



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

**m:access Fachkonferenz Immobilien
(online)**

18. Juni 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

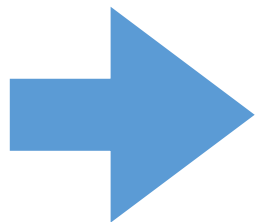
Bewusste Fokussierung auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreisfaktoren auch für gute Standorte

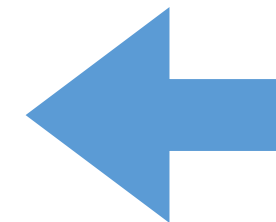
Beste Chancen auf eine dauerhaft hohe Rendite

Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage (I)

- >90% aller April-/Mai-Mieten erhalten
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!
- per 31.5. nur 220 T€ offen, davon >170 T€ bonitätsstarke Non-Food-Filialisten
- eventuell erhöhte Mietausfälle gegenüber 2019 können durch das Objekt in Zeitz kompensiert werden; bisher musste kein Mieter Insolvenz anmelden
- alle aufgrund behördlicher Anordnung geschlossenen Geschäfte durften 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 Änderung in Finanzierungspraxis der Banken 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



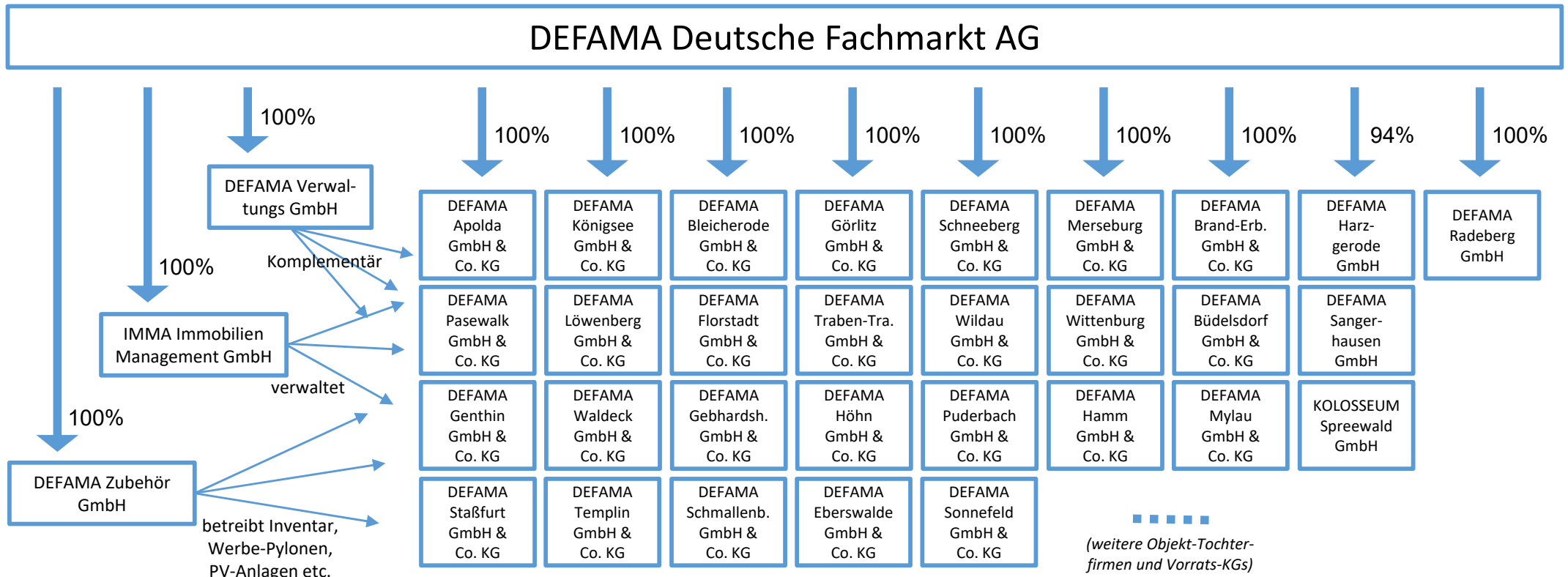
Henrik von Lukowicz

- 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

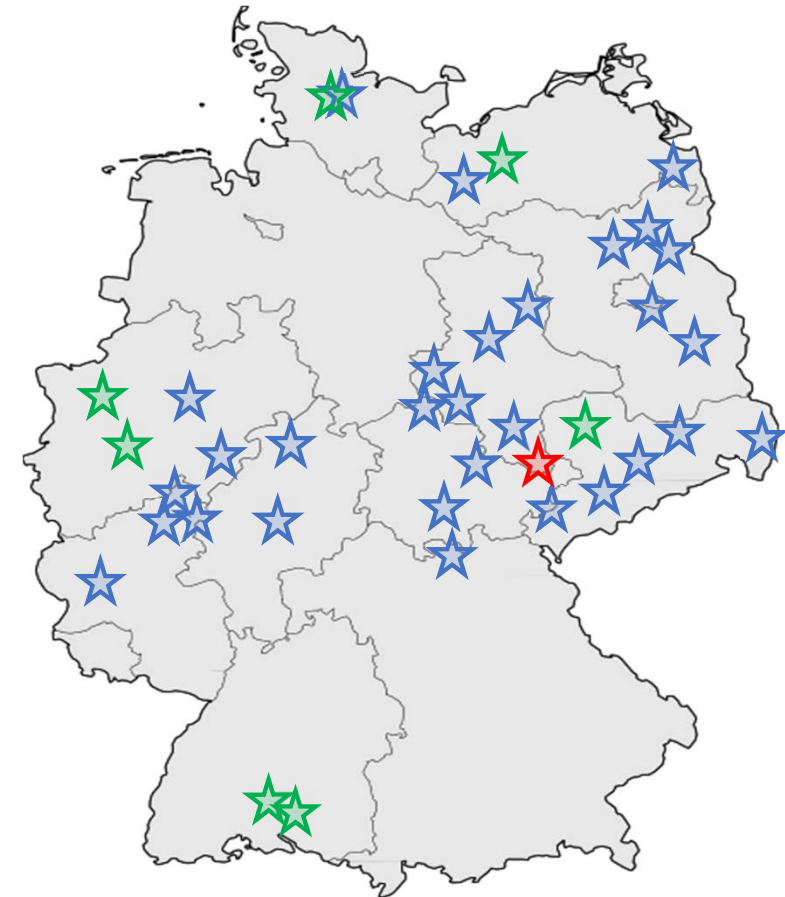


- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 38 Immobilienkäufe
















Kennzahlen <i>(Stand: 31.03.2020)</i>	
Standorte	38
Nettokaltmieten (annualisiert)	13,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	167.139 m ²
Vermietungsquote	96,5%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,3 Jahre

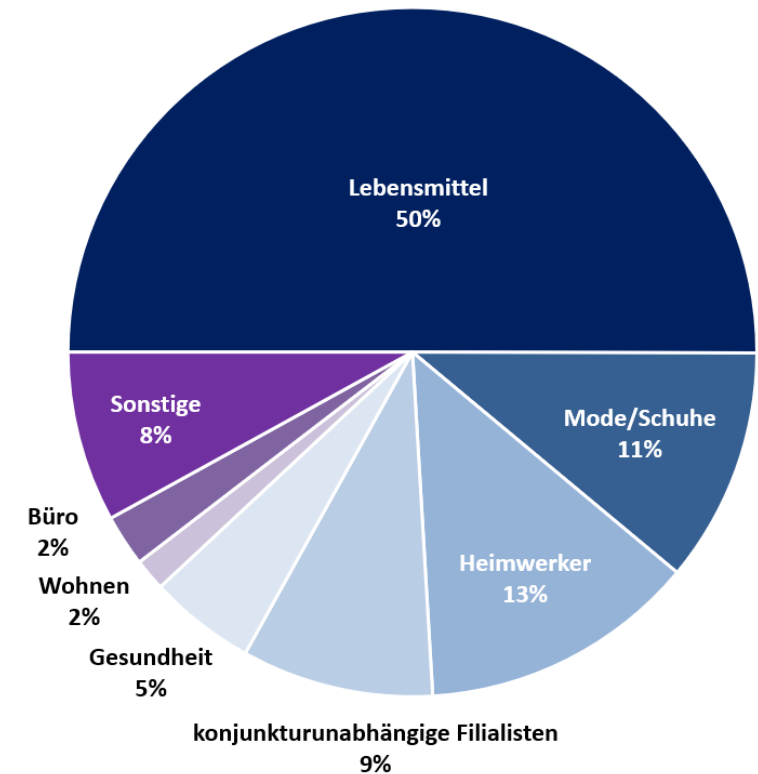
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Einzelhandels-Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- insgesamt sieben Zukäufe im Jahr 2019
- größter Zukauf der Firmengeschichte im Jahr 2020



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

Größte Mieter		Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL	 	5	13,1 %
REWE/Penny	 	8	11,5 %
EDEKA-Gruppe	   	8	10,9 %
Toom/B1	 	4	9,4 %
Tengelmann-Gruppe	 	16	5,7 %
NORMA		7	4,4 %
Aldi Nord		4	3,9 %
Dän. Bettenlager		5	2,8 %
Takko		5	2,3 %
Deichmann		5	1,7 %

Mieterträge nach Branche



„Top 5“-Mietverträge zusammen machen weniger als 20% der Gesamterträge aus!

Fachmarktzentrum Dinslaken

- Baujahr: ca. 1975
- Grundstücksgröße: 19.849 m²
- vermietbare Fläche: 10.163 m²
- 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 m²
- vermietbare Fläche: 1.526 m²
- 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 m²
- vermietbare Fläche: 3.921 m²
- 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

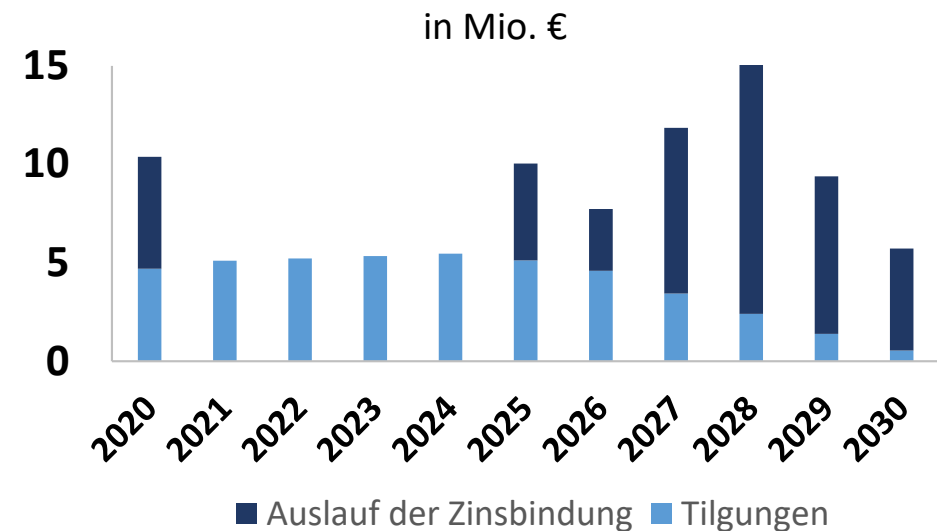
- Baujahr: 1993
- Grundstücksgröße: 67.851 m²
- vermietbare Fläche: 20.219 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Investitionssumme: 9 Mio. €
- Nettomiete (IST): 1,28 Mio. € p.a.
- Erwerb zur 7-fachen Jahresnettokaltmiete
- Mieter sind Kaufland und toom, vertreten außerdem u.a. KiK, Mayer`s Schuhe, Wreesmann
- 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: 31.05.2020)</i>	
Anzahl Finanzierungspartner	27
Bankverbindlichkeiten	93,4 Mio. €
Ø Zinssatz	2,27%
Ø Anfangstilgung	4,88%
Ø Zinsbindung	7,5 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	61,0%

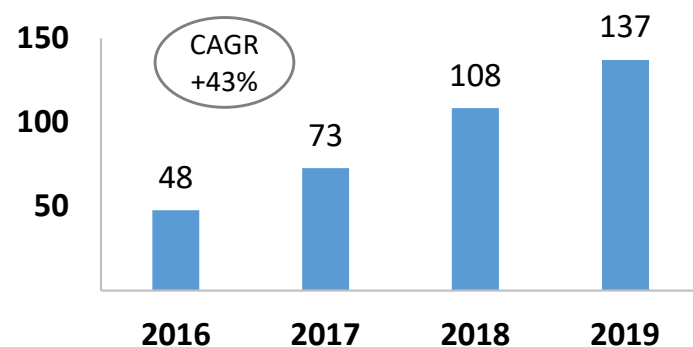
Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



- 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“)

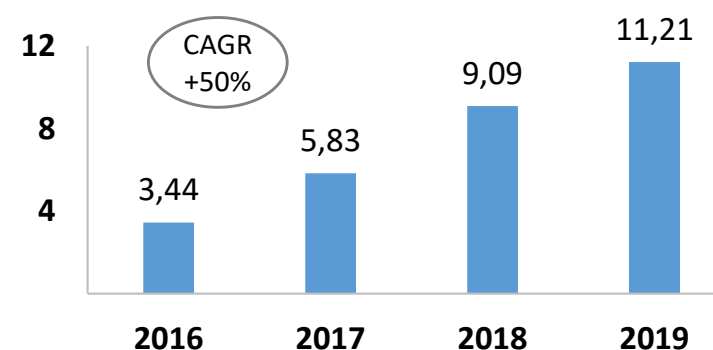
Portfoliowert

in Mio. €



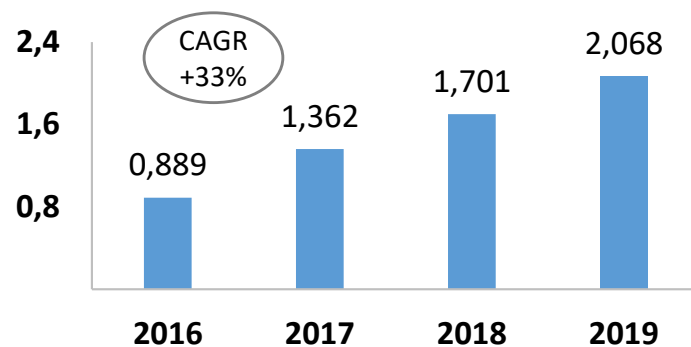
Umsatz

in Mio. €



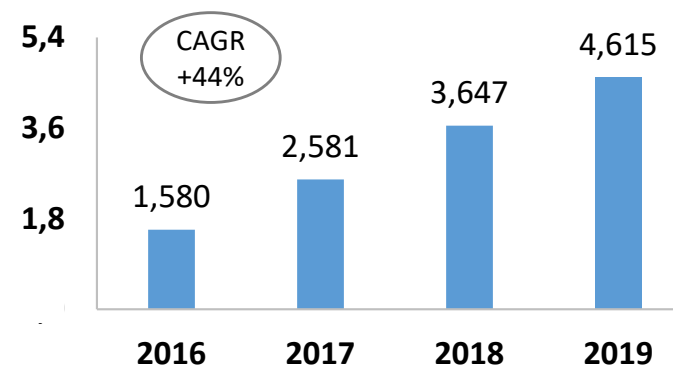
Nettoergebnis

in Mio. €



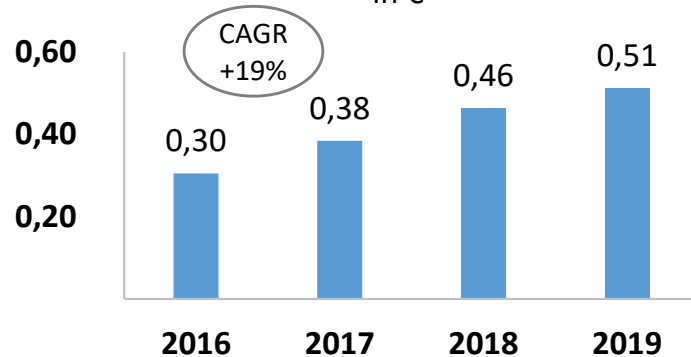
Funds From Operations (FFO)

in Mio. €



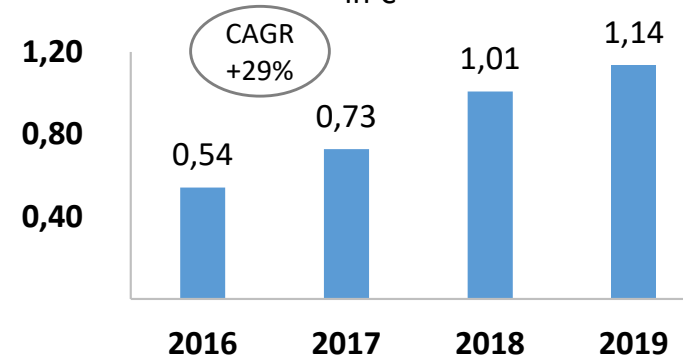
Ergebnis je Aktie

in €



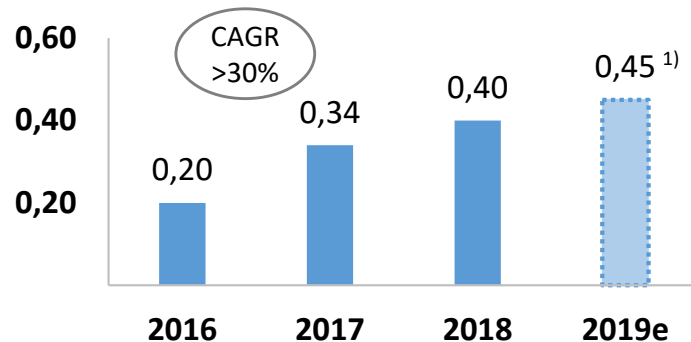
FFO je Aktie

in €



Dividende je Aktie

in €



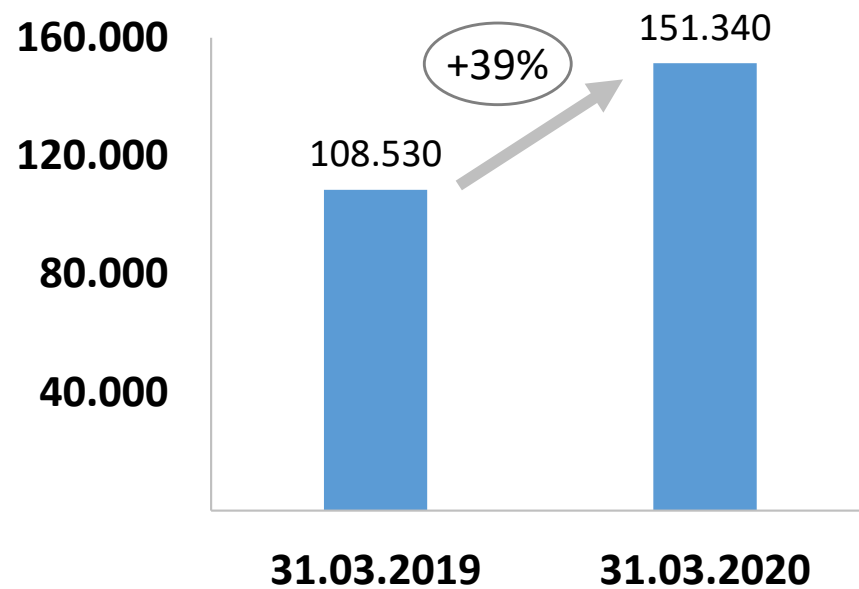
Leitgedanken für die Expansion

- 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

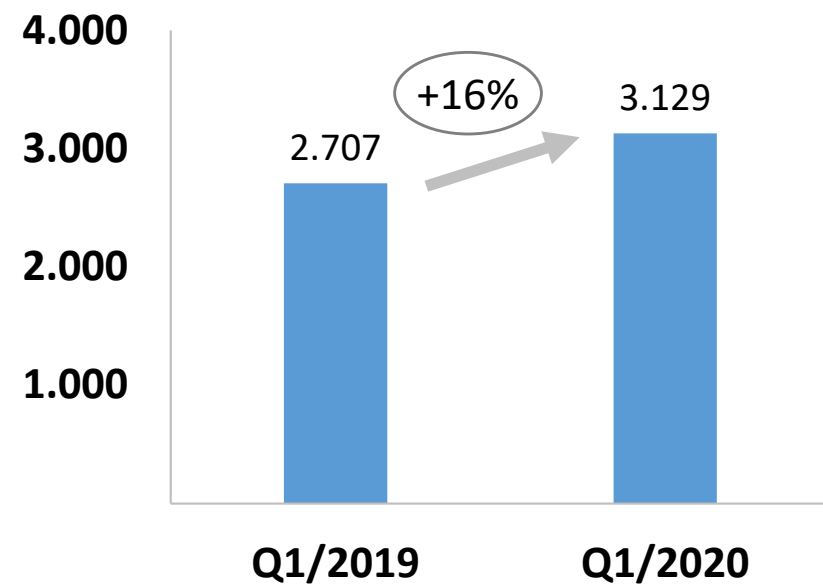
Portfoliowert

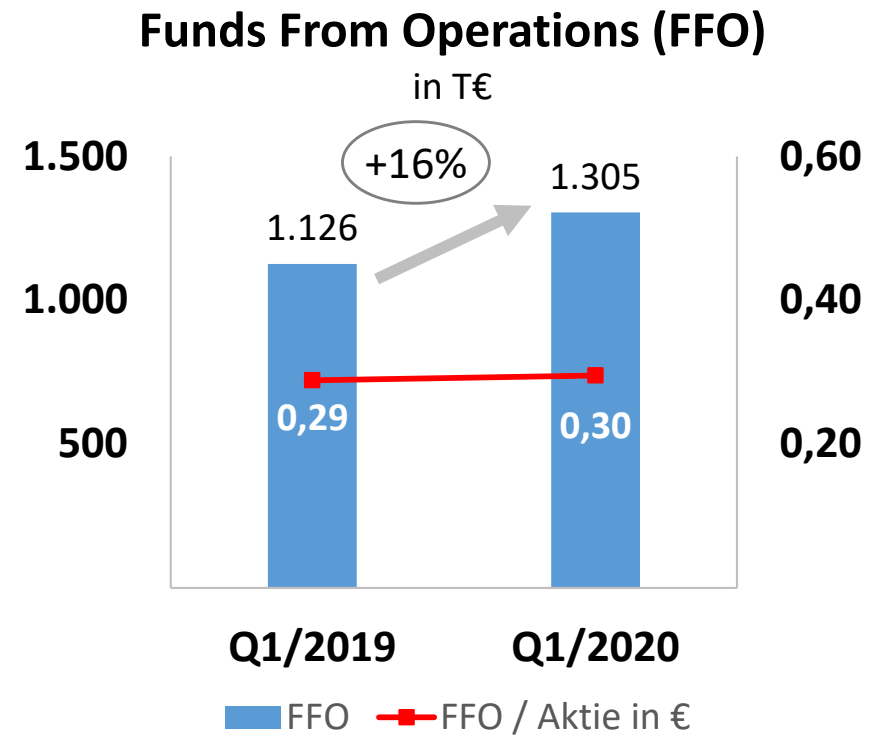
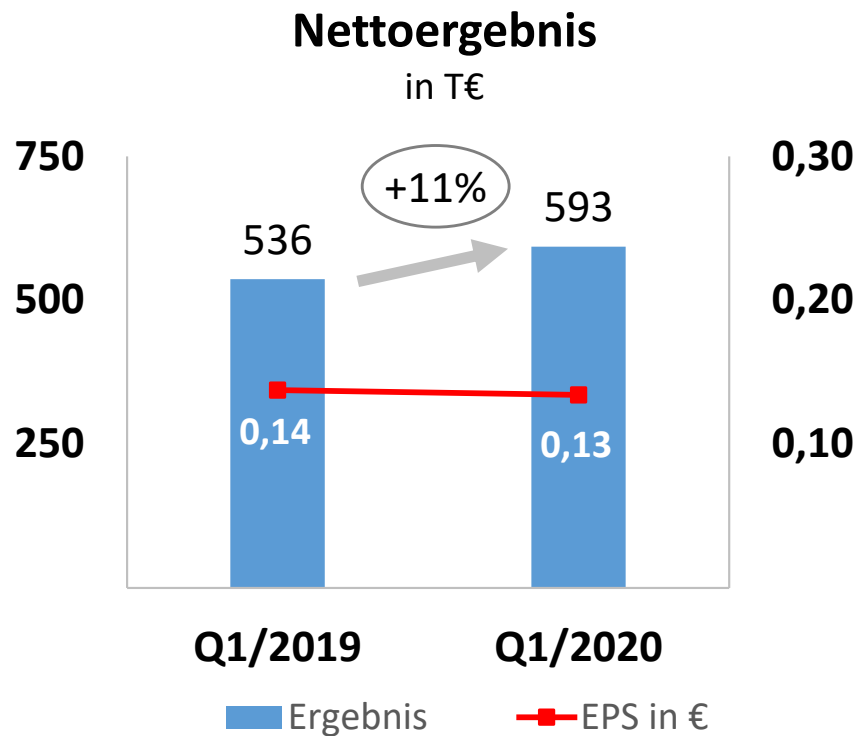
in T€



Umsatz

in T€





Ziele für 2020

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

Prognose trotz Corona-Krise ausdrücklich bestätigt!

1) siehe Folie 17



EKZ Radeberg vor dem Umbau



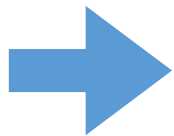
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Christoph von Schwanenflug

Silberberg Center Radeberg nach dem Umbau



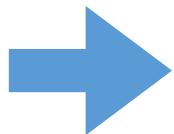
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- Erwerb der Immobilien mit Anfangsrendite von 10% p.a.
- Refinanzierung von > 80% der Investition mit ca. 2% p.a. möglich

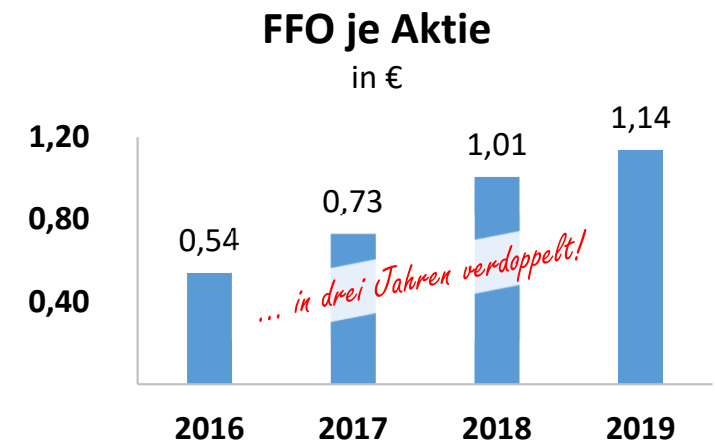


wenig Eigenkapital erforderlich,
entsprechend hohe EK-Rendite

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

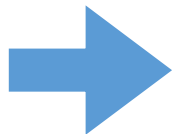


Ergebnis je Aktie +70% binnen
drei Jahren, FFO je Aktie +111%



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

- aufwändiger Einzelkauf zu günstigen Kaufpreisen
- professionell gemanagte Portfolien werden zu deutlich höheren Faktoren gehandelt



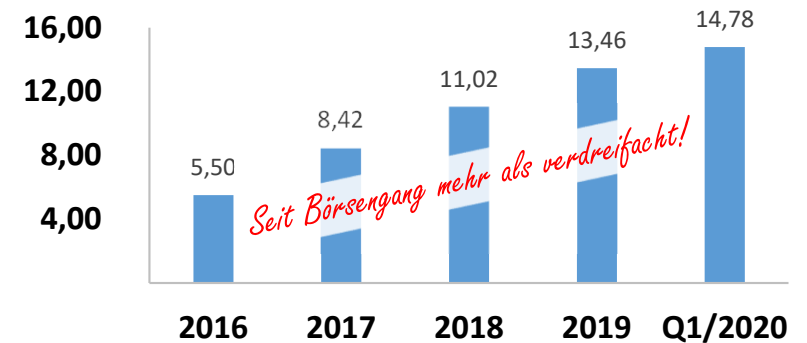
NAV je Aktie +145%
binnen drei Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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

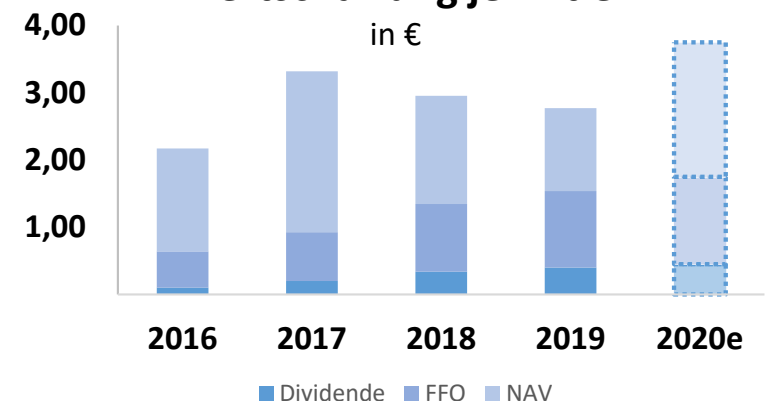
NAV je Aktie

in €



Wertschaffung je Aktie

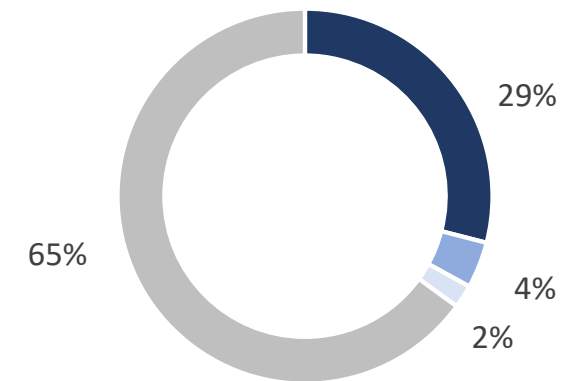
in €



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²⁾



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

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	16,90 €
Marktkapitalisierung	74,7 Mio. €

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

¹⁾ XETRA-Schlusskurs am 11.06.2020

Deutsche Fachmarkt AG

Nimrodstr. 23
13469 Berlin

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



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.