



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

November 2021

DEFAMA kauft

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- wenig Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- Objektgröße meist zwischen 1 und 5 Millionen Euro Kaufpreis
- überwiegend in kleinen bis mittelgroßen Städten

Wir verfolgen eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen 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
institutionelle Investoren

Günstiger Erwerb mangels
Wettbewerb auf Käuferseite

Konzentration auf
Nahversorgungszentren

Keine Probleme durch
Online-Handel

Nachhaltige Vermietbarkeit
der Objekte

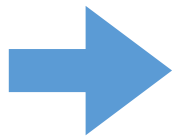
Fokus auf kleine und
mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise
für gute Standorte

Beste Chancen auf
dauerhaft hohe Rendite

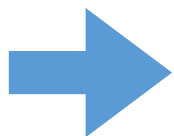
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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

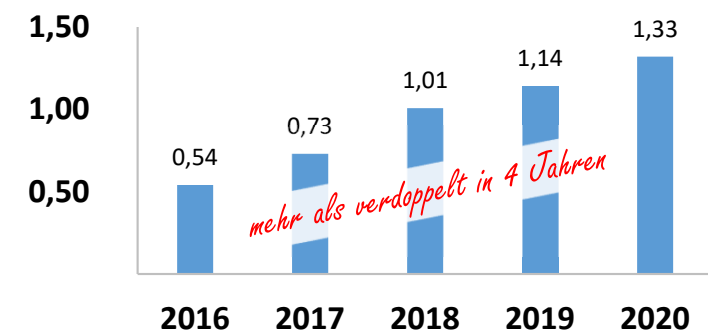
- starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



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

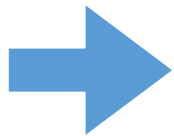


FFO je Aktie
in €



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



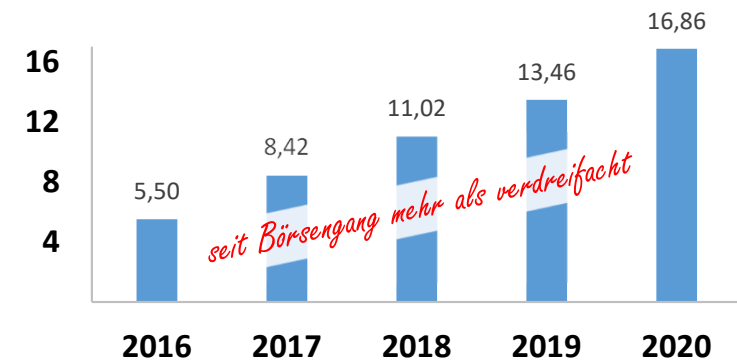
NAV je Aktie +207%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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

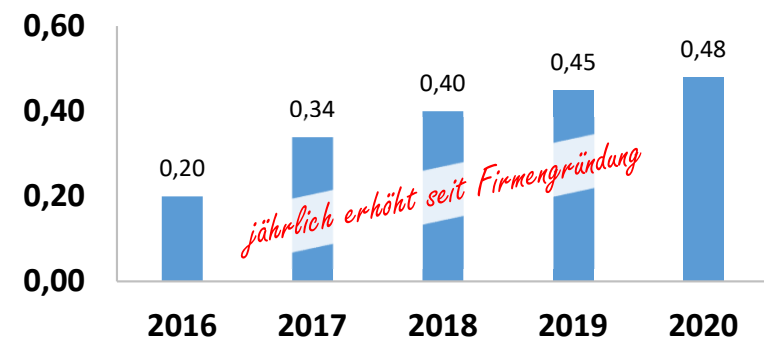
NAV je Aktie

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

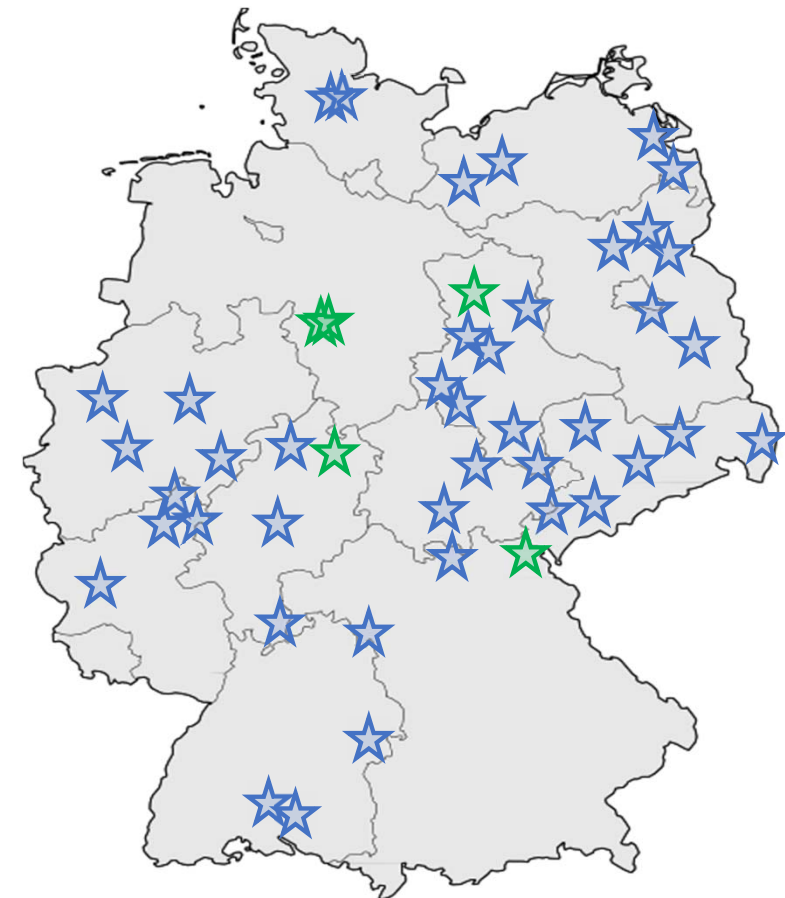


Henrik von Lukowicz

- 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: 31.10.2021)</i>	
Standorte	47
Nettokaltmieten (annualisiert)	16 Mio. €
Vermietbare Fläche	210.455 m ²
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,8 Jahre
Portfoliowert	205 Mio. €

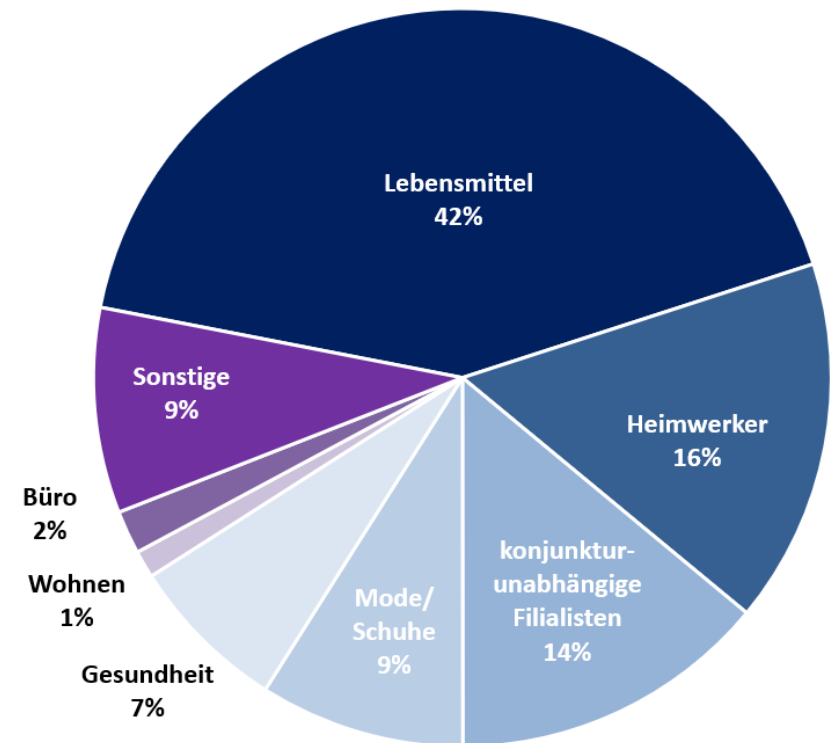
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 26%
- 2021 bisher fünf Zukäufe für 24,2 Mio. €



- ★ Bestandsobjekte
- ★ Akquisitionen in 2021

Größte Mieter		Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL	 	6	11,9 %
toom/B1	 	5	11,2 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  	11	10,4 %
REWE/Penny	 	7	6,5 %
JYSK (= Dän. Bettenlager)		10	4,9 %
Aldi Nord		4	3,8 %
NORMA		7	3,5 %
Herkules-Baumarkt (Edeka)		1	2,4 %
KiK		8	2,4 %
TEDi		9	2,2 %
Takko		6	2,0 %
Deichmann		6	1,7 %

Mieterträge nach Branche



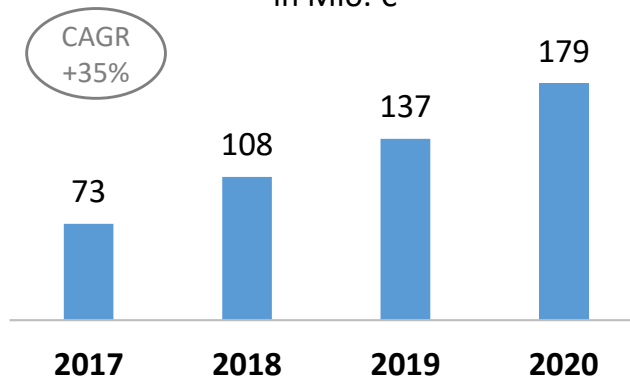
„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 26% der Gesamterträge aus

KENNZAHLEN 2017-2020



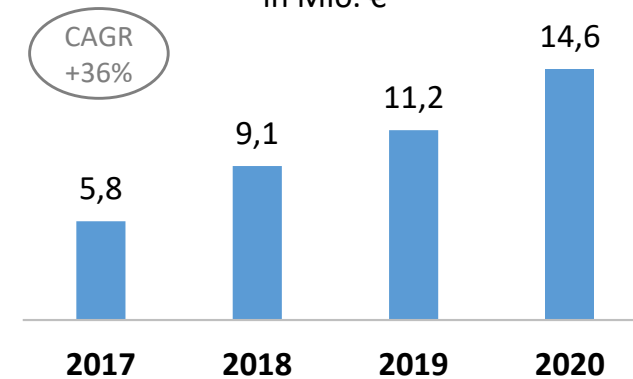
Portfoliowert

in Mio. €



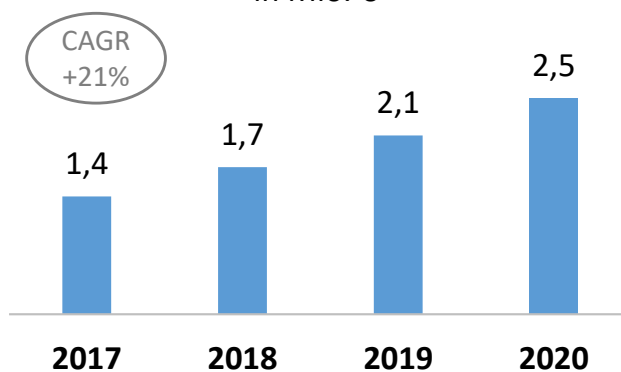
Umsatz

in Mio. €



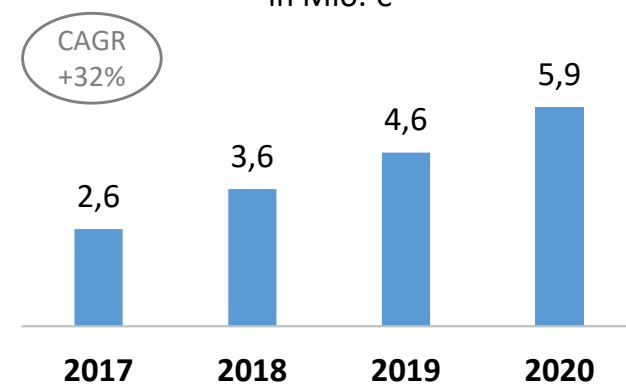
Nettoergebnis

in Mio. €



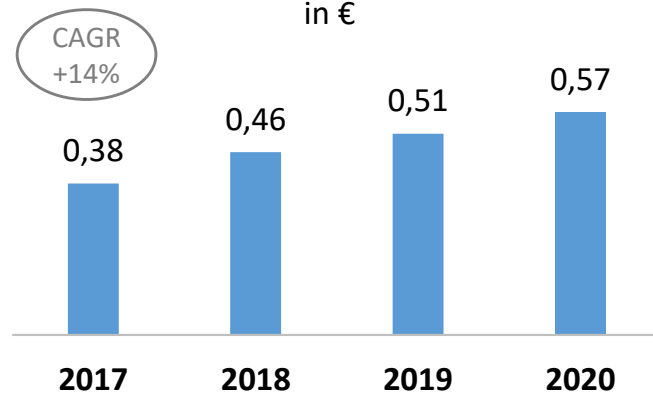
Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



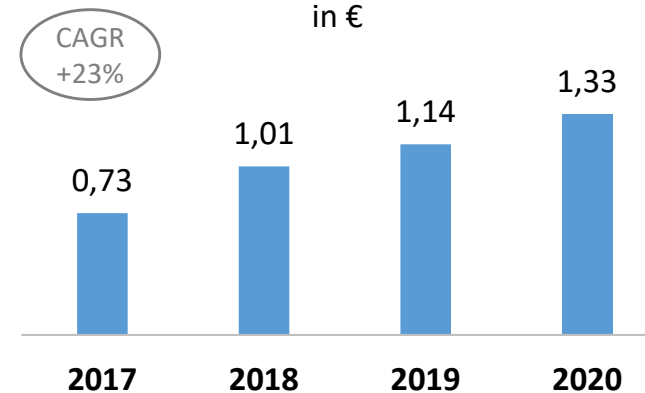
Ergebnis je Aktie

in €



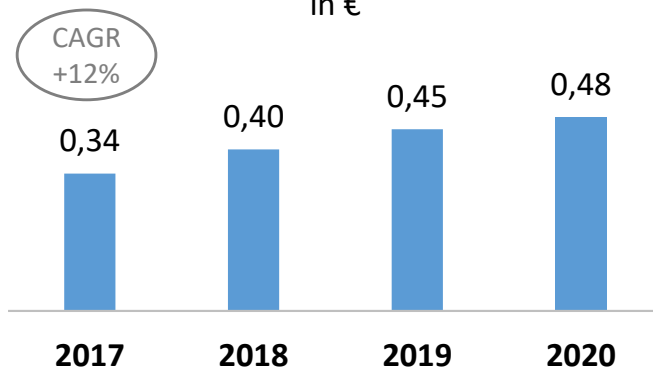
FFO je Aktie

in €



Dividende je Aktie

in €



Leitgedanken für die Expansion

- Wachstum 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 Cash erwartet

Auswirkungen der Corona-Krise / aktuelle Lage

- Mieteingang in Q1/2021 insgesamt bei 92%, einige Zahlungen unter Vorbehalt
- Mieteingang seit April 2021 bei fast 100%
- offene Forderungen betreffen 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**



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Löwenberg

- Erwerb Arrondierungsgrundstücke
- Vergrößerung ALDI

abgeschlossen
läuft, Abschluss vorauss. 12/2021

insgesamt
ca. 2 Mio. €

Büdelisdorf

- Anbau Aufzug am Ostflügel
- Vergrößerung TEDI, Dachausbau
Neuansiedlung Fitness-Studio

läuft, Abschluss vorauss. 12/2021
läuft, Abschluss vorauss. 8/2022

insgesamt
ca. 1,5 Mio. €

Hamm

- Umbau Fitness-Studio
- Vergrößerung Penny

abgeschlossen
läuft, Abschluss vorauss. 5/2022

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. Q2/2022
läuft, Abschluss vorauss. Q2/2022

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



Umbau für ALDI in Löwenberg (I)

- Vergrößerung und Modernisierung des ALDI-Marktes
- ALDI war während des Umbaus fast durchgängig offen
- Wiedereröffnung für den 10.12.2021 geplant



Gesamtobjekt vor dem Umbau



Die Zufahrt wurde etwas nach Westen verlegt

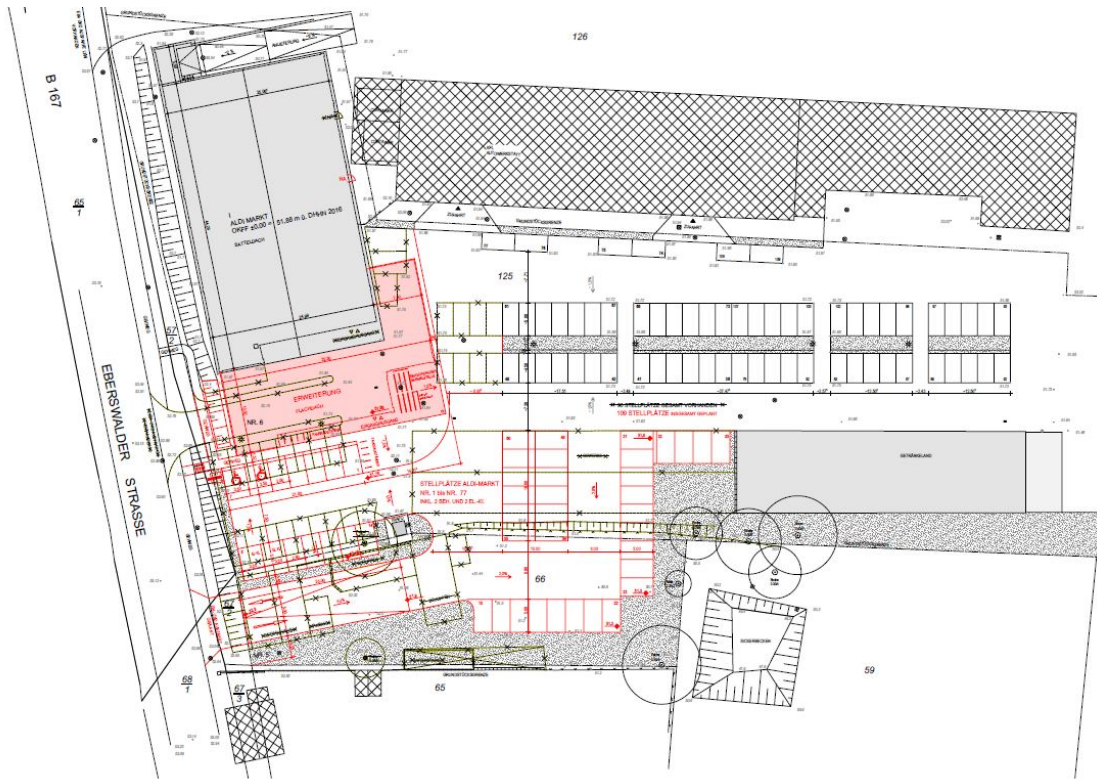


An den Außenanlagen gibt es noch einiges zu tun ...



... das Gebäude ist aber schon so gut wie fertig

Umbau für ALDI in Löwenberg (II)



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



Der in die Jahre gekommene ALDI in Löwenberg ...

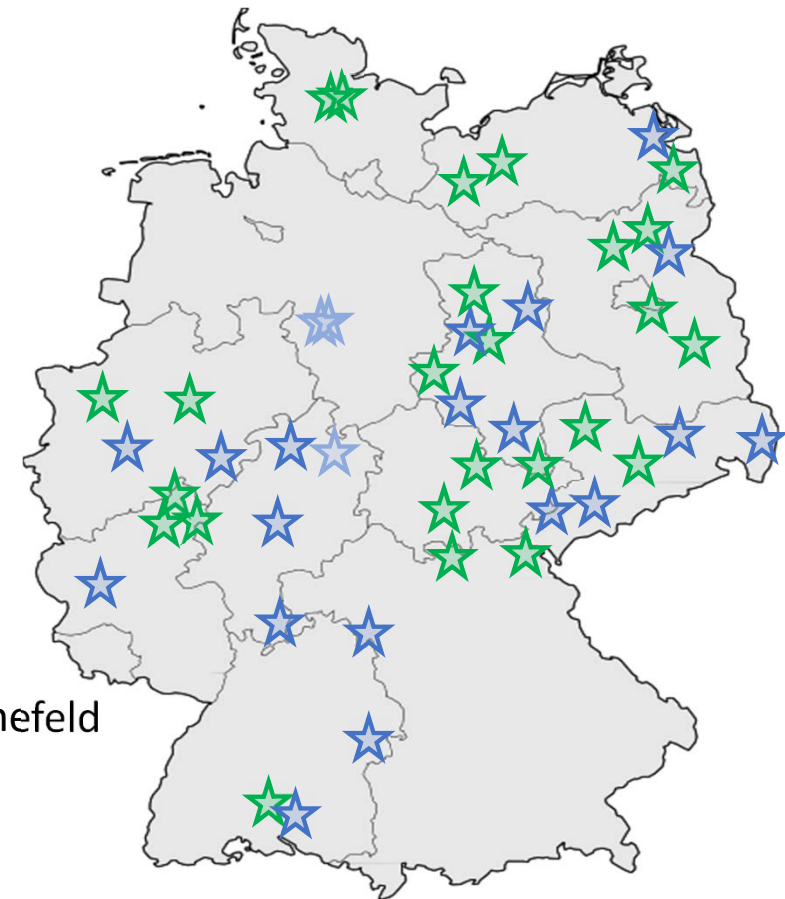


... sieht durch die Erweiterung jetzt wie ein Neubau aus.

Vertragsverlängerungen/Neuabschlüsse mit größeren Mietern in 2021

ALDI
Edeka
ABC Schuhe
Fitness-Studio
Futterhaus
Gemeinschaftspraxis
KiK
Norma
Penny
REWE
Sanitätshaus
TEDi
u.v.a.m.

Brand-Erbisdorf
Pasewalk
Staßfurt
Büdelsdorf
Gardelegen
Rendsburg
Dinslaken
Höhn + Puderbach + Sonnefeld
Wildau
Wittenburg
Albstadt
Büdelsdorf + Wurzen



★ Größere Vertragsverl./Investitionen ¹
★ Akquisition im Jahr 2021

1) Standorte, an denen es 2021 größere Vertragsverlängerungen gab und/oder aktuell Investitionspläne > 50 T€

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, ca. 15x IST-Miete)
- 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: 67%
- ☐ 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
- ☐ erster bedeutender Vertragsabschluss mit Futterhaus für gut 800 m² im Oktober 2021 erfolgt

am 22.04.2021 ersteigert



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



Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum Hof

- ☐ Baujahr: 1991
- ☐ Grundstücksgröße: 24.824 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 6.685 m²
- ☐ Vermietungsstand: 89%
- ☐ Kaufpreis: 6,7 Mio. €
- ☐ Nettomiete (SOLL): > 570 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zur 11,7-fachen Nettomiete
- ☐ Lage in einem stark frequentierten Einzelhandelsgebiet mit Kaufland, LIDL, OBI, dm, KiK, denn's Biomarkt, Subway sowie diversen Autohändlern unweit des Hauptbahnhofs
- ☐ größte Mieter sind Admiral, Detlev Louis Motorrad, Jumpers Fitness, Fressnapf und JYSK
- ☐ unbebautes Ergänzungsgrundstück von gut 2.000 m² eröffnet Potenzial für ein Zusatzgebäude

am 30.09.2021 gekauft



Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum Melsungen

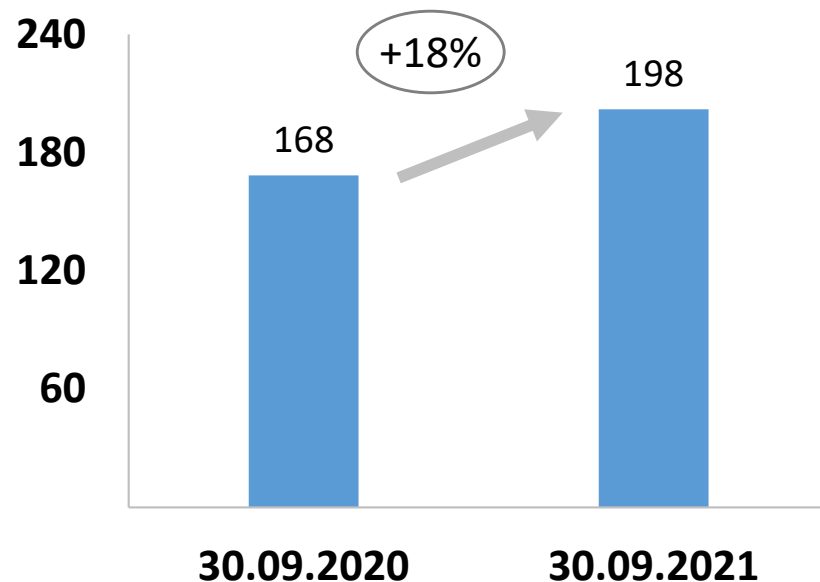
- ☐ Baujahr: 1999
- ☐ Grundstücksgröße: 25.834 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 8.366 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Kaufpreis: 4,5 Mio. €
- ☐ Nettomiete (IST): 450 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zur 10-fachen Nettomiete
- ☐ Standort etwa 25 km südlich von Kassel
- ☐ Mieter sind ein Herkules-Baumarkt (Edeka-Gruppe) und ein Möbelgeschäft
- ☐ Lage an der Einfallstraße zur Autobahn mit herausragender Fernwirkung

am 06.10.2021 gekauft



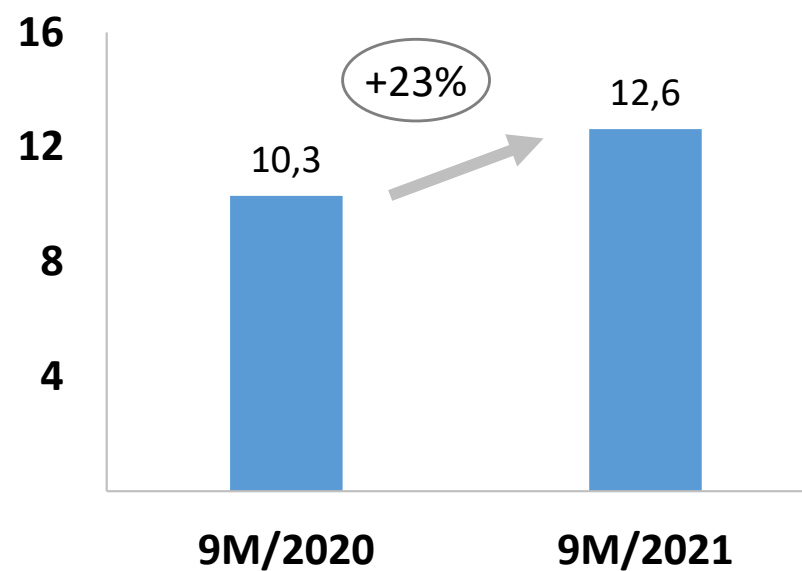
Portfoliowert

in Mio. €



Umsatz

in Mio. €

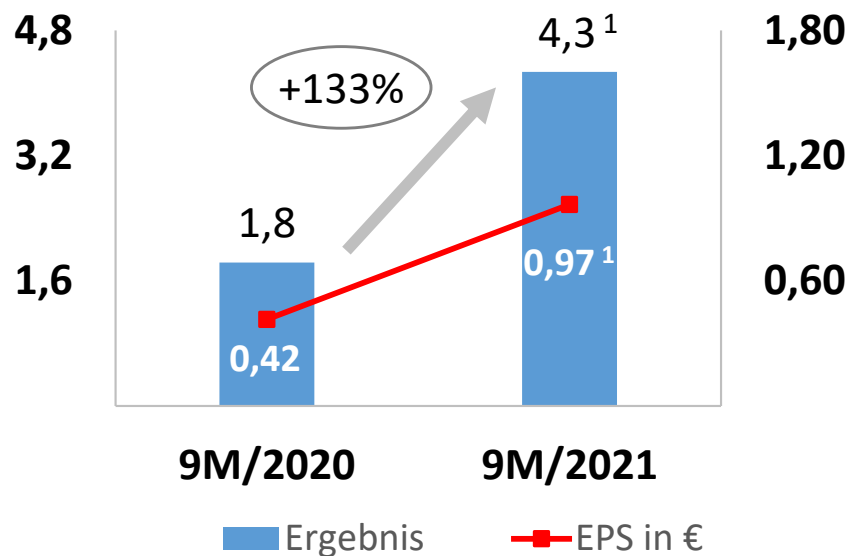


KENNZAHLEN 9M/2021



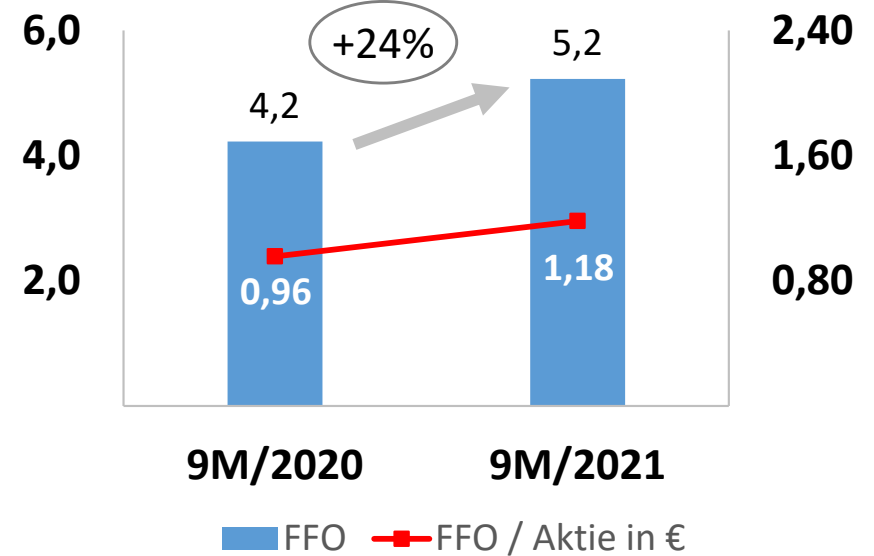
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

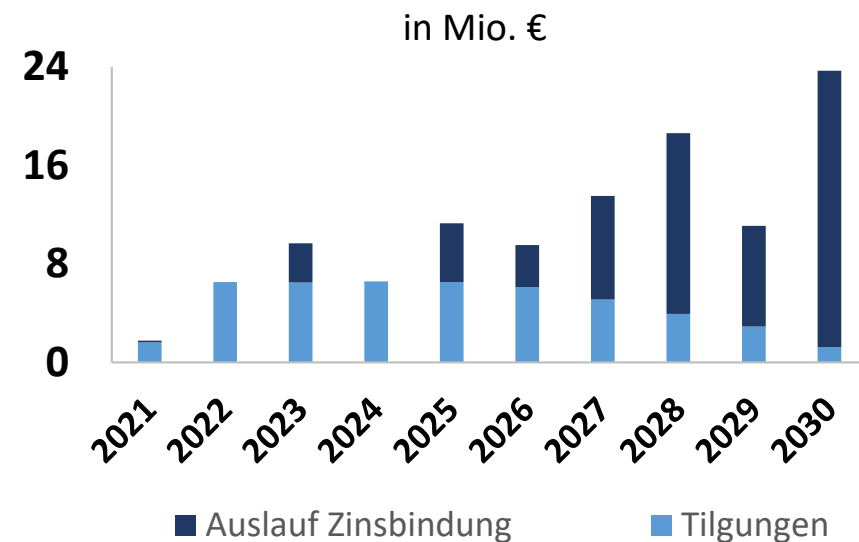
in Mio. €



1) inklusive Verkaufsgewinn Bleicherode, bereinigt 2,1 Mio. € bzw. 0,47 € je Aktie

Kennzahlen (Stand: 30.09.2021)	
Anzahl Finanzierungspartner	34
Bankverbindlichkeiten	117 Mio. €
Ø Zinssatz	2,09%
Ø Anfangstilgung	4,55%
Ø Zinsbindung	7,2 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58,0%

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

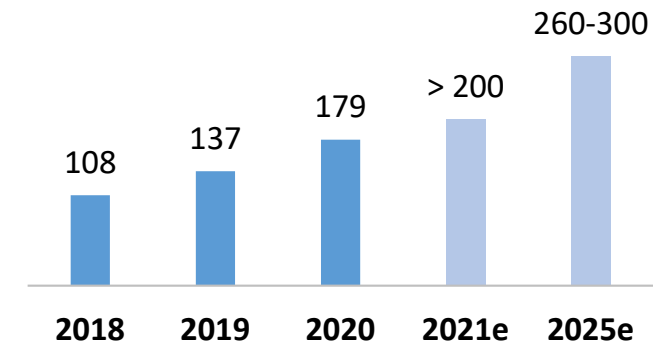
Vorjahreswerte

• 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. €		

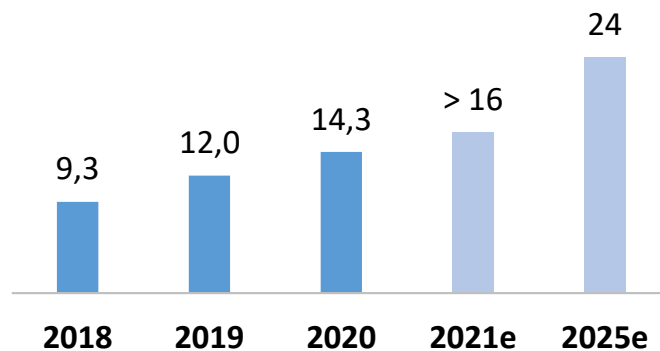
Langfristplanung „DEFAMA 2025“

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

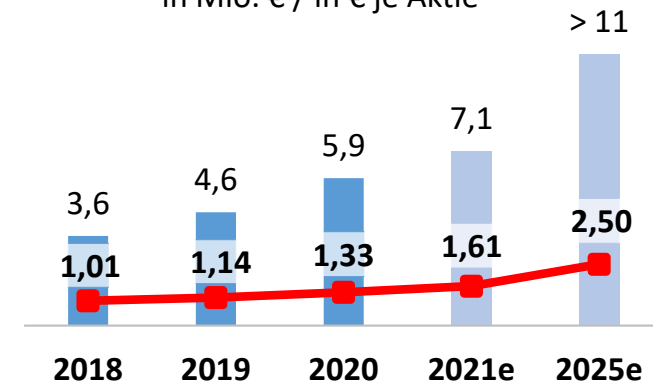
Portfoliowert
in Mio. €



Nettomieten (annualisiert)
in Mio. €



Funds from Operations (FFO)
in Mio. € / in € je Aktie



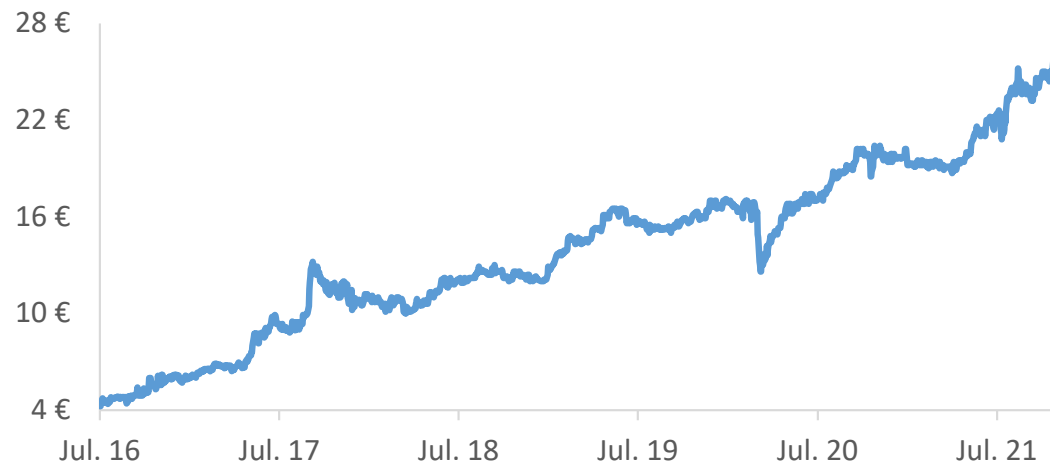
DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen per 10/2021 mit > 24 Mio. € schon über typischem Niveau
- annualisierter FFO („run rate“) bereits bei 8,2 Mio. € bzw. 1,87 € je Aktie
- zusätzlicher Mitarbeiter vergrößert Kapazität für Immobilientransaktionen
- potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

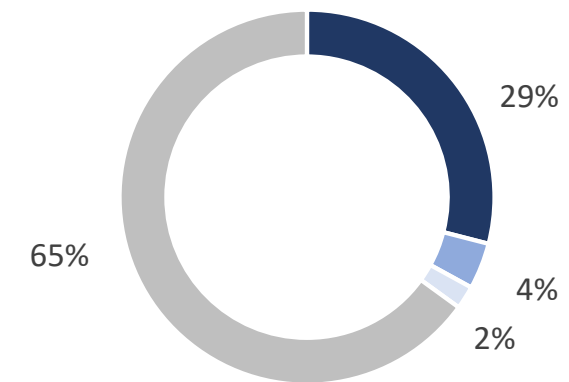
**Unsere Erfolgsstrategie „wir kaufen, um zu behalten“
bleibt aber im Kern unverändert!**



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	25,40 €
Marktkapitalisierung	112,3 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 17.11.2021

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.