



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Vorläufige Zahlen
für das Geschäftsjahr 2020

25. Februar 2021

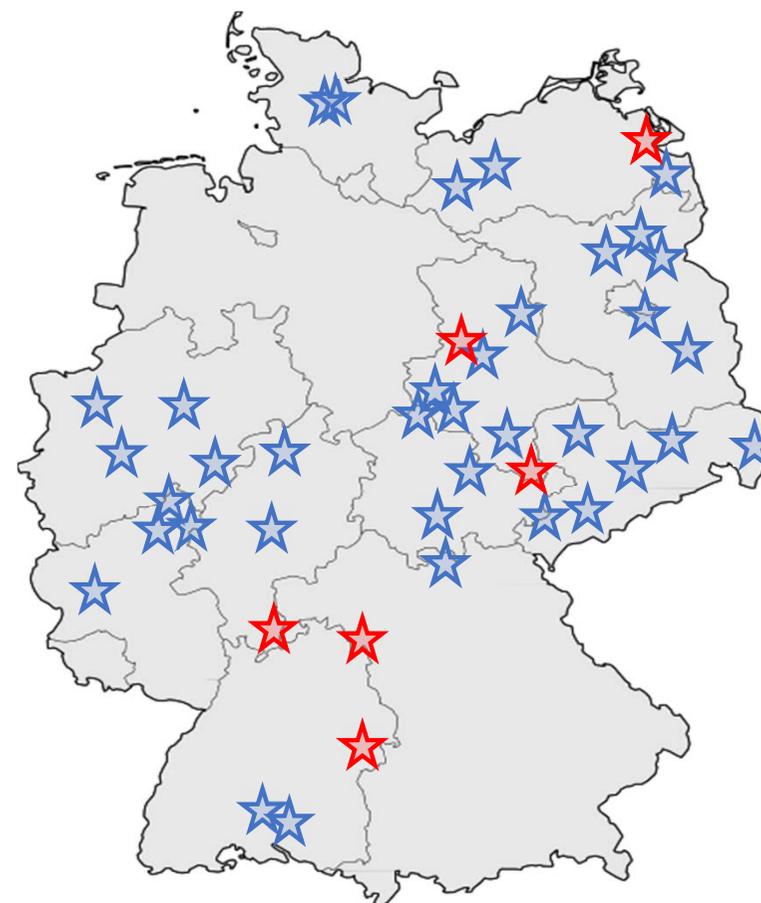
DEFAMA sucht und erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

- 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.



Kennzahlen <i>(Stand: 31.12.2020)</i>	
Standorte	43
Nettokaltmieten (annualisiert)	14,3 Mio. €
Vermietbare Fläche	179.402 m ²
Vermietungsquote	96,3%
Ø Restlaufzeit (WALT)	5,0 Jahre

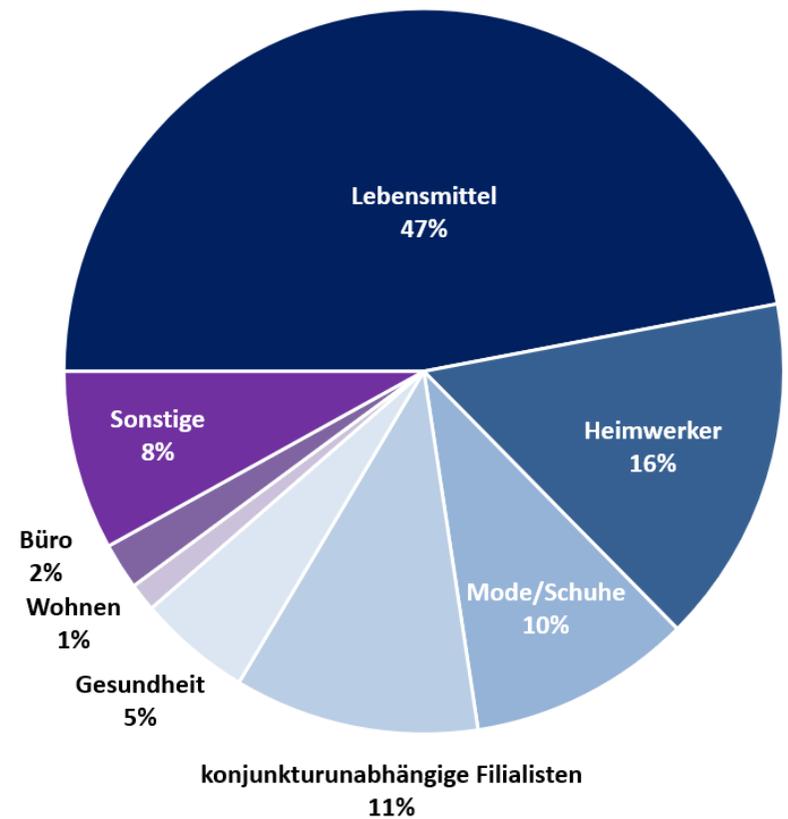


- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 28%
- 2020 sechs Zukäufe für 21 Mio. €, inklusive größtem der Firmengeschichte
- dadurch zusätzliche Erträge von 2,5 Mio. € p.a. akquiriert

★ Bestandsobjekte
★ Akquisitionen in 2020

Größte Mieter		Verträge	Anteil
toom/B1	 	5	12,4 %
Kaufland/LIDL	 	5	12,2 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  	10	10,8 %
REWE/Penny	 	9	9,1 %
Tengelmann-Gruppe	 	17	5,1 %
Dän. Bettenlager (= JYSK)		8	4,5 %
Aldi Nord		4	4,3 %
NORMA		7	4,0 %
Takko		5	1,9 %
Deichmann		5	1,6 %

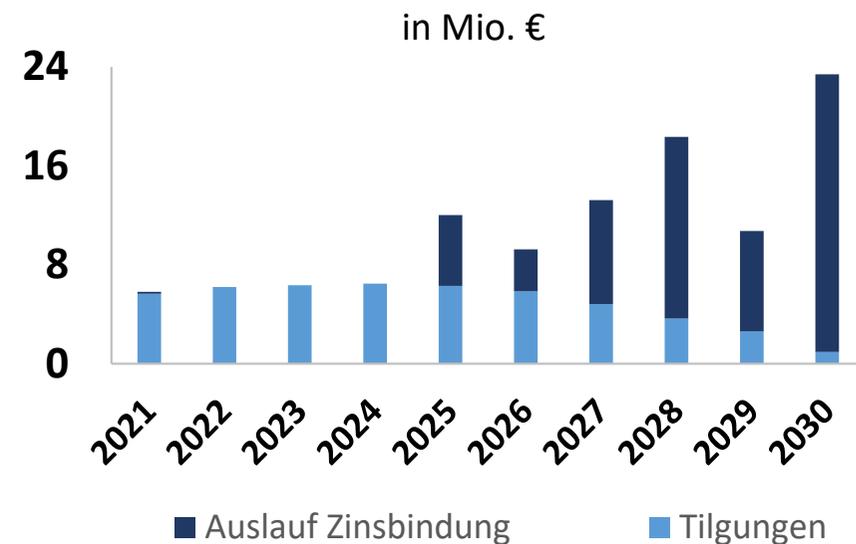
Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 28% der Gesamterträge aus

Kennzahlen (Stand: 31.12.2020)	
Anzahl Finanzierungspartner	32
Bankverbindlichkeiten	110 Mio. €
Ø Zinssatz ¹⁾	2,13%
Ø Anfangstilgung ¹⁾	4,60%
Ø Zinsbindung ¹⁾	7,8 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	61,5%

Fälligkeitenspiegel 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) inkl. langfristige Finanzierung Radeberg

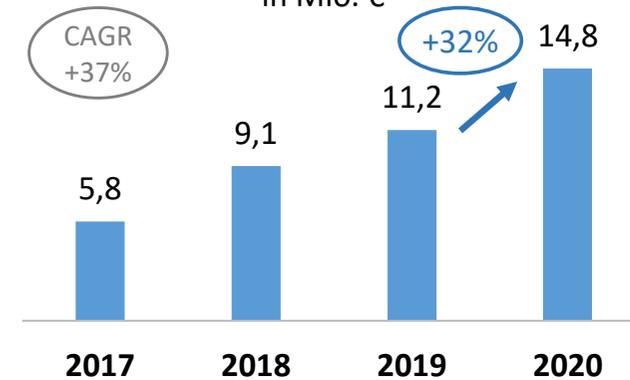
Portfoliowert

in Mio. €



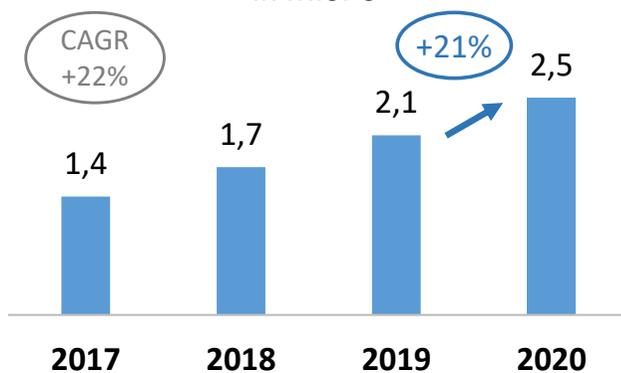
Umsatz

in Mio. €



Nettoergebnis

in Mio. €

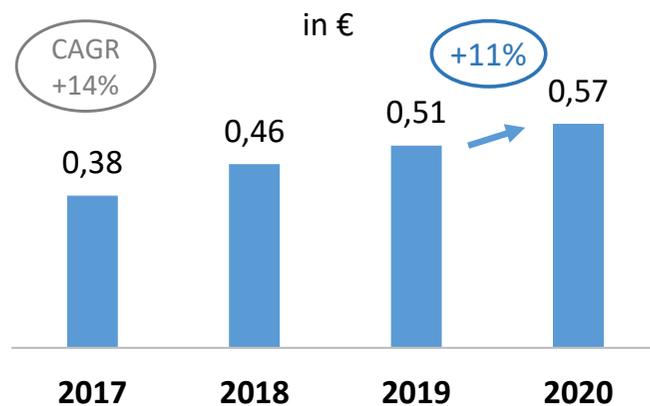


Funds from Operations (FFO)

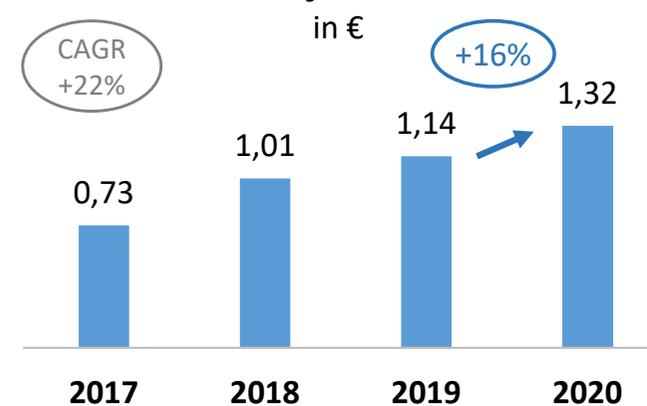
in Mio. €



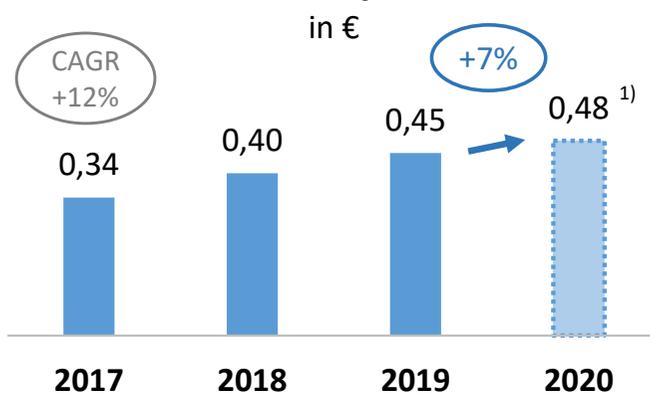
Ergebnis je Aktie



FFO je Aktie



Dividende je Aktie



1) Vorschlag an die Hauptversammlung

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

Transaktion/Zukauf (I):

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



Transaktion/Zukauf (II):

Baumarkt Anklam

- Baujahr: 1999 / 2019
- Grundstücksgröße: 21.625 m²
- vermietbare Fläche: 7.981 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 6,2 Mio. €
- Nettomiete (IST): 560 T€
- Erwerb zur 11-fachen Jahresnettokaltmiete
- Mieter ist toom mit einem jüngst sehr langfristig verlängerten Mietvertrag
- herausragende Marktposition als einziger Baumarkt in einem weitem Umkreis

am 23.07.2020 gekauft



Transaktion/Zukauf (III):

3x Dän. Bettenlager, Süddeutschland

- Baujahr: 1975 / 2019 / 2019
- Grundstücksgröße: je ca. 3.000 m²
- vermietbare Fläche: je ca. 1.000 m²
- 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



Projekt Radeberg planmäßig abgeschlossen

- keine Verzögerungen des Umbaus durch Corona
- Baukosten entsprachen dem Budget
- Neueröffnung erfolgte wie geplant am 5.11.
- mehrere Angebote potenzieller Käufer, die alle zu einem positiven Einmaleffekt im hohen einstelligen Millionenbereich geführt hätten
- Refinanzierung mit deutlich über der Baufinanzierung liegender Kreditsumme möglich
- 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

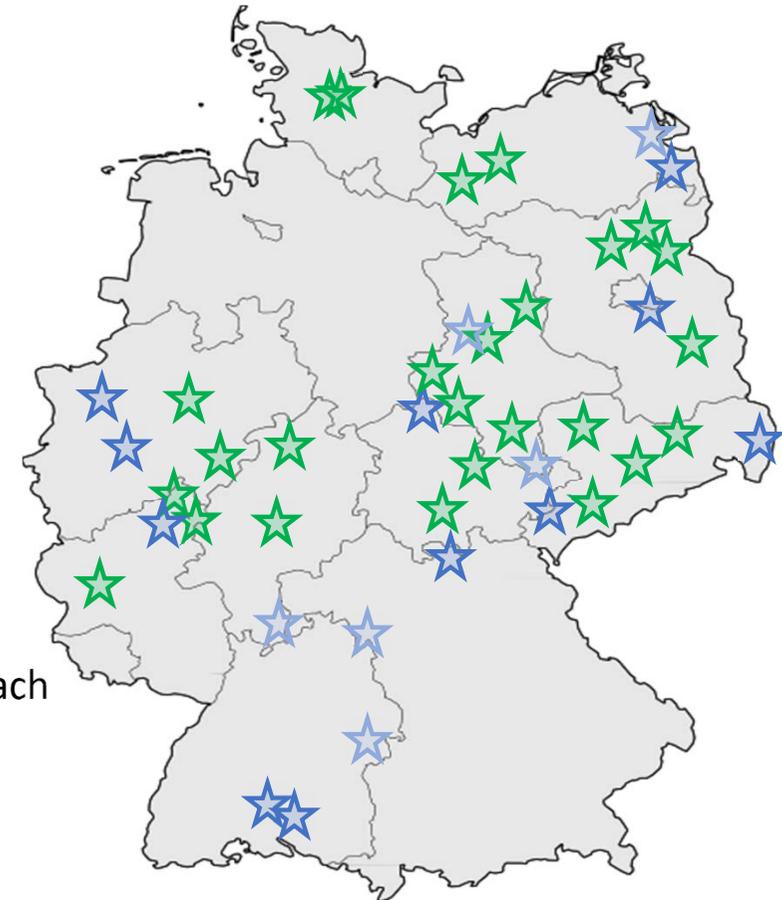


Vertragsverlängerungen/Neuabschlüsse mit größeren Mietern in 2020

ALDI
Dänisches Bettenlager
Deichmann
Getränke Sagasser
Getränke Hoffmann
Hahn Getränke-Union
K+K Shoe Market
LIDL
NKD
Netto
NORMA
Penny
Rossmann

u.v.a.m.

Staßfurt
Wittenburg
Genthin
Königsee
Gebhardshain
Waldeck
Schneeberg
Waldeck + Traben-Trarbach
Königsee
Apolda
Florstadt + Königsee
Rendsburg + Sternberg
Lübbenau



★ Größere Vertragsverl./Investitionen ¹⁾
★ Akquisition im Jahr 2020

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

Investitionen im Bestandsportfolio (Beispiele)

Merseburg

- Neuansiedlung ACTION abgeschlossen ca. 50 T€

Sangerhausen

- Vergrößerung TEDI abgeschlossen ca. 80 T€

Löwenberg

- Erwerb Arrondierungsgrundstücke abgeschlossen insgesamt
- Vergrößerung ALDI läuft, Abschluss vorauss. 10/2021 ca. 2 Mio. €

Hamm

- Umbau Fitness-Studio abgeschlossen insgesamt
- Bauantrag Vergrößerung Penny läuft, Umbau vorauss. 2022 ca. 500 T€

Lübbenau

- Neuansiedlung Kardiologie-Praxis abgeschlossen
- Vergrößerung Fleischer abgeschlossen insgesamt
- Vergrößerung Amplifon läuft, Abschluss vorauss. 3/2021 > 1 Mio. €
- Schaffung neue Fläche für TEDI läuft, Abschluss vorauss. 6/2021 (inkl. weiterer
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker läuft, Umbau vorauss. ab 4/2021 Maßnahmen)



Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage

- erster Lockdown: zeitweise 20% Mietaussetzungen im April und 10% im Mai, somit rund 300 T€; aktuell noch 100 T€ offen, minimale Ausfälle/Verzichte
- zweiter Lockdown: kleine Mietaussetzungen im Dezember (v.a. Fitness, Gastro), Mieteingang im Januar/Februar bei gut 93%, einige Zahlungen unter Vorbehalt
- insgesamt 270 T€ offen, davon 150 T€ bonitätsstarke Non-Food-Filialisten; bisher musste erst ein Mieter Insolvenz anmelden
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!
- keinerlei Änderung in Finanzierungspraxis der Banken erkennbar

Vorteil: Lebensmittel, Drogerie, Ärzte/Apotheken, Baumärkte etc. stehen für ca. 70% unserer Mieten



Transaktion/Verkauf:

REWE City Center Bleicherode

Baujahr: 1993
vermietbare Fläche: 4.044 m²
Vermietungsstand: 88%
Nettomiete (IST): 350 T€ p.a.
Mieter u.a. REWE, Ernsting's family, Apotheke

am 24.02.2021 verkauft



Adhoc-Meldung vom 24.02.2021:

- Erster Verkauf in der Firmengeschichte von DEFAMA
- Verkaufspreis von 5,16 Mio. € (= 2x Kaufpreis)
- Verkehrswert zuletzt bei 4,23 Mio. €
- Positiver Einmaleffekt von 2,6 Mio. € vor Steuern
- Veräußerung führt zu Mittelzufluss von 3 Mio. € nach Steuern

Ziele für 2021

- Jahresüberschuss (HGB): 3,1 Mio. €
0,69 € je Aktie
- Funds From Operations (FFO): 7,1 Mio. €
1,61 € je Aktie
- Annualisierter FFO: mind. 8 Mio. €
- Dividende: > 0,48 € je Aktie
- Aufvalutierungszusagen im Umfang von mindestens 2 Mio. €

Vorjahreswerte

- 2,5 Mio. €
0,57 € je Aktie
- 5,8 Mio. €
1,32 € je Aktie
- 7,1 Mio. €
- 0,48 € je Aktie

Komfortable Gesamtliquidität von rund 10 Mio. € eröffnet Chancen!

Entwicklung in einem für DEFAMA typischen Jahr

- Ankauf von fünf bis acht Objekten für 15 bis 20 Mio. €
- Finanzierung von > 80% der Gesamtinvestition über Bankdarlehen
- Bedarf von rund 3 Mio. € an Liquidität für die Zukäufe
- Zusatzmieten von 1,5 bis 2 Mio. € mit > 45% FFO-Marge
- > 2 Mio. € freie Liquidität durch Revalutierung von Bestandsdarlehen
- zweistellige Steigerung von Nettogewinn, FFO und NAV je Aktie

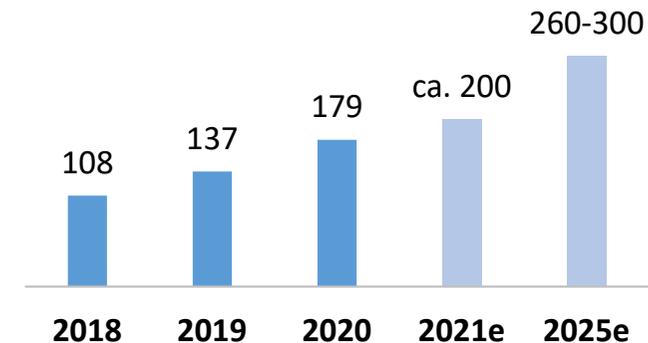


Langfristplanung „DEFAMA 2025“

- Portfoliowert erreicht 260 bis 300 Mio. €
- annualisierte Mieterträge von 24 Mio. €
- > 11 Mio. € FFO bzw. > 2,50 € je Aktie
- Ziele ohne Kapitalerhöhung erreichbar

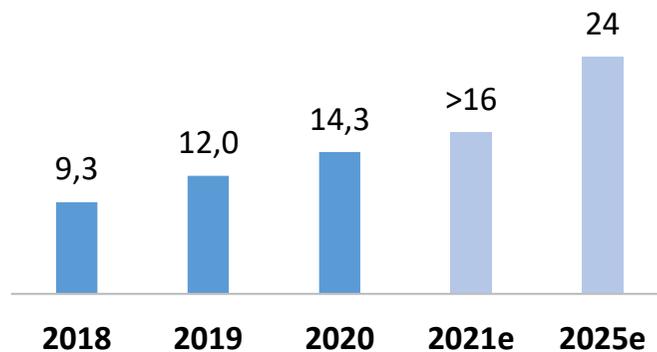
Portfoliowert

in Mio. €



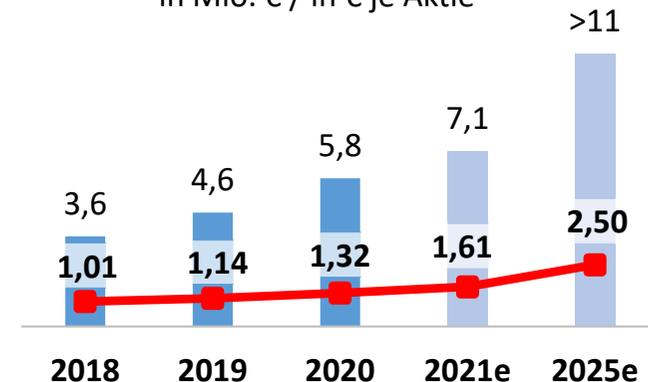
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €

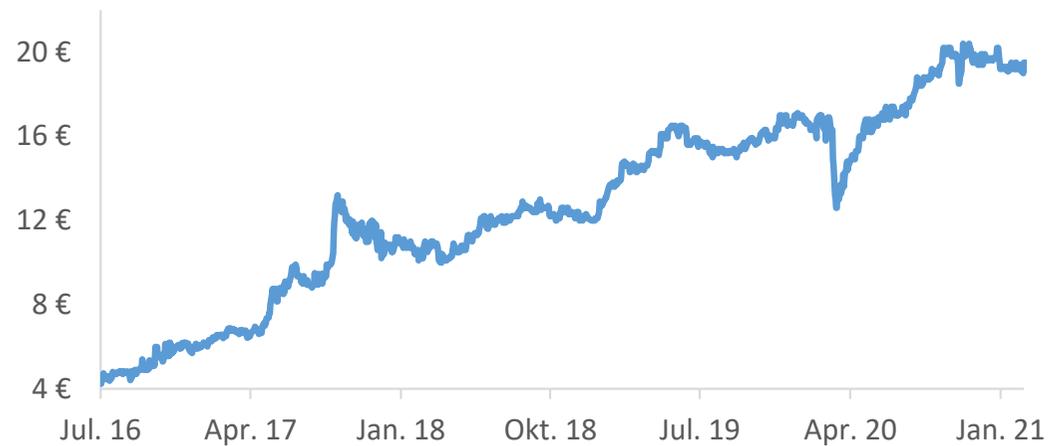


Funds from Operations (FFO)

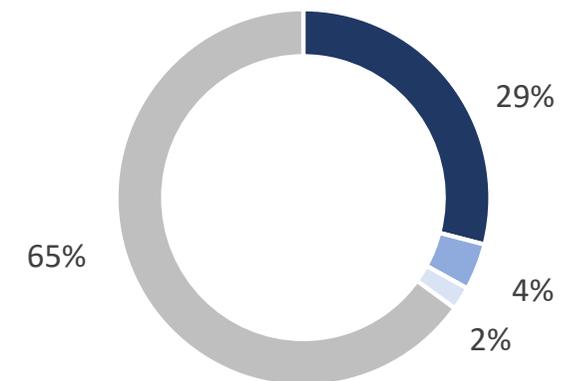
in Mio. € / in € je Aktie



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²⁾



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

²⁾ Stand 31.12.2020. 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.

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	19,20 €
Marktkapitalisierung	84,9 Mio. €

¹⁾ XETRA-Schlusskurs am 24.02.2021

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

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.