Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

AUF EINEN BLICK

Highlights im Geschäftsjahr 2024

- Funds From Operations (FFO) erreicht 10 Mio. € (+3%) bzw. 2,08 € je Aktie; annualisierter FFO („run rate“) bei rund 12 Mio. € bzw. 2,50 € je Aktie
- Verkauf von Büdelsdorf für 6,7 Mio. € mit positivem Sondereffekt von 1,5 Mio. €
- Bedeutende Vermietungserfolge u.a. in Gardelegen, Nordsteimke und Sternberg: Investitionen von 2 Mio. € steigern Nettomieten um fast 800 T€ p.a.
- Insgesamt 14 Zukäufe mit künftig über 2,8 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettomieten
- Rekordzahl an potenziellen Kaufobjekten in Prüfung
- Massive Investition in Personalaufbau für das Insourcing der Objektverwaltung sowie zur Nutzung der außergewöhnlichen Wachstums-Chancen im aktuellen Umfeld

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

EQUITY STORY

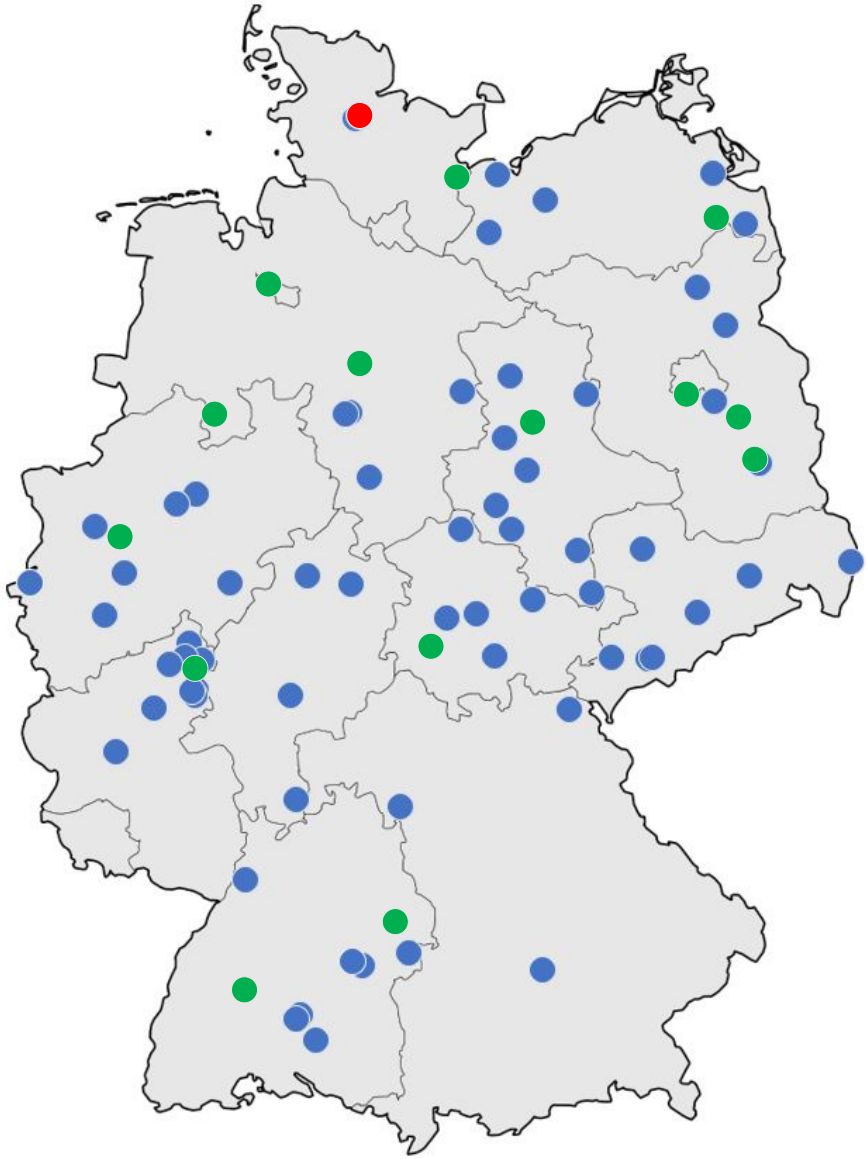
Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:

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

PORTFOLIO

Kennzahlen *(per 31.12.2024)*	
Standorte	78
Nettokaltmieten (annualisiert)	27 Mio. €
Vermietbare Fläche	310.003 m²
Vermietungsquote	96,5%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre
Portfoliowert	> 300 Mio. €

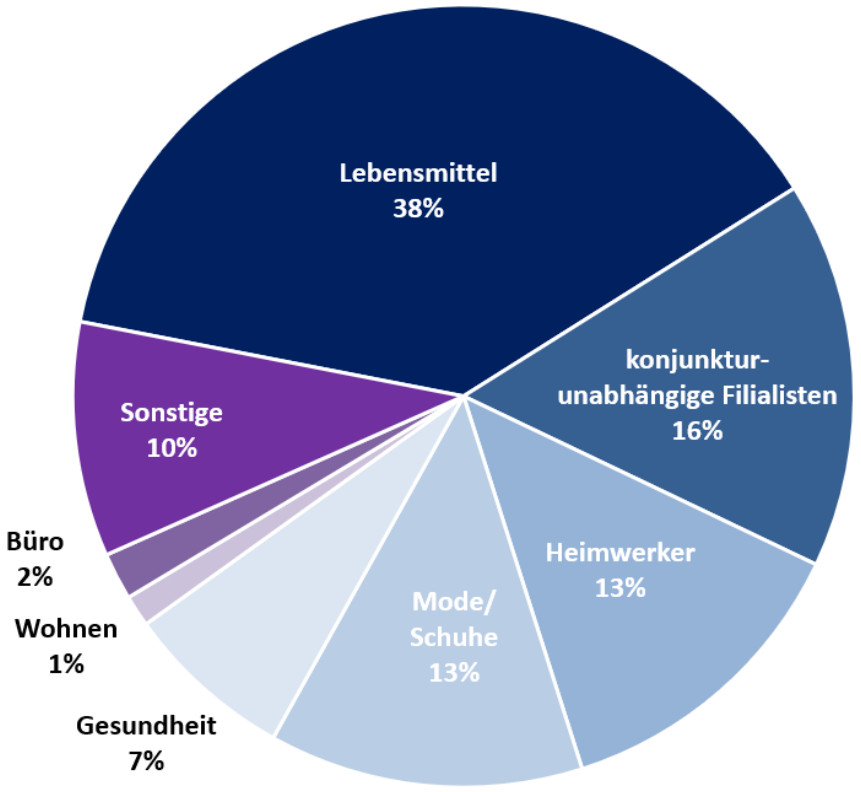
- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 4% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 19%
- Im Jahr 2024 erfolgten 14 Zukäufe (●) und ein Verkauf (●)



PORTFOLIO

Größte Mieter *(per 31.12.2024)*	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut	18	11,0 %
Kaufland/LIDL	7	9,1 %
toom/B1	5	8,0 %
REWE/Penny	8	6,8 %
JYSK	14	4,6 %
H.H. Holding	14	3,6 %
KiK	13	2,9 %
Aldi Nord	6	2,7 %
AWG	6	2,7 %
Takko	9	2,3 %
Rossmann	5	2,1 %
Hammer	3	2,0 %

Mieterträge nach Branche



„Top 10"-Mietverträge zusammen machen lediglich 19% der Gesamterträge aus

PROJEKTENTWICKLUNG

Investitionen im Bestandsportfolio

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

ESG-Maßnahmen

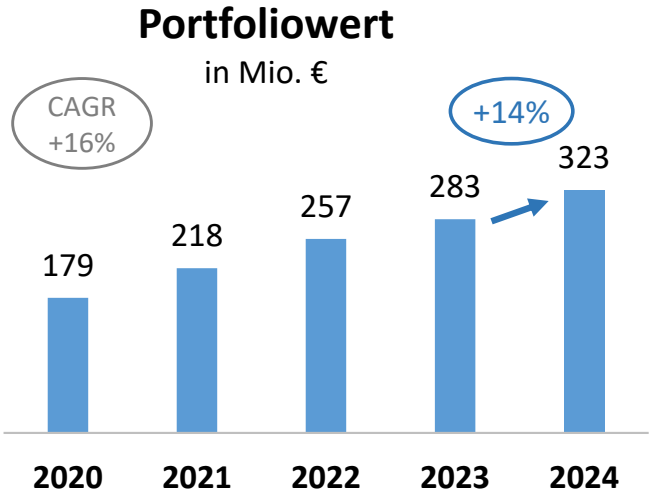
- ❑ Ladesäulen (aktuell 30 am Netz)
- ❑ PV-Anlagen, CityBreeze
- ❑ Optimierung von Bestandsanlagen
  - Aufzüge, Automatiktüren, barrierefreie Toiletten
  - LED-Beleuchtung
  - Heizungen, Lüftungen etc.
  - Fenster, Dächer etc.

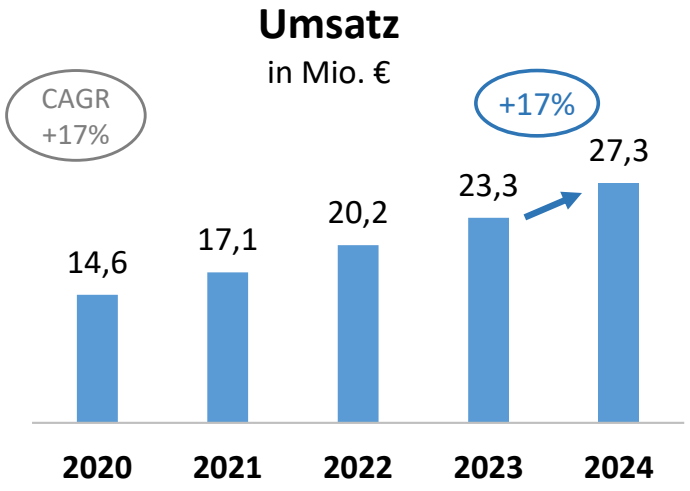
PROJEKTENTWICKLUNG

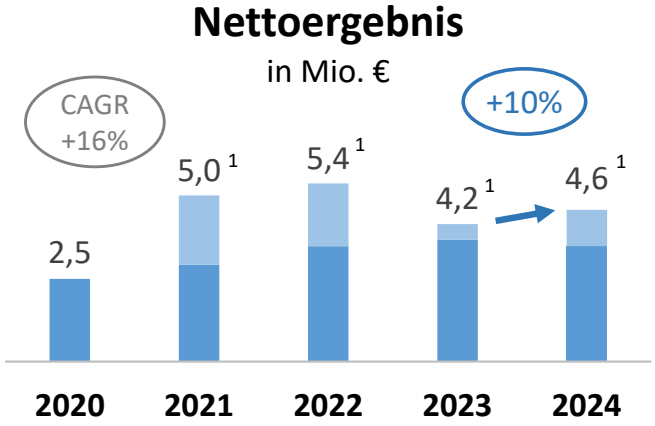
Investitionen im Bestandsportfolio *(Beispiele)*

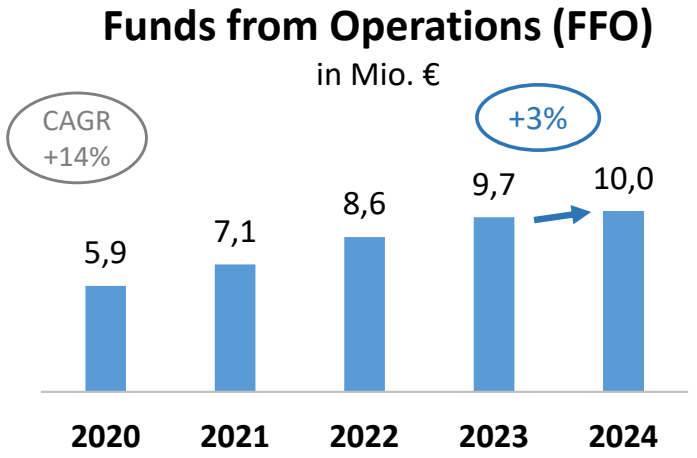
Gardelegen		
▪ Rückbau ehem. Disko für Nachvermietung	abgeschlossen	insgesamt
▪ Umbau für Tedox	abgeschlossen	ca. 3 Mio. €
▪ Umbau für Fitness-Studio	abgeschlossen	
Nordsteimke		
▪ Umbau für Fitness-Studio	läuft, Abschluss vorauss. Q2/2025	ca. 0,7 Mio. €
Puderbach		
▪ Umbau für Rossmann	Bauantrag gestellt, Umbau vmtl. ab 5/2025	ca. 0,3 Mio. €
Sternberg		
▪ Rückbau des ehem. Penny	abgeschlossen	insgesamt
▪ Umbau für EDEKA / TEDi als Nachmieter	in Planung, Bauantrag 12/2024 gestellt	ca. 0,7 Mio. €
Wittenburg		
▪ Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche	in Planung, Bauantrag vorauss. 4/2025	> 1 Mio. €

KENNZAHLEN 2020-2024





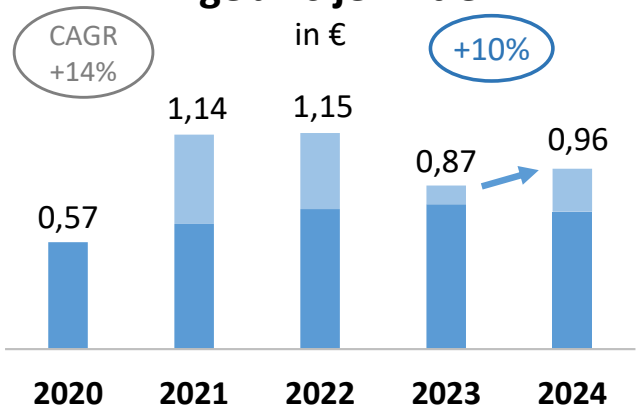




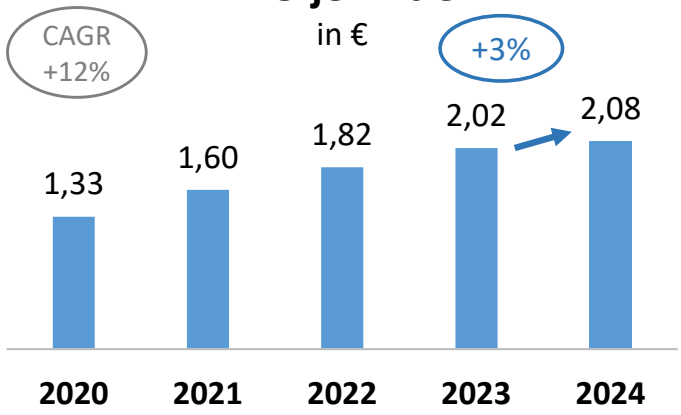
1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

KENNZAHLEN 2020-2024

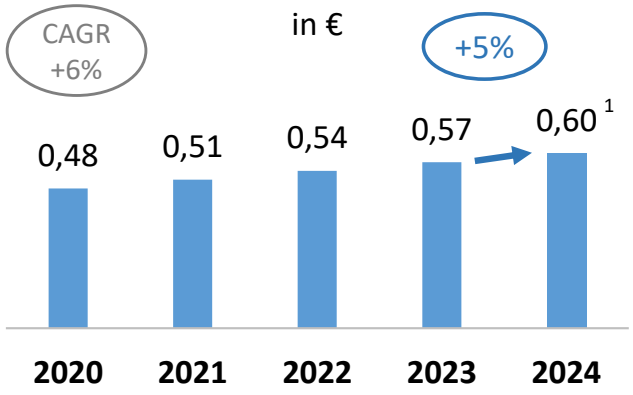
Ergebnis je Aktie



FFO je Aktie



Dividende je Aktie



1) Vorschlag an die Hauptversammlung

Leitgedanken für die Expansion

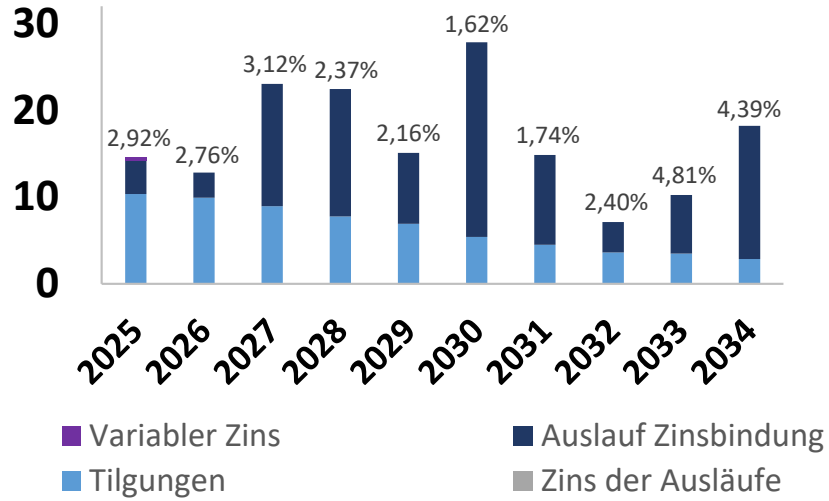
- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- Primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- Weitere FFO-Erhöhung aus eigener Kraft

FINANZIERUNG

Kennzahlen *(Stand: 31.12.2024)*	
Anzahl Finanzierungspartner	40
Bankdarlehen	188 Mio. €
Ø Zinssatz	3,02%
Ø Anfangstilgung	4,01%
Ø Zinsbindung	7,9 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58% [1]

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“)

1) geschätzt, kann erst nach Vorliegen der Gutachterbewertung per 31.12.2024 exakt ermittelt werden

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: - 30 Objekte mit E-Ladesäulen ausgestattet, 14 weitere in Arbeit
  - Fuhrpark komplett auf Elektroantrieb umgestellt
- 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

Marktumfeld: steigendes Angebot an attraktiven Kaufobjekten

- Immer mehr potenzielle Verkäufer akzeptieren Kaufpreise zu oder unter 10facher Nettokaltmiete
- Rekordzahl an Objekten in Ankaufprüfung, vermehrt auch in Großstädten und sogar Metropolen
- DEFAMA führt Verhandlungen zu Immobilien mit Mieten im deutlich siebenstelligen Bereich
- 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 nutzt die Chancen des veränderten Marktumfelds

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Transaktion/Kauf

Sechs Fachmärkte in Norddeutschland

- Baujahre: 1983 bis 2014
- Grundstücksgröße: 39.783 m²
- Vermietbare Fläche: 9.515 m²
- Vermietungsstand: 97%
- Nettomiete (IST): ca. 820 T€ p.a.
- 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

1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden

AKTUELLE ENTWICKLUNG

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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Transaktion/Kauf
Fachmarktzentrum in Westerburg

- 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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Transaktion/Kauf
Fachmarktzentrum in Abtsgmünd

- Baujahr: 2009
- Grundstücksgröße: 3.287 m²
- Vermietbare Fläche: 1.107 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): > 140 T€ p.a.
- Kaufpreis: 1,55 Mio. €
- Mieter sind Deichmann, Takko und Klier Friseur
- Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt an der durch den Ort führenden Bundesstraße
- Teil einer starken Einzelhandelsagglomeration u.a. mit ALDI, Penny, REWE und Müller Drogerie

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Transaktion/Kauf
Fachmarktzentrum in Havelberg

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 7.200 m²
- Vermietbare Fläche: 2.919 m²
- Vermietungsstand: 69%
- Nettomiete (IST): n.n. [1]
- Kaufpreis: n.n. [1]
- Langjähriger Mieter ist EDEKA; dieser ist der einzige Vollsortimenter in der ganzen Stadt
- Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt an der durch den Ort führenden Bundesstraße
- Entwicklungspotenzial durch eine leerstehende Teilfläche
- Direkt benachbart ist eine moderne ALDI Nord Filiale

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

INVESTMENT CASE

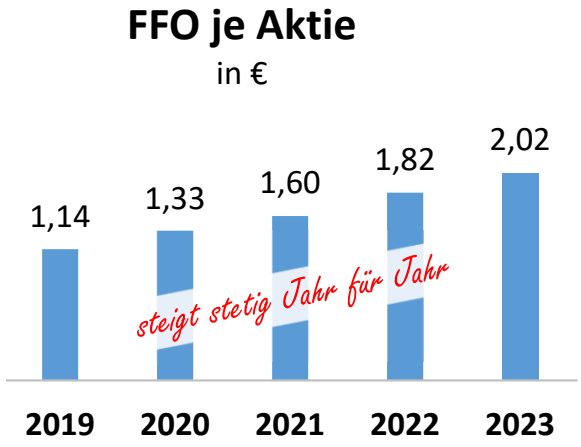
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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 +77% binnen vier Jahren

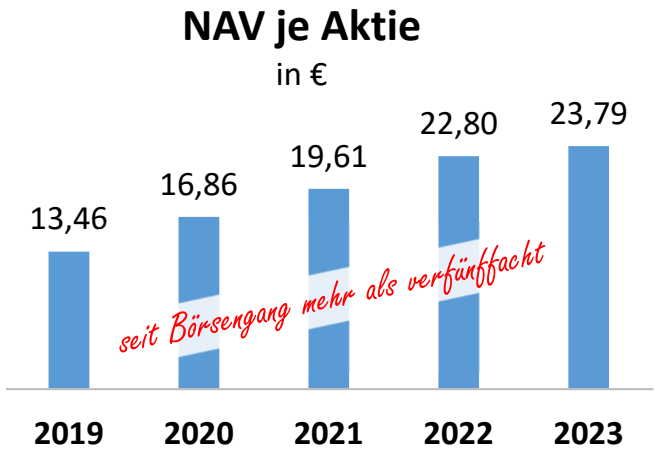


INVESTMENT CASE

Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

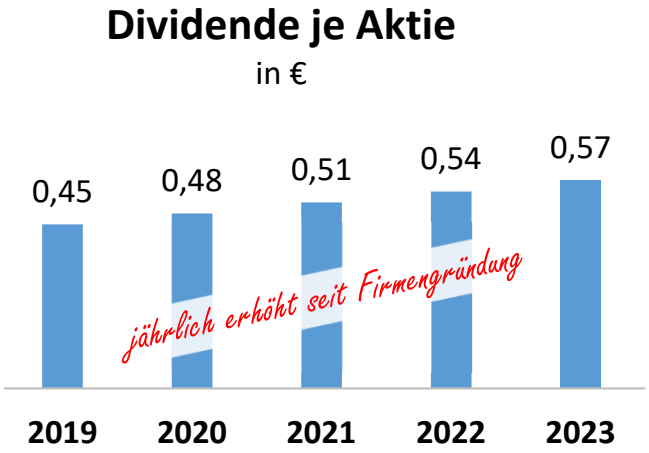
- Aufwändiger Einzelkauf zu günstigen Kaufpreisen
- Professionell gemanagte Portfolien werden zu deutlich höheren Faktoren gehandelt

→ NAV je Aktie +77% binnen vier Jahren



Aktionäre profitieren davon durch

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



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)

Verkauf 2024		Zukäufe 2024
1	Anzahl	14
6,7 Mio. €	(Ver-)Kaufpreise	28 Mio. €
0,55 Mio. €	NKM p.a.	2,8 Mio. €
0,3 Mio. €	FFO p.a.	> 0,9 Mio. €

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

Freigesetzte Liquidität → ~ 3 Mio. € → Investiertes Eigenkapital

AUSBLICK

Ziele für 2025		**Vorjahreswerte**
▪ Jahresüberschuss (HGB):	> 5 Mio. € (zzgl. zusätzl. Verkauf)	4,6 Mio. €, davon ~1,1 Mio. € aus Verkauf
▪ Funds From Operations (FFO):	11 Mio. €	10,0 Mio. €
▪ Dividende:	> 0,60 € je Aktie	0,60 € je Aktie[1]

Übernahme von zehn Objekten bringt Ertragssprung im ersten Quartal 2025

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

AUSBLICK

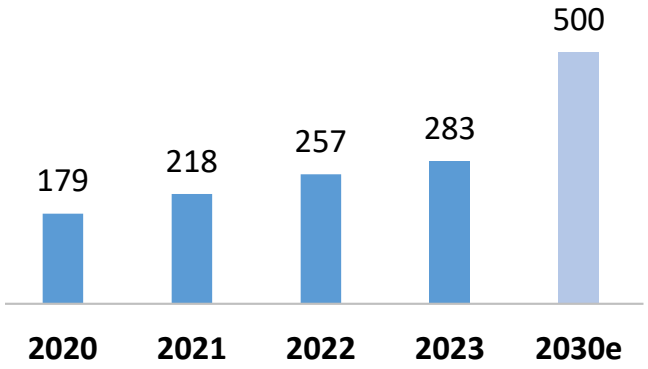
Langfristplanung „DEFAMA 2030“

veröffentlicht am 09.12.2024

- Portfoliowert erreicht 500 Mio. €
- Annualisierte Mieterträge von 42 Mio. €
- Mind. 19 Mio. € FFO bzw. > 4,00 € je Aktie

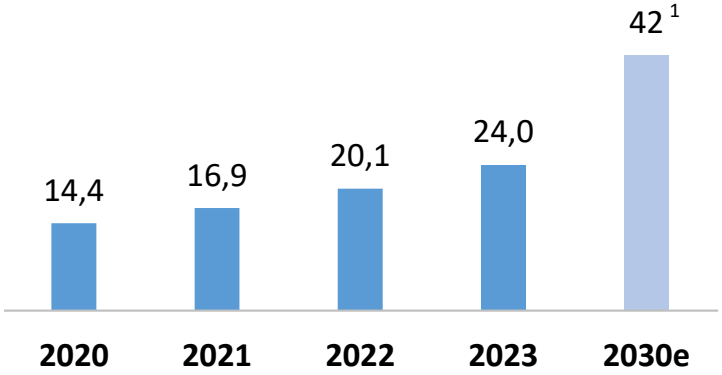
Portfoliowert

in Mio. €



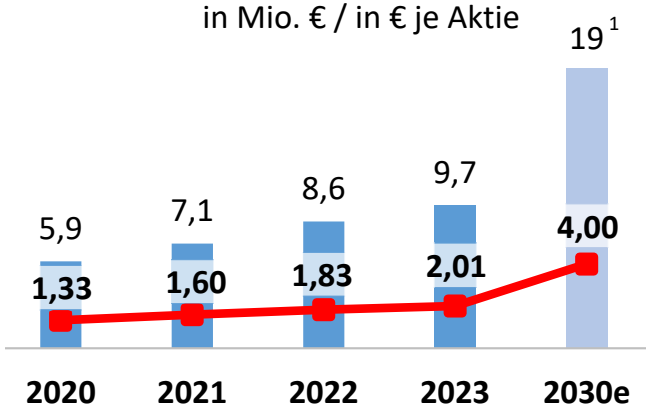
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



1) Annualisiert zum Jahresende

AUSBLICK

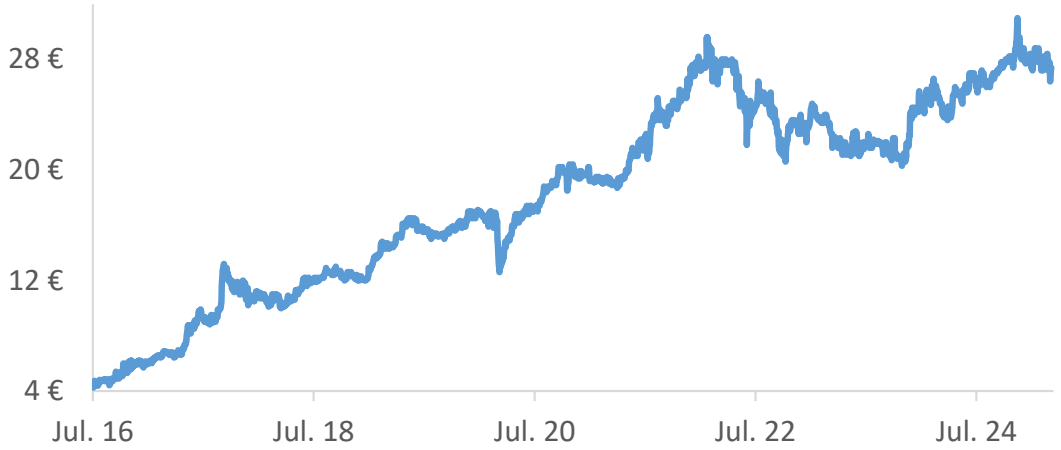
DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- In 2024 erfolgten 14 Objektkäufe mit über 2,8 Mio. € zugekauften Mieten
- Annualisierter FFO zuletzt bei gut 12 Mio. € bzw. 2,50 € 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“

AKTIE

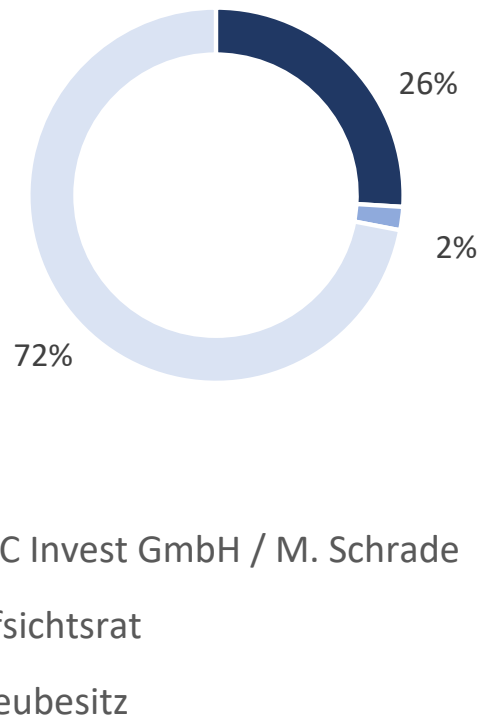
Kursentwicklung seit Erstnotiz



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs [1]	27,40 €
Marktkapitalisierung	131,5 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 17.03.2025

Aktionärsstruktur [2]



2) Stand 31.12.2024. 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.