



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Halbjahreszahlen 2020

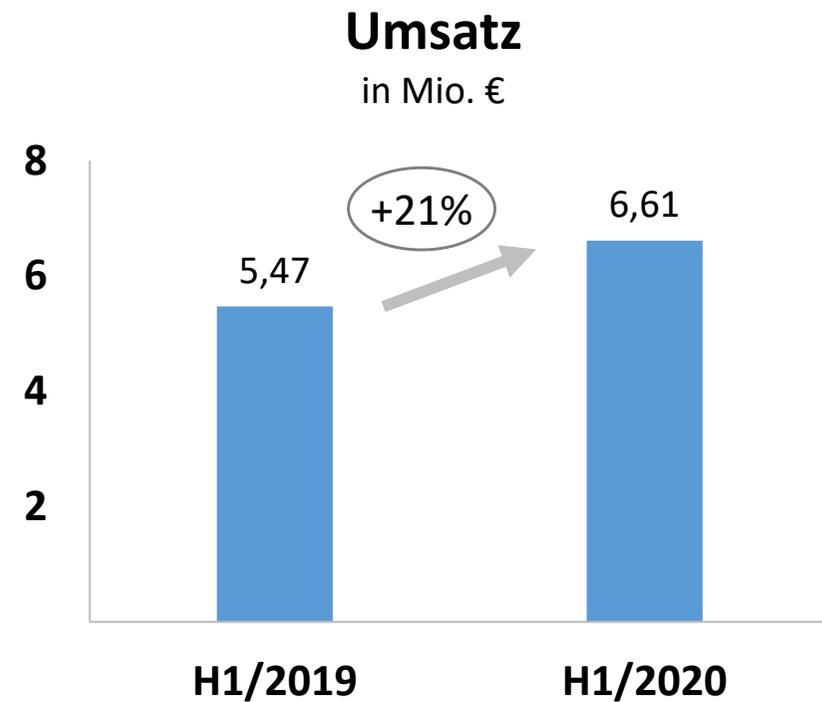
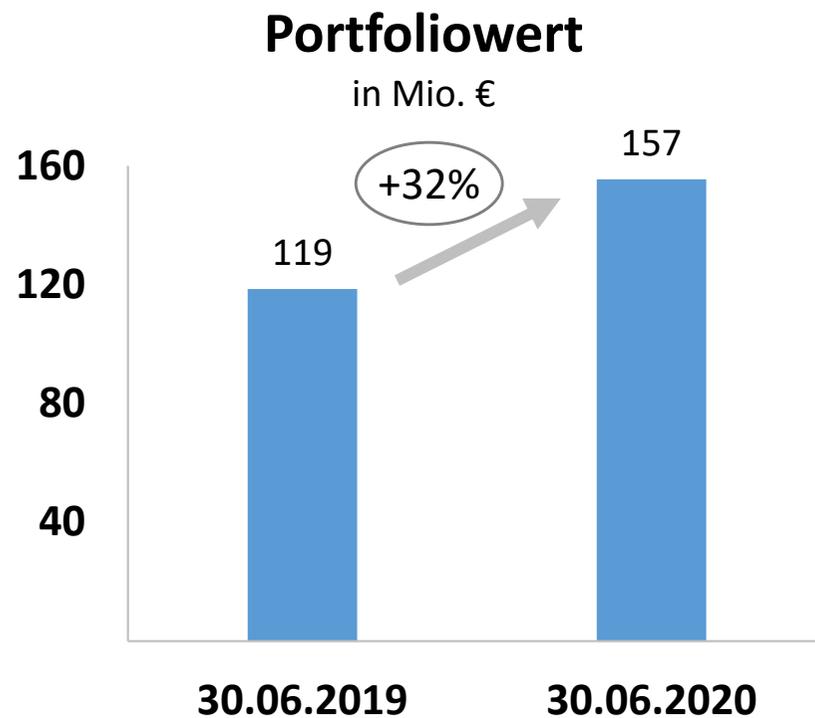
29. Juli 2020

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

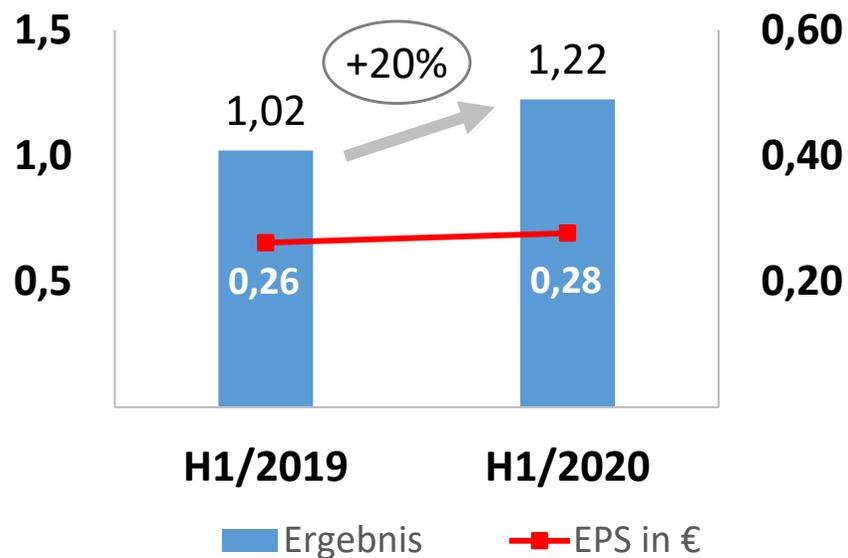
Dabei verfolgen wir eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.





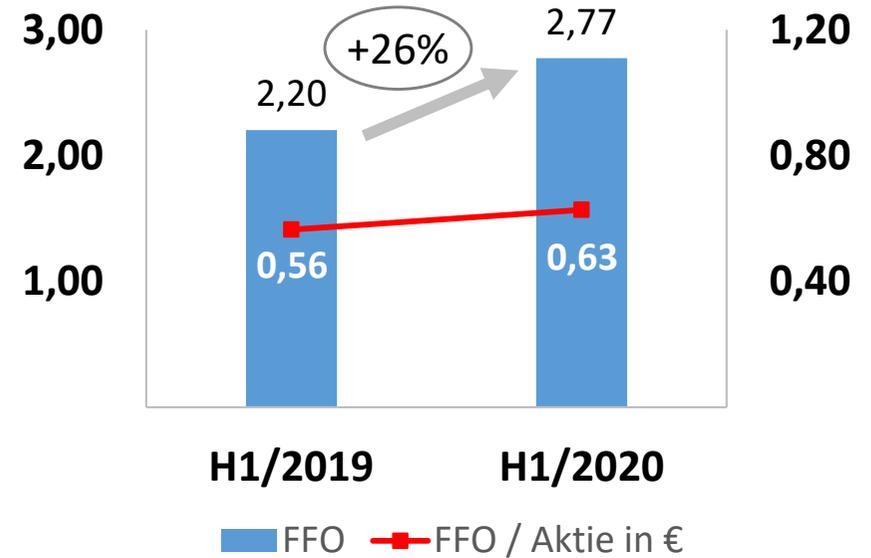
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



Auswirkungen der Corona-Krise

- >90% aller April-/Mai-Mieten erhalten, für Juni bislang ca. 97%
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!
- insgesamt nur 230 T€ offen, davon 180 T€ bonitätsstarke Non-Food-Filialisten; Ratenzahlungen laufen schon; bisher musste kein Mieter Insolvenz anmelden
- keinerlei Änderung in Finanzierungspraxis der Banken erkennbar
- Vorabdividende von 0,20 € je Aktie am 18.6. gezahlt; Hauptversammlung mit unverändertem Dividendenvorschlag (insgesamt 0,45 €/Aktie) im Herbst
- komfortable Gesamtliquidität von rund 7 Mio. € eröffnet Chancen



Umbau Radeberg voll im Plan

- keine Verzögerungen durch Corona
- fast alle Vergaben durch, Baukosten „in line“
- Neueröffnung wie geplant Anfang November



Rohbau des neuen Sprinklertanks



Rohbau vergrößerte ALDI-Fläche von außen ...



... und von innen



Neue Mall in Blickrichtung von ALDI zu EDEKA

Silberberg Center Radeberg nach dem Umbau



Quelle: T und N Bau GmbH, Hannover

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



Baumarkt Anklam

- Baujahr: 1999 / 2019
- Grundstücksgröße: 21.625 m²
- vermietbare Fläche: 7.981 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Investitionssumme: n.a.¹⁾
- Nettomiete (IST): n.a.¹⁾
- Erwerb zu einem attraktiven Kaufpreisfaktor
- Mieter ist toom mit einem jüngst sehr langfristig verlängerten Mietvertrag
- herausragende Marktposition als einziger Baumarkt in einem weitem Umkreis

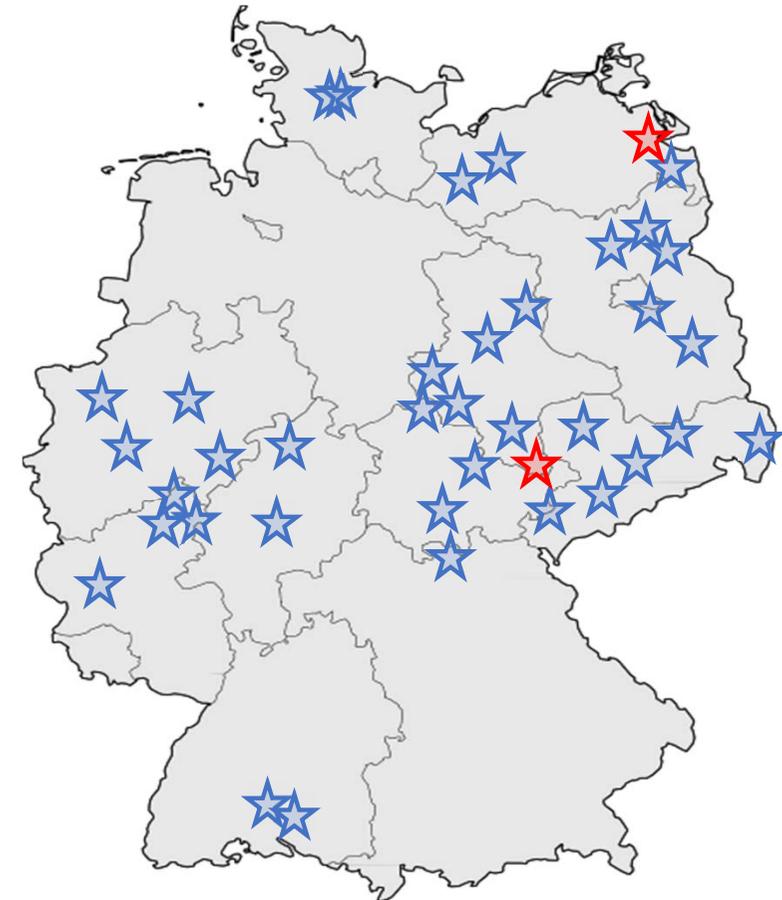
am 23.07.2020 gekauft



1) diese Kennzahlen werden nach erfolgter Kaufpreiszahlung veröffentlicht

| Kennzahlen (Stand: 31.07.2020) | |
|--------------------------------|------------------------|
| Standorte | 39 |
| Nettokaltmieten (annualisiert) | 14 Mio. € |
| Vermietbare Fläche | 174.786 m ² |
| Vermietungsquote | 96% |
| Ø Restlaufzeit (WALT) | 4,6 Jahre |

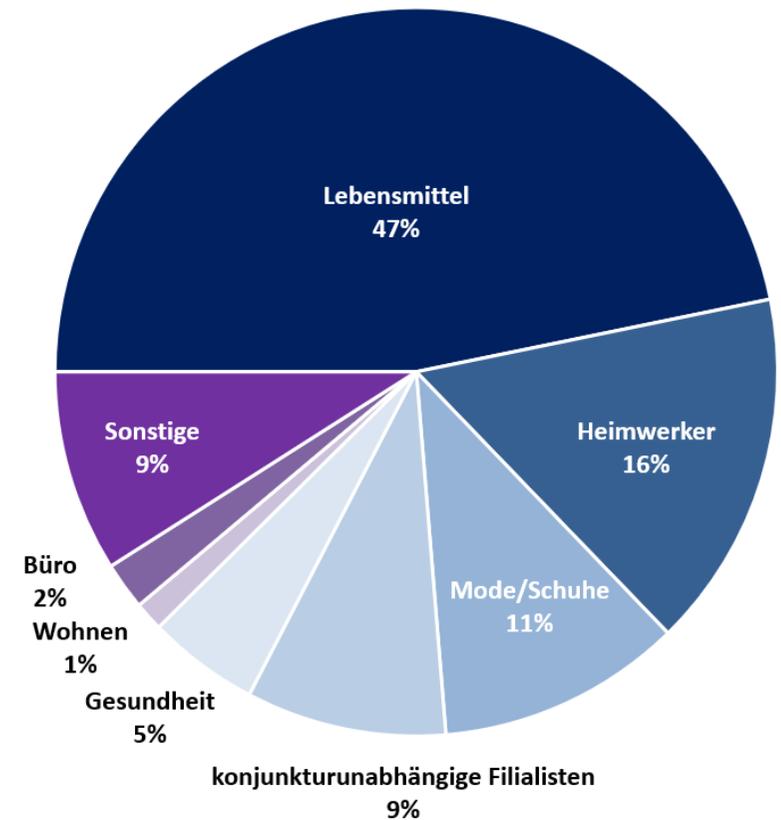
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 30%
- im Jahr 2020 bislang zwei Zukäufe nebst einer Photovoltaik-Anlage
- dadurch zusätzliche Erträge von über 2 Mio. € p.a. akquiriert



- ★ Bestandsobjekte
- ★ Akquisitionen in 2020

| Größte Mieter | | Verträge | Anteil |
|----------------------|--|----------|--------|
| toom/B1 | | 5 | 12,9 % |
| Kaufland/LIDL | | 5 | 12,6 % |
| REWE/Penny | | 8 | 10,8 % |
| EDEKA/Netto/trinkgut | | 8 | 10,4 % |
| Tengelmann-Gruppe | | 16 | 5,3 % |
| NORMA | | 7 | 4,2 % |
| Aldi Nord | | 4 | 3,8 % |
| Dän. Bettenlager | | 5 | 2,7 % |
| Takko | | 5 | 2,2 % |
| Deichmann | | 5 | 1,7 % |

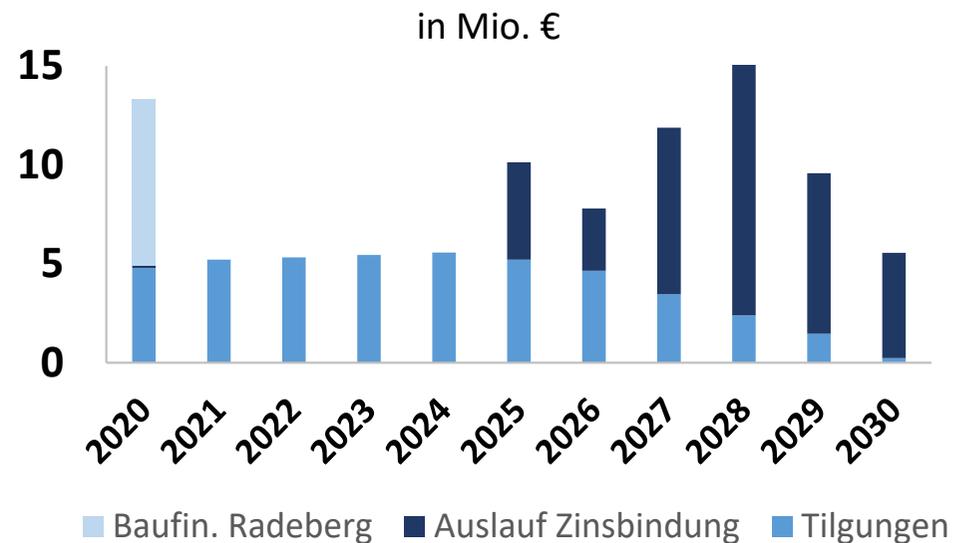
Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich rund 30% der Gesamterträge aus!

| Kennzahlen (Stand: 30.06.2020) | |
|--------------------------------|-------------|
| Anzahl Finanzierungspartner | 28 |
| Bankverbindlichkeiten | 96,7 Mio. € |
| Ø Zinssatz | 2,26% |
| Ø Anfangstilgung ¹⁾ | 4,93% |
| Ø Zinsbindung ¹⁾ | 7,8 Jahre |
| Verschuldungsgrad (LTV) | 61% |

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“)

1) ohne Baufinanzierung Radeberg

Ziele für 2020

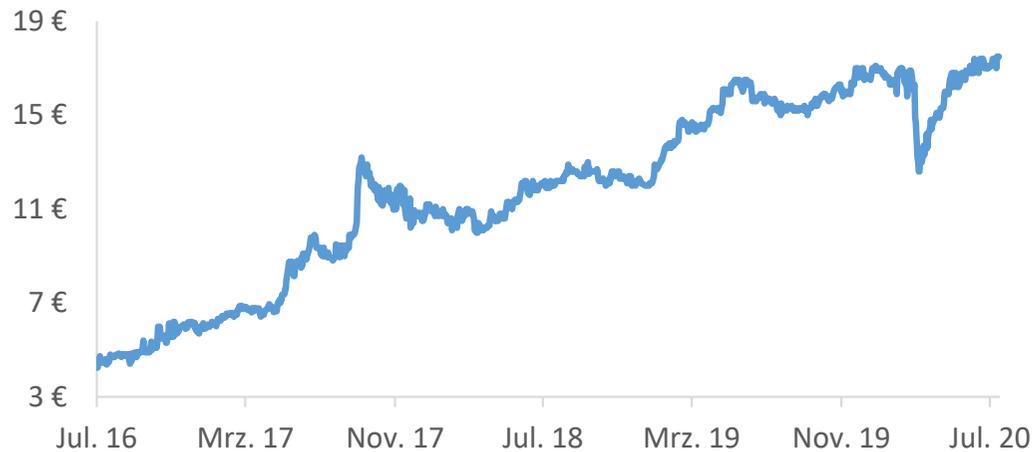
- | | | | |
|---|-------------------------------|----------------|-------------------------------|
| • Jahresüberschuss (HGB): | 2,5 Mio. € 0,56 € je Aktie | Vorjahreswerte | 2,1 Mio. € 0,51 € je Aktie |
| • Funds From Operations (FFO): | 5,7 Mio. € 1,30 € je Aktie | | 4,6 Mio. € 1,14 € je Aktie |
|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

Prognose bestätigt; derzeit Verzicht auf Anhebung

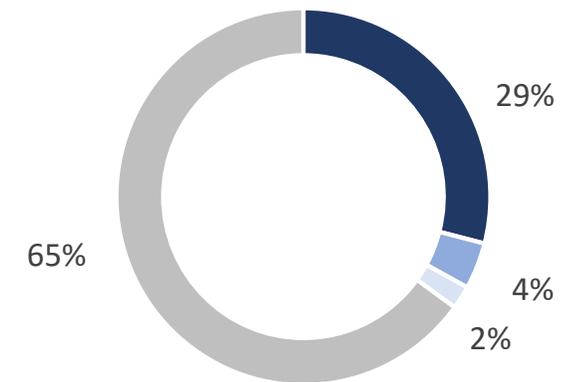
1) siehe Folie 5



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²⁾



| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| WKN / ISIN | A13SUL / DE000A13SUL5 |
| Börsen | München (m:access), Frankfurt, XETRA |
| Aktienzahl | 4.420.000 Inhaberstammaktien o.N. |
| Aktueller Kurs ¹⁾ | 17,40 € |
| Marktkapitalisierung | 76,9 Mio. € |

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

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 28.07.2020

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.