



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Präsentation zum
Neun-Monats-Bericht 2024

21. November 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.

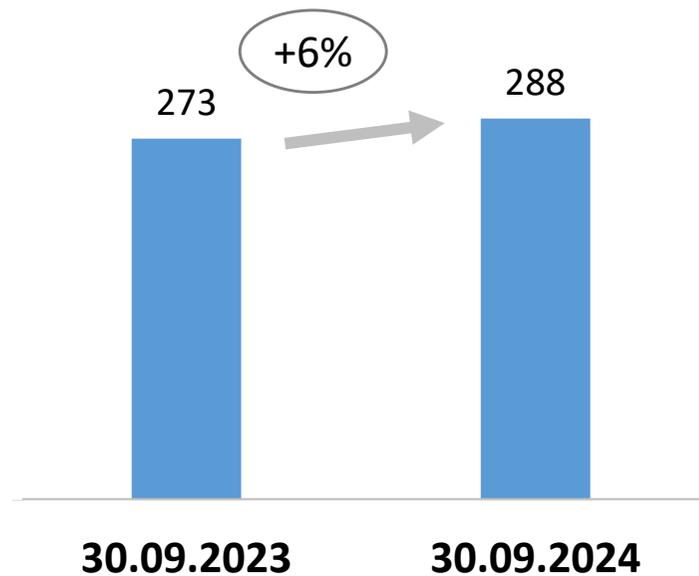


Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2024

- Funds From Operations (FFO) per 30.9. bei 7,6 Mio. € (+7%)
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 12,1 Mio. € bzw. 2,52 € je Aktie
- Verkauf des Fachmarktzentrums Bündelsdorf 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 13 Zukäufe mit künftig rund 2,7 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettomieten
- Rekordzahl an potenziellen Kaufobjekten in Prüfung

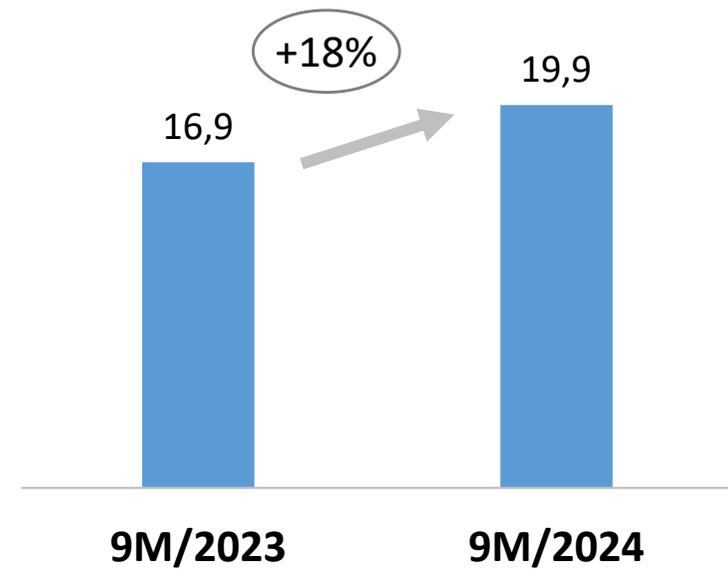
Portfoliowert

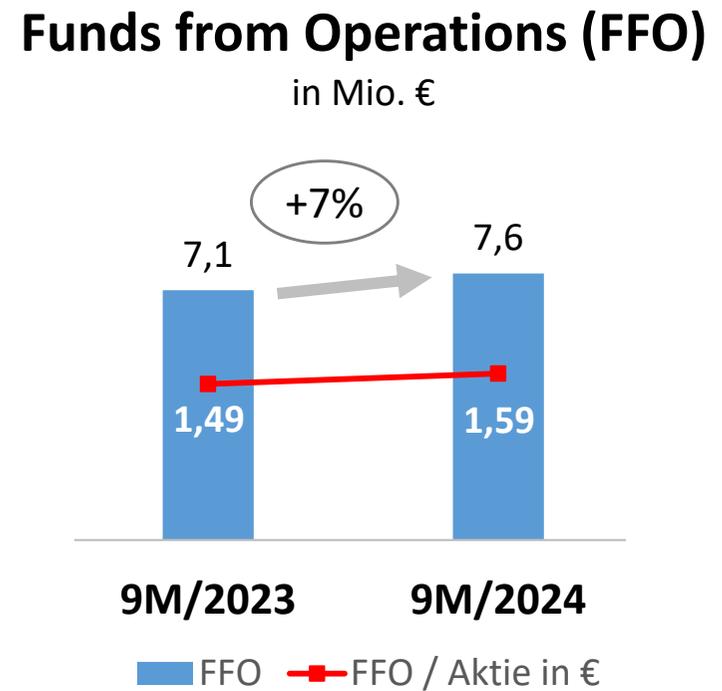
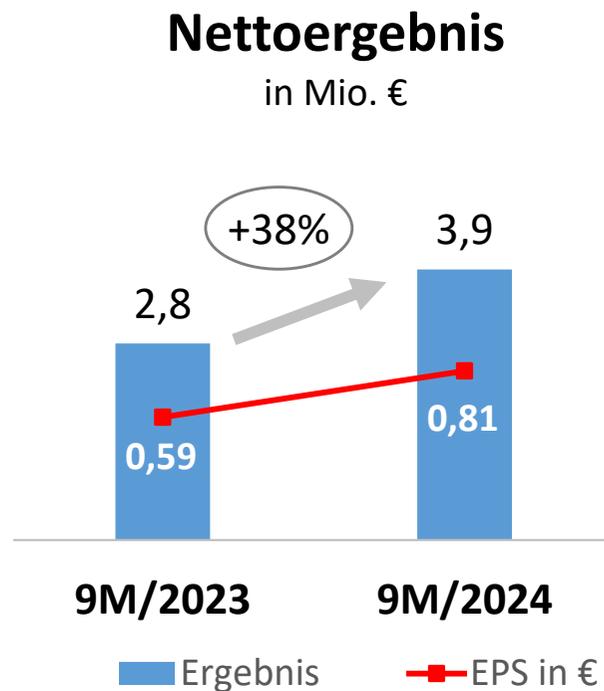
in Mio. €



Umsatz

in Mio. €



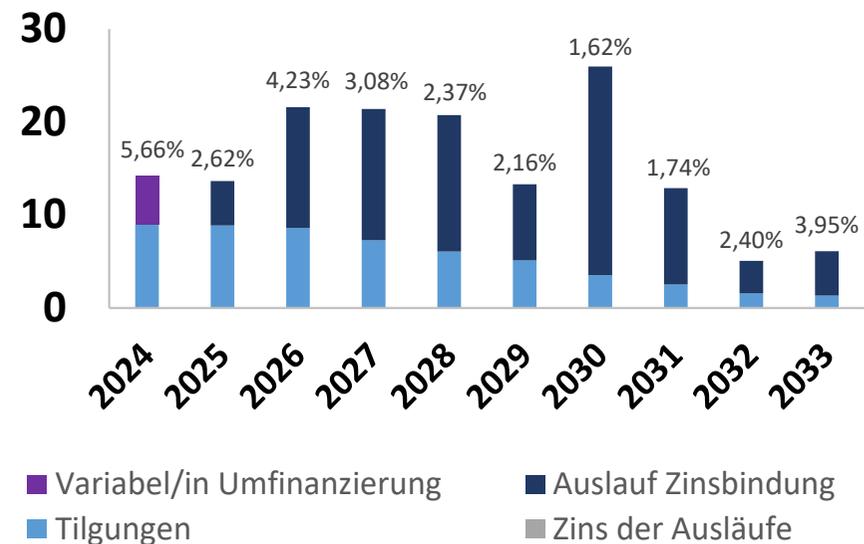


Durch neue Kreditverträge aktuell schon 7,2 Jahre

| Kennzahlen (Stand: 30.09.2024) | |
|--------------------------------|------------|
| Anzahl Finanzierungspartner | 36 |
| Bankdarlehen | 166 Mio. € |
| Ø Zinssatz | 2,89% |
| Ø Anfangstilgung | 4,02% |
| Ø Zinsbindung | 6,1 Jahre |
| Verschuldungsgrad (LTV) | 58% |

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

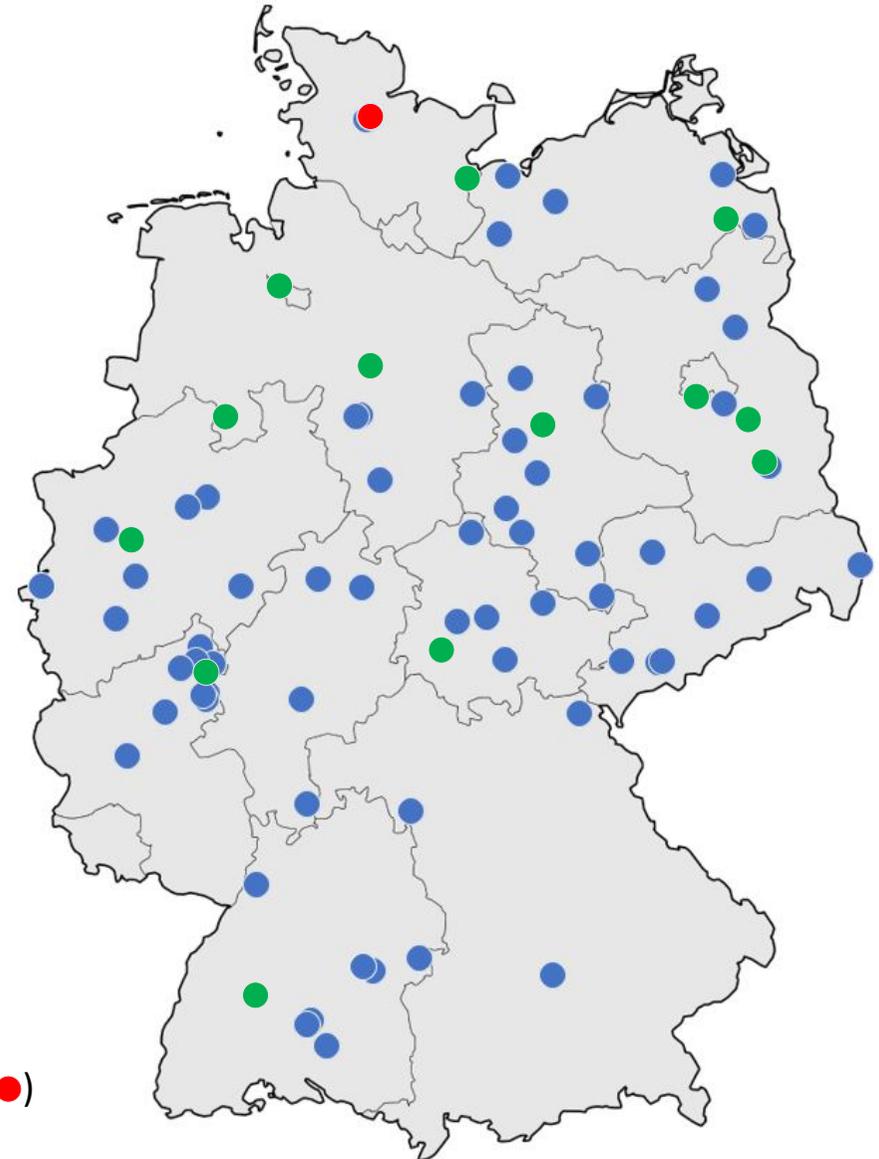
in Mio. €



- 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“)

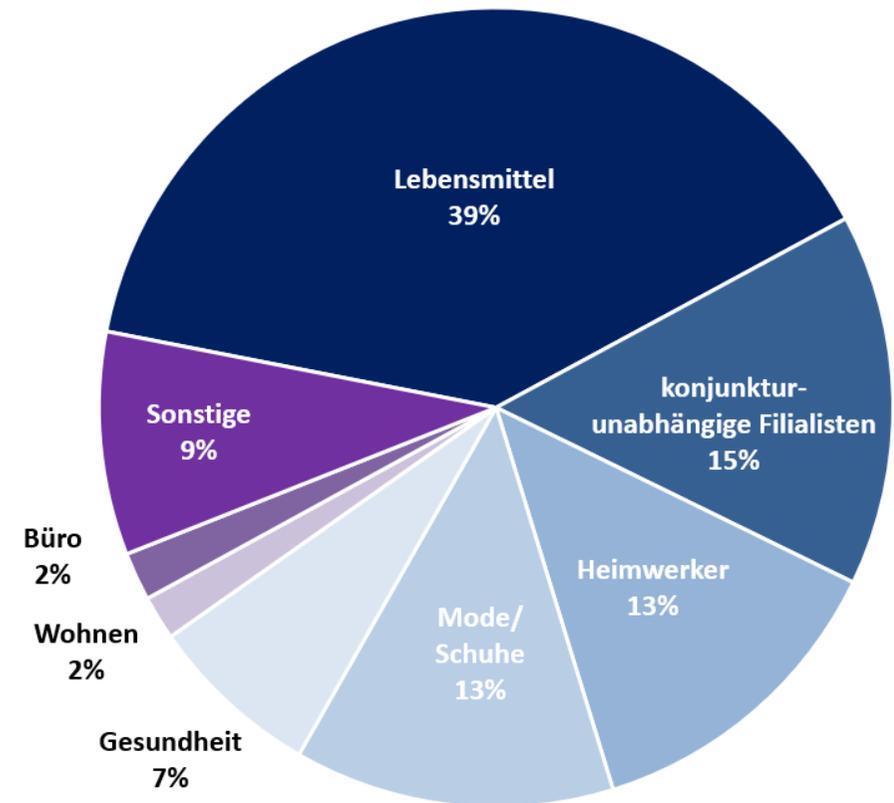
| Kennzahlen <i>(per 15.11.2024)</i> | |
|------------------------------------|------------------------|
| Standorte | 77 |
| Nettokaltmieten (annualisiert) | 26,5 Mio. € |
| Vermietbare Fläche | 308.171 m ² |
| Vermietungsquote | 96% |
| Ø Restlaufzeit (WALT) | 4,5 Jahre |
| Portfoliowert | > 300 Mio. € |

- 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 19%
- Im laufenden Jahr erfolgten 13 Zukäufe (●) und ein Verkauf (●)



| Größte Mieter (per 15.11.2024) | Verträge | Anteil |
|--|----------|--------|
| EDEKA/Netto/trinkgut    | 16 | 10,6 % |
| Kaufland/LIDL   | 7 | 9,0 % |
| toom/B1   | 5 | 8,1 % |
| REWE/Penny   | 9 | 7,3 % |
| JYSK  | 14 | 4,4 % |
| H.H. Holding   | 14 | 3,4 % |
| KiK  | 13 | 2,9 % |
| Aldi Nord  | 6 | 2,7 % |
| AWG  | 6 | 2,7 % |
| Rossmann  Mein Drogeriemarkt | 5 | 2,1 % |
| Takko  | 8 | 2,1 % |
| Hammer  Mit uns zum TraumRaum. | 3 | 2,0 % |

Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 19% 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): ca. 350 T€ p.a.
- 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 Osnabrück

- 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 von Osnabrück

am 24.07.2024 gekauft



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Kauf

Nahversorger in Bremen

- Baujahr: 1993
- Grundstücksgröße: 5.327 m²
- Vermietbare Fläche: 2.856 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 250 T€ p.a.
- Kaufpreis: 2,5 Mio. €
- Standort im Nordwesten von Bremen, direkt neben modernen Wohnbauten an der Lesum
- Wesentlicher langjähriger Mieter ist Netto, daneben sind ein Fitness-Studio, Frisör, Kosmetik, eine Spielhalle und ein Steakhaus im Objekt ansässig
- Die auf dem Dach vorhandene Photovoltaik-Anlage wurde parallel erworben

am 18.10.2024 gekauft



Transaktion/Kauf

Sechs Fachmärkte in Norddeutschland

- Baujahre: 1983 bis 2014
- Grundstücksgröße: 39.783 m²
- Vermietbare Fläche: 9.515 m²
- Vermietungsstand: 97%
- Nettomiete (IST): n.n.¹
- Kaufpreis: n.n.¹
- Objekte in Essen, Lübeck, Lübbenau, Schmalkalden, Schwarmstedt und Strasburg (Uckermark)
- Größte Mieter sind ALDI, EDEKA, KiK, denn's Biomarkt, expert und JYSK
- Lokal gut positionierte Nahversorger, größtenteils in starker Einzelhandelsumgebung

am 30.10.2024 gekauft



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

Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum Freudenstadt

- Baujahr: 1991 / 1998
- Grundstücksgröße: 10.800 m²
- Vermietbare Fläche: 13.300 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: 3,5 Mio. €
- Langjährige Mieter bzw. Erbpachtnehmer sind Kaufland, Deichmann und A.T.U.
- Standort in einem stark frequentierten Gewerbegebiet
- Transaktion steht noch unter einer aufschiebenden Bedingung

am 14.11.2024 gekauft



Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum in Westerbург

- Baujahr: 2008
- Grundstücksgröße: 7.417 m²
- Vermietbare Fläche: 2.133 m²
- Vermietungsstand: 98%
- Nettomiete (IST): ca. 300 T€ p.a.
- Kaufpreis: 3,0 Mio. €
- Verkehrsgünstige Lage an der Hauptstraße und direkt gegenüber einer Schule
- Mieter sind Woolworth, Takko, Kienast Schuhe („RENO“) und Ernsting's family
- Benachbart ist ein moderner Kaufland, der als Frequenzbringer fungiert

am 14.11.2024 gekauft



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. 11/2024 | |

Nordsteimke

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

Puderbach

| | | |
|--------------------------|--|----------------|
| ▪ Bauantrag für Rossmann | in Vorbereitung, Umbau vmtl. ab 5/2025 | ca. 0,3 Mio. € |
|--------------------------|--|----------------|

Sternberg

| | | |
|----------------------------|--|-----------------------------|
| ▪ Rückbau des ehem. Penny | abgeschlossen | insgesamt ca. 0,7 Mio. € |
| ▪ Umbau für die Nachmieter | in Planung, Bauantrag vorauss. 12/2024 | |

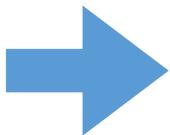
Wittenburg

| | | |
|--|--|------------|
| ▪ Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche | in Planung, Bauantrag vorauss. Q1/2025 | > 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

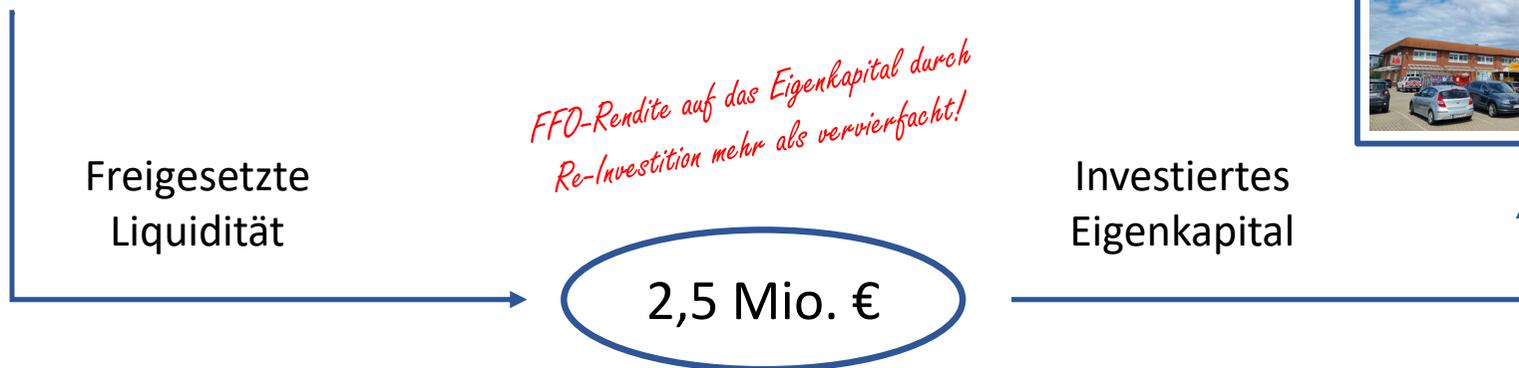


DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt

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. € |



Prognose für 2024

Vorjahreswerte

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| ▪ Jahresüberschuss (HGB): | 4,8 Mio. €, davon ~1,1 Mio. € aus Verk. | 4,2 Mio. €, davon ~0,5 Mio. € aus Verkauf |
| ▪ Funds From Operations (FFO): | 10,3 Mio. € | 9,7 Mio. € |
| ▪ Annualisierter FFO: | 12,3 Mio. € | 11,3 Mio. € |
| ▪ Dividende: | > 0,57 € je Aktie | 0,57 € je Aktie |

Übernahme von zehn Objekten bringt
Ertragssprung im ersten Quartal 2025

Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

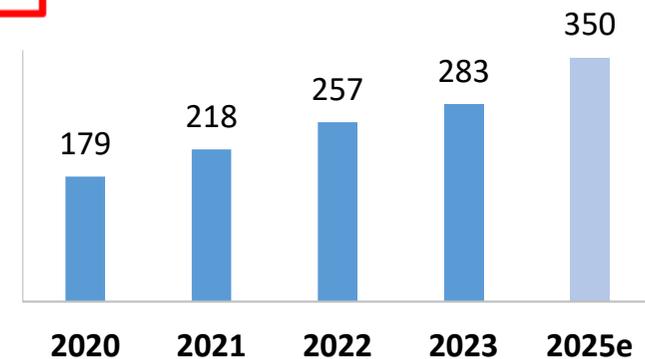
veröffentlicht am 24.10.2022

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

Wird bereits vor
Ende 2025 erreicht

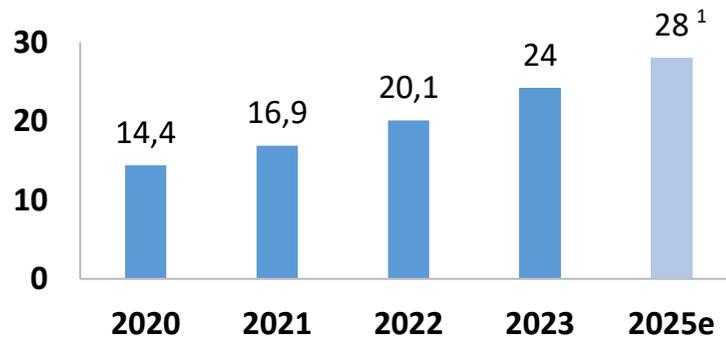
Portfoliowert

in Mio. €



Nettomieten (annualisiert)

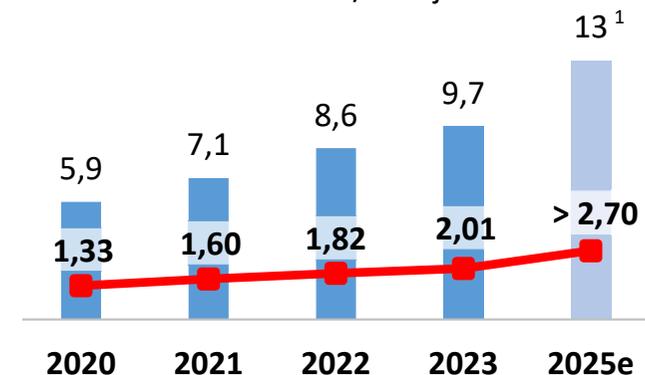
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



Veröffentlichung
neuer Langfristziele
im Dezember

DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- In 2024 bislang 13 Objektkäufe mit rund 2,7 Mio. € zugekauften Mieten
- Annualisierter FFO („run rate“) aktuell bei 12,1 Mio. € bzw. 2,52 € je Aktie
- Vergrößerte personelle Kapazität für Immobilientransaktionen
- Zahlreiche Objekte in Ankaufprüfung, vermehrt auch in Großstädten
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

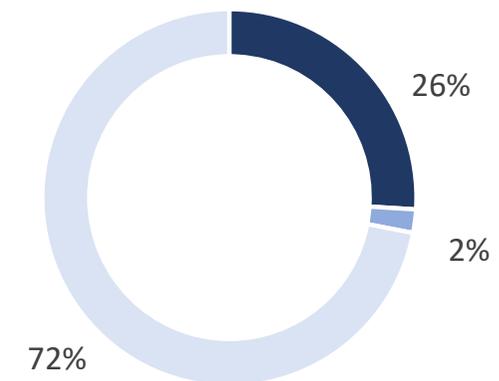
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:
„Wir kaufen, um zu behalten“**



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 | 28,40 € |
| Marktkapitalisierung | 136,3 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 20.11.2024

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.