



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Dezember 2021

EQUITY STORY



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.







EQUITY STORY



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

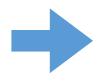
Beste Chancen auf dauerhaft hohe Rendite

INVESTMENT CASE



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



Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten

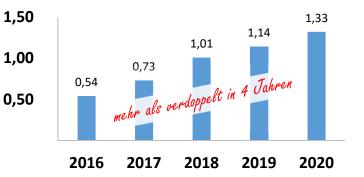


Ergebnis je Aktie +90% binnen vier Jahren, FFO je Aktie +146%



FFO je Aktie

in €

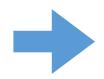


INVESTMENT CASE



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



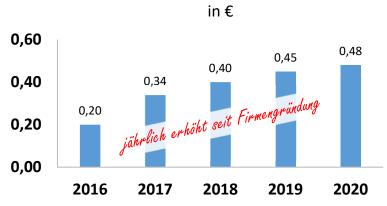
NAV je Aktie +207% binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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



Dividende je Aktie



MANAGEMENT



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 f
 ür 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



MANAGEMENT



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

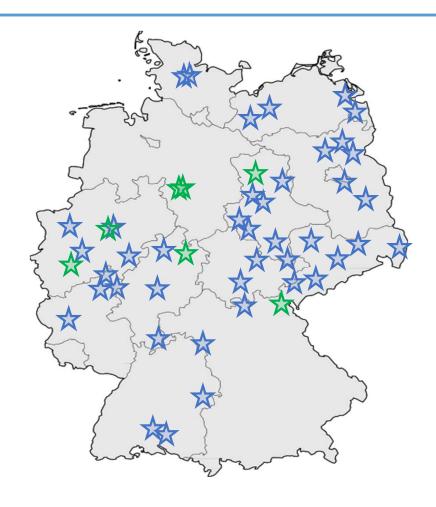
- Senior Investor Relations Manager bei der Befesa S.A.
- bis 3/2018 Senior Investor Relations Manager bei der METRO AG
- umfassende Kapitalmarkt- und Einzelhandels-Expertise
- bestens vernetzt im Handelssektor und mit Banken, Vermögensverwaltern sowie Investment-Fonds

PORTFOLIO



Kennzahlen (Stand: 30.11.2021)	
Standorte	49
Nettokaltmieten (annualisiert)	16,5 Mio. €
Vermietbare Fläche	214.017 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,7 Jahre
Portfoliowert	210 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 25%
- 2021 bisher sieben Zukäufe für 28,6 Mio. €



*

Bestandsobjekte



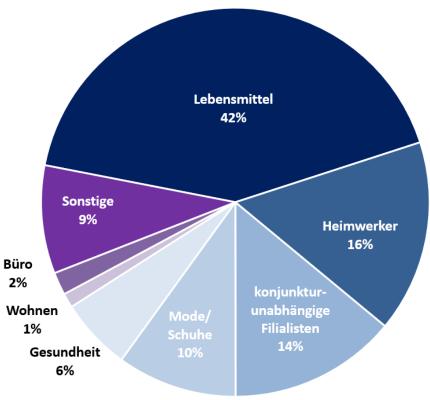
Akquisitionen in 2021

PORTFOLIO



Größte Mieter	Verträg	e Anteil
Kaufland/LIDL	1-301	11,7 %
toom/B1	om (1) 5	10,9 %
EDEKA/Netto/trinkgut Marken-Discount	trînkgut 11	10,1 %
REWE/Penny REWE	PENNY.	7,3 %
JYSK (= Dän. Bettenlager)	SK 11	5,3 %
Aldi Nord	4	3,7 %
NORMA	RMA 7	3,5 %
Herkules-Baumarkt (Edeka)	arten 1	2,4 %
Takko	KKO 7	2,3 %
KiK	kík 8	2,3 %
TEDi	9	2,1 %
Deichmann	D 6	1,7 %

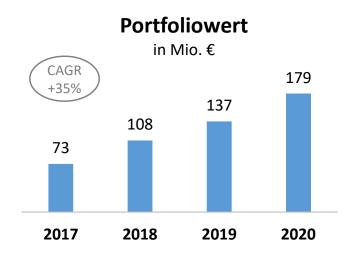
Mieterträge nach Branche

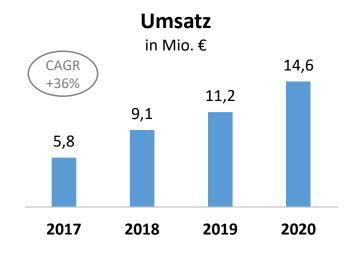


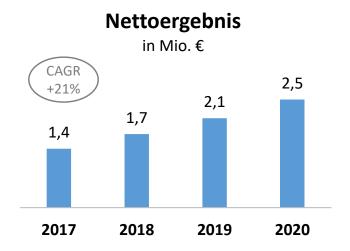
"Top 10"-Mietverträge zusammen machen lediglich 25% der Gesamterträge aus

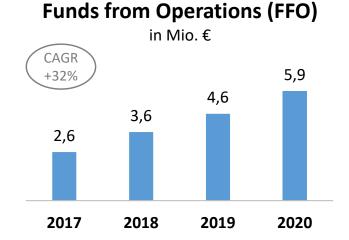
KENNZAHLEN 2017-2020





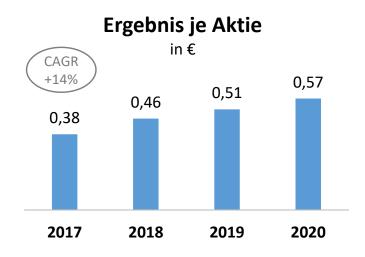


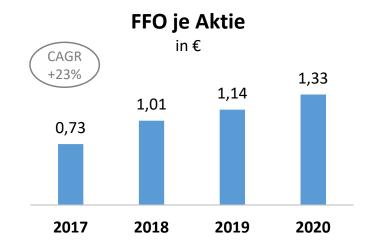


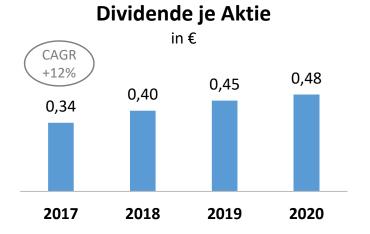


KENNZAHLEN 2017-2020









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	abgeschlossen	insgesamt
•	Vergrößerung ALDI	läuft, Abschluss vorauss. 12/2021	ca. 2 Mio. €

Büdelsdorf

•	Anbau Aufzug am Ostflügel	läuft, Abschluss vorauss. 12/2021	
•	Vergrößerung TEDi, Dachausbau		insgesamt
	Neuansiedlung Fitness-Studio	läuft, Abschluss vorauss. 8/2022	ca. 1,5 Mio. €

Hamm

•	Umbau Fitness-Studio	abgeschlossen	insgesamt
•	Vergrößerung Penny	läuft, Abschluss vorauss. 5/2022	ca. 500 T€

Lübbenau

•	Neuansiedlung Kardiologie-Praxis	abgeschlossen	
•	Vergrößerung Fleischer	abgeschlossen	insgesamt
•	Vergrößerung Amplifon	abgeschlossen	> 1 Mio. €
•	Schaffung neue Fläche für TEDi	läuft, Abschluss vorauss. Q2/2022	(inkl. weiterer
•	Bauantrag Vergrößerung Bäcker	läuft, Abschluss vorauss. Q2/2022	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



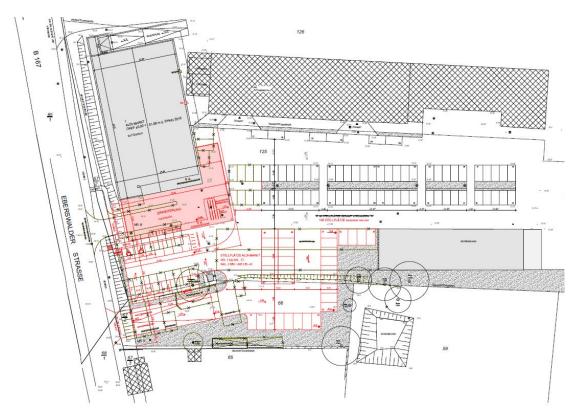
An den Außenanlagen gibt es noch ein bisschen zu tun ...



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



Umbau für ALDI in Löwenberg (II)



Das ALDI-Bestandsgebäude wurde 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 Brand-Erbisdorf

Edeka Pasewalk ABC Schuhe Staßfurt

Fitness-Studio Büdelsdorf
Futterhaus Gardelegen
Gemeinschaftspraxis Rendsburg

KiK Dinslaken + Brand-Erbisd.

Norma Höhn + Puderbach + Sonnefeld

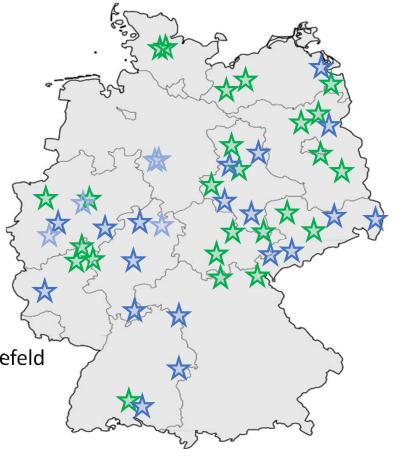
Penny Wildau

REWE Wittenburg

Sanitätshaus Albstadt

TEDi Büdelsdorf + Wurzen

u.v.a.m.



🜟 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



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





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 JYSK (= 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





Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum Hof

■ Baujahr: 1991

Grundstücksgröße: 24.824 m²

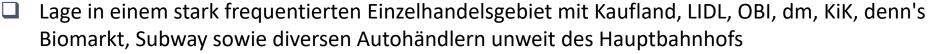
vermietbare Fläche: 6.685 m²

Vermietungsstand: 89%

☐ Kaufpreis: 6,7 Mio. €

Nettomiete (SOLL): > 570 T€ p.a.

Erwerb zur 11,7-fachen Nettomiete



- größte Mieter sind Admiral, Detlev Louis Motorrad, Jumpers Fitness, Fressnapf und JYSK
- unbebautes Ergänzungsgrundstück von gut 2.000 m² eröffnet Potenzial für ein Zusatzgebäude





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





Transaktion/Kauf

Supermarkt in Köln-Rondorf

□ Baujahr¹: 1999 / 2021
 □ Grundstücksgröße²: 4.686 m²

vermietbare Fläche: 1.271 m²

☐ Vermietungsstand: 100%

☐ Kaufpreis: 2,15 Mio. €

Nettomiete (IST): 162 T€ p.a.

Erwerb zum 13fachen der IST-Miete

der Mieter REWE hat den Standort im Sommer 2021 übernommen und komplett modernisiert

□ Rondorf liegt im Süden von Köln; es wird nördlich von der A4 und östlich von der A555 begrenzt

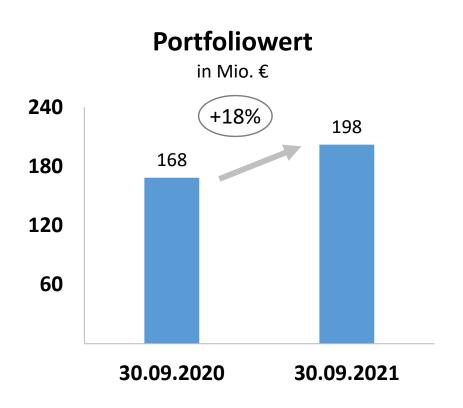
das Objekt ist eingebettet in eine in eine dicht bebaute Wohnsiedlung mit Vielfamilienhäusern

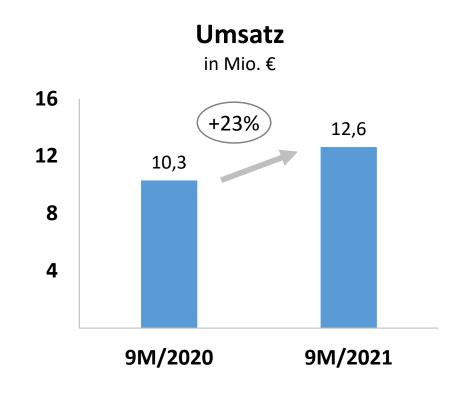
es gibt in Rondorf nur einen weiteren REWE (gleicher Pächter) und einen Netto, darüber hinaus existieren keine größeren Einzelhandelsflächen oder geeignete Baulücken im gesamten Stadtteil



KENNZAHLEN 9M/2021

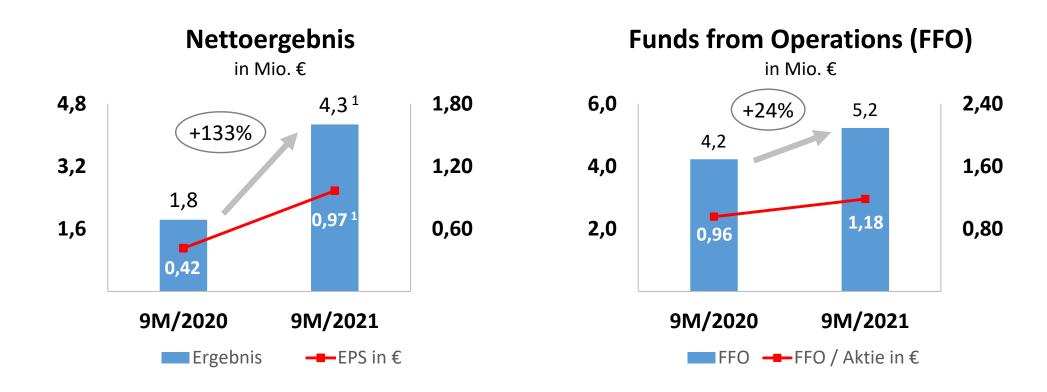






KENNZAHLEN 9M/2021



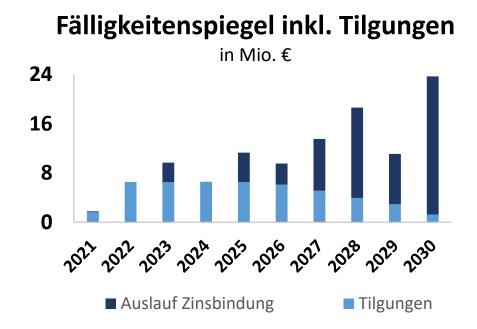


1) inklusive Verkaufsgewinn Bleicherode, bereinigt 2,1 Mio. € bzw. 0,47 € je Aktie

FINANZIERUNG



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%



- 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")

STATUS UND AUSBLICK



Ziele für 2021 Vorjahreswerte

• Jahresüberschuss (HGB): 3,1 Mio. € 2,5 Mio. €

0,69 € je Aktie 0,57 € je Aktie

• Funds From Operations (FFO): 7,1 Mio. € 5,9 Mio. €

1,61 € je Aktie **1,33 €** je Aktie

• Annualisierter FFO: mind. 8 Mio. € 7,1 Mio. €

• Dividende: > 0,48 € je Aktie 0,48 € je Aktie

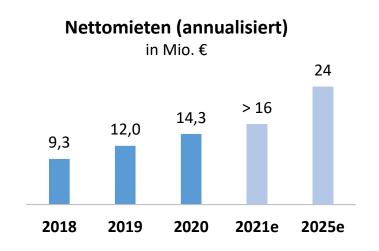
• Aufvalutierungszusagen im Umfang von mindestens 2 Mio. €

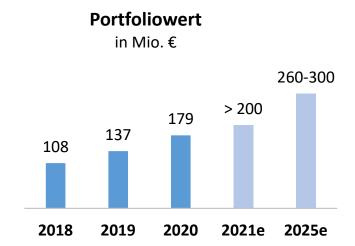
STATUS UND AUSBLICK

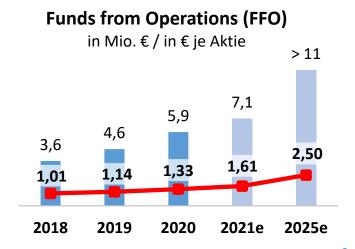


Langfristplanung "DEFAMA 2025"

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







STATUS UND AUSBLICK



DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen per 11/2021 mit > 28 Mio. € schon über typischem Niveau
- annualisierter FFO ("run rate") bereits bei 8,3 Mio. € bzw. 1,89 € 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!

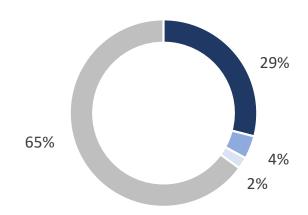


AKTIE



Kursentwicklung seit Erstnotiz 28€ 22€ 16€ 10€ 4€ Jul. 17 Jul. 18 Jul. 19 Jul. 20 Jul. 21 Jul. 16 WKN / ISIN A13SUL / DE000A13SUL5 Börsen München (m:access), Frankfurt, XETRA Aktienzahl 4.420.000 Inhaberstammaktien o.N. Aktueller Kurs ¹ 25,80€ Marktkapitalisierung 114,0 Mio. €

Aktionärsstruktur²



- 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 01.12.2021

INVESTMENTGRÜNDE



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

KONTAKT



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



DISCLAIMER



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.