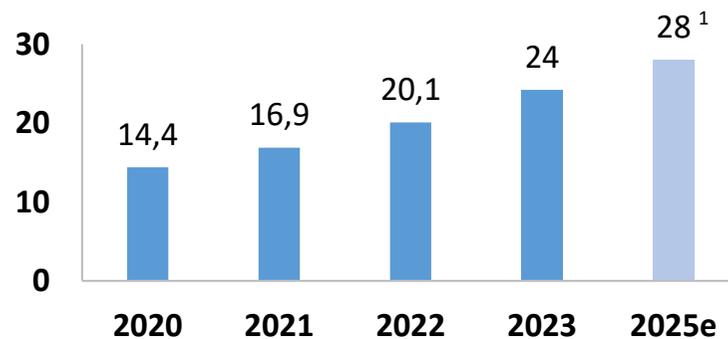
Portfoliowert

in Mio. €



Nettomieten (annualisiert)

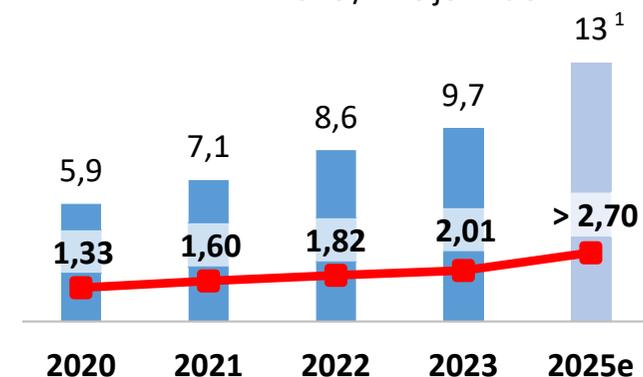
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



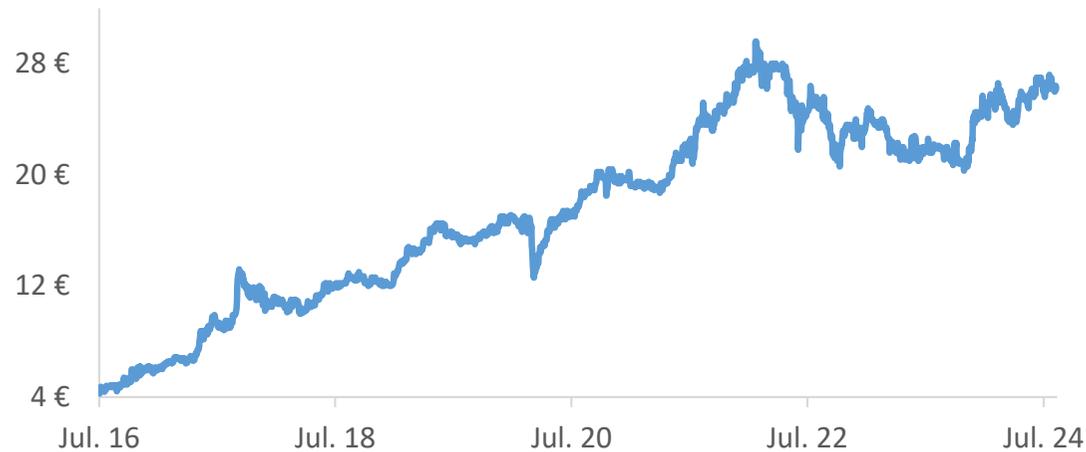
DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- In 2024 bislang vier Objektkäufe mit rund 1 Mio. € zugekauften Mieten
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 11,6 Mio. € bzw. 2,42 € je Aktie
- Vergrößerte personelle Kapazität für Immobilientransaktionen
- Zahlreiche Objekte in Ankaufprüfung, vermehrt auch in Großstädten
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

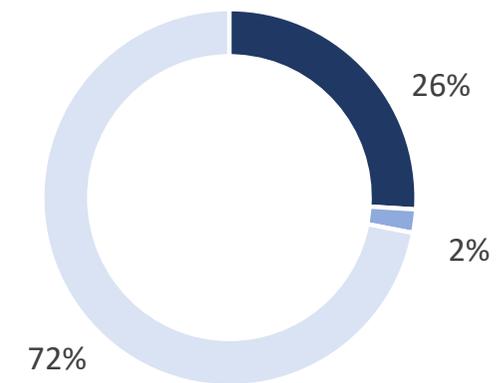
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:
„Wir kaufen, um zu behalten“**



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹	26,20 €
Marktkapitalisierung	125,8 Mio. €

- 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.

1) XETRA-Schlusskurs am 20.08.2024

Hochprofitabel

dank günstiger Kaufpreise und schlanker Strukturen

Solide Finanzierung

über Objekt-Tochterfirmen mit lokalen Banken/Sparkassen

Bodenständiges Team

mit großer Erfahrung im Bereich der Handelsimmobilien

Aktionärsfreundlich

mit hoher Transparenz und jährlich steigende Dividende

Wachstumsstark

durch Fokus auf spezielle Nische mit wenigen Mitbewerbern

Deutsche Fachmarkt AG

Nimrodstr. 23
13469 Berlin

www.defama.de

Matthias Schrade

Vorstand

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

Mail schrade@defama.de



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.