

**DEFAMA**

Unternehmenspräsentation

**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

**MKK – Münchner  
Kapitalmarkt Konferenz**

28./29. April 2020



DEFAMA sucht und erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit mindestens zwei bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- ohne größeren Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- bei Objektgrößen meist zwischen 1 und 5 Millionen Euro Kaufpreis
- in kleinen bis mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland

Dabei verfolgen wir eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.



Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:

Objektgröße in der Regel  
bei 1 bis 5 Millionen Euro

Zu klein für die meisten  
institutionellen Investoren

Günstiger Erwerb mangels  
Wettbewerb auf Käuferseite

Konzentration auf typische  
Nahversorgungszentren

Keine Probleme durch  
vermehrten Online-Handel

Nachhaltige Vermietbarkeit  
der Objekte ist gesichert

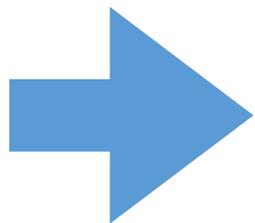
Bewusste Fokussierung auf  
kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreisfaktoren  
auch für gute Standorte

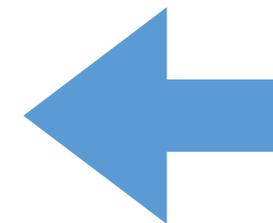
Beste Chancen auf eine  
dauerhaft hohe Rendite

## Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage (I)

- >80% aller April-Mieten erhalten
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!
- Aussetzungen betreffen größtenteils bonitätsstarke Non-Food-Filialisten
- evtl. erhöhte Mietausfälle können durch das Objekt Zeit kompensiert werden
- fast alle aufgrund behördlicher Anordnung geschlossenen Geschäfte in unseren Objekten durften zwischenzeitlich wieder öffnen



**Prognose für 2020 ausdrücklich bestätigt**



## Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage (II)

- Ende März vorsorgliche Tilgungsaussetzung für Darlehen beantragt und bei den meisten Banken unkompliziert erhalten (Ø für 6 Monate)
- keinerlei Probleme bei neuen Finanzierungsanfragen erkennbar
- Hauptversammlung mit unverändertem geplantem Dividendenvorschlag von 0,45 € je Aktie aus Vorsichtsgründen auf Herbst verschoben
- Vorabdividende von 0,20 € je Aktie am 18. Juni 2020 (= urspr. HV-Termin)
- komfortable Gesamtliquidität von rund 5 Mio. € eröffnet Chancen

***... aber jetzt genug von Corona, wir sollten uns ja eigentlich erst einmal vorstellen ;-)***





## **Matthias Schrade (Vorstand / CEO)**

- langjährige Erfahrung als Finanzanalyst und Unternehmer
- exzellentes Netzwerk in den Bereichen Handel, Immobilien und Banken
- zuständig für Objektauswahl, Kaufverhandlung, Finanzierung, Betreuung der Ankermieter und Öffentlichkeitsarbeit/IR



## **Swen Rehwald (COO)**

- Geschäftsführer der IMMA Immobilien Management GmbH
- viele Jahre lang tätig als Asset Manager und Projektentwickler
- zuständig für Verwaltung und Instandhaltung der Objekte, Betreuung der kleineren Mieter, Buchhaltung/Controlling, Personal und IT



## **Matthias Stich (CDO)**

- mehr als 20-jährige Tätigkeit für die BBE/IPH-Firmengruppe
- großes Know-how in der Bewertung und (Weiter-)Entwicklung von Handelsimmobilien
- zuständig für Projektentwicklungen im eigenen Bestand, Umbaumaßnahmen und Mietvertragsverhandlungen mit Ankermieter

## Aufsichtsrat



### **Peter Schropp (Vorsitzender)**

- Geschäftsführer diverser Immobiliengesellschaften des Primepulse-Konzerns
- bis 9/2014 Immobilienvorstand der VIB Vermögen AG
- maßgeblich beteiligt am Ausbau des Portfolios auf zuletzt knapp 1 Milliarde Euro
- großes Finanzierungs-Know-how als gelernter Banker



### **Ulrich Rücker (Stellv.)**

- Geschäftsführer der Rücker Immobilien GmbH
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen



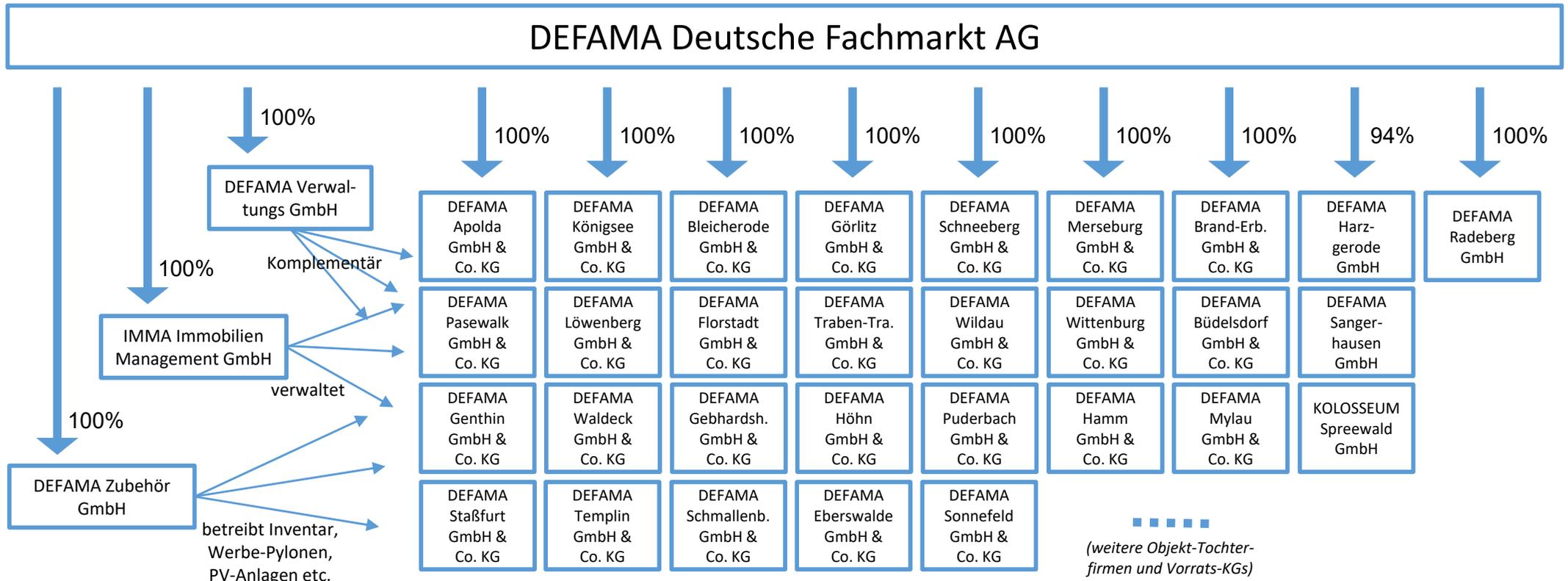
### **Henrik von Lukowicz**

- Senior Investor Relations Manager bei der Befesa S.A.
- bis 3/2018 Senior Investor Relations Manager bei der METRO AG
- umfassende Kapitalmarkt- und Einzelhandels-Expertise
- bestens vernetzt im Handelssektor und mit Banken, Vermögensverwaltern sowie Investment-Fonds

# KONZERNSTRUKTUR

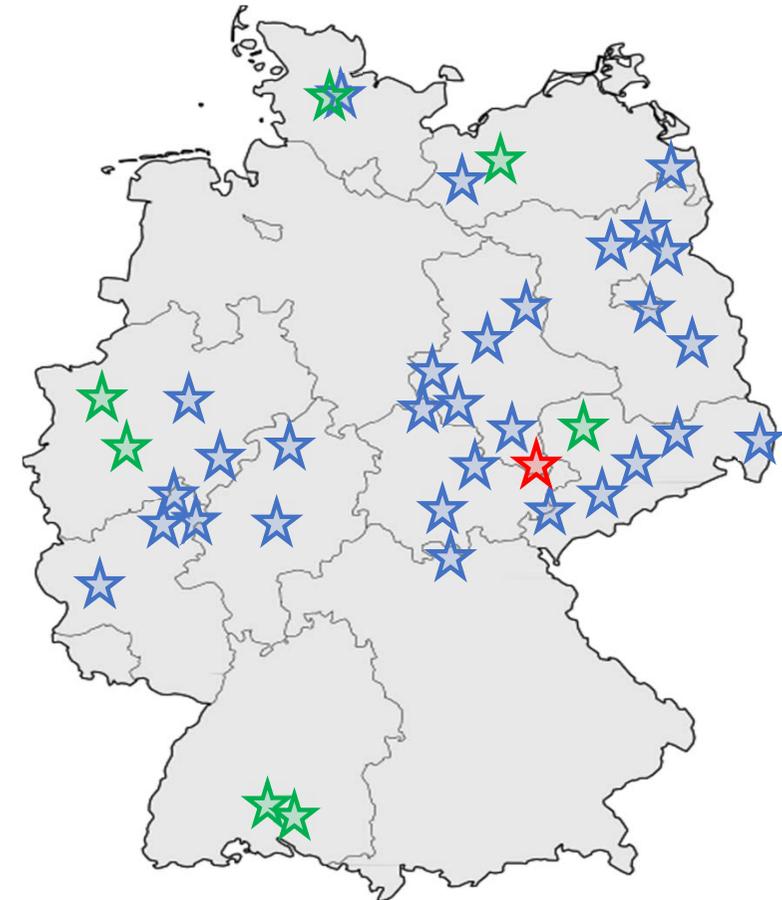


- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 38 Immobilienkäufe



Kennzahlen <i>(Stand: 31.12.2019)</i>	
Standorte	38
Nettokaltmieten (annualisiert)	13,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	167.139 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	96,5%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,3 Jahre

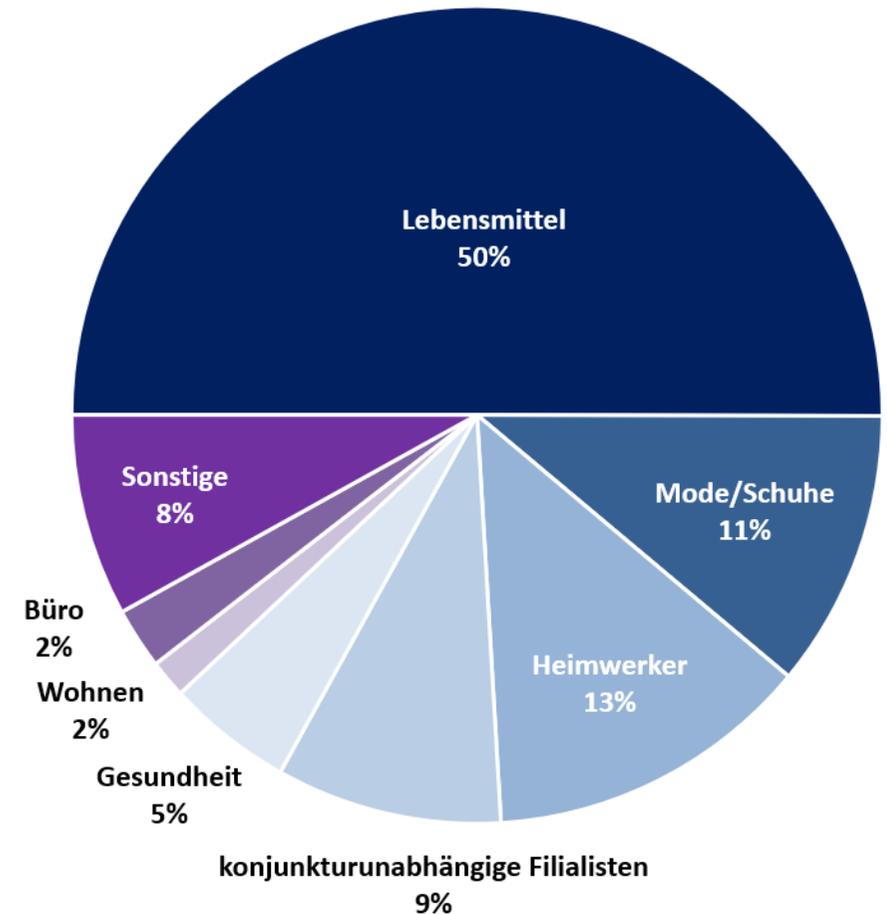
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- alle „Top 5“-Mietverträge zusammen machen weniger als 20% der Gesamterträge aus
- insgesamt sieben Zukäufe im Jahr 2019
- größter Zukauf der Firmengeschichte im Jahr 2020



- ★ Bestandsobjekte
- ★ Akquisitionen in 2019
- ★ Akquisitionen in 2020

Größte Mieter		Anteil
Kaufland/LIDL	 	13,1 %
REWE/Penny	 	11,5 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  	10,9 %
Toom/B1	 	9,4 %
NORMA		4,4 %
Tengelmann-Gruppe	 	5,7 %
Aldi Nord		3,9 %
Dän. Bettenlager		2,8 %
Takko		2,3 %
Deichmann		1,7 %

## Mieterträge nach Branche



## Fachmarktzentrum Dinslaken

- Baujahr: ca. 1975
- Grundstücksgröße: 19.849 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 10.163 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 7,6 Mio. €
- Nettomiete (IST): > 750 T€ p.a.
- Erwerb zur 10-fachen Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania
- sehr gut positioniert in überaus frequenzstarkem Gewerbegebiet mitten in der Stadt

am 15.05.2019 gekauft



## Fachmarktzentrum Albstadt

- Baujahr: 2004
- Grundstücksgröße: 6.882 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 1.526 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 1,875 Mio. €
- Nettomiete (IST): > 160 T€ p.a.
- Erwerb zur 11,5-fachen Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind Penny und Fristo
- liegt bestens sichtbar an einer stark befahrenen Ausfallstraße der Stadt

am 28.11.2019 gekauft



## Nahversorgungszentrum Rendsburg

- Baujahr: 1996
- Grundstücksgröße: 7.929 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 3.921 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 95%
- Kaufpreis: 4,5 Mio. €
- Nettomiete (IST): > 450 T€ p.a.
- Erwerb zur 10-fachen Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind Penny, Matratzen Concord, Apotheke, DAA und diverse Ärzte
- sehr gute Lage an der Kreuzung zweier vielbefahrener Straßen im Nordwesten von Rendsburg

am 30.12.2019 gekauft



## Einkaufszentrum Zeitz

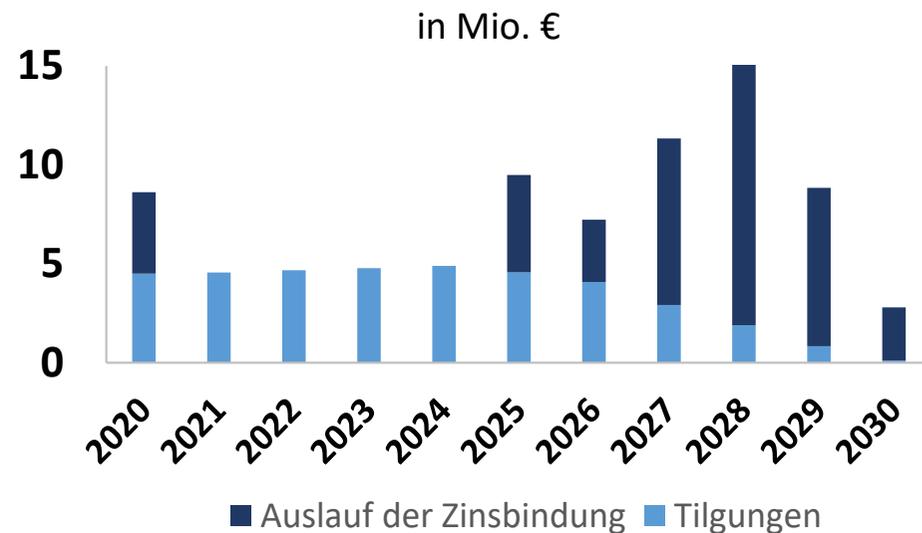
- Baujahr: 1993
- Grundstücksgröße: 67.851 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 20.219 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Investitionssumme: 9 Mio. €
- Nettomiete (IST): 1,28 Mio. € p.a.
- Erwerb zur 7-fachen Jahresnettokaltmiete
- Mieter sind Kaufland und toom, vertreten außerdem u.a. KiK, Mayer`s Schuhe, Wreesmann
- direkt benachbart sind McDonald`s, Hammer, Möbelgeschäft, Tankstelle und Waschstraße
- hervorragend positioniert in größter Handelsagglomeration der gesamten Stadt

am 08.03.2020 gekauft



Kennzahlen <i>(Stand: 31.03.2020)</i>	
Anzahl Finanzierungspartner	26
Bankverbindlichkeiten	83,1 Mio. €
Ø Zinssatz	2,31%
Ø Anfangstilgung	4,71%
Ø Zinsbindung	7,5 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	60,5%

## Fälligkeitenspiegel inkl. Tilgungen



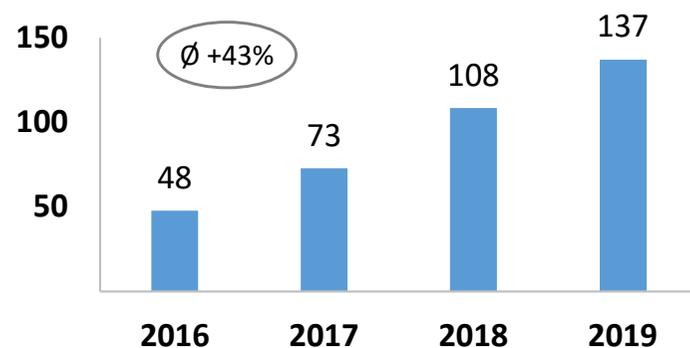
- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit >15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

# KENNZAHLEN 2016-2019



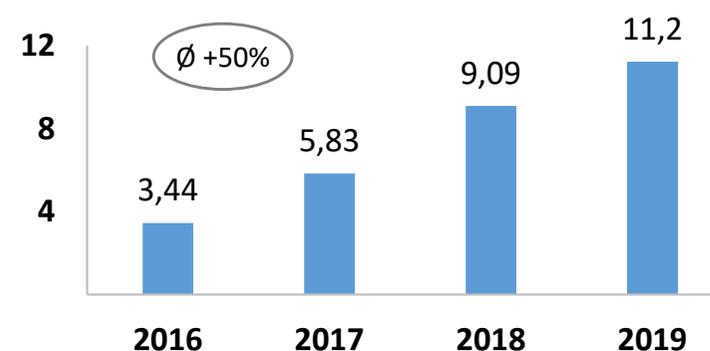
## Portfoliowert

in Mio. €



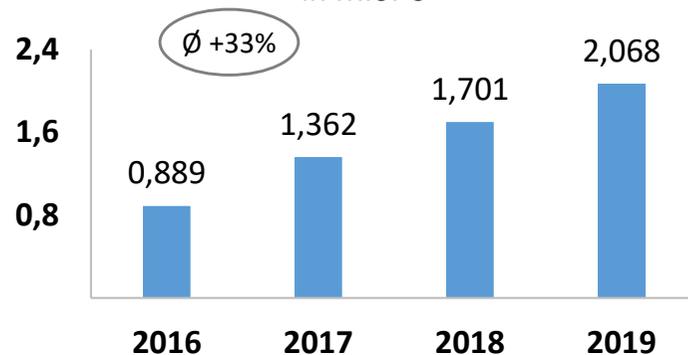
## Umsatz

in Mio. €



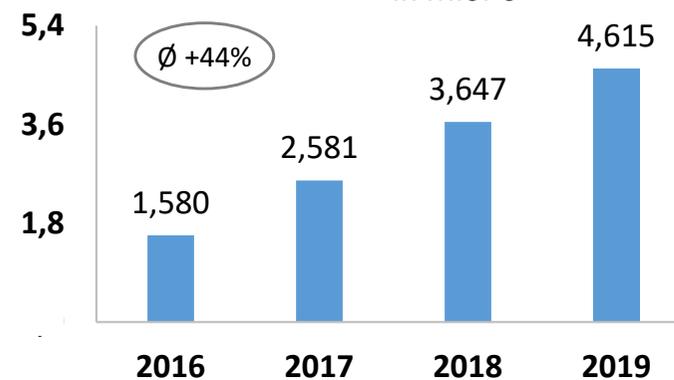
## Nettoergebnis

in Mio. €



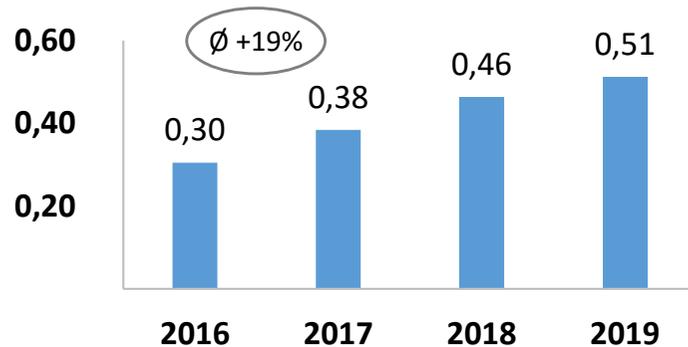
## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



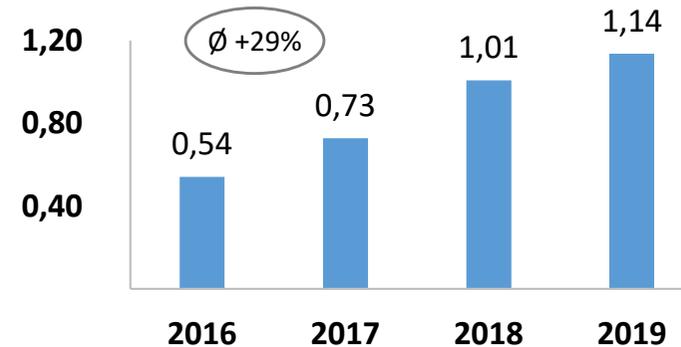
## Ergebnis je Aktie

in €



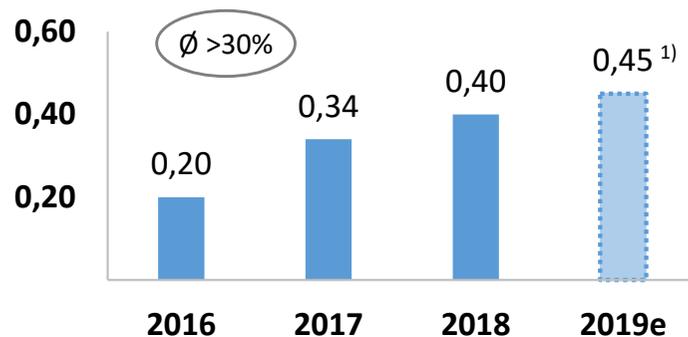
## FFO je Aktie

in €



## Dividende je Aktie

in €



## 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 mit vorhandenem Cashbestand erwartet

1) Abschlag von 0,20 € am 18.06.2020 vorab, Rest voraussichtlich als Vorschlag an die Hauptversammlung im Herbst

## Ziele für 2020

- |   |                               |                |                               |
|---|-------------------------------|----------------|-------------------------------|
| • Jahresüberschuss (HGB):   | 2,5 Mio. €<br>0,56 € je Aktie | Vorjahreswerte | 2,1 Mio. €<br>0,51 € je Aktie |
| • Funds From Operations (FFO):                                      | 5,7 Mio. €<br>1,30 € je Aktie |                | 4,6 Mio. €<br>1,14 € je Aktie |
| • Annualisierter FFO:   | mind. 7 Mio. €                |                | 5,6 Mio. €                    |
| • Erneute Dividendenerhöhung  |                               |                | 0,45 € je Aktie <sup>1)</sup> |
| • Veräußerung oder signifikante Aufvalutierung des Objekts Radeberg |                               |                |                               |

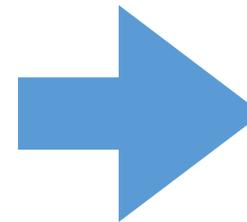
**Prognose trotz Corona-Krise ausdrücklich bestätigt!**

1) geplanter Vorschlag an die Hauptversammlung



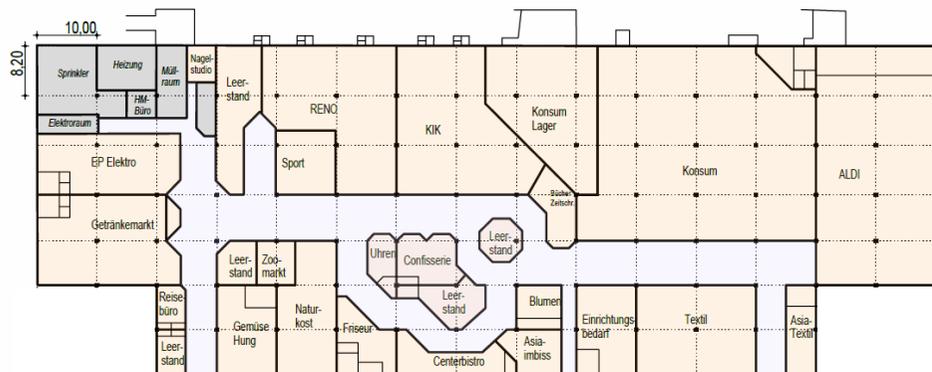
## Umbau des EKZ Radeberg

- neue Flächenstruktur entwickelt
- Baugenehmigung erhalten
- langfristige Mietverträge mit allen Mietern für nach dem Umbau geschlossen
- Edeka neuer Hauptmieter mit 15-Jahres-Vertrag
- ALDI, dm, KiK und toom als weitere Ankermieter
- WALT nach Umbau bei ca. 12 Jahren



- **Umbau läuft trotz Corona-Krise planmäßig, soll bis November 2020 abgeschlossen werden**
- **Veräußerung des Objekts per Forward-Deal möglich**
- **Sonderertrag im hohen einstelligen Mio.-Bereich möglich**

Flächenstruktur heute



Flächenstruktur künftig



EKZ Radeberg vor dem Umbau



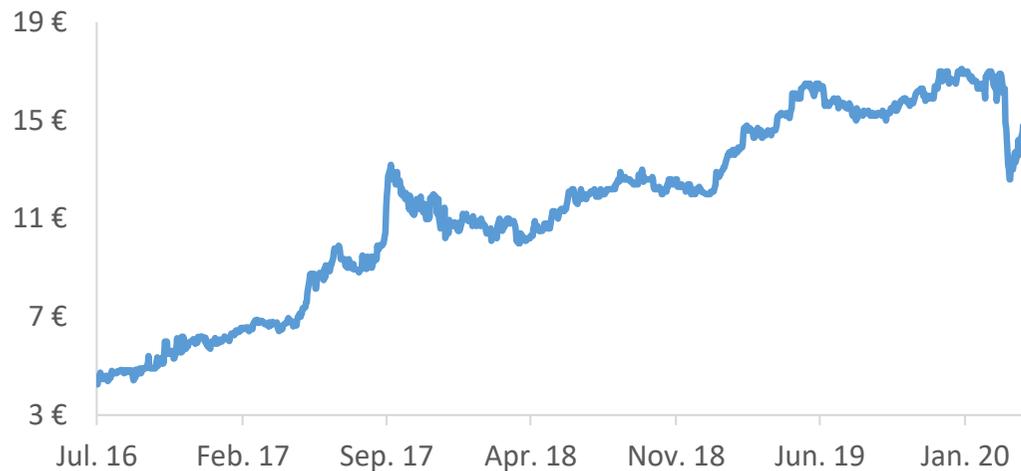
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Christoph von Schwanenflug

Silberberg Center Radeberg nach dem Umbau

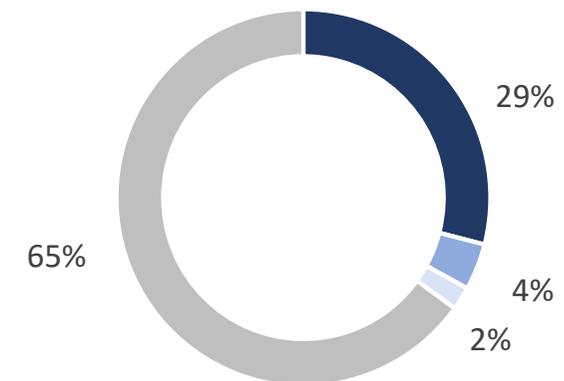


Quelle: I und N Bau GmbH, Hannover

## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2)</sup>



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs <sup>1)</sup>	15,30 €
Marktkapitalisierung	67,6 Mio. €

- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Geminus GmbH / C. Müller
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

<sup>2)</sup> Stand 31.12.2019. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind Ennismore European Smaller Companies Fund, die Share Value Stiftung, der Lupus Alpha Micro Champions Fonds, der Value Opportunity Fonds, die Spirit Asset Management und die HW Capital GmbH.

<sup>1)</sup> XETRA-Schlusskurs am 23.04.2020

Hochprofitabel

dank günstiger Kaufpreise und schlanker Strukturen

Solide Finanzierung

über Objekt-Tochterfirmen mit lokalen Banken/Sparkassen

Bodenständiges Team

mit großer Erfahrung im Immobilien- und Handels-Sektor

Aktionärsfreundlich

mit hoher Transparenz und attraktiver Dividendenpolitik

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

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

Fax +49 (0) 30 / 555 79 26 - 2

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.