



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

September 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.



Pasewalk, Mecklenburg-Vorpommern



Waldeck, Hessen



Apolda, Thüringen

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

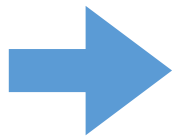
Bewusste Fokussierung auf
kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreisfaktoren
auch für gute Standorte

Beste Chancen auf eine
dauerhaft hohe Rendite

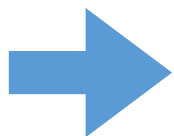
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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

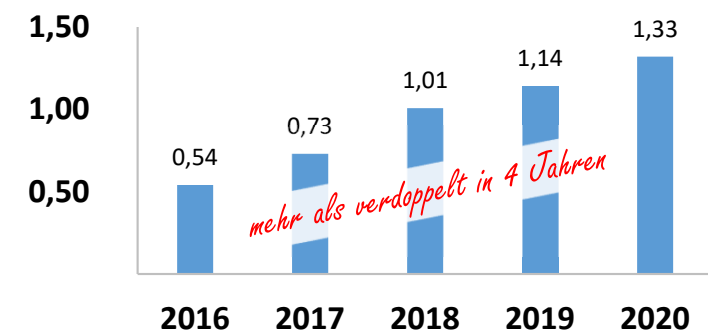
- starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



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

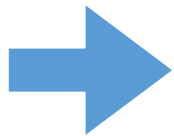


FFO je Aktie
in €



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



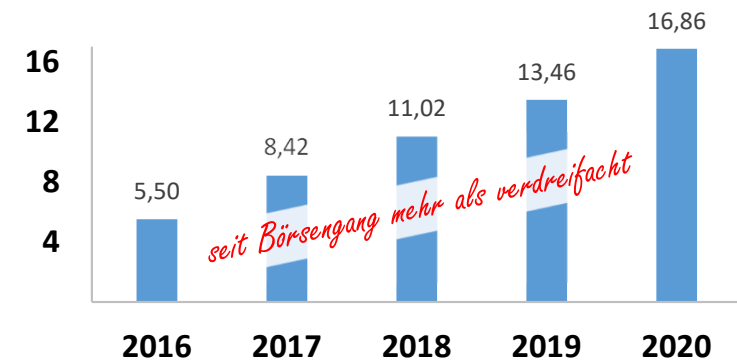
NAV je Aktie +207%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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

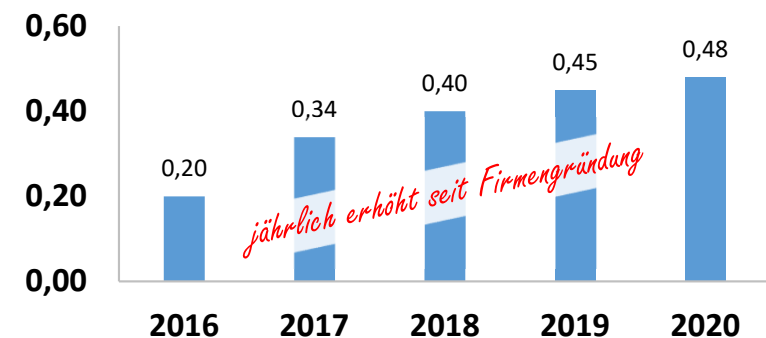
NAV je Aktie

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 (Vorstand)

- 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

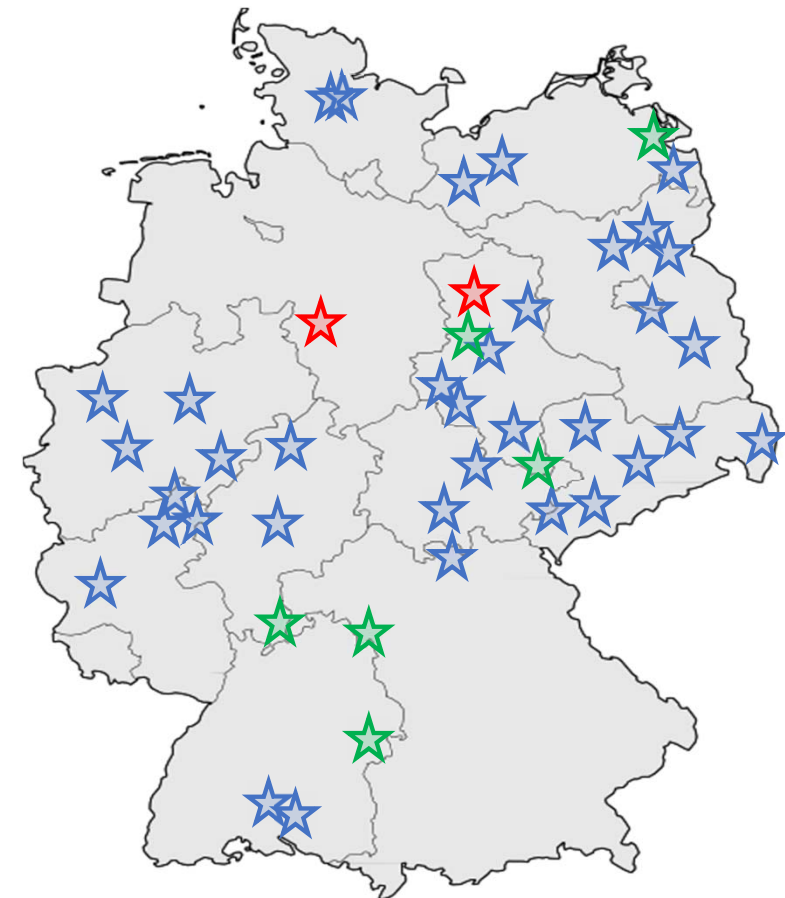


Henrik von Lukowicz

- 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: 31.08.2021)</i>	
Standorte	44
Nettokaltmieten (annualisiert)	15 Mio. €
Vermietbare Fläche	195.651 m ²
Vermietungsquote	94%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,8 Jahre
Portfoliowert	192 Mio. €

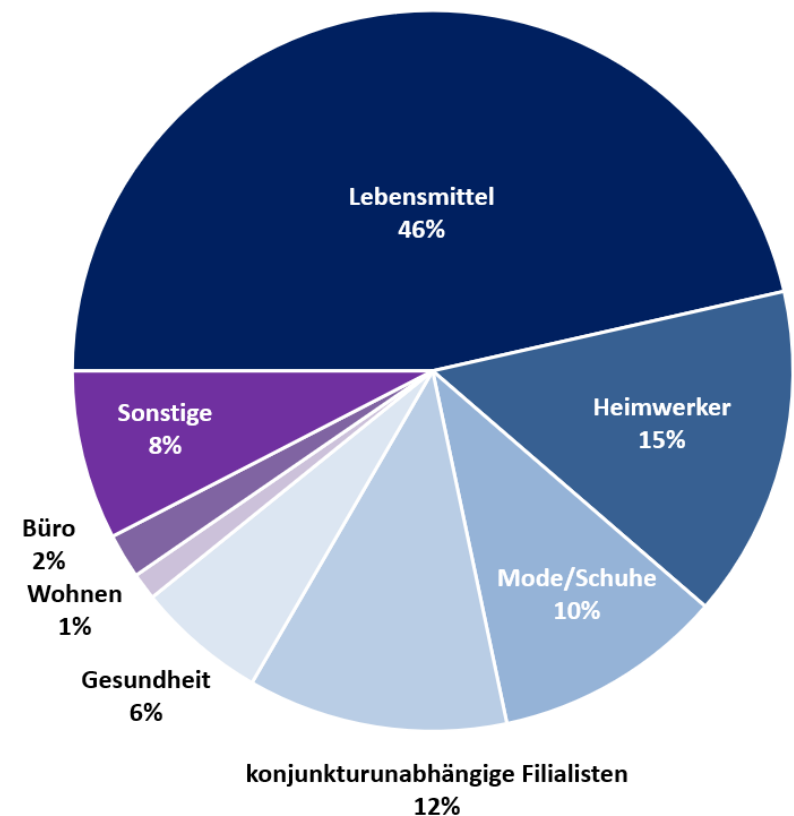
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 26%
- 2021 bisher zwei Zukäufe für 11,6 Mio. €



- ★ 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



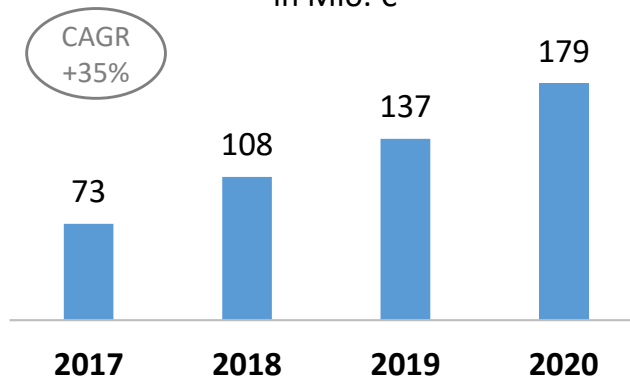
„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 26% der Gesamterträge aus

KENNZAHLEN 2017-2020



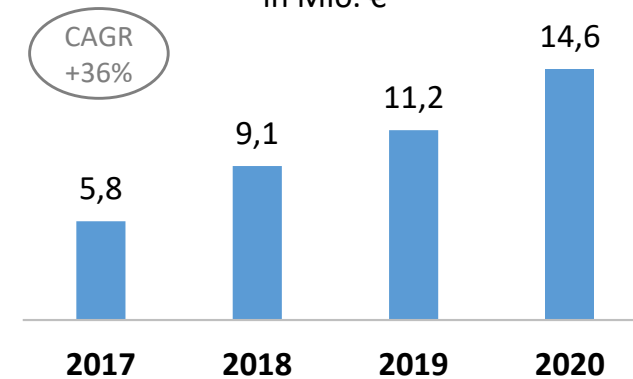
Portfoliowert

in Mio. €



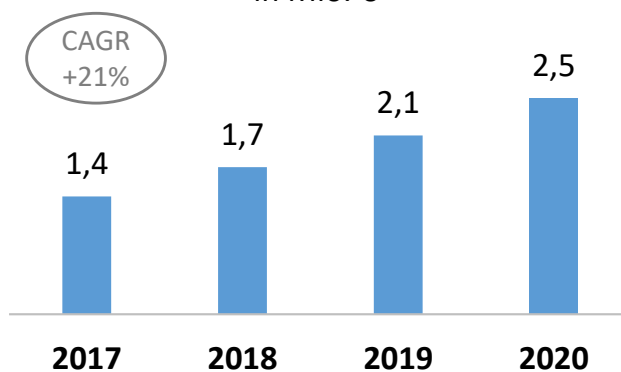
Umsatz

in Mio. €



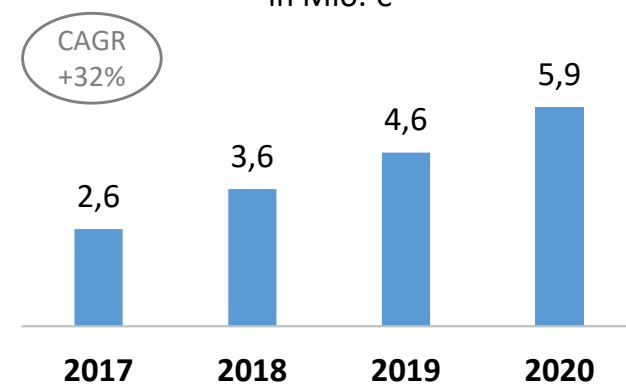
Nettoergebnis

in Mio. €



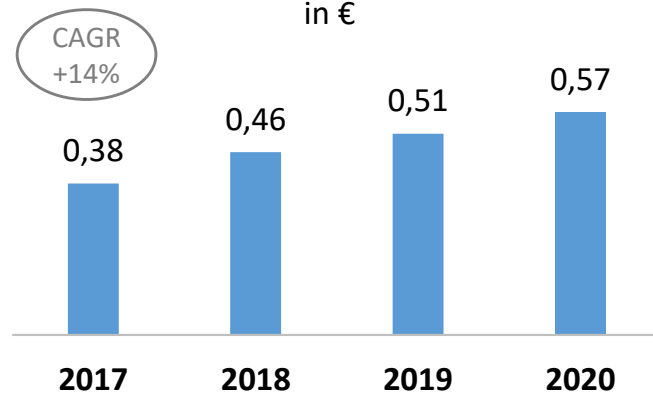
Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



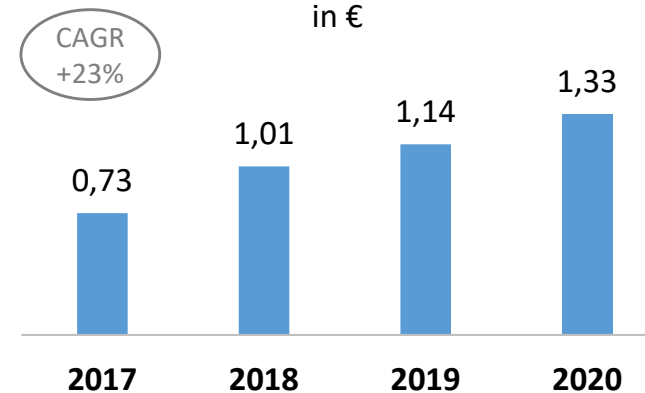
Ergebnis je Aktie

in €



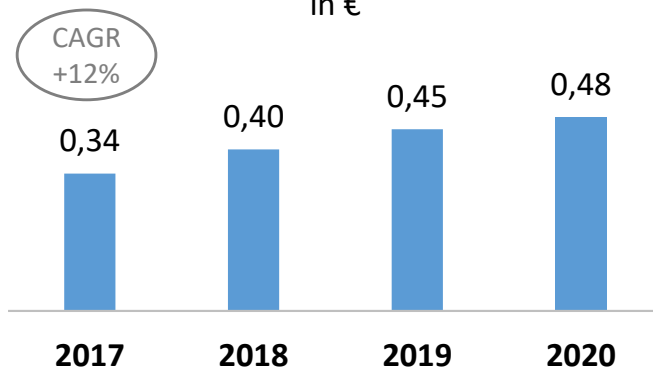
FFO je Aktie

in €



Dividende je Aktie

in €



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

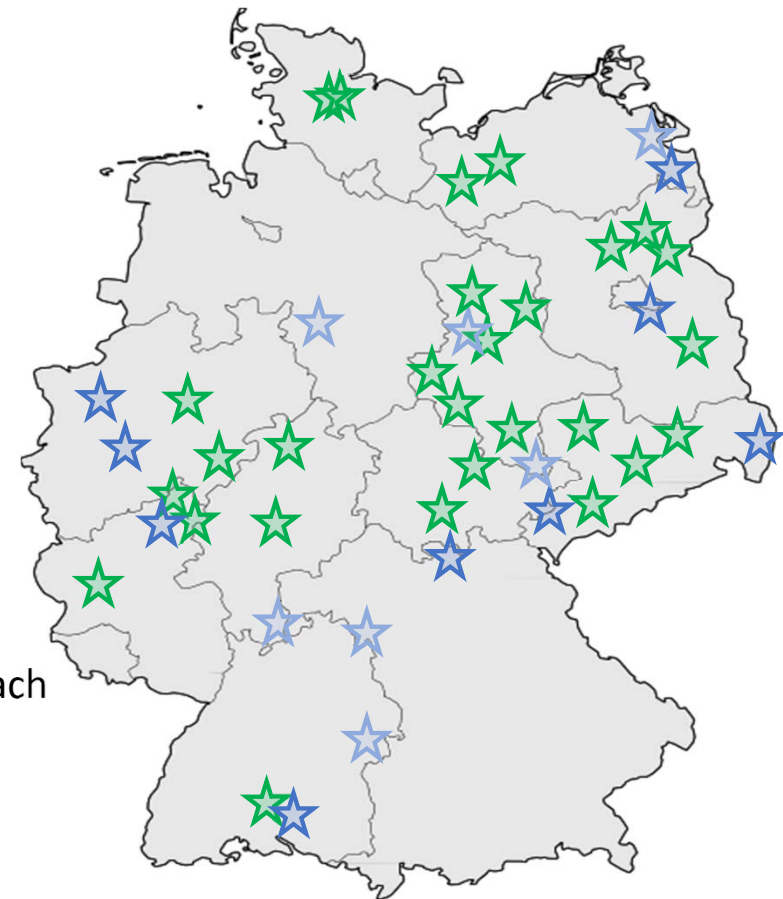
- keine Verzögerungen des Umbaus durch Corona
- Baukosten entsprachen dem Budget
- Neueröffnung erfolgte wie geplant am 5.11.
- mehrere Angebote potenzieller Käufer, die alle zu einem positiven Einmaleffekt im hohen einstelligen Millionenbereich geführt hätten
- Refinanzierung mit deutlich über der Baufinanzierung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

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

Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Löwenberg

- Erwerb Arrondierungsgrundstücke
- Vergrößerung ALDI

abgeschlossen
läuft, Abschluss vorauss. 12/2021

insgesamt
ca. 2 Mio. €

Büdelisdorf

- 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

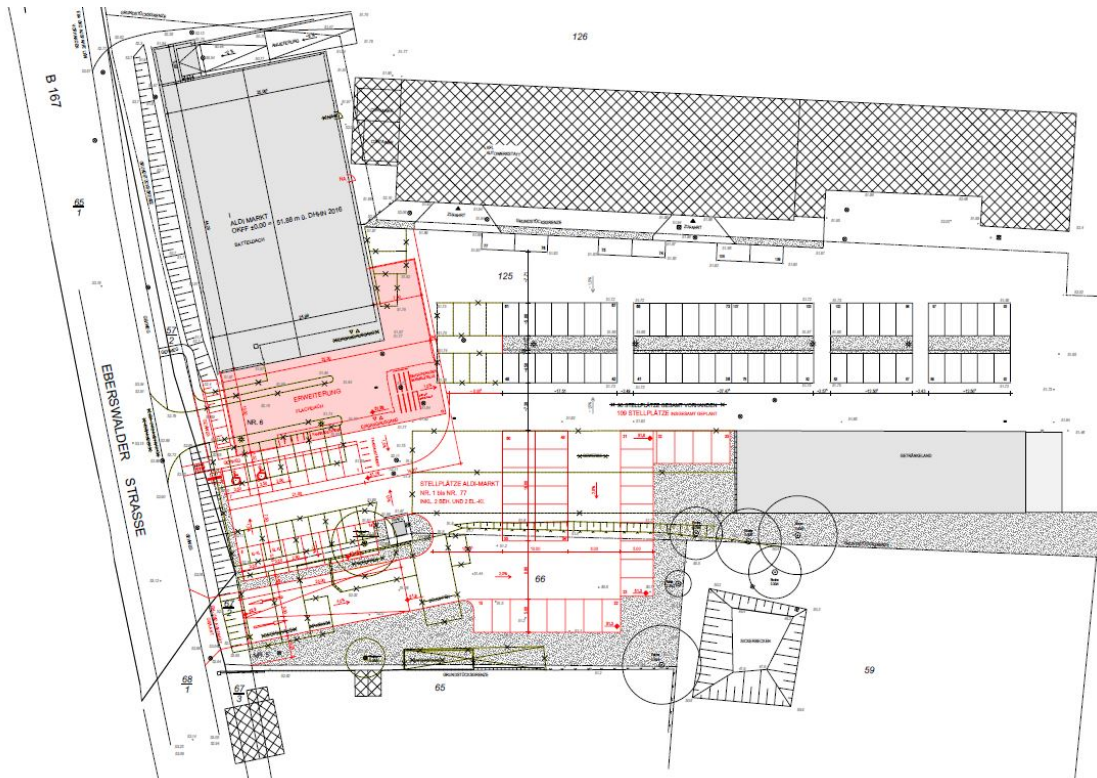
- Neuansiedlung Kardiologie-Praxis
- Vergrößerung Fleischer
- Vergrößerung Amplifon
- Schaffung neue Fläche für TEDi
- Bauantrag Vergrößerung Bäcker

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



Die etwas nach Westen verlegte Zufahrt ist bereits fertig



Auch die Außenwände des Anbaus stehen schon



Hier wird der neue Eingangsbereich geschaffen

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 führte zu Mittelzufluss von 3 Mio. € nach Steuern

Transaktion/Kauf

HanseCenter Gardelegen

- ☐ Baujahr: 1996
- ☐ Grundstücksgröße: 41.355 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 15.850 m²
- ☐ 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



Gardelegen, Sachsen-Anhalt

Transaktion/Kauf

Nahversorgungszentrum Barsinghausen

- ☐ Baujahr: 1985 / 2005
- ☐ Grundstücksgröße: 6.907 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 3.385 m²
- ☐ 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



Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage

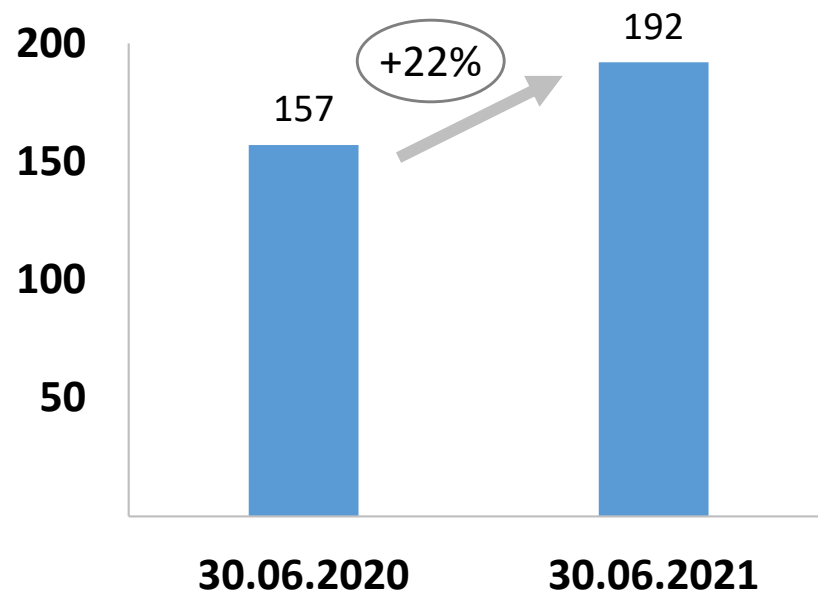
- Mieteingang in Q1/2021 insgesamt bei 92%, einige Zahlungen unter Vorbehalt
- Mieteingang in Q2/2021 bei rund 99%, im Juli bei nahezu 100%
- per 30.6. insgesamt rund 250 T€ offen, größtenteils bonitätsstarke Non-Food-Filialisten; nur ein Mieter meldete Insolvenz an, bereits von Investor gerettet
- ausgesetzte 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**



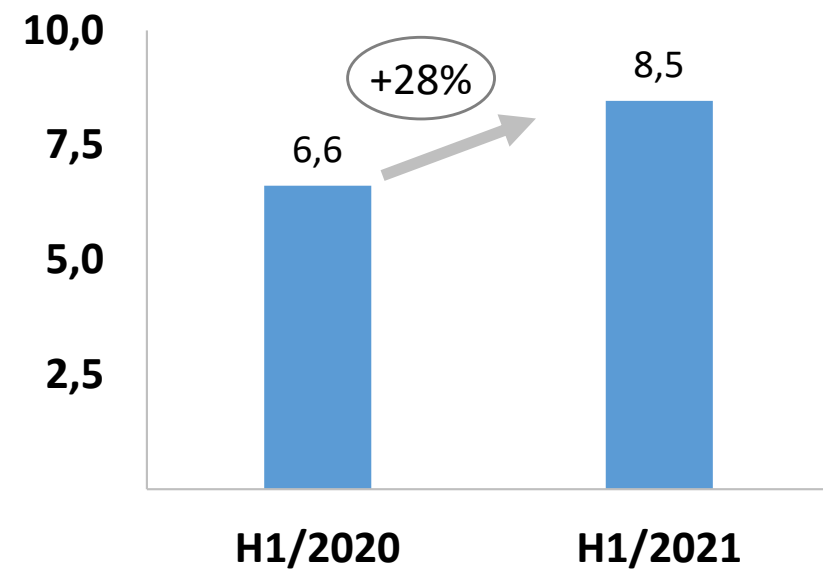
Portfoliowert

in Mio. €



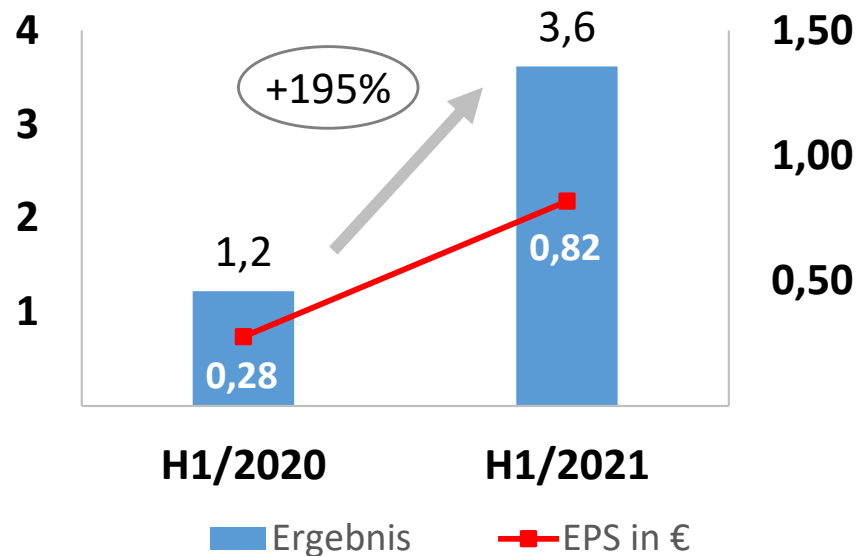
Umsatz

in Mio. €



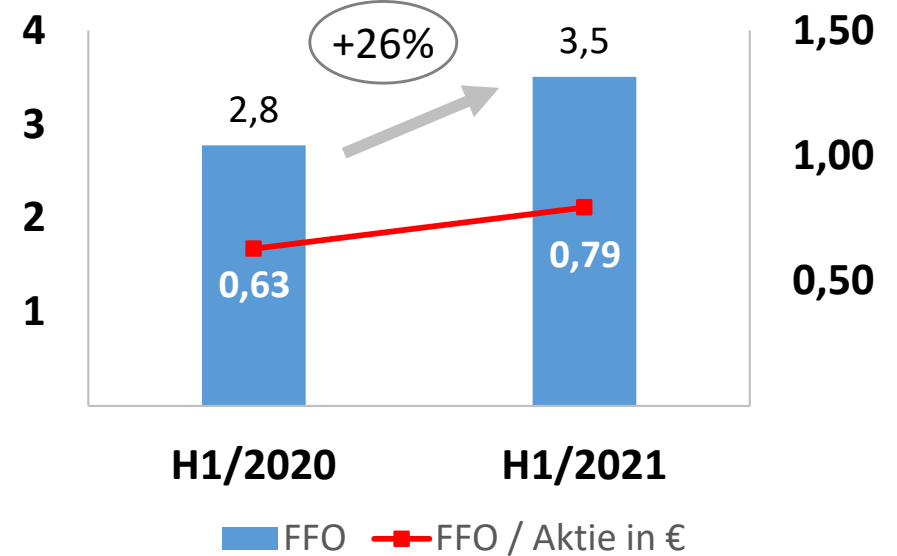
Nettoergebnis

in Mio. €



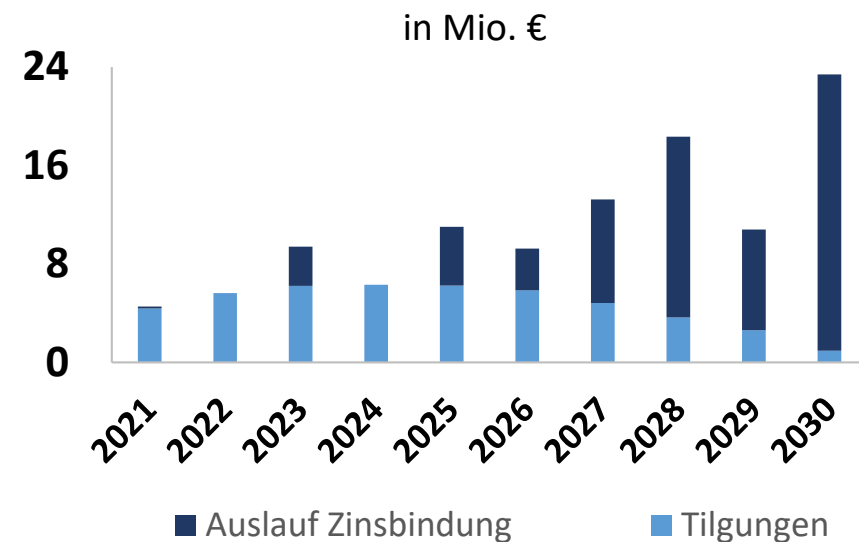
Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



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

Fälligkeitenspiegel 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“)

Ziele für 2021

Vorjahreswerte

• Jahresüberschuss (HGB):	3,1 Mio. € 0,69 € je Aktie	2,5 Mio. € 0,57 € je Aktie
• Funds From Operations (FFO):	7,1 Mio. € 1,61 € je Aktie	5,9 Mio. € 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

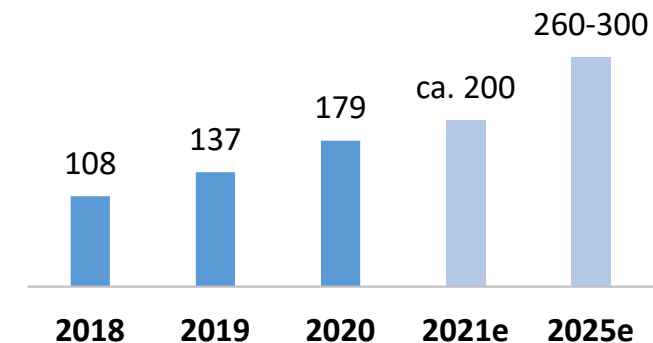


Langfristplanung „DEFAMA 2025“

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

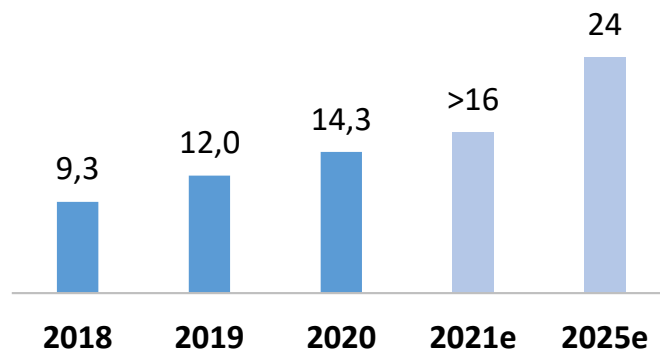
Portfoliowert

in Mio. €



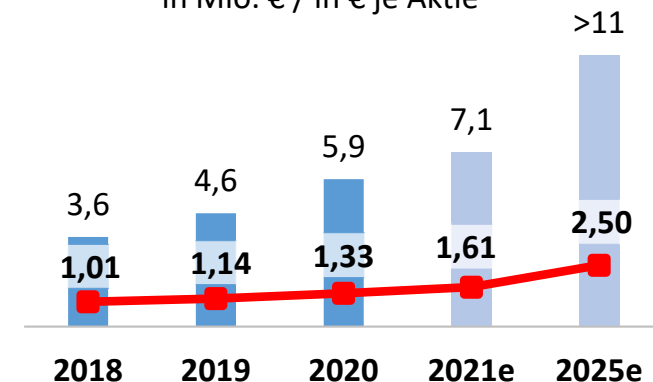
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €

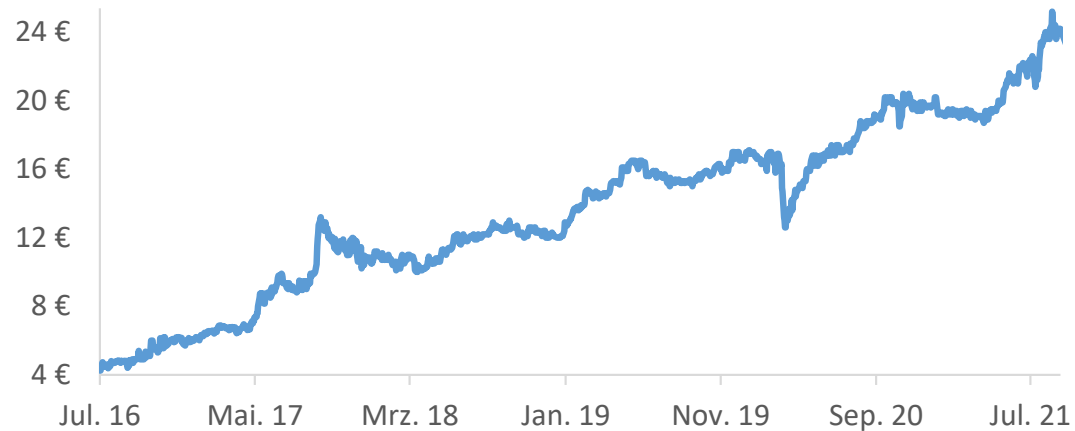


Funds from Operations (FFO)

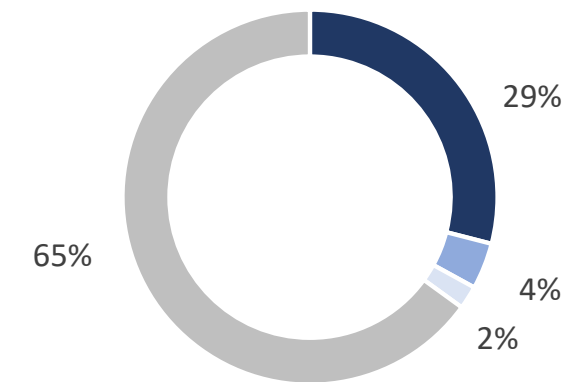
in Mio. € / in € je Aktie



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²⁾



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	24,20 €
Marktkapitalisierung	107,0 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 09.09.2021

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 jährlich steigende Dividende

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 unbekannten 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.