



**Telefonkonferenz vor der  
ordentlichen Hauptversammlung**

der

**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

28. Oktober 2020

**Herzlich willkommen!**

1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



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

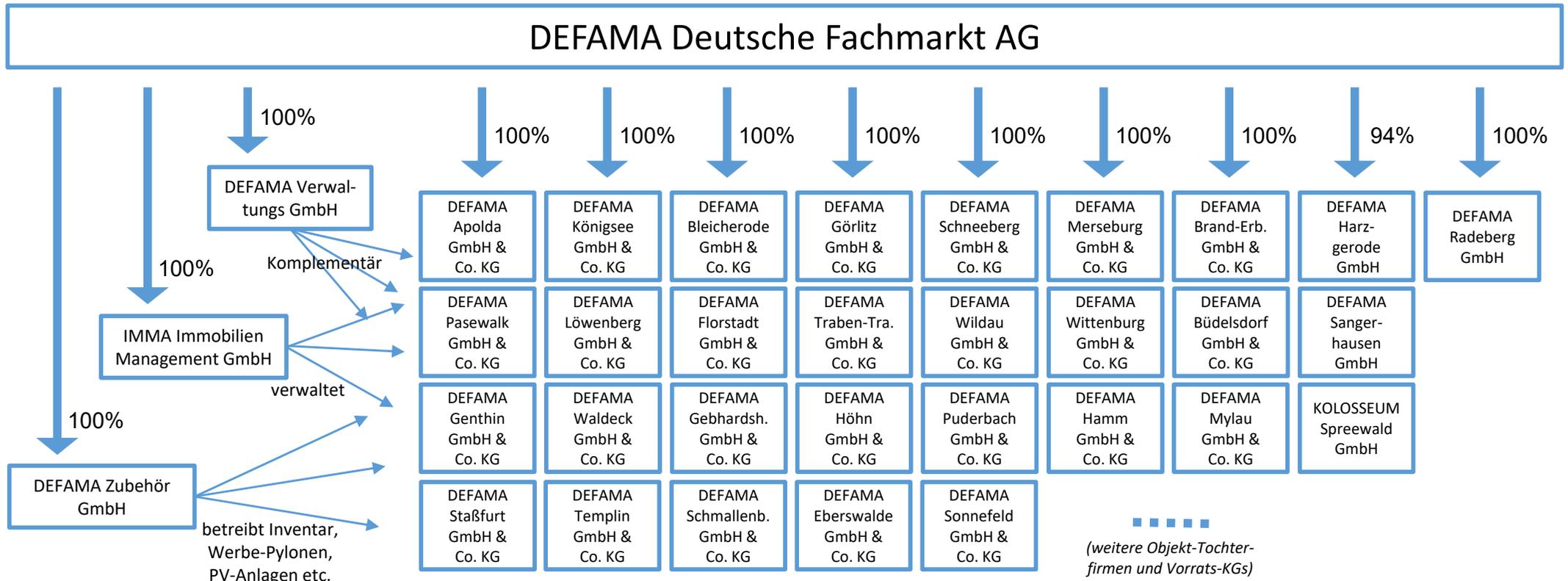
Nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte ist gesichert

Bewusste Fokussierung auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreisfaktoren auch für gute Standorte

Beste Chancen auf eine dauerhaft hohe Rendite

- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 42 Immobilienkäufe



# TRANSAKTIONEN 2019



- Kaufverträge für insgesamt 7 Objekte
- IST-Mieteinnahmen von über 2 Mio. € jährlich
- Saldierte Kaufpreise von 20,7 Mio. € bei einer Gesamtinvestition von knapp 23 Mio. €
- Erwerb zum Ø 10,1-fachen der IST-Mieteinnahmen
- Kauf von Arrondierungsgrundstücken in Löwenberg und Harzgerode für insgesamt 0,2 Mio. €



## 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



## Nahversorgungszentrum Wurzen

- Baujahr: 1912 / 1993
- Grundstücksgröße: 7.182 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 3.424 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 96%
- Kaufpreis: 1,5 Mio. €
- Nettomiete (IST): ca. 160 T€ p.a.
- Erwerb zur 9,5-fachen Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind Penny, TEDi und KiK; danach sind de-Beukelaer und ein Frisör im Objekt
- erhebliches Ertragssteigerungspotenzial durch geplante Modernisierung/Flächenvergrößerung

am 17.09.2019 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



- 100%ige Tochterfirma der DEFAMA
- Verwaltet ausschließlich die Objekte im DEFAMA-Konzern
- Bessere Betreuungsqualität für unsere Mieter
- Verwaltungskosten umlagefähig, soweit vertraglich vereinbart
- ggf. Übernahme von technischen Anlagen (z.B. Wärmemengenzähler, Solardächer, Werbepylone); diese wurden per Ende 2019 übertragen an die DEFAMA Zubehör GmbH



## Entwicklung und Status

- Aufbau eigenes Büro seit Anfang 2017, Flächenvergrößerungen im Sommer 2019 und Frühjahr 2020,
- Leitung durch Swen Rehwald als Geschäftsführer seit Februar 2018
- Team inzwischen auf rund 20 erfahrene Property Manager, Techniker und Buchhalter ausgebaut

## Operative Erfolge

- Beseitigung von Leerständen/Ertragsoptimierung
- Auswechslung bonitätsschwacher/säumiger Mieter
- Verlängerung von zahlreichen Mietverträgen
- Reduzierung der Betriebskosten
- Signifikant erhöhte Mieterzufriedenheit



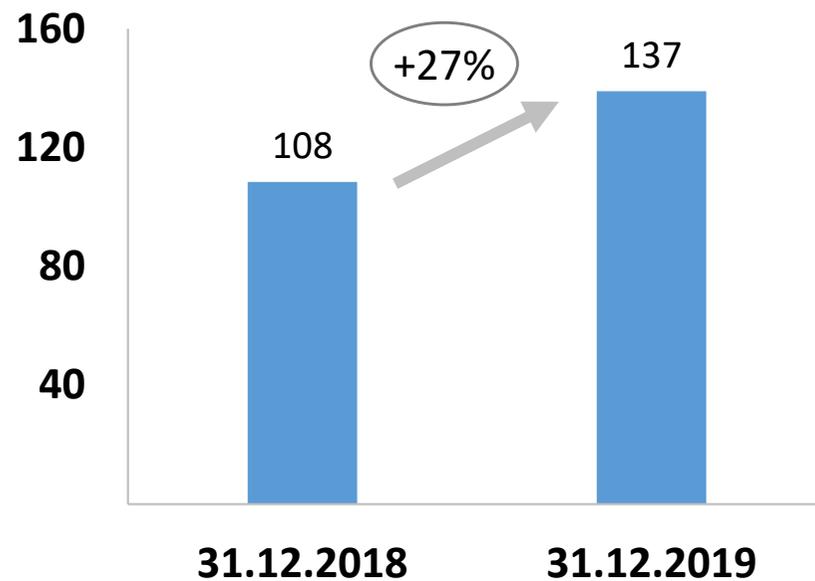
***„Andere sprechen vollmundig von Asset-, Property- und Facility Management.  
Wir machen es einfach.“***

1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



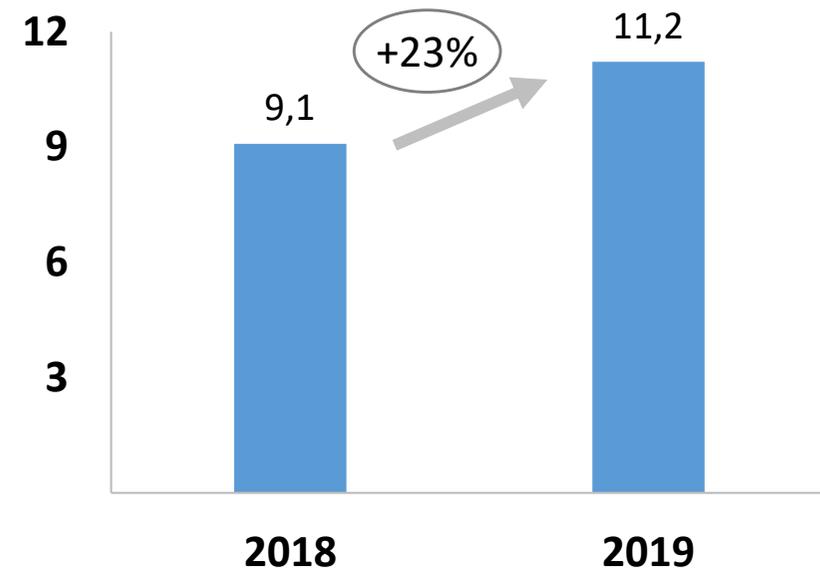
## Portfoliowert

in Mio. €



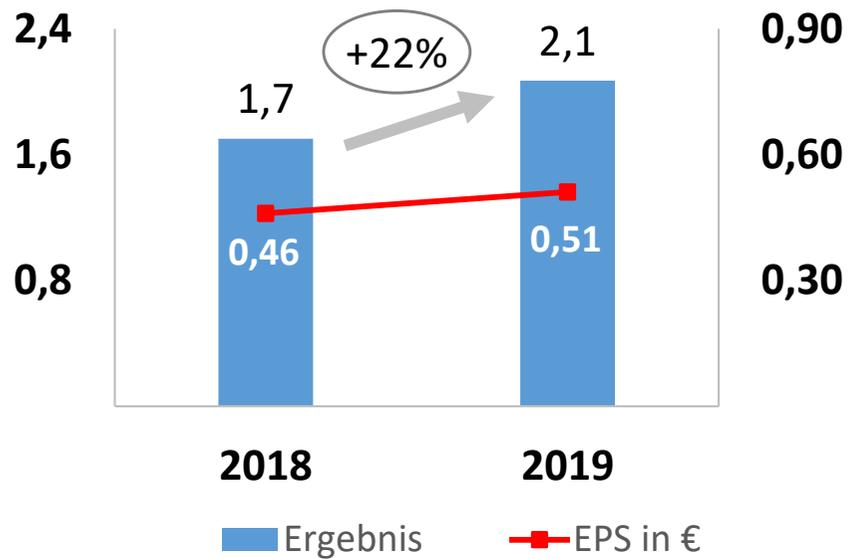
## Umsatz

in Mio. €



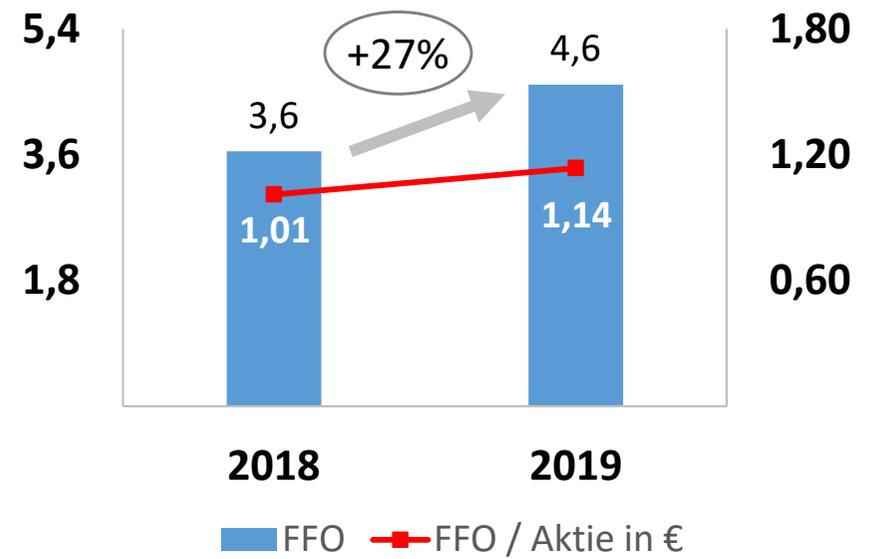
## Nettoergebnis

in Mio. €



## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



<b>Aktiva</b> <i>(wesentliche Positionen)</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anlagevermögen	94.984 T€	81.441 T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	437 T€	508 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	918 T€	603 T€
Liquide Mittel	6.979 T€	2.800 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	959 T€	433 T€
Bilanzsumme	104.277 T€	85.785 T€

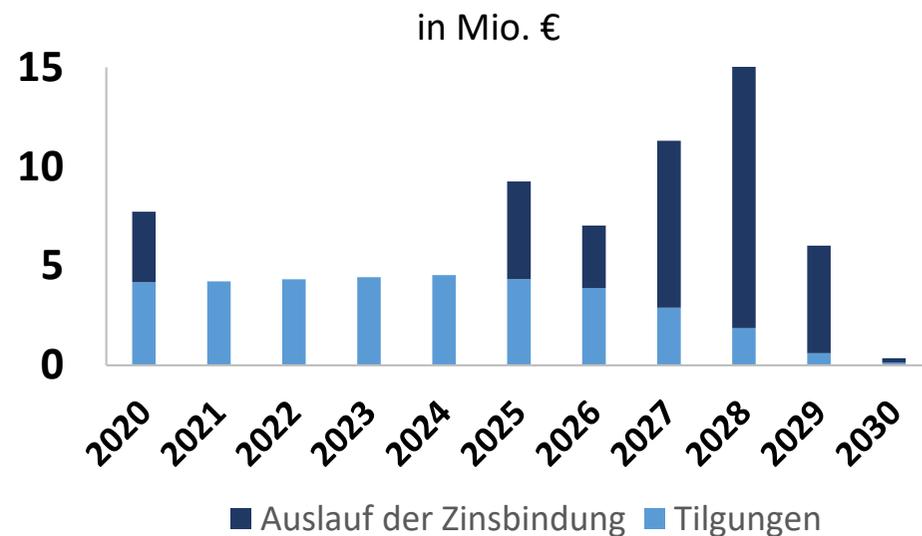
- deutliche Ausweitung der Bilanzsumme durch weiteren Portfolio-Ausbau
- niedrige offene Forderungen dank hoher Mietzahlungstreue
- komfortable Liquiditätssituation

<b>Passiva</b> <i>(wesentliche Positionen)</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Eigenkapital	24.684 T€	16.376 T€
Rückstellungen	459 T€	795 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	505 T€	297 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.515 T€	67.788 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	2.113 T€	529 T€
Bilanzsumme	104.277 T€	85.785 T€

- Eigenkapital durch Kapitalerhöhung und positives Ergebnis erhöht
- Ausweitung der Bankverbindlichkeiten korrespondiert mit Portfolio-Ausbau
- Sonstige Verbindlichkeiten vor allem durch einen offene Kaufpreise stichtagsbedingt gestiegen

Kennzahlen (Stand: 31.12.2019)	
Anzahl Finanzierungspartner	24
Bankverbindlichkeiten	76,5 Mio. €
Ø Zinssatz	2,40%
Ø Anfangstilgung <sup>1)</sup>	4,73%
Ø Zinsbindung <sup>1)</sup>	7,6 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%

## 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“)

## Ziele für 2019

- weiterer Ausbau des Immobilien-Portfolios
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 2,2 Mio. €
- FFO von 4,4 Mio. € bzw. 1,13 € je Aktie
- annualisierter FFO von 5,0 Mio. € per Ende 2019
- weitere Dividendenerhöhung

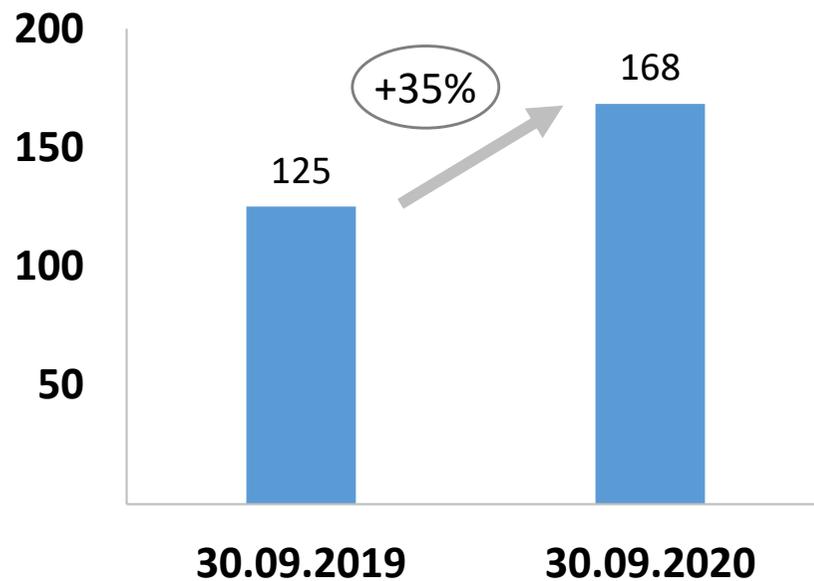


1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



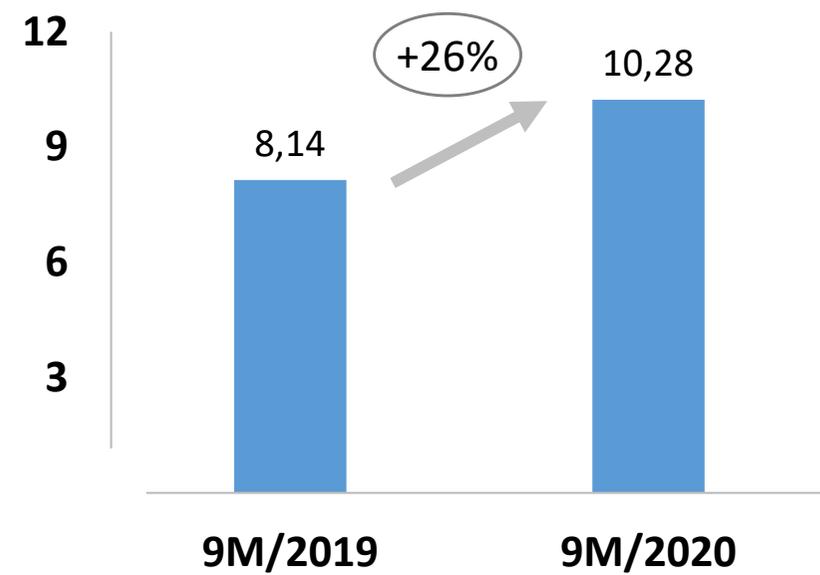
## Portfoliowert

in Mio. €



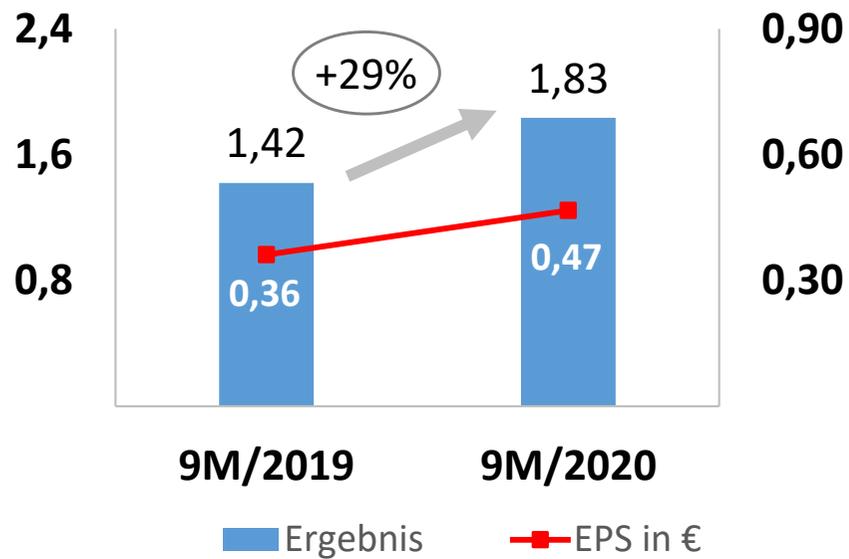
## Umsatz

in Mio. €



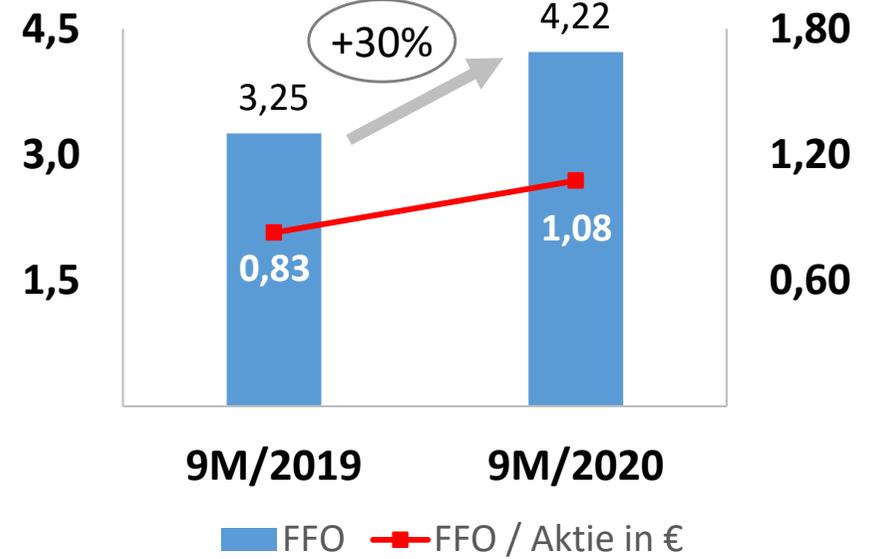
## Nettoergebnis

in T€



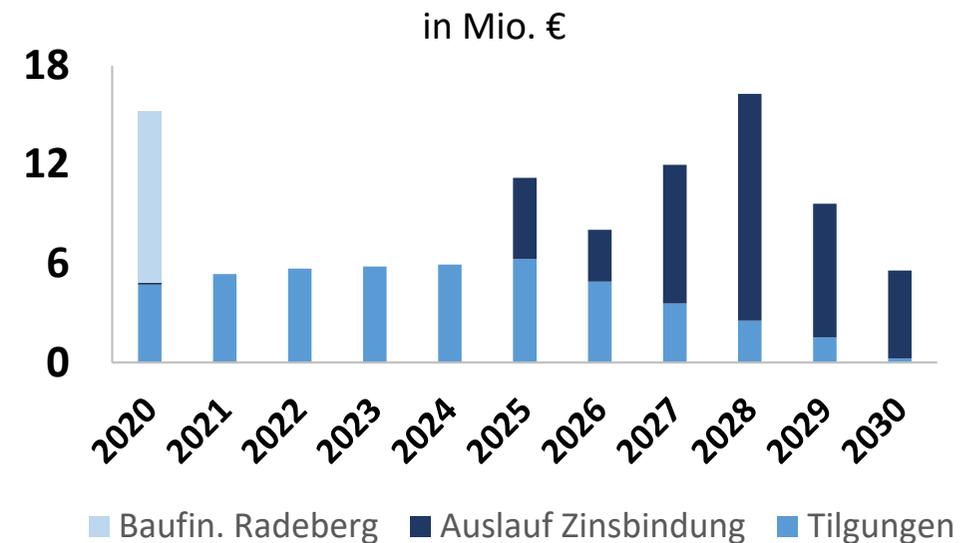
## Funds from Operations (FFO)

in T€



Kennzahlen (Stand: 30.09.2020)	
Anzahl Finanzierungspartner	30
Bankverbindlichkeiten	104 Mio. €
Ø Zinssatz	2,24%
Ø Anfangstilgung <sup>1)</sup>	4,92%
Ø Zinsbindung <sup>1)</sup>	7,7 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

## 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



## Baumarkt Anklam

- Baujahr: 1999 / 2019
- Grundstücksgröße: 21.625 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 7.981 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Investitionssumme: 6,2 Mio. €
- Nettomiete (IST): 560 T€
- 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



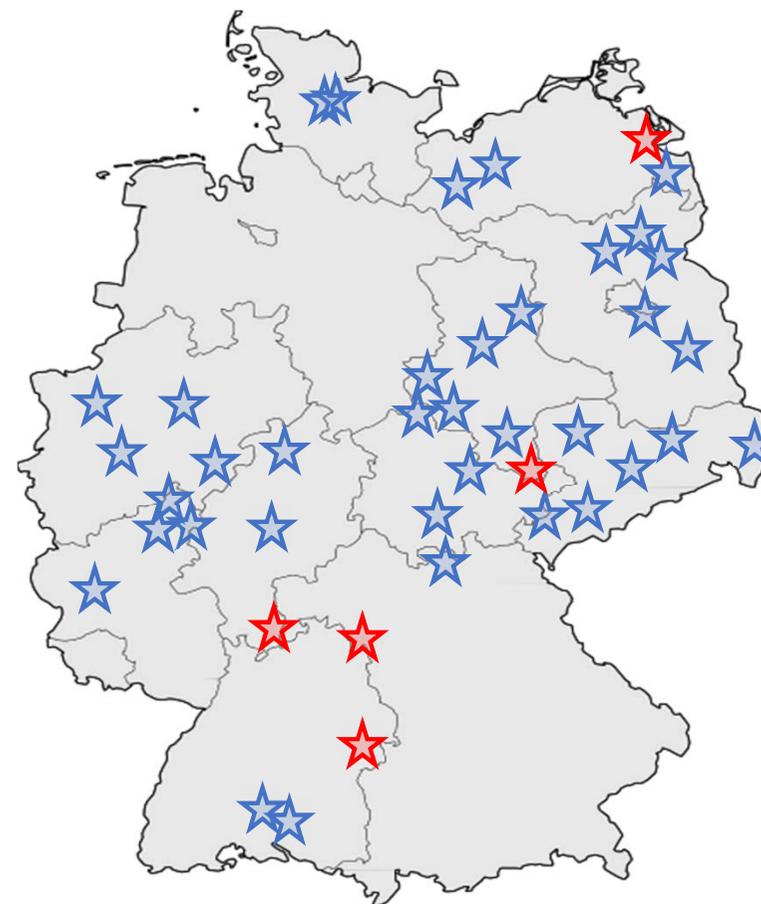
## 3x Dän. Bettenlager, Süddeutschland

- Baujahr: 1975 / 2019 / 2019
- Grundstücksgröße: je ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: je ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis (effektiv): insg. 3,3 Mio. €
- Nettomiete (IST): insg. ca. 300 T€
- Erwerb mit attraktiven Kaufpreis- und Finanzierungsbedingungen
- besonders bonitätsstarker und standort-treuer Mieter
- durchweg sehr gute Lagen mit hoher Sichtbarkeit von Hauptstraßen
- Mietverträge mit überdurchschnittlichen Laufzeiten

am 10.09.2020 gekauft



Kennzahlen <i>(Stand: 30.09.2020)</i>	
Standorte	42
Nettokaltmieten (annualisiert)	14,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	177.869 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	96,5%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,6 Jahre

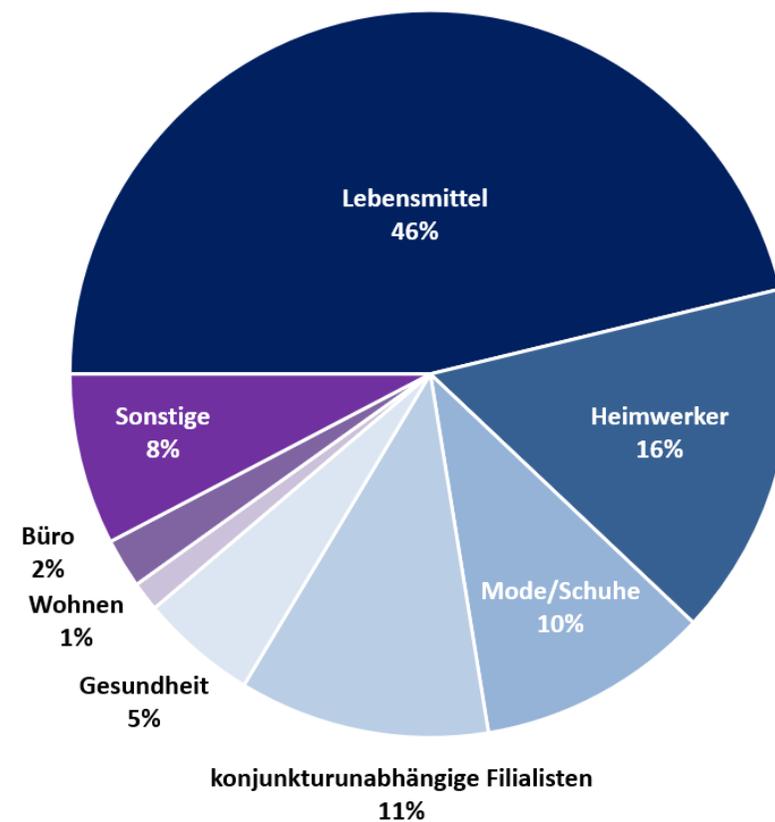


- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 30%
- im Jahr 2020 bislang fünf Zukäufe, inklusive größtem der Firmengeschichte
- dadurch zusätzliche Erträge von ca. 2,3 Mio. € p.a. akquiriert

★ Bestandsobjekte  
★ Akquisitionen in 2020

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

Mieterträge nach Branche



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

## Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage

- > 90% aller April-/Mai-Mieten erhalten, Juni/Juli/Aug./Sept./Okt. jeweils > 99%
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!
- insgesamt nur 170 T€ offen, davon 130 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) am 30.10.
- komfortable Gesamtliquidität von rund 7 Mio. € eröffnet Chancen



## Projekt Radeberg voll im Plan (I)

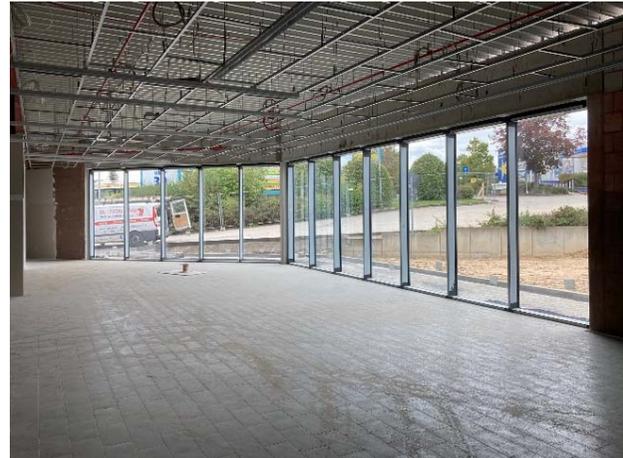
- keine Verzögerungen des Umbaus durch Corona
- alle Flächen an die Mieter übergeben
- Baukosten „in line“
- Neueröffnung wie geplant am 5.11.



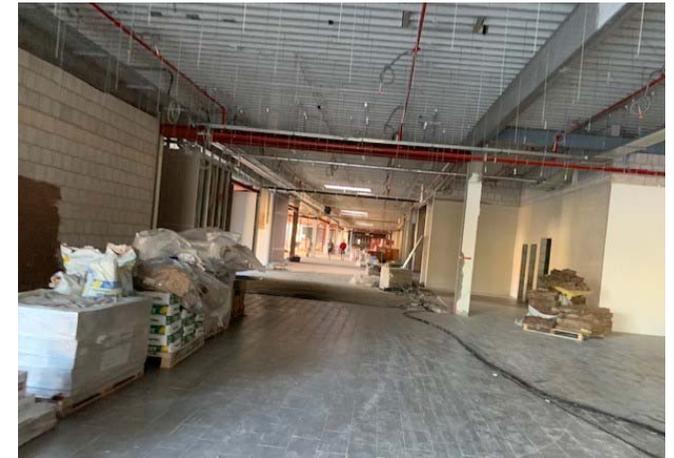
EKZ Radeberg vor dem Umbau



Vergrößerte ALDI-Fläche von außen ...



... und innen



Neue Mall in Blickrichtung von ALDI zu EDEKA

## Projekt Radeberg voll im Plan (II)

- etliche Kaufangebote potenzieller Erwerber
- diverse Angebote zur Refinanzierung seitens Banken
- Freisetzung von Liquidität auch ohne Verkauf möglich



Neuer Sprinklertank



Die neue Fassade von vorne ...



... und von hinten



Erneueres Dach mit technischen Anlagen

Silberberg Center Radeberg nach dem Umbau



## Adhoc-Meldung vom 9. September 2020

- mehrere Angebote potenzieller Käufer, die alle zu einem positiven Einmaleffekt im hohen einstelligen Millionenbereich geführt hätten
- mehrere Angebote von Banken zur langfristigen Refinanzierung mit jeweils deutlich über der Baufinanzierung liegenden Kreditsummen
- Entscheidung von Vorstand und Aufsichtsrat:  
**DEFAMA behält und refinanziert das Silberberg Center Radeberg**
- Freisetzung von über 3 Mio. € an zusätzlicher Liquidität bei gleichzeitig weiterer Vereinnahmung von über 800 T€ p.a. an laufendem FFO
- Steigerung des annualisierten FFO von derzeit 1,52 € je Aktie auf über 2,00 € ohne Durchführung weiterer Kapitalerhöhungen möglich

## Weitere Investitionen im Bestandsportfolio (Beispiele)

### Merseburg

- Neuansiedlung ACTION abgeschlossen ca. 50 T€

### Sangerhausen

- Vergrößerung TEDI abgeschlossen ca. 80 T€

### Hamm

- Umbau Fitness-Studio abgeschlossen insgesamt
- Bauantrag Vergrößerung Penny läuft, Umbau vorauss. 2021 ca. 500 T€

### Löwenberg

- Erwerb Arrondierungsgrundstücke abgeschlossen insgesamt
- Bauantrag Vergrößerung ALDI läuft, Umbau vorauss. 2021 ca. 2 Mio. €

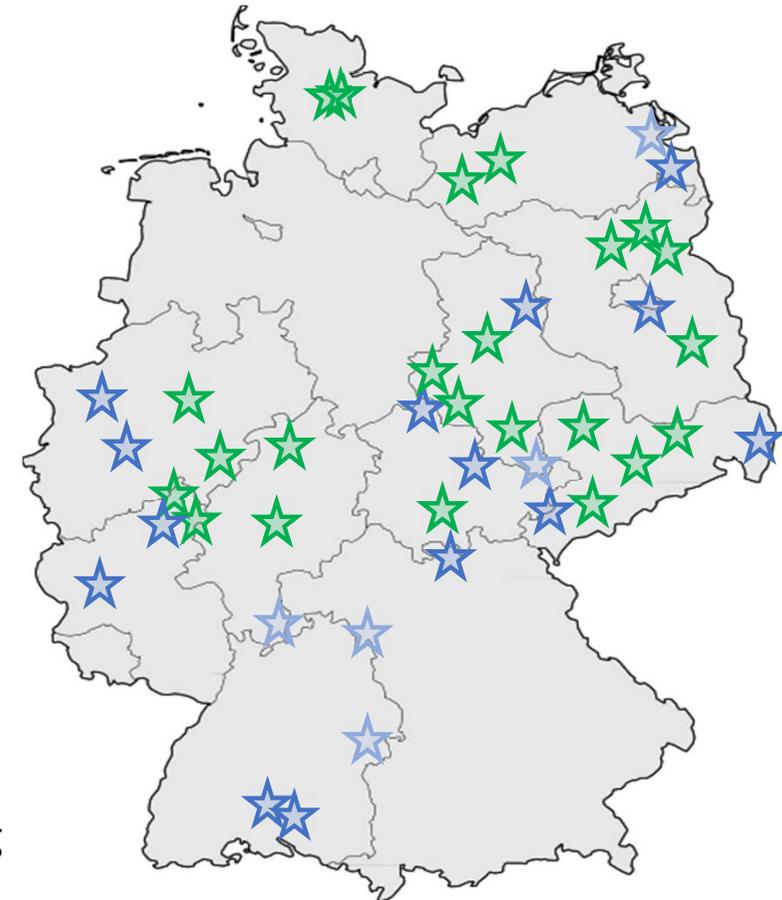
### Lübbenau

- Neuansiedlung Kardiologie-Praxis abgeschlossen
- Vergrößerung Fleischer abgeschlossen insgesamt
- Bauantrag neue Fläche für TEDI läuft, Umbau vorauss. Ende 2020 > 1 Mio. €
- Vergrößerung Amplifon vorauss. Anfang 2021 (inkl. weiterer
- Vergrößerung Bäcker vorauss. Anfang 2021 Maßnahmen)

## Vertragsverlängerungen/Neuabschlüsse mit größeren Mietern in 2020

ALDI	Staßfurt
Dänisches Bettenlager	Wittenburg
Getränke Sagasser	Königsee
Getränke Hoffmann	Gebhardshain
Hahn Getränke-Union	Waldeck
K+K Shoe Market	Schneeberg
LIDL	Waldeck
NKD	Königsee
NORMA	Florstadt + Königsee
Penny	Rendsburg + Sternberg
Rossmann	Lübbenau

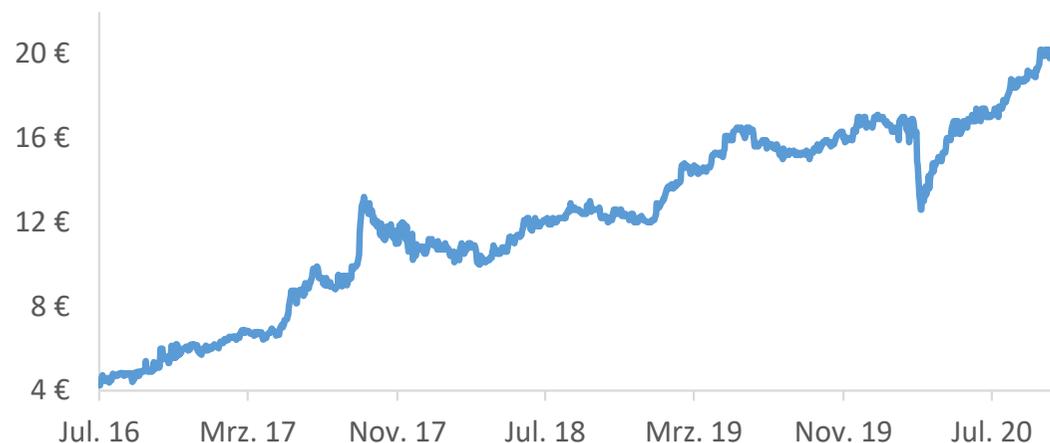
u.v.a.m.



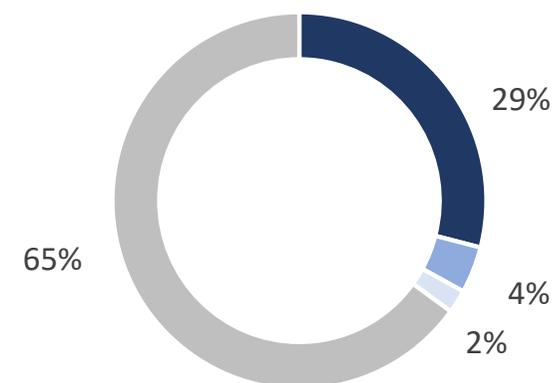
- ★ Größere Vertragsverl./Investitionen <sup>1)</sup>
- ★ Akquisition erst in 2020

1) Standorte, an denen es 2020 größere Vertragsverlängerungen gab und/oder aktuell Investitionspläne >50 T€

## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2)</sup>



- 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 <sup>1)</sup>	19,40 €
Marktkapitalisierung	85,7 Mio. €

<sup>2)</sup> 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.

<sup>1)</sup> XETRA-Schlusskurs am 27.10.2020

## Ziele für 2020

- Jahresüberschuss von 2,5 Mio. €
- FFO von 5,7 Mio. € bzw. 1,30 € je Aktie
- annualisierter FFO von 7,0 Mio. € per Ende 2020
- weitere Dividendenerhöhung
- Veräußerung oder Aufvalutierung des Objekts Radeberg



**TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns**

**TOP 3: Entlastung des Vorstands**

**TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats**

**TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats**

**TOP 6: Wahl des Abschlussprüfers**

**TOP 7: Wahl zum Aufsichtsrat**

**TOP 8: Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals**

**TOP 9: Satzungsänderungen**

# Fragen und Antworten