



Unternehmenspräsentation  
**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

September 2024

## 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
- Rekordzahl an potenziellen Kaufobjekten in Prüfung

## 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.



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

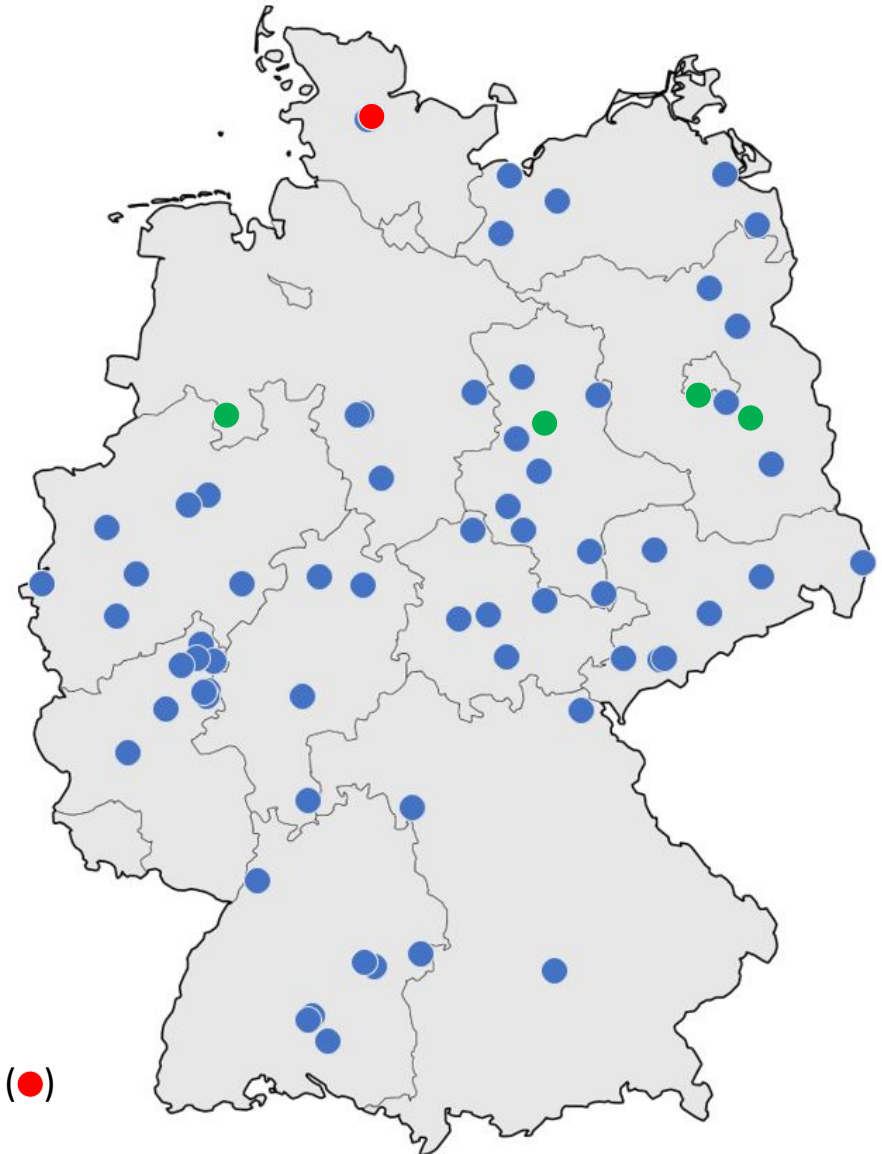
Fokus auf kleine und mittelgroße Städte



















Niedrige Kaufpreise für gute Standorte

Beste Chancen auf dauerhaft hohe Rendite

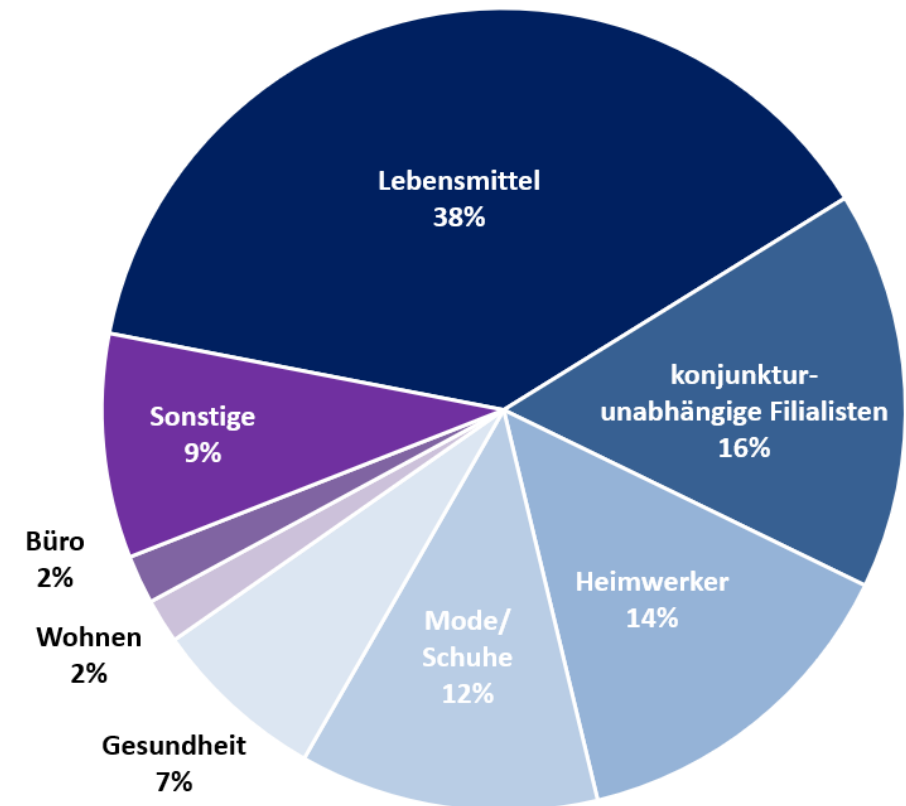
Kennzahlen <i>(per 31.08.2024)</i>	
Standorte	68
Nettokaltmieten (annualisiert)	24,7 Mio. €
Vermietbare Fläche	280.019 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre
Portfoliowert	288 Mio. €

- 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 laufenden Jahr erfolgten vier Zukäufe (●) und ein Verkauf (●)



Größte Mieter (per 31.08.2024)	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	15	10,2 %
Kaufland/LIDL  	6	8,8 %
toom/B1  	5	8,7 %
REWE/Penny  	9	7,8 %
JYSK 	13	4,8 %
AWG 	6	2,9 %
H.H. Holding  	12	2,9 %
KiK 	12	2,8 %
Aldi Nord 	5	2,5 %
Rossmann  <i>Mein Drogeriemarkt</i>	5	2,2 %
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

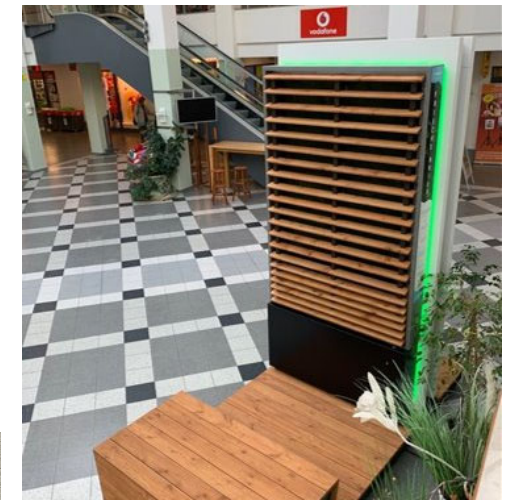
## Investitionen im Bestandsportfolio

- 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.



## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Gardelegen

- Rückbau ehem. Disko für Nachvermietung abgeschlossen
- Umbau für Tedox abgeschlossen
- Umbau für Fitness-Studio läuft, Abschluss vorauss. 9/2024

insgesamt  
> 1 Mio. €

### Lübbenau

- Umbau für neuen Büromieter ISS Energy abgeschlossen
- Schaffung neue Fläche für TEDI abgeschlossen
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker 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 abgeschlossen
- Umbau für die Nachmieter in Planung, Bauantrag vorauss. 10/2024

insgesamt  
ca. 0,7 Mio. €

### Wittenburg

- Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche in Planung, Bauantrag vorauss. Q4/2024

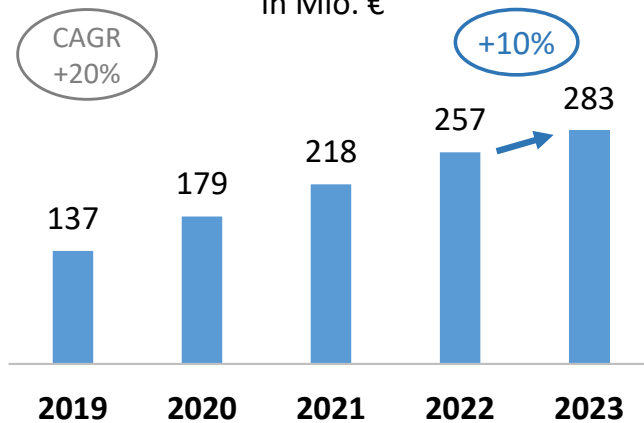
> 1 Mio. €





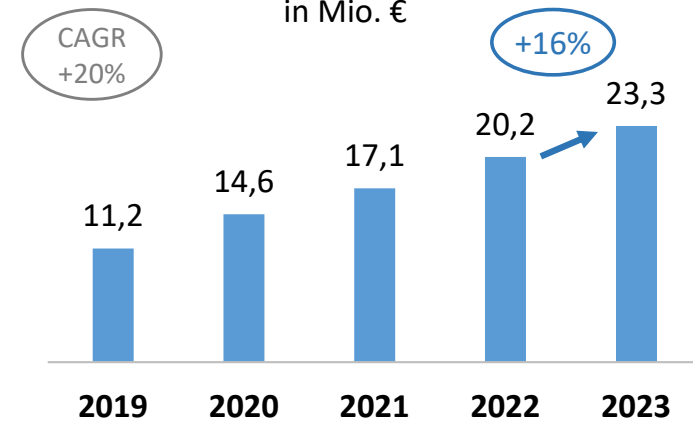
## Portfoliowert

in Mio. €



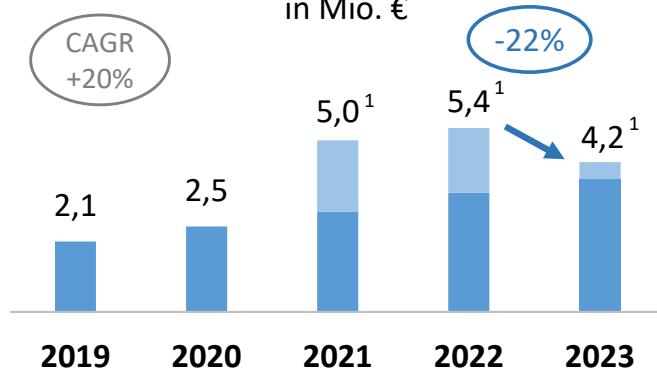
## Umsatz

in Mio. €



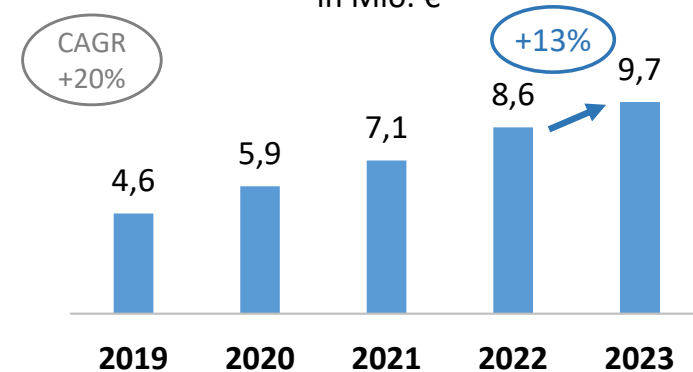
## Nettoergebnis

in Mio. €

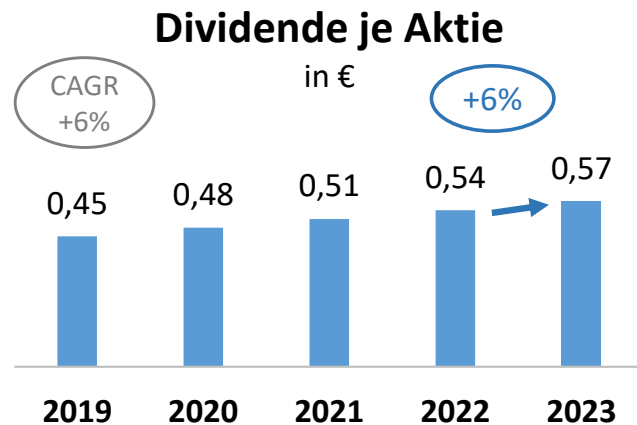
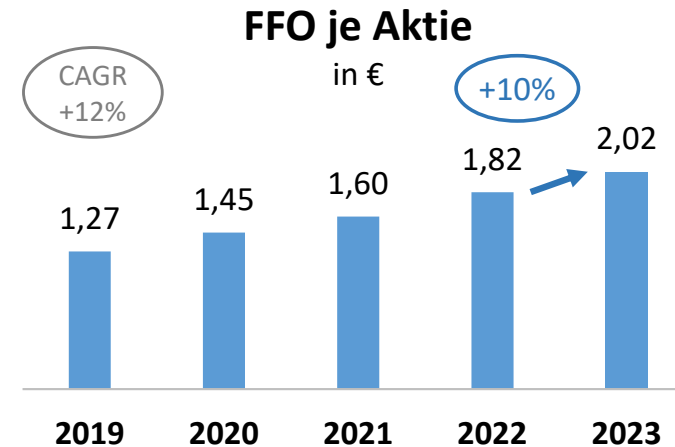
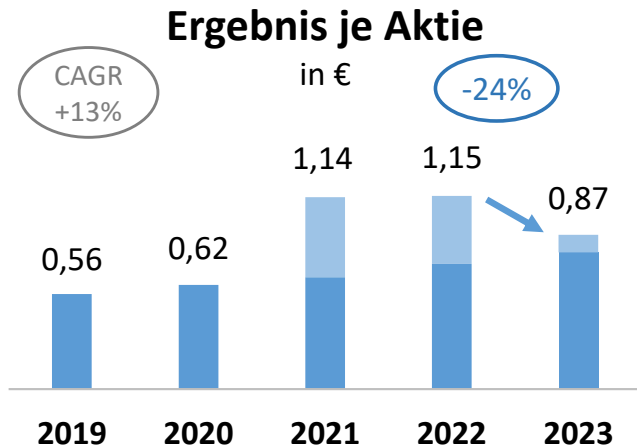


## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

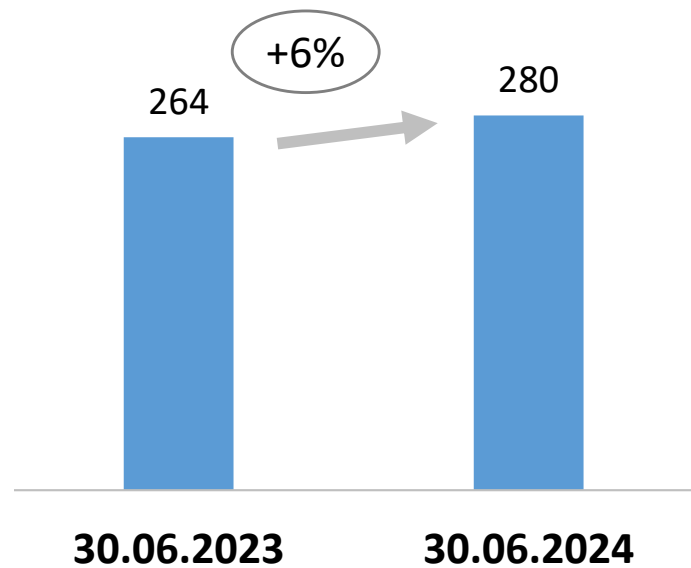


### Leitgedanken für die Expansion

- 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

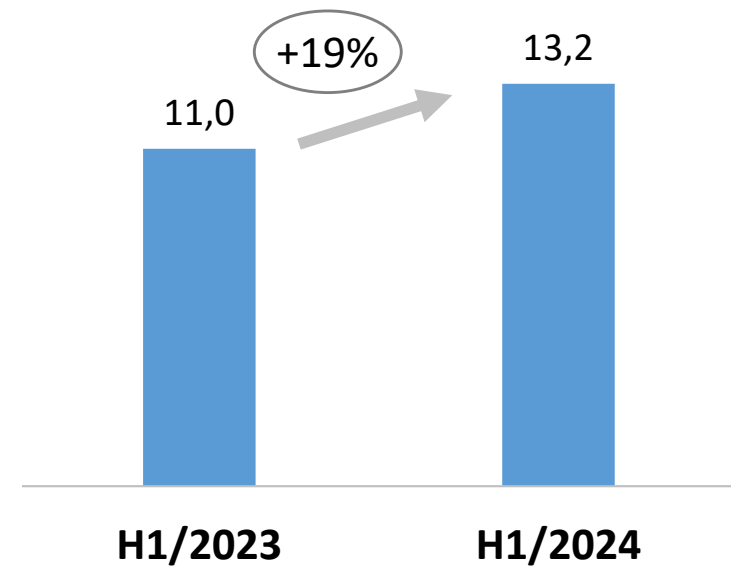
## Portfoliowert

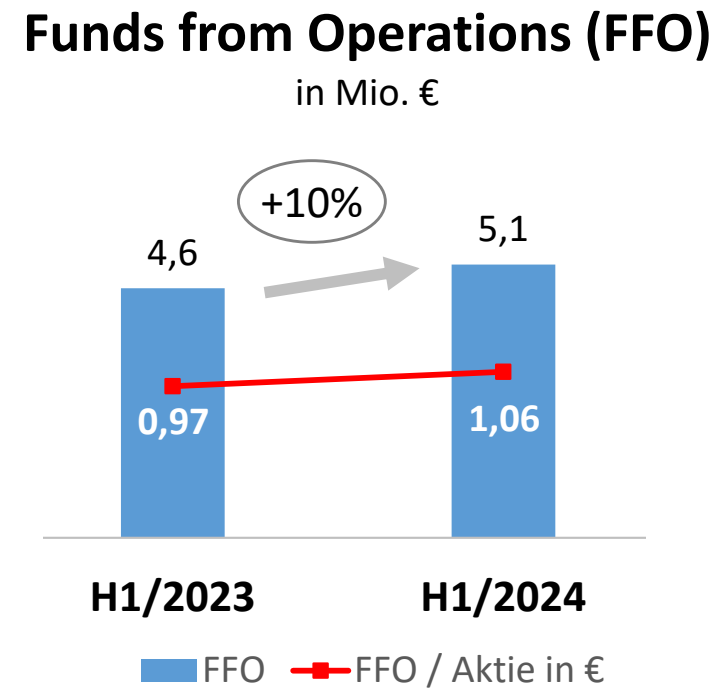
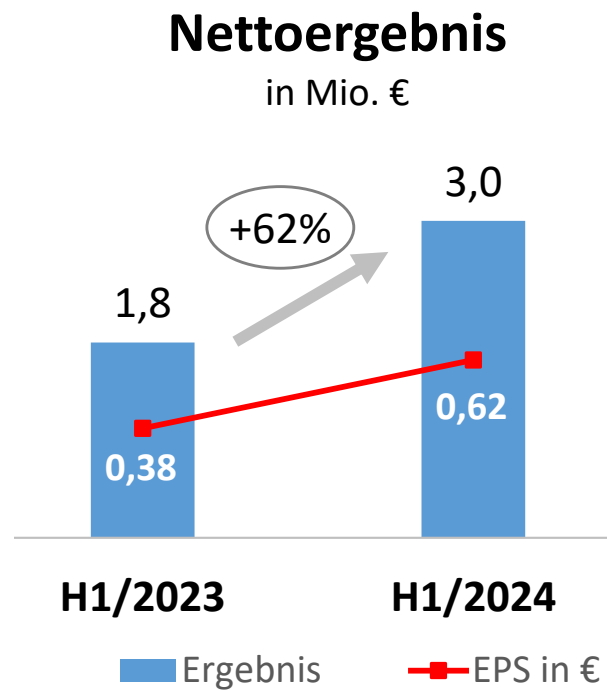
in Mio. €



## Umsatz

in Mio. €

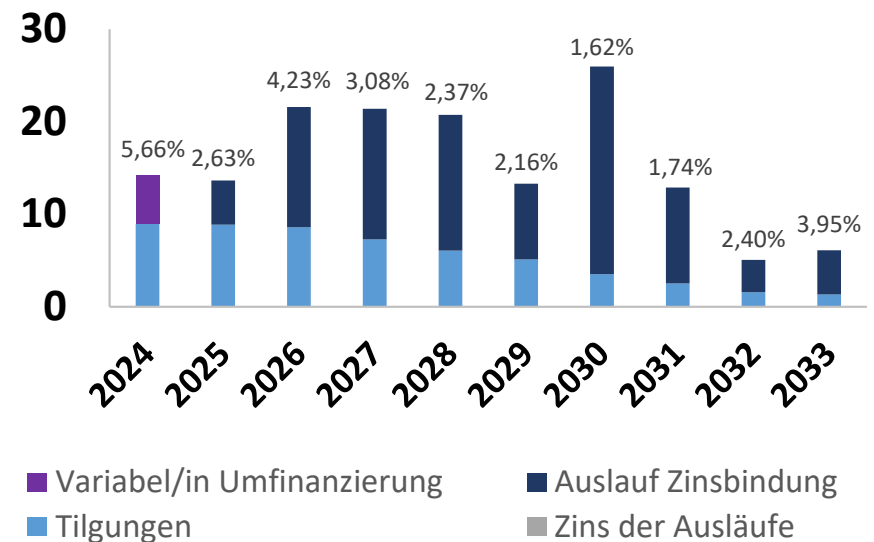




Kennzahlen <i>(Stand: 30.06.2024)</i>	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankdarlehen	166 Mio. €
Ø Zinssatz	2,89%
Ø Anfangstilgung	3,96%
Ø Zinsbindung	6,4 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%

## 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“)

## Nachhaltigkeit

DEFAMA unterstützt die Ziele für Nachhaltige Entwicklung der UN.

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

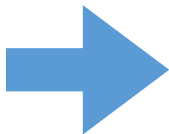


- Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum  
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- Gesundes Leben: - Großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter  
- Luftfiltergeräte, kostenlose Schnelltests, flexible Home Office-Regelung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



## 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**

## 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 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 1.732 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 2.286 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): n.n.<sup>1</sup>
- Kaufpreis: n.n.<sup>1</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 4.207 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): ca. 400 T€ p.a.
- Kaufpreis: n.n.<sup>1</sup>
- Langjährige Mieter sind Hammer und McFit
- Standort liegt an einer stark befahrenen Ausfallstraße von Osnabrück

am 24.07.2024 gekauft

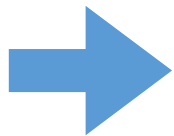


Osnabrück, Niedersachsen

1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Käufers nicht veröffentlicht werden

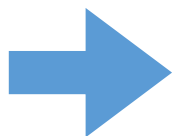
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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

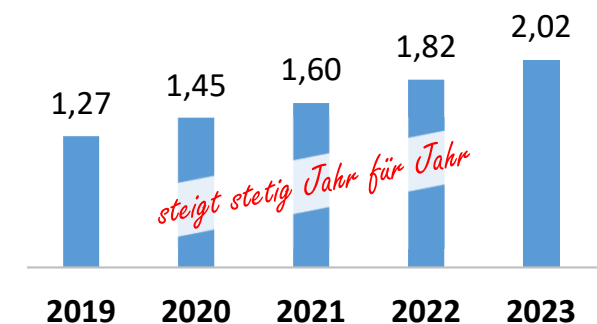
- Starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



FFO je Aktie +59%  
binnen vier Jahren

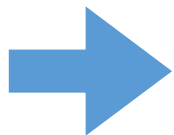


FFO je Aktie  
in €



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



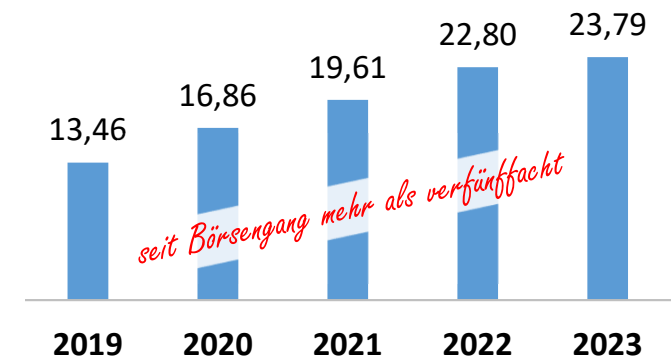
NAV je Aktie +77%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

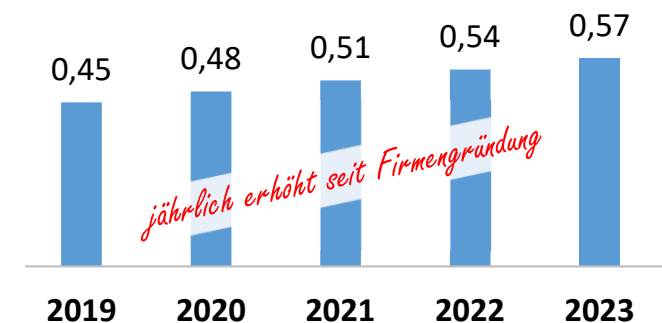
### NAV je Aktie

in €



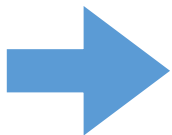
### Dividende je Aktie

in €



## 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

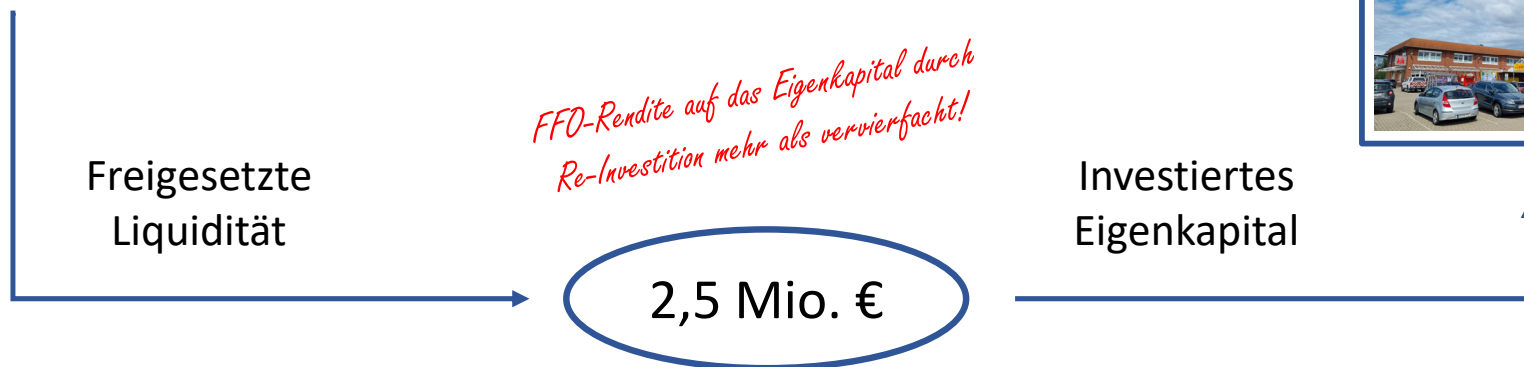
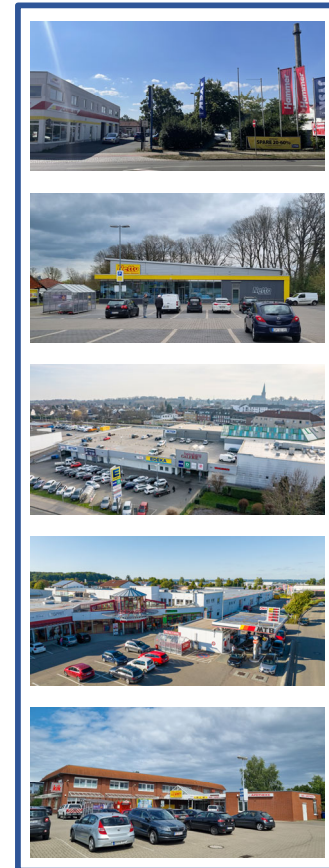


**DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt**

## 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)	4,4 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



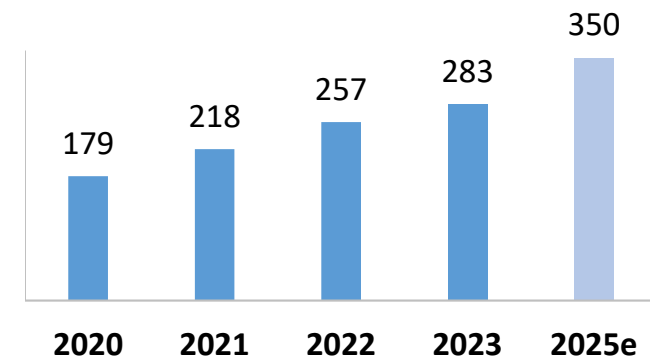
## Mittelfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 24.10.2022

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

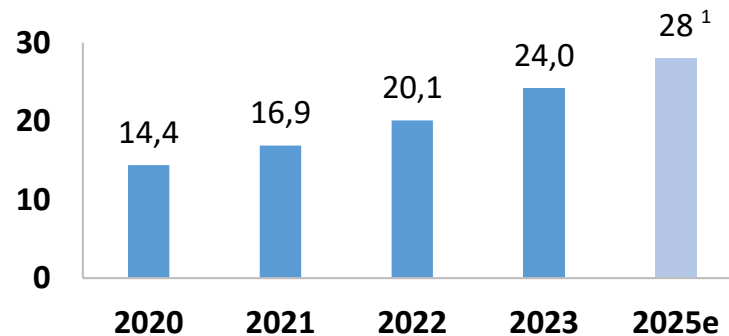
### Portfoliowert

in Mio. €



### Nettomieten (annualisiert)

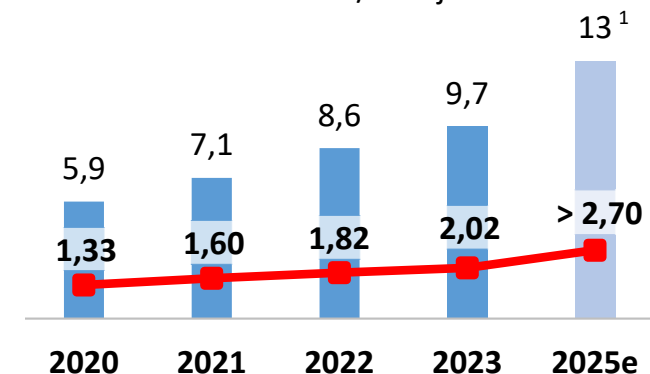
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



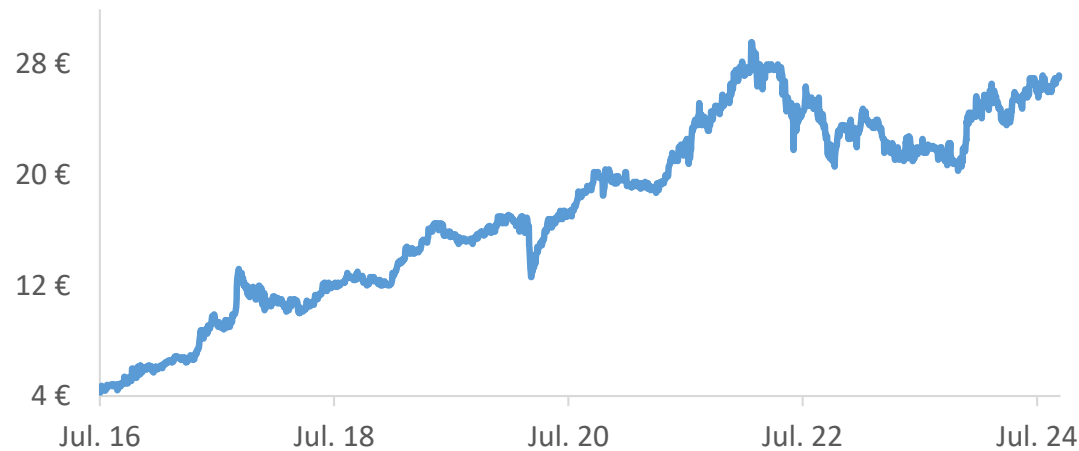
## DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- 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

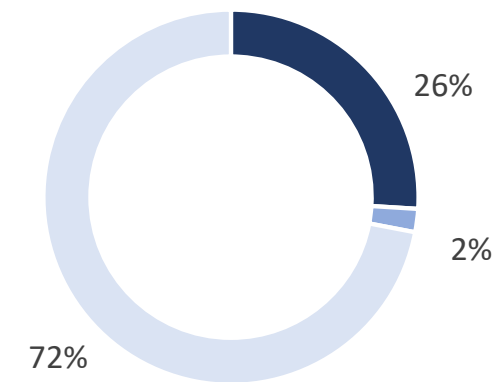
**Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert:  
„Wir kaufen, um zu behalten“**



## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2</sup>



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs <sup>1</sup>	27,20 €
Marktkapitalisierung	130,6 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 19.09.2024

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](http://www.defama.de)

## Matthias Schrade

Vorstand

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

Mail [schrade@defama.de](mailto: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.