



**Telefonkonferenz vor der  
ordentlichen Hauptversammlung**

der

**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

28. Juli 2021

**Herzlich willkommen!**

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



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.



# TRANSAKTIONEN 2020



- Kaufverträge für insgesamt 6 Objekte und eine PV-Anlage
- IST-Mieteinnahmen von fast 2,5 Mio. € jährlich
- Saldierte Kaufpreise von 20,1 Mio. € bei einer Gesamtinvestition von knapp 22 Mio. €
- Erwerb zum Ø 8,1-fachen der IST-Mieteinnahmen



## Transaktion/Kauf

### 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 02.03.2020 gekauft



## Transaktion/Kauf Baumarkt Anklam

- Baujahr: 1999 / 2019
- Grundstücksgröße: 21.625 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 7.981 m<sup>2</sup>
- 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/Kauf

3x Dän. Bettenlager, Süddeutschland

- Baujahr: 1975 / 2009 / 2009
- 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



## Transaktion/Kauf

### Nahversorger Seehausen

- Baujahr: 2011
- Grundstücksgröße: 5.521 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 1.046 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 1,1 Mio. €
- Nettomiete (IST): 111 T€ p.a.
- Erwerb zur 10-fachen Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter ist Netto; nebenan steht die Grundschule, eine Bankfiliale und eine Physiotherapie
- beste Lage in der Ortsmitte an der durch Seehausen führenden Bundesstraße

am 24.11.2020 gekauft



## Auswirkungen der Corona-Krise

- erster Lockdown: zeitweise 20% Mietaussetzungen im April und 10% im Mai, somit in der Spitze gut 0,3 Mio. €; minimale Ausfälle/Verzichte
- zweiter Lockdown: kleine Mietaussetzungen im Dezember (v.a. Fitness, Gastro)
- kein einziger Mieter musste Insolvenz anmelden!
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!
- dennoch vorsorgliche Wertberichtigung aller offenen Forderungen gegenüber Mietern, die Ende Q1/2021 noch Corona-Rückstände hatten (insg. 0,2 Mio. €)

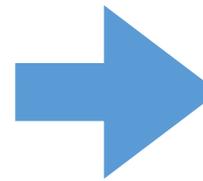
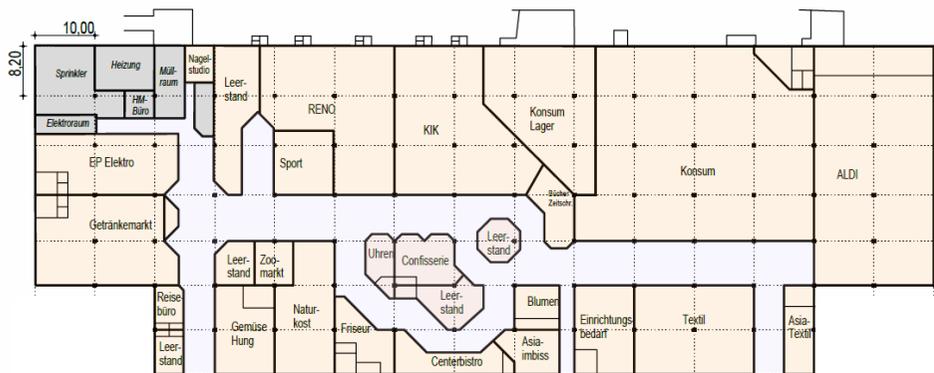
**Vorteil: Lebensmittel, Drogerie, Ärzte/Apotheken, Baumärkte etc.  
stehen für 70% unserer Mieten**



## EKZ Radeberg vor dem Umbau

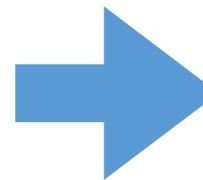


## Flächenstruktur früher



- kleinteilige Struktur, viele schlecht geschnittene Flächen
- frequenzstärkste Mieter beide im rechten Gebäudeteil
- unübersichtliche Passage
- lange Laufwege

## Flächenstruktur heute



- große Mieteinheiten, optimale rechteckige Verkaufsflächen
- „Knochenstruktur“ mit ALDI rechts und Edeka links außen
- Mini-Mall mit kurzen Wegen zwischen allen Geschäften

## Komplettumbau in Radeberg durchgeführt (I)

- Baustart im Februar 2020 nach vorherigen Verzögerungen
- Anbau für ALDI mit großer Schaufensterfront
- Völlig neue Flächenstruktur und äußere Optik



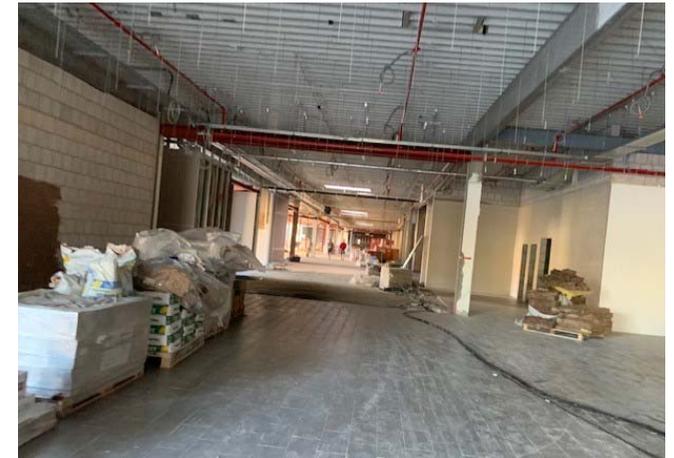
EKZ Radeberg vor dem Umbau



Vergrößerte ALDI-Fläche von außen ...



... und innen



Neue Mall in Blickrichtung von ALDI zu EDEKA

## Komplettumbau in Radeberg durchgeführt (II)

- Erneuerung der gesamten Haustechnik und des Daches
- Unterirdischer neuer Sprinklertank im Außenbereich
- Errichtung einer repräsentativen Fassade



Neuer Sprinklertank



Die neue Fassade von vorne ...



... und von hinten



Erneueres Dach mit technischen Anlagen

## Projekt Radeberg planmäßig abgeschlossen

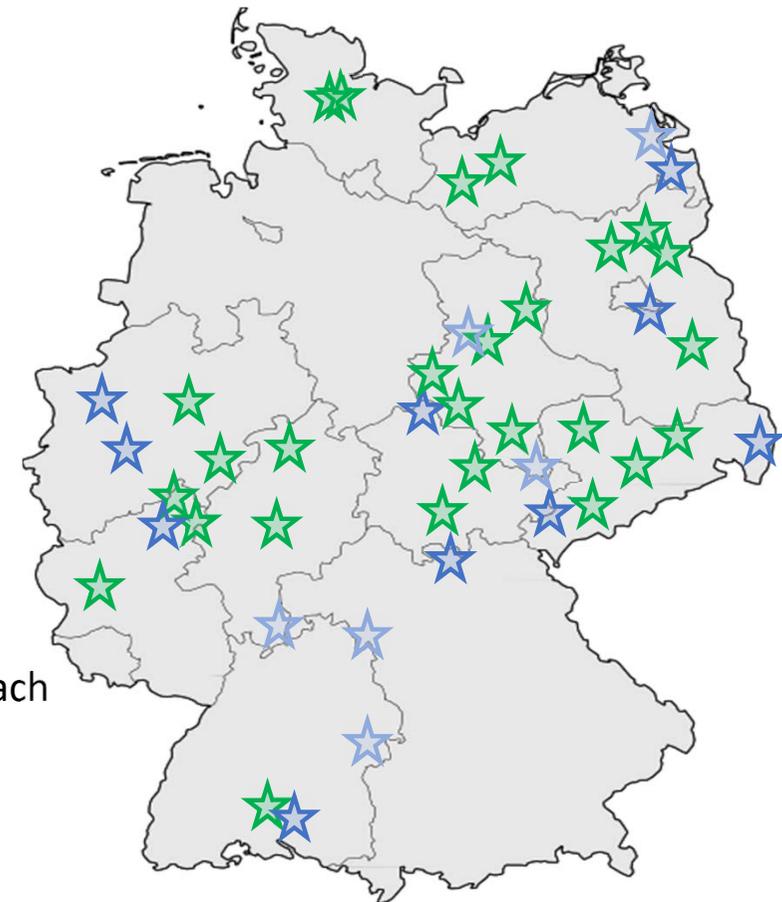
- keine Verzögerungen des Umbaus durch Corona
- Baukosten entsprachen dem Budget
- Neueröffnung erfolgte wie geplant am 5.11.
- mehrere Angebote potenzieller Käufer, die alle zu einem positiven Einmaleffekt im hohen einstelligen Millionenbereich geführt hätten
- Refinanzierung mit deutlich über der Baufinanzierung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

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

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



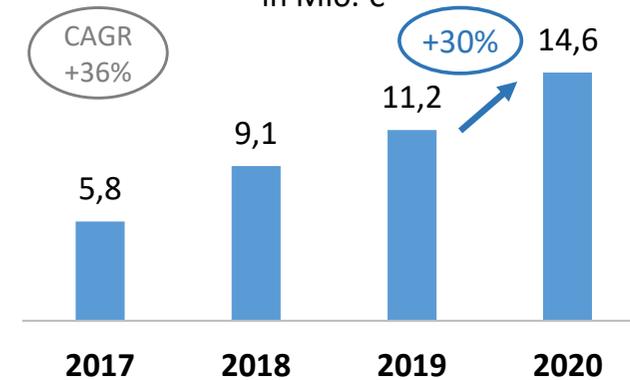
## Portfoliowert

in Mio. €



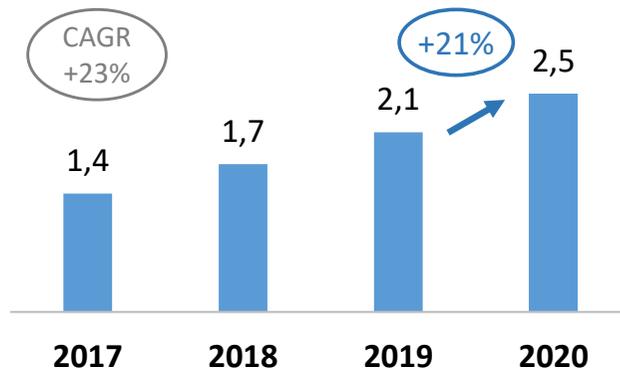
## Umsatz

in Mio. €



## Nettoergebnis

in Mio. €

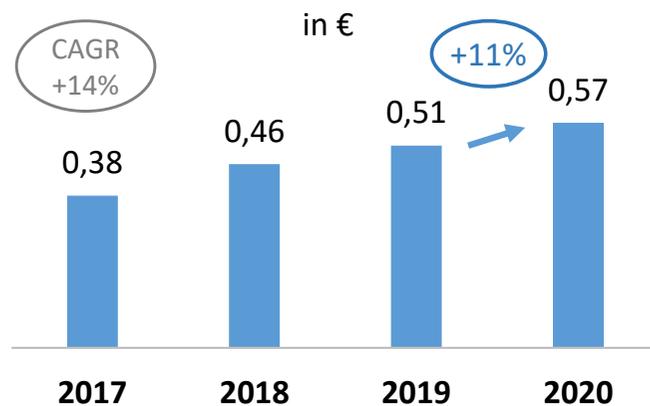


## Funds from Operations (FFO)

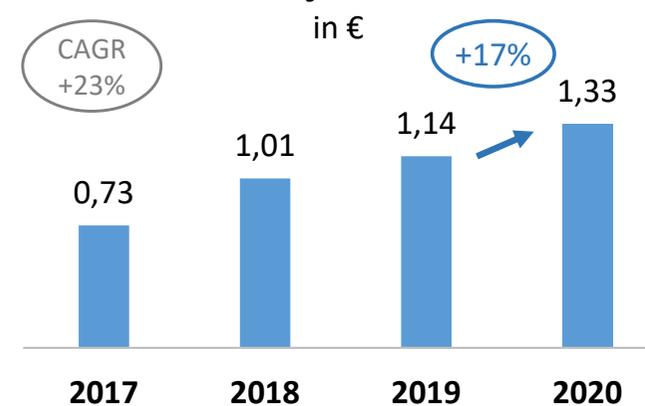
in Mio. €



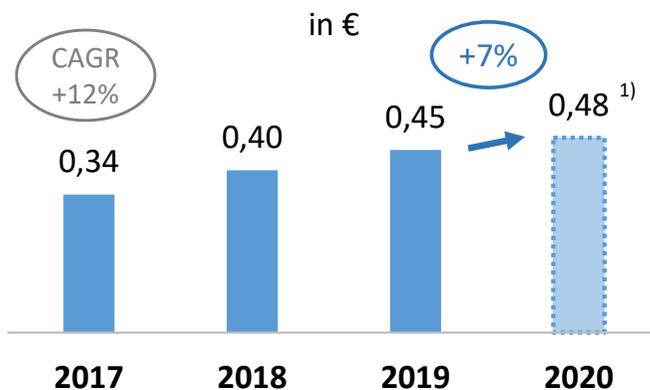
## Ergebnis je Aktie



## 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

<b>Aktiva</b> <i>(wesentliche Positionen, in Mio. €)</i>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Anlagevermögen	129,3	95,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,8	0,4
Sonstige Vermögensgegenstände	1,2	0,9
Liquide Mittel	4,3	7,0
Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	1,0
Bilanzsumme	136,7	104,3

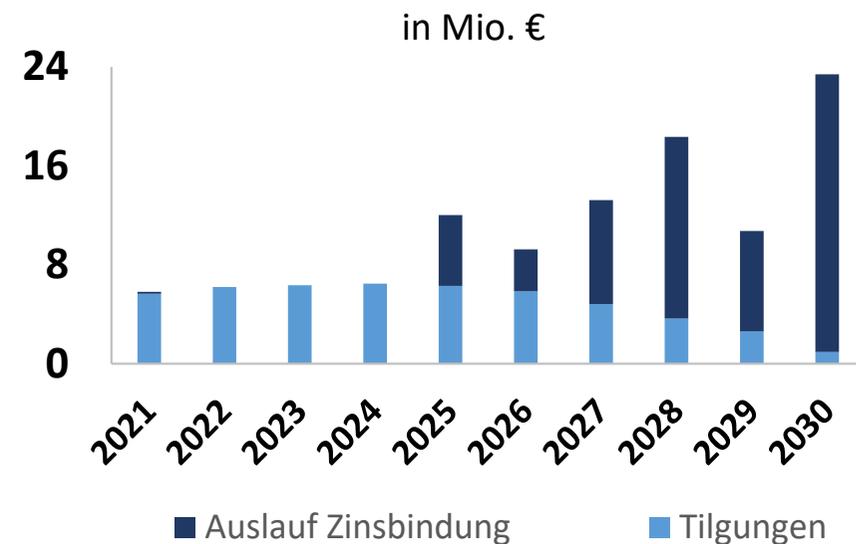
- deutliche Ausweitung der Bilanzsumme durch weiteren Portfolio-Ausbau
- offene Forderungen stichtagsbedingt höher durch noch nicht weitergeleitete Mieten eines Verkäufers
- komfortable Liquiditätssituation

<b>Passiva</b> <i>(wesentliche Positionen, in Mio. €)</i>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Eigenkapital	25,2	24,7
Rückstellungen	0,6	0,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	0,3	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110,3	76,5
Sonstige Verbindlichkeiten	0,3	2,1
Bilanzsumme	136,7	104,3

- Eigenkapital durch positives Ergebnis erhöht
- Ausweitung der Bankverbindlichkeiten korrespondiert mit Portfolio-Ausbau
- Sonstige Verbindlichkeiten nach offenen Kaufpreisen zum Vorjahresstichtag nun wieder normalisiert

Kennzahlen (Stand: 31.12.2020)	
Anzahl Finanzierungspartner	32
Bankverbindlichkeiten	110 Mio. €
Ø Zinssatz <sup>1)</sup>	2,12%
Ø Anfangstilgung <sup>1)</sup>	4,60%
Ø Zinsbindung <sup>1)</sup>	7,8 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	61,0%

## 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

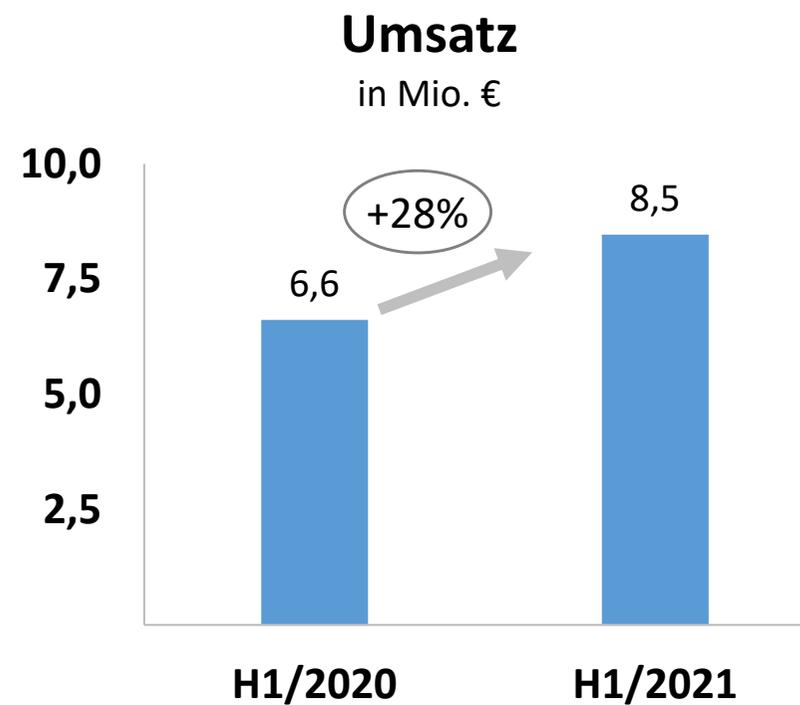
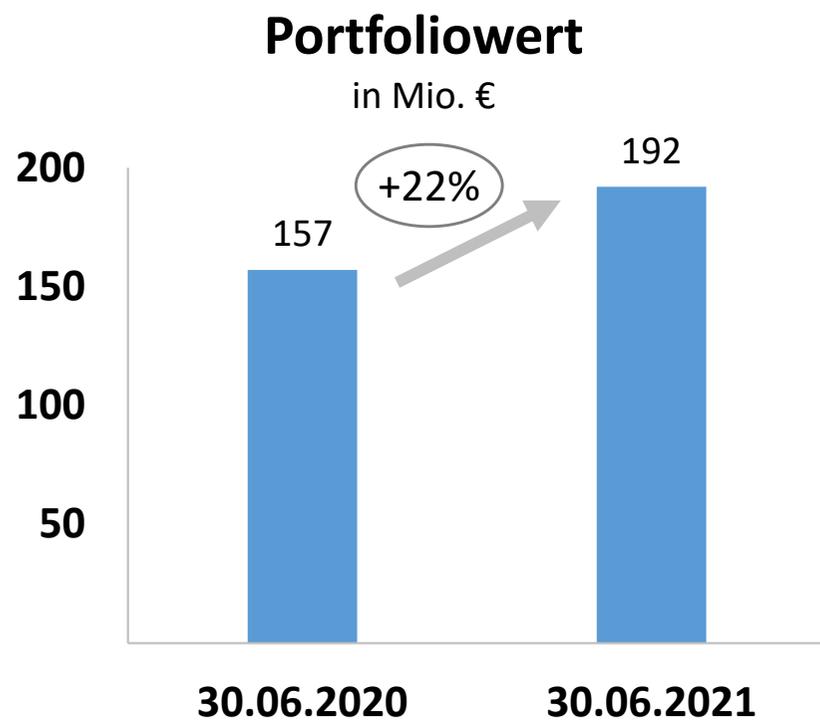
## Ziele für 2020

- 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



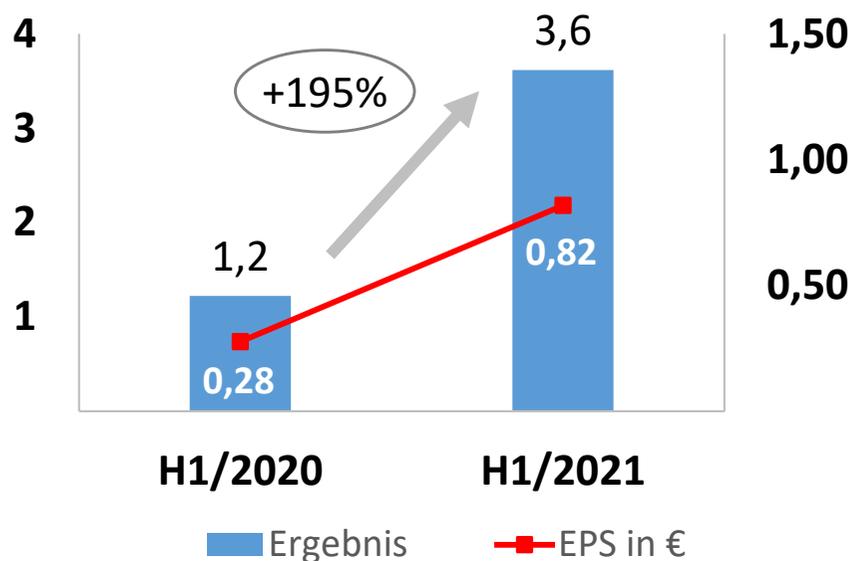
1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick





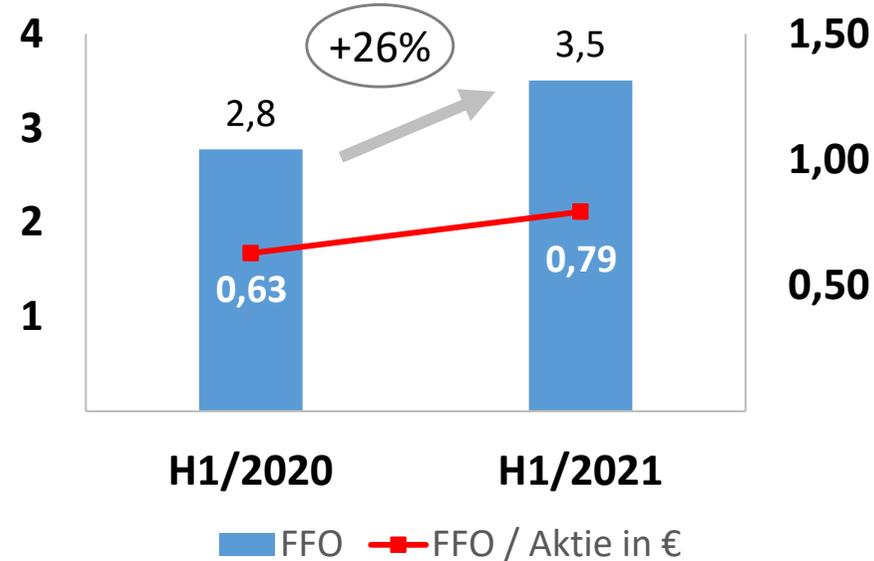
## Nettoergebnis

in Mio. €



## Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



Kennzahlen <i>(Stand: 30.06.2021)</i>	
Anzahl Finanzierungspartner	32
Bankverbindlichkeiten	114 Mio. €
Ø Zinssatz	2,12%
Ø Anfangstilgung	4,42%
Ø Zinsbindung	7,3 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58,6%

## Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 17% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

## Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage

- Mieteingang in Q1/2021 insgesamt bei 92%, einige Zahlungen unter Vorbehalt
- Mieteingang in Q2/2021 bei rund 99%, im Juli bei nahezu 100%
- per 30.6. insgesamt rund 250 T€ offen, größtenteils bonitätsstarke Non-Food-Filialisten; nur ein Mieter meldete Insolvenz an, bereits von Investor gerettet
- ausgesetzte Mieten sind gestundet => keine Ergebnisauswirkung!  
... dennoch weitere vorsorgliche Wertberichtigungen vorgenommen
- 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

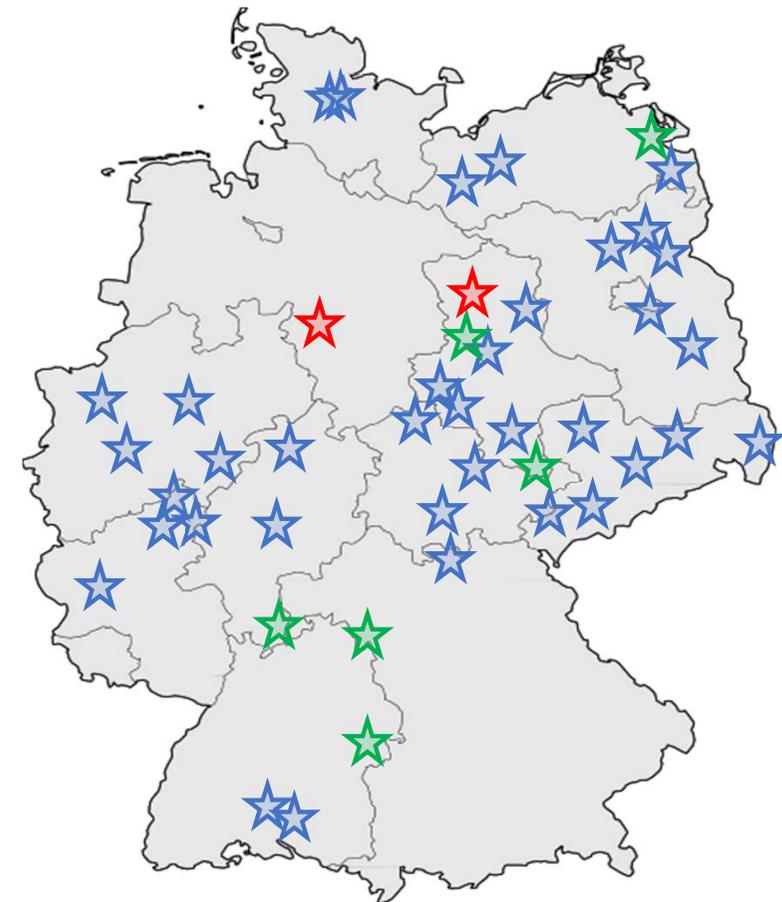
- Baujahr: 1985 / 2005
- Grundstücksgröße: 6.907 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 3.385 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 3,6 Mio. €
- Nettomiete (IST): 340 T€ p.a.
- Erwerb zur 10,6-fachen Nettomiete
- Standort im Speckgürtel von Hannover mit S-Bahn-Anbindung
- Ankermieter sind 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



Kennzahlen <i>(Stand: 30.06.2021)</i>	
Standorte	45
Nettokaltmieten (annualisiert)	15 Mio. €
Vermietbare Fläche	195.651 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	94%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre
Portfoliowert	192 Mio. €

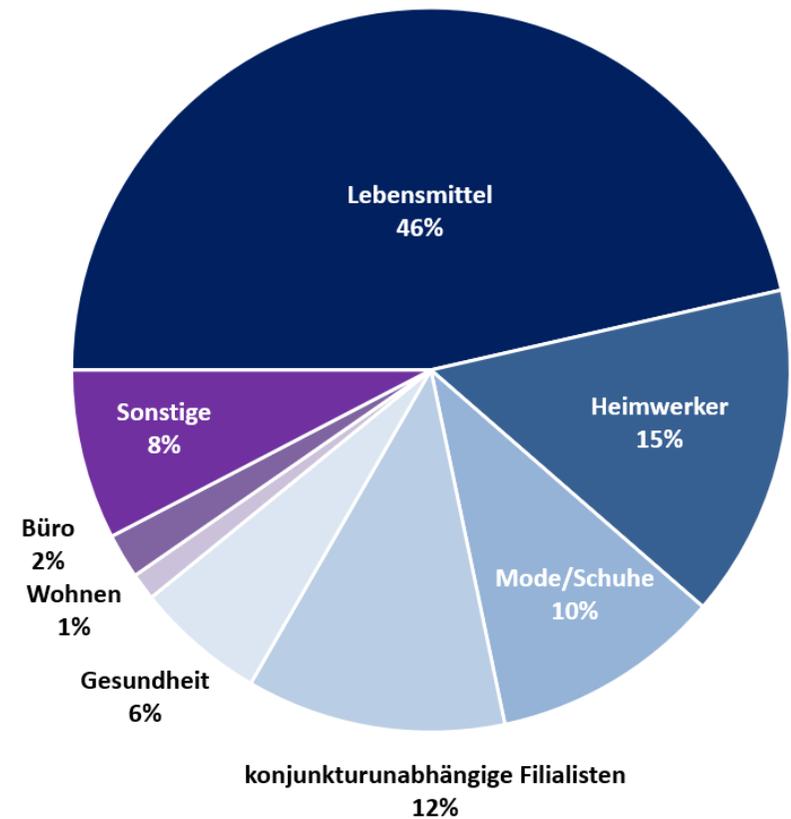
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 26%
- 2021 bisher zwei Zukäufe für 11,6 Mio. €



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

Größte Mieter		Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL	 	6	13,0 %
toom/B1	 	5	12,0 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  	11	11,2 %
REWE/Penny	 	8	7,1 %
Tengelmann-Gruppe	 	17	4,9 %
Dän. Bettenlager (= JYSK)		9	4,8 %
Aldi Nord		4	4,1 %
NORMA		7	3,9 %
Takko		6	2,1 %
Deichmann		6	1,9 %

Mieterträge nach Branche



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

## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Löwenberg

- Erwerb Arrondierungsgrundstücke
- Vergrößerung ALDI

abgeschlossen  
läuft, Abschluss vorauss. 12/2021

insgesamt  
ca. 2 Mio. €

### 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. €

### Hamm

- Umbau Fitness-Studio
- Vergrößerung Penny

abgeschlossen  
läuft, Umbau vorauss. 2022

insgesamt  
ca. 500 T€

### Lübbenau

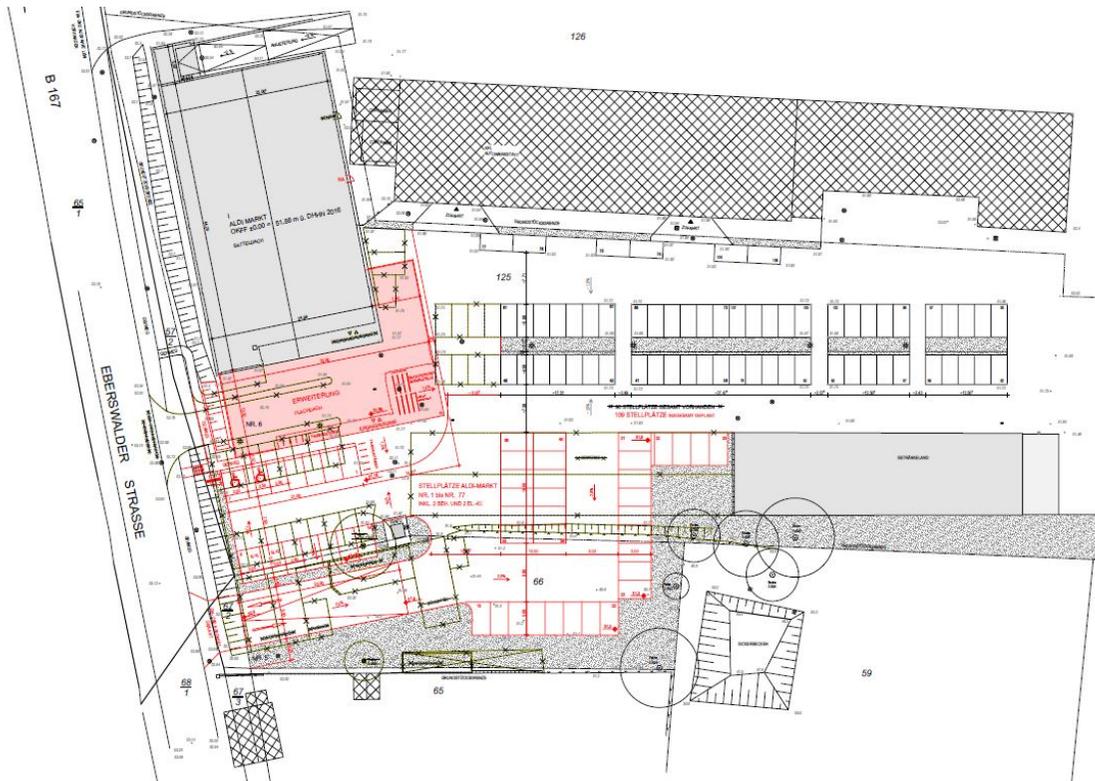
- Neuansiedlung Kardiologie-Praxis
- Vergrößerung Fleischer
- Vergrößerung Amplifon
- Schaffung neue Fläche für TEDi
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker

abgeschlossen  
abgeschlossen  
abgeschlossen  
läuft, Abschluss vorauss. Q1/2022  
läuft, Abschluss vorauss. Q1/2022

insgesamt  
> 1 Mio. €  
(inkl. weiterer  
Maßnahmen)



## Umbau für ALDI in Löwenberg (I)



Das ALDI-Bestandsgebäude wird nach vorne vergrößert, die Zufahrt verlegt und Stellplätze neu geschaffen



Der ALDI in Löwenberg vor der Vergrößerung ...



... soll nach dem Umbau wie in Pampow aussehen

## Umbau für ALDI in Löwenberg (II)

- Bauantrag in 9/2020 gestellt, Genehmigung in 6/2021
- Vergrößerung und Modernisierung des ALDI-Marktes
- Abrissarbeiten seit Februar, Baustart im Juli



Gesamtobjekt vor dem Umbau



Abriss des leerstehenden Wohnhauses



Teilabriss von Gebäude II für verlegte Zufahrt/Stellplätze



Neue Fassade am Gebäude II

## Umbau für ALDI in Löwenberg (III)

- Verlegung der Zufahrt, Schaffung zusätzlicher Stellplätze
- ALDI-Markt bleibt fast durchgängig geöffnet
- Fertigstellung für 12/2021 geplant



Der Umbau erfolgt im laufenden Betrieb



Hier entstehen die zusätzlichen Stellplätze

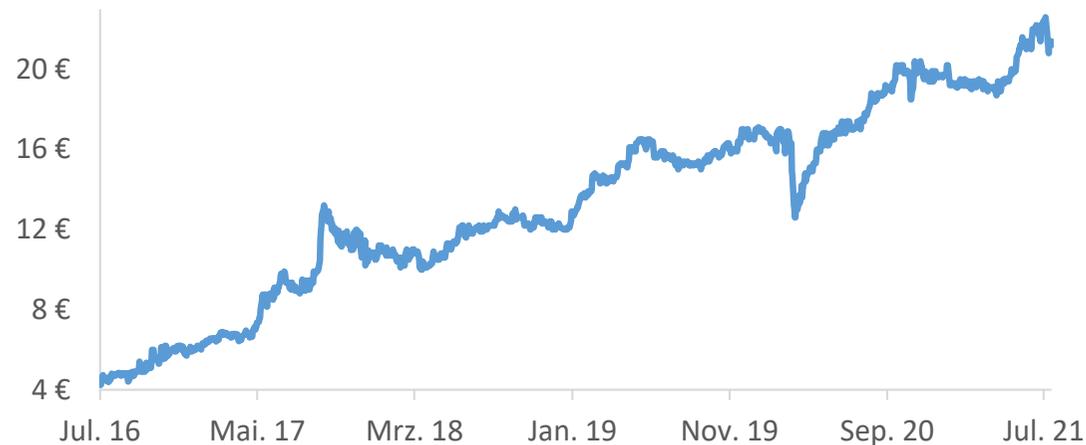


Die etwas nach Westen verlegte Zufahrt ist bereits fertig

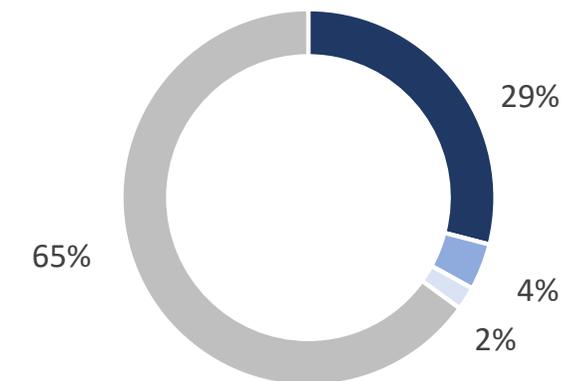


Die Verklinkerung an der ALDI-Fassade wurde entfernt

## 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

<sup>2)</sup> 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.

<sup>1)</sup> XETRA-Schlusskurs am 27.07.2021

## Ziele für 2021

- Jahresüberschuss von 3,1 Mio. €
- FFO von 7,1 Mio. € bzw. 1,61 € je Aktie
- annualisierter FFO von 8,0 Mio. € per Ende 2021
- weitere Dividendenerhöhung
- Aufvalutierungszusagen im Umfang von 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

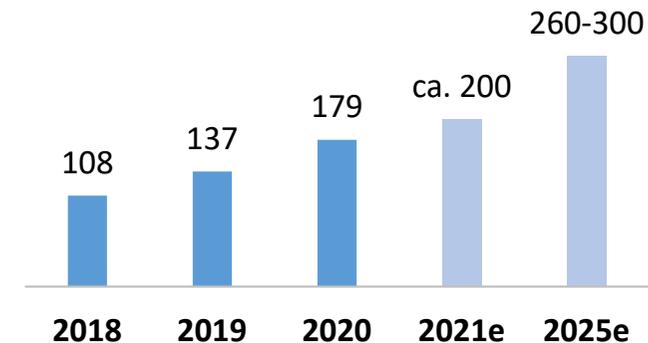


## Langfristplanung „DEFAMA 2025“

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

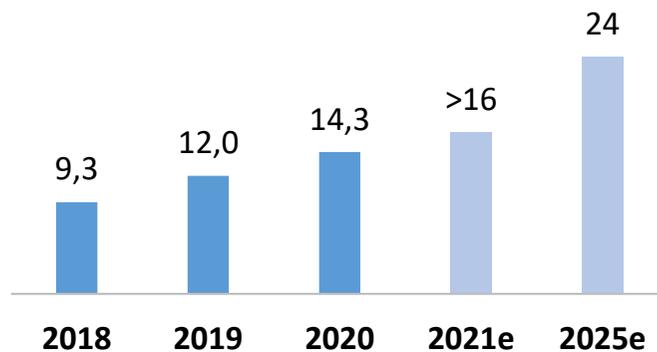
### Portfoliowert

in Mio. €



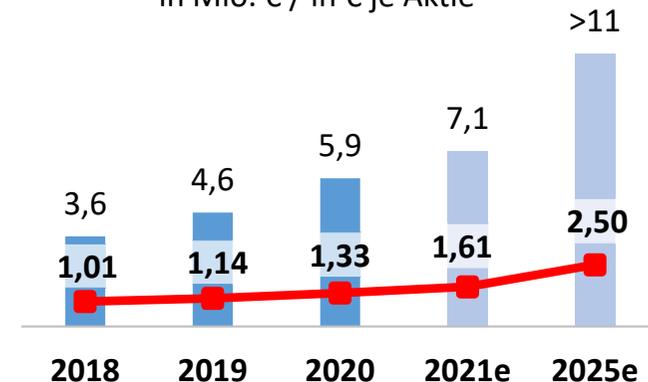
### Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



**TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns**

**TOP 3: Entlastung des Vorstands**

**TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats**

**TOP 5: Wahl des Abschlussprüfers**

# Fragen und Antworten