



Unternehmenspräsentation  
**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

Juni 2021

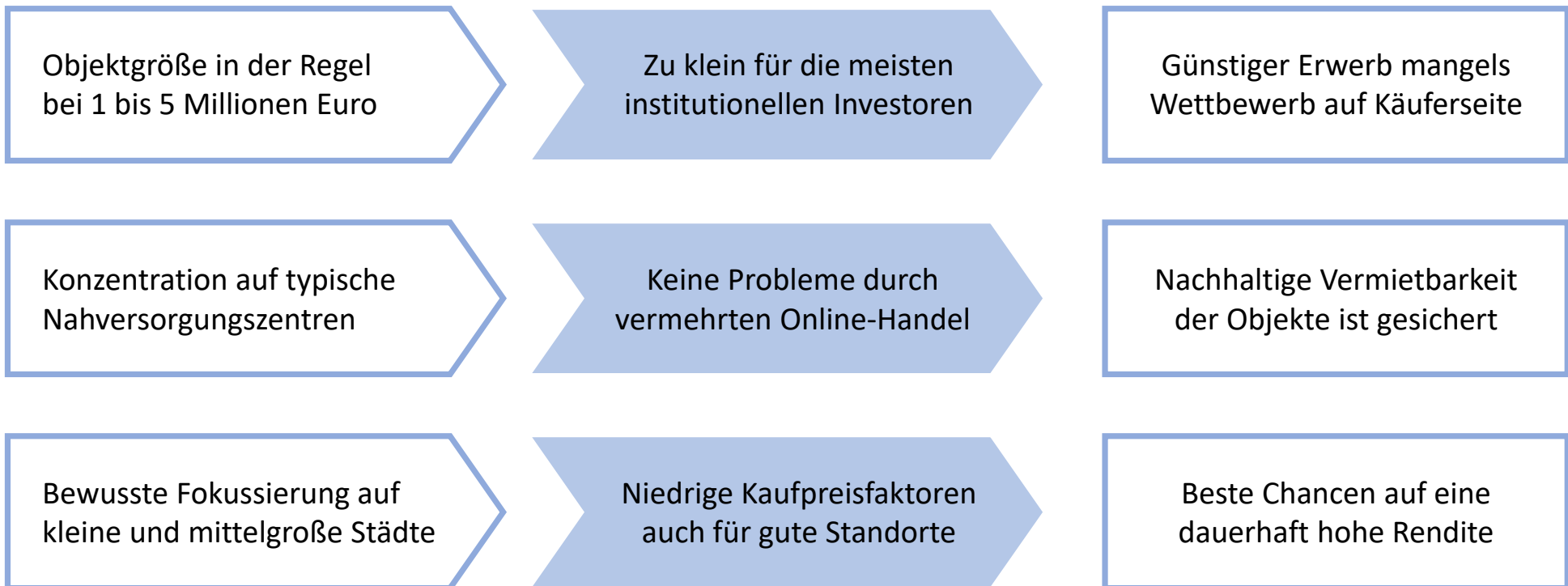
DEFAMA erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit 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.

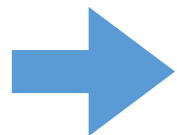


Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:



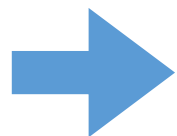
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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



wenig Eigenkapital erforderlich,  
entsprechend hohe EK-Rendite

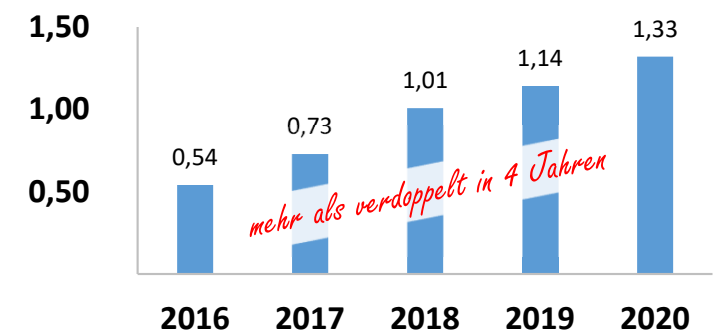
- starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



Ergebnis je Aktie +90% binnen  
vier Jahren, FFO je Aktie +146%

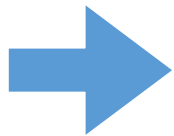


**FFO je Aktie**  
in €



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



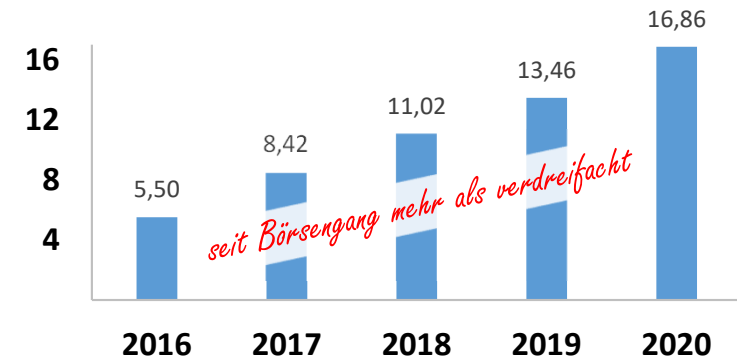
NAV je Aktie +207%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

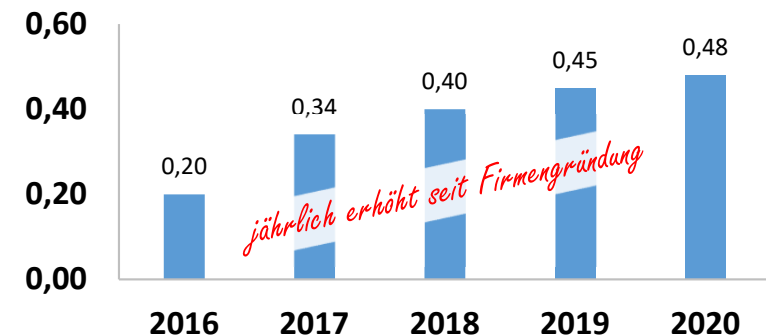
### NAV je Aktie

in €



### Dividende je Aktie

in €



## Matthias Schrade (Vorstand)

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



## Matthias Stich

- mehr als 20-jährige Tätigkeit für die BBE/IPH-Firmengruppe
- Spezialist für Bewertung und Entwicklung von Handelsimmobilien
- zuständig für Projektentwicklungen im eigenen Bestand, Umbaumaßnahmen und Mietvertragsverhandlungen mit Ankermietern



## Swen Rehwald

- 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



## Julia Bresch

- Prokuristin der IMMA Immobilien Management GmbH
- mehrjährige Erfahrung in den Bereichen Center Management sowie Projektplanung, LL.M. im Immobilienrecht
- zuständig für Objektintegration, Mietstreitigkeiten und Organisation des Back Office



## 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

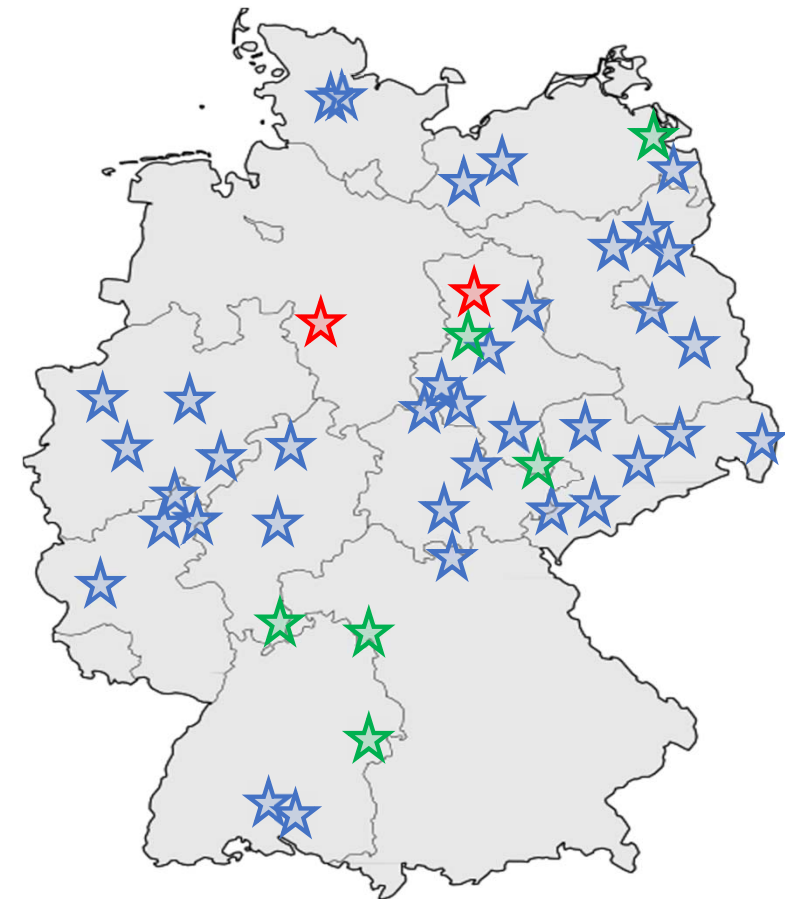


### **Henrik von Lukowicz**

- 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

















| Kennzahlen <i>(Stand: 31.05.2021)</i> |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Standorte                             | 45                     |
| Nettokaltmieten (annualisiert)        | 15,3 Mio. €            |
| Vermietbare Fläche                    | 198.636 m <sup>2</sup> |
| Vermietungsquote                      | 94%                    |
| Ø Restlaufzeit (WALT)                 | 4,7 Jahre              |
| Portfoliowert                         | 190 Mio. €             |

- 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 26%
- 2021 bisher zwei Zukäufe für 11,6 Mio. €

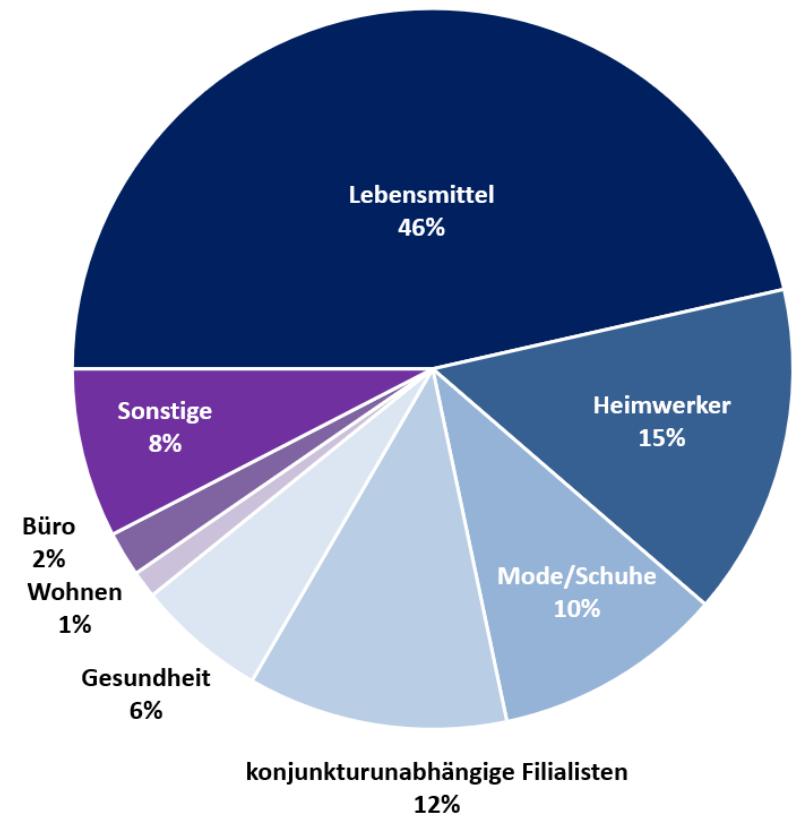


- ★ Bestandsobjekte
- ★ Akquisitionen in 2020
- ★ Akquisitionen in 2021



| Größte Mieter             |   | Verträge | Anteil |
|---------------------------|---|----------|--------|
| Kaufland/LIDL             |     | 6        | 12,8 % |
| toom/B1                   |     | 5        | 12,0 % |
| EDEKA/Netto/trinkgut      |    | 11       | 11,0 % |
| REWE/Penny                |     | 9        | 8,6 %  |
| Tengelmann-Gruppe         |     | 17       | 4,9 %  |
| Dän. Bettenlager (= JYSK) |   | 9        | 4,7 %  |
| Aldi Nord                 |    | 4        | 4,0 %  |
| NORMA                     |    | 7        | 3,8 %  |
| Takko                     |    | 6        | 2,1 %  |
| Deichmann                 |    | 6        | 1,8 %  |

Mieterträge nach Branche



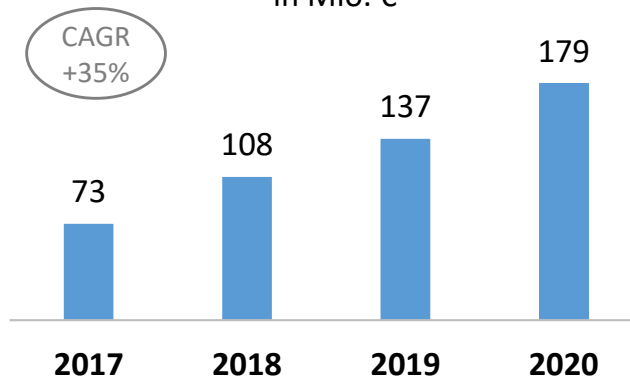
„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 26% der Gesamterträge aus

# KENNZAHLEN 2017-2020



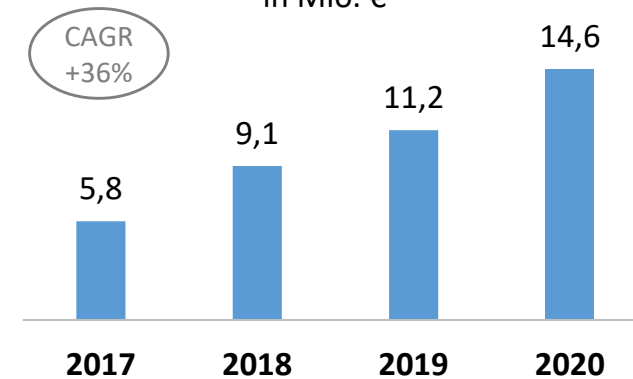
## Portfoliowert

in Mio. €



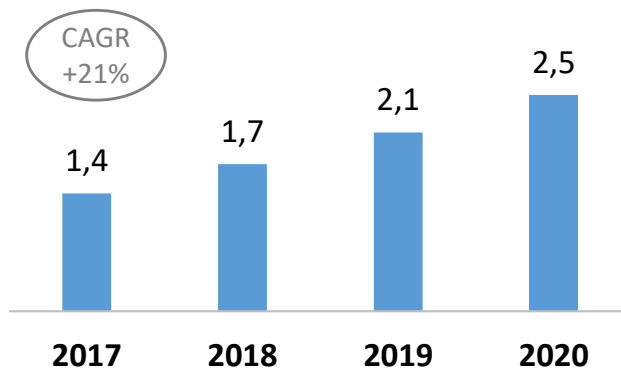
## Umsatz

in Mio. €



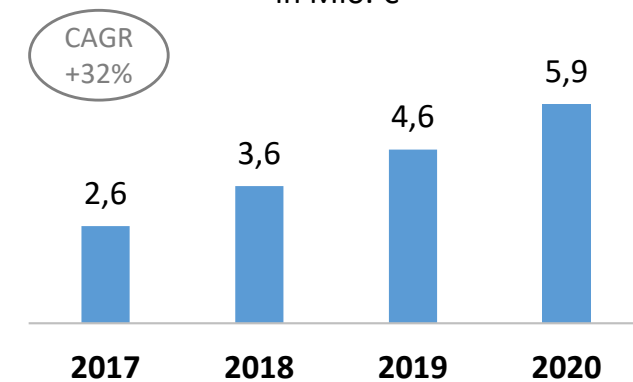
## Nettoergebnis

in Mio. €



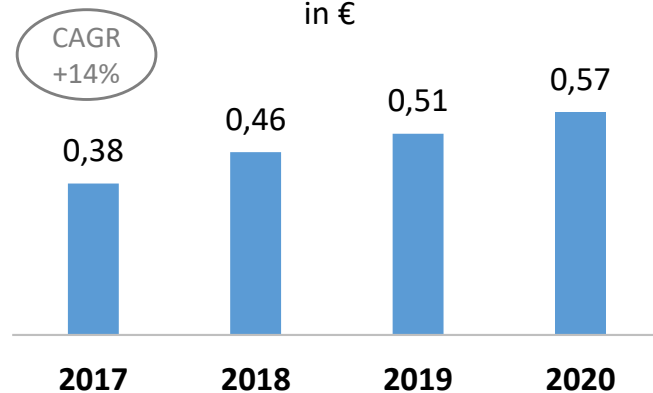
## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



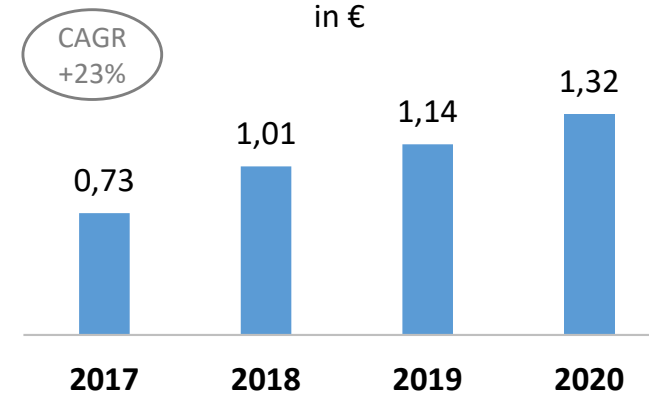
## Ergebnis je Aktie

in €



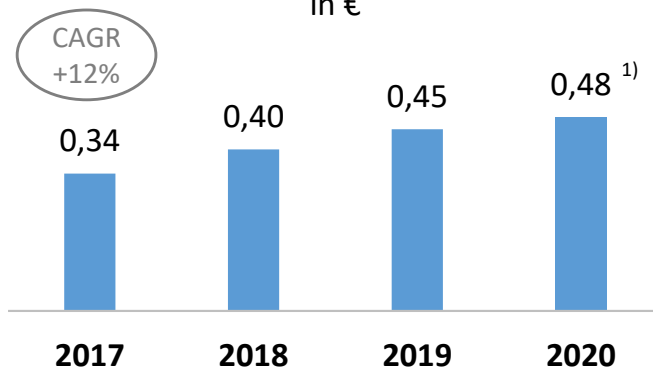
## FFO je Aktie

in €



## Dividende je Aktie

in €



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

## Projekt Radeberg planmäßig abgeschlossen

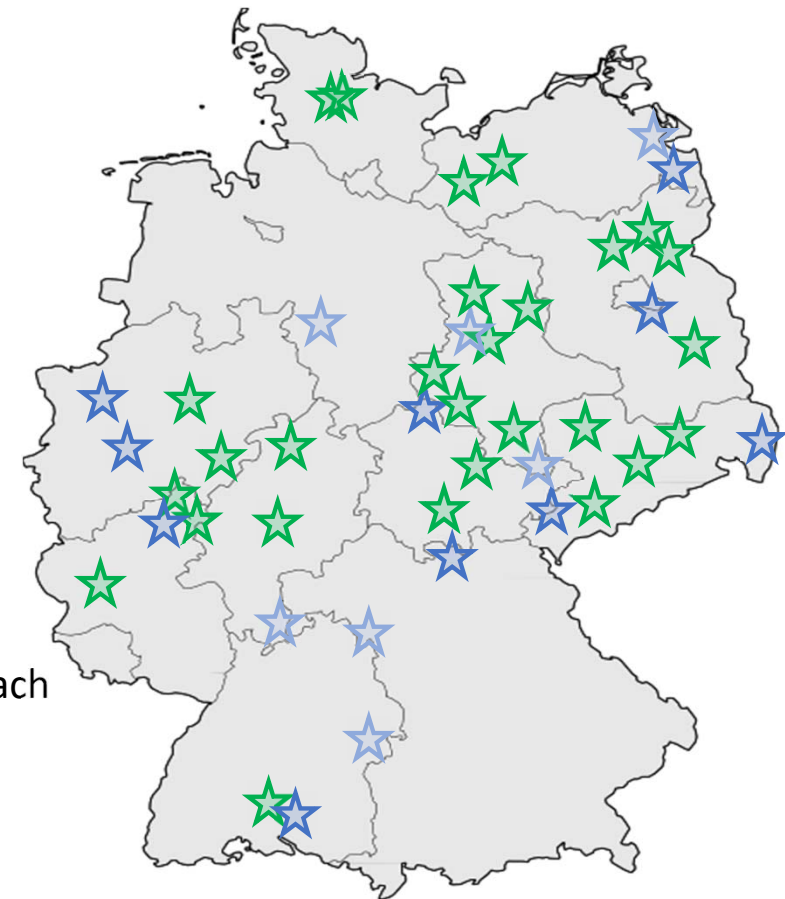
- keine Verzögerungen des Umbaus durch Corona
- Baukosten entsprachen dem Budget
- Neueröffnung erfolgte wie geplant am 5.11.
- mehrere Angebote potenzieller Käufer, die alle zu einem positiven Einmaleffekt im hohen einstelligen Millionenbereich geführt hätten
- Refinanzierung mit deutlich über der Baufinanzierung 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 <sup>1)</sup>  
★ Akquisition im Jahr 2020/2021

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

## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Büdelsdorf

- Anbau Aufzug am Ostflügel
- Bauantrag Vergrößerung TEDi, Dachausbau, Neuansiedlung Fitness-Studio

läuft, Abschluss vorauss. 9/2021

läuft, Abschluss vorauss. 3/2022

insgesamt  
ca. 1,5 Mio. €

### Löwenberg

- Erwerb Arrondierungsgrundstücke
- Vergrößerung ALDI

abgeschlossen

läuft, Abschluss vorauss. 12/2021

insgesamt  
ca. 2 Mio. €

### Hamm

- Umbau Fitness-Studio
- Bauantrag Vergrößerung Penny

abgeschlossen

läuft, Umbau vorauss. 2022

insgesamt  
ca. 500 T€

### Lübbenau

- Neuansiedlung Kardiologie-Praxis
- Vergrößerung Fleischer
- Vergrößerung Amplifon
- Schaffung neue Fläche für TEDi
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker

abgeschlossen

abgeschlossen

abgeschlossen

läuft, Abschluss vorauss. 8/2021

läuft, Abschluss vorauss. 10/2021

insgesamt  
> 1 Mio. €  
(inkl. weiterer  
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 in Q1/2021 insgesamt bei 92%, einige Zahlungen unter Vorbehalt
- per 31.3. insgesamt 400 T€ offen, davon 230 T€ bonitätsstarke Non-Food-Filialisten; nur ein Mieter meldete Insolvenz an, bereits von Investor gerettet
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!
- keinerlei Änderung in Finanzierungspraxis der Banken erkennbar

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



## Transaktion/Verkauf

### REWE City Center Bleicherode

|   |                      |
|---|----------------------|
| Baujahr:                                      | 1993                 |
| vermietbare Fläche:                           | 4.044 m <sup>2</sup> |
| 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



## Transaktion/Kauf

### HanseCenter Gardelegen

- Baujahr: 1996
- Grundstücksgröße: 41.355 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 15.850 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 62%
- Kaufpreis: 8 Mio. €
- Nettomiete (SOLL): > 1 Mio. € p.a.
- Erwerb via Zwangsversteigerung
- Ankermieter ist Kaufland, vertreten sind zudem AWG, Deichmann, Takko, ACTION, Woolworth
- das HanseCenter repräsentiert die einzige große Handelsagglomeration der gesamten Stadt
- großes Interesse von etlichen potenziellen Mietinteressenten

am 22.04.2021 ersteigert



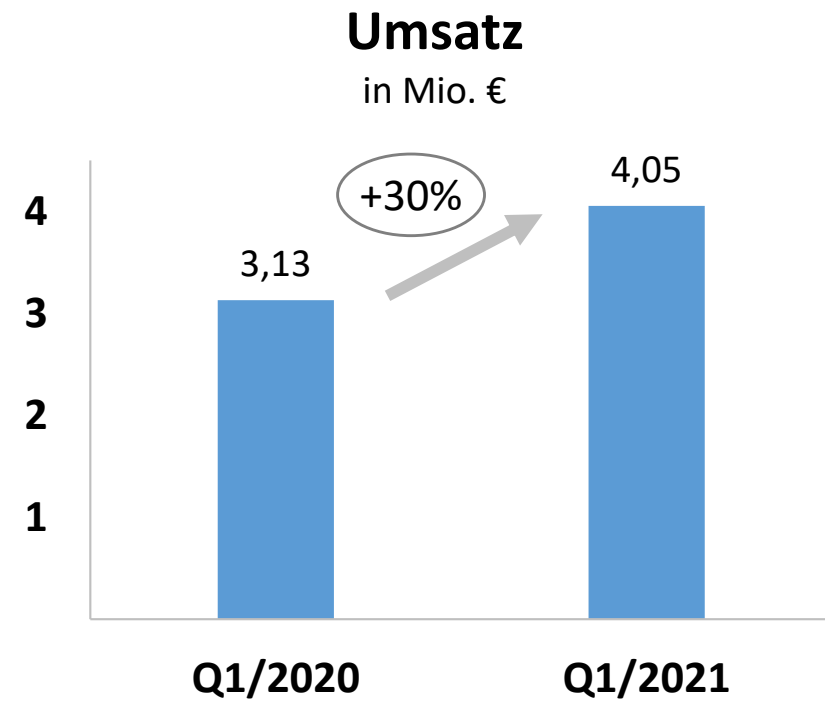
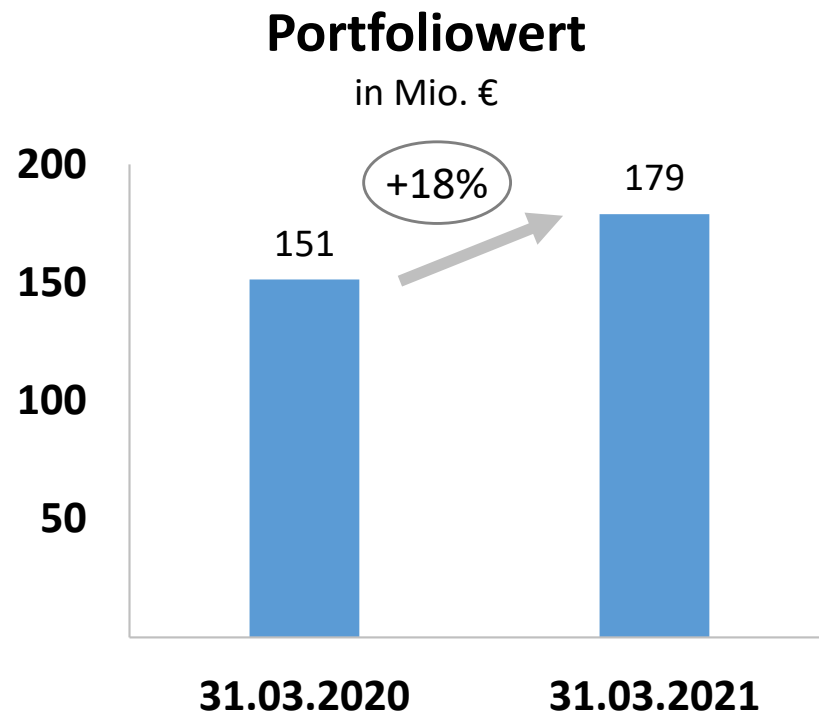
## Transaktion/Kauf

### Nahversorgungszentrum Barsinghausen

- Baujahr: 1985 / 2005
- Grundstücksgröße: 6.907 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 3.385 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 3,6 Mio. €
- Nettomiete (IST): 340 T€ p.a.
- Erwerb zur 10,6-fachen Nettomiete
- Standort im Speckgürtel von Hannover mit S-Bahn-Anbindung
- Ankermieter sind Netto und Dänisches Bettenlager, daneben sind vertreten u.a. Bäcker, Friseur, Versicherungsbüro, Tierarzt, Kampfkunstschule, Pflegedienst und zwei Arztpraxen
- Gute Sichtbarkeit direkt an der Hauptstraße und enge Einbettung in ein großes Wohngebiet

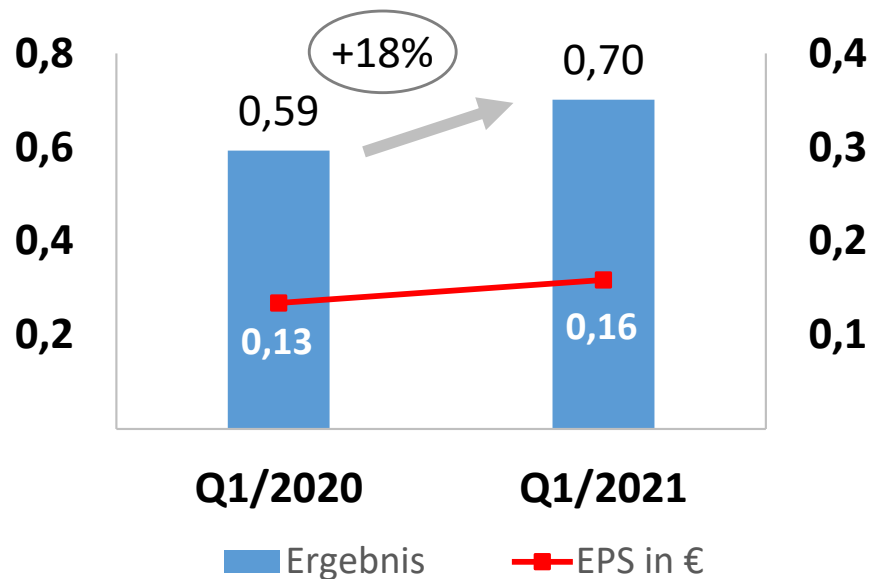
am 19.05.2021 gekauft





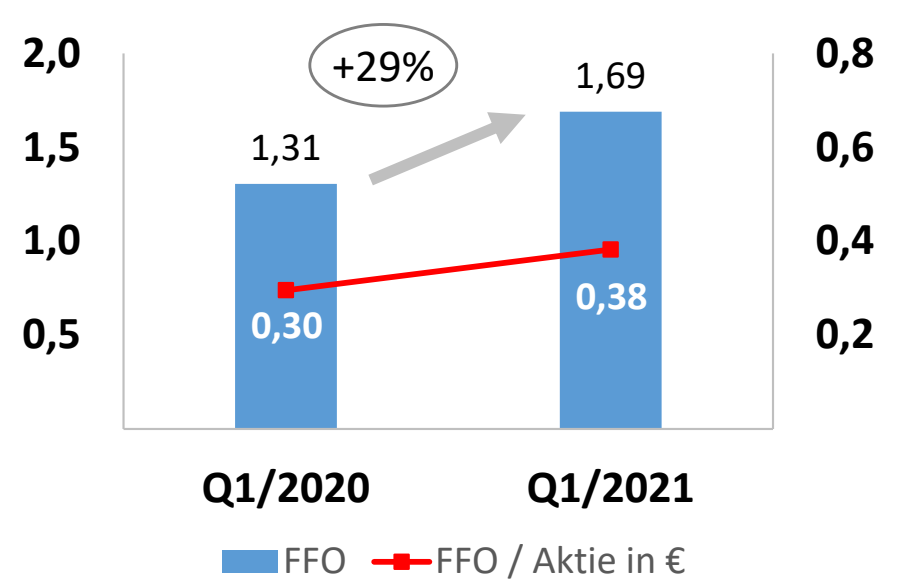
## Nettoergebnis

in Mio. €



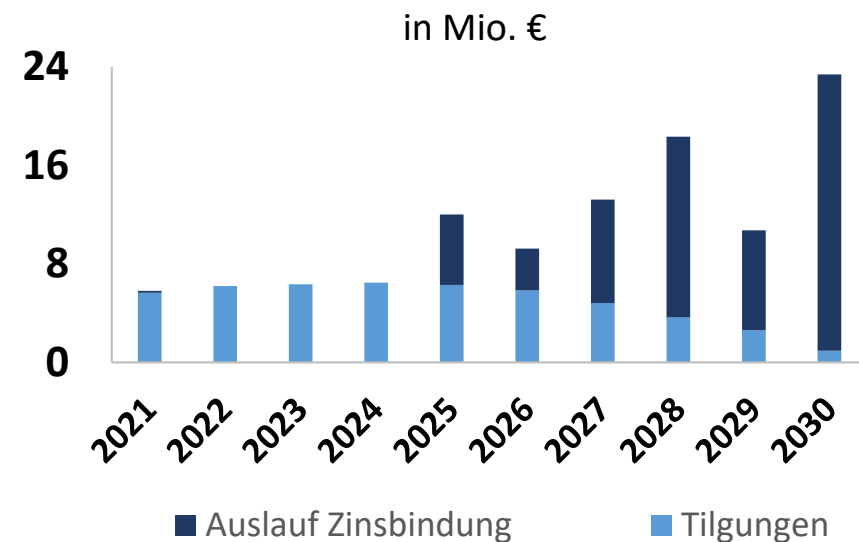
## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



| Kennzahlen (Stand: 31.03.2021) |            |
|--------------------------------|------------|
| Anzahl Finanzierungspartner    | 32         |
| Bankverbindlichkeiten          | 108 Mio. € |
| Ø Zinssatz <sup>1)</sup>       | 2,12%      |
| Ø Anfangstilgung <sup>1)</sup> | 4,59%      |
| Ø Zinsbindung <sup>1)</sup>    | 7,5 Jahre  |
| Verschuldungsgrad (LTV)        | 59,2%      |

## 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

## Ziele für 2021

## Vorjahreswerte

|  |                               |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| • Jahresüberschuss (HGB):                                  | 3,1 Mio. €<br>0,69 € je Aktie | 2,5 Mio. €<br>0,57 € je Aktie |
| • Funds From Operations (FFO):                             | 7,1 Mio. €<br>1,61 € je Aktie | 5,9 Mio. €<br>1,33 € je Aktie |
| • Annualisierter FFO:                                      | mind. 8 Mio. €                | 7,1 Mio. €                    |
| • Dividende:   | > 0,48 € je Aktie             | 0,48 € je Aktie               |
| • Aufvalutierungszusagen im Umfang von mindestens 2 Mio. € |                               |                               |

## 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

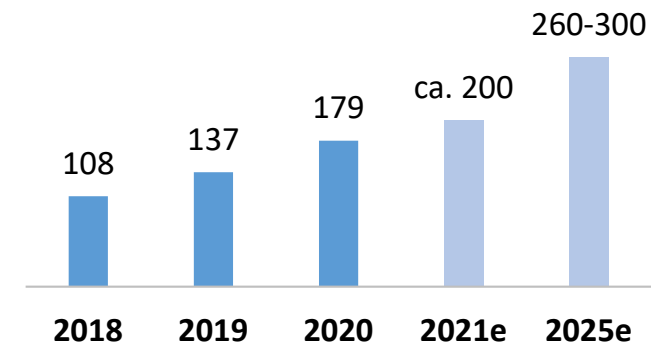


## Langfristplanung „DEFAMA 2025“

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

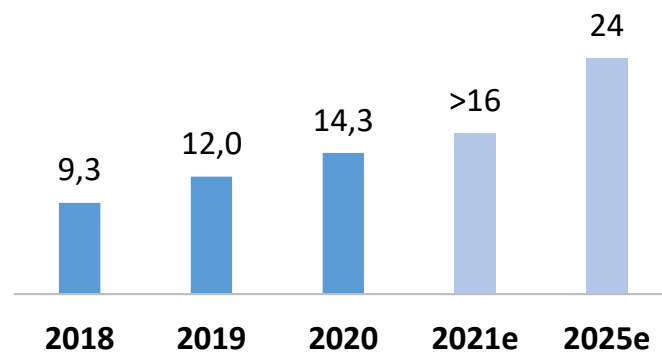
### Portfoliowert

in Mio. €



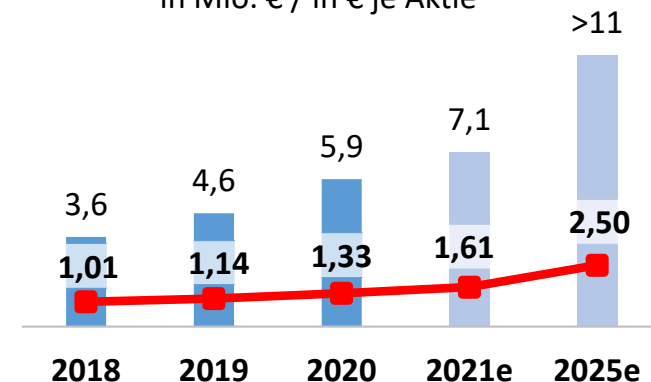
### Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie

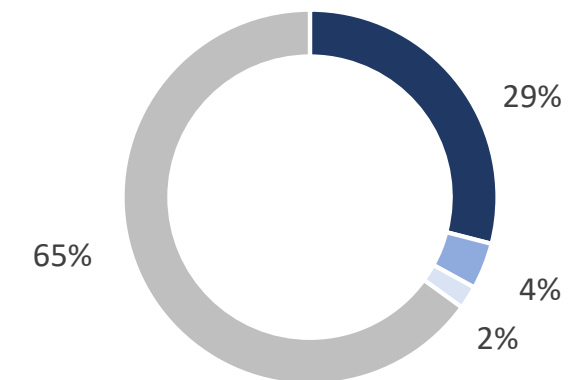




## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2)</sup>



WKN / ISIN                      A13SUL / DE000A13SUL5

Börsen                              München (m:access), Frankfurt, XETRA

Aktienzahl                        4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.

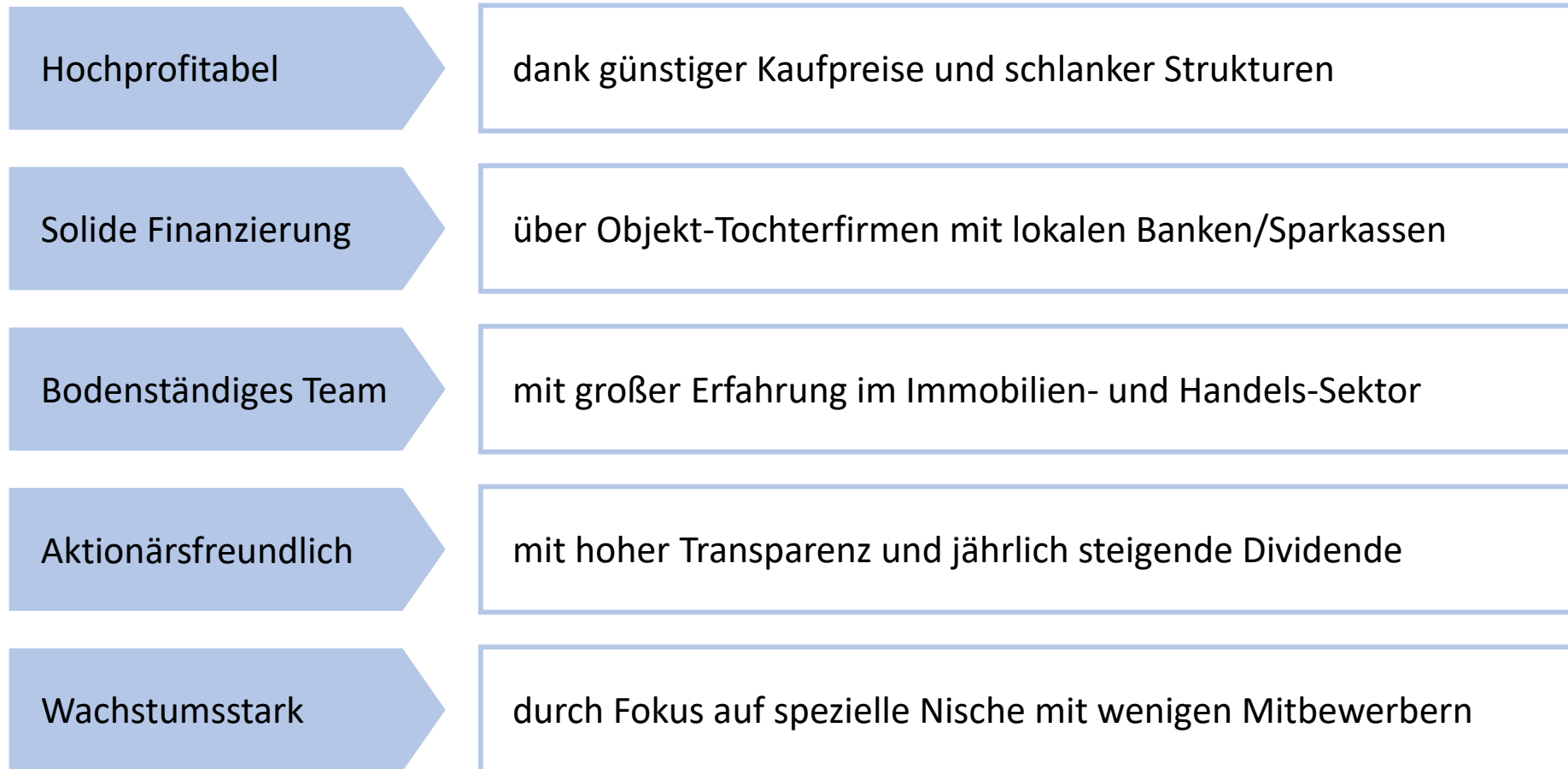
Aktueller Kurs <sup>1)</sup>                21,40 €

Marktkapitalisierung            94,6 Mio. €

- 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.

1) XETRA-Schlusskurs am 07.06.2021



## 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.