



## DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Vorläufige Zahlen  
für das Geschäftsjahr 2021

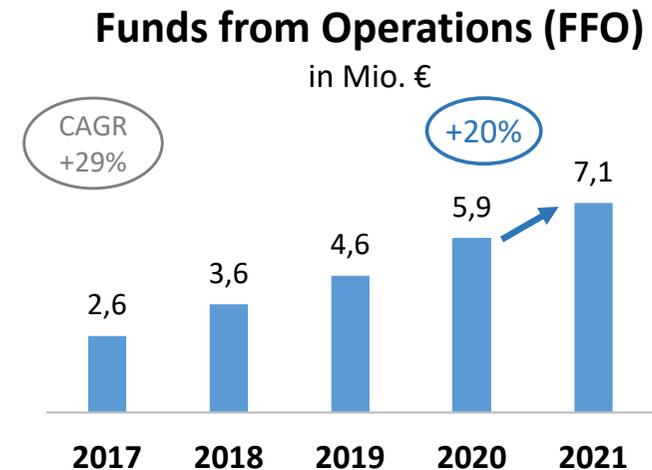
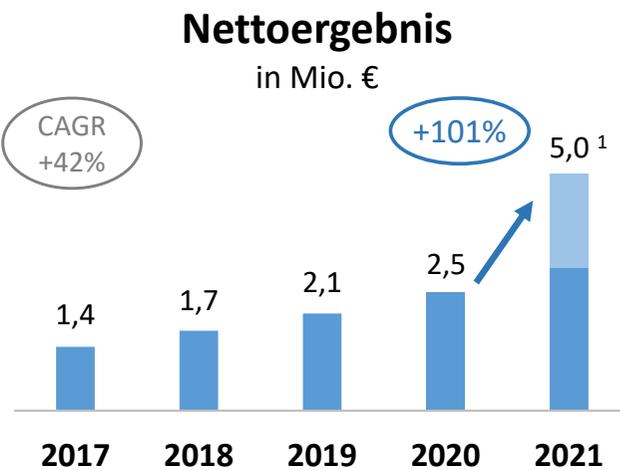
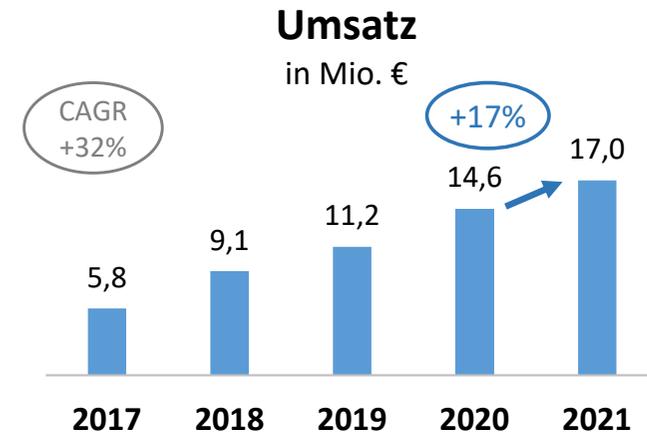
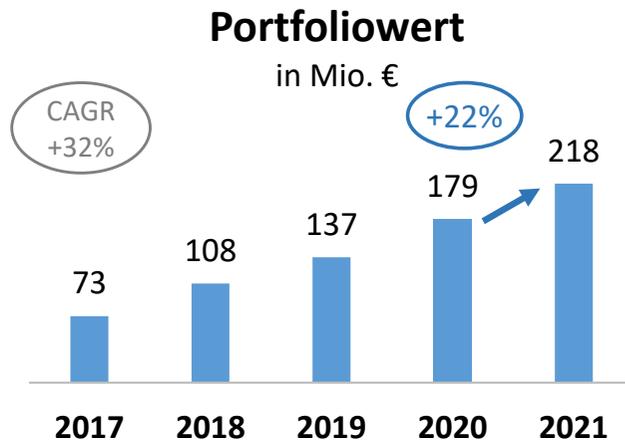
28. Februar 2022

## 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

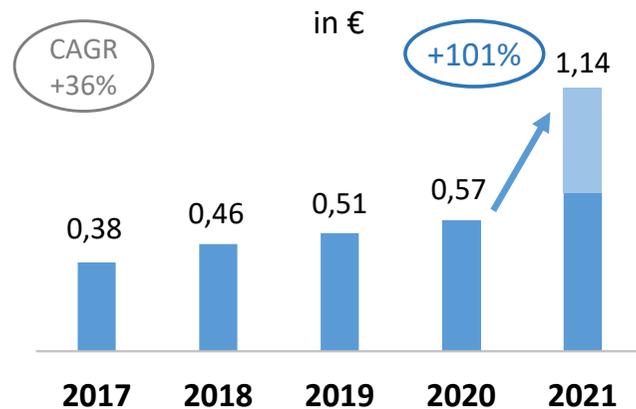
Wir verfolgen eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen zu erwirtschaften.



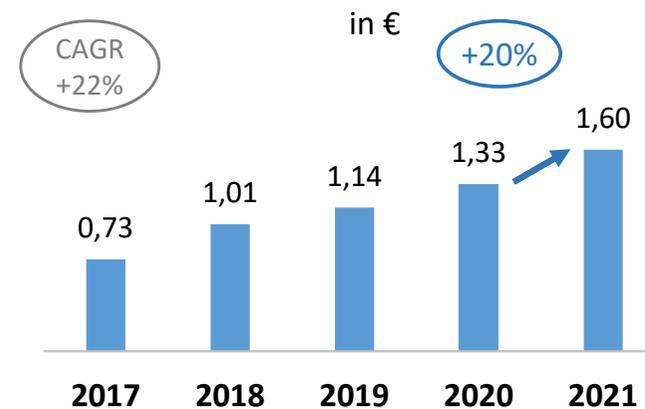


1) inkl. Einmaleffekt von rund 2 Mio. € aus Verkauf Bleicherode

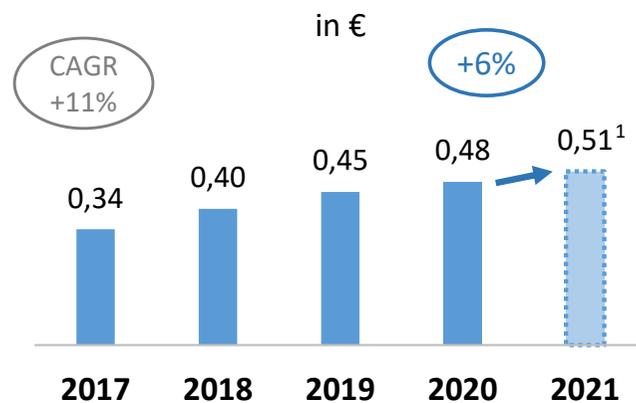
## Ergebnis je Aktie



## FFO je Aktie



## Dividende je Aktie



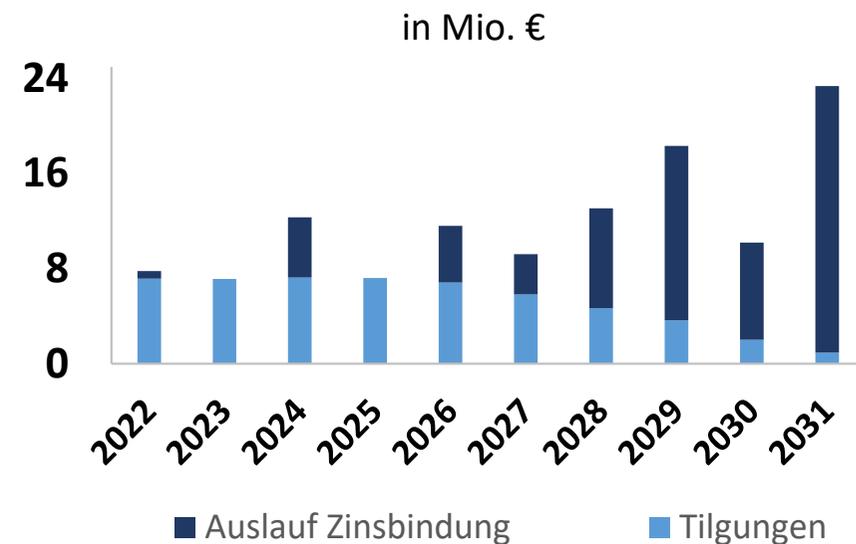
1) Vorschlag an die Hauptversammlung

## 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>Kennzahlen</b> (Stand: 31.12.2021)	
Anzahl Finanzierungspartner	35
Bankverbindlichkeiten	123 Mio. €
Ø Zinssatz	2,08%
Ø Anfangstilgung	4,49%
Ø Zinsbindung	7,1 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	59,8%

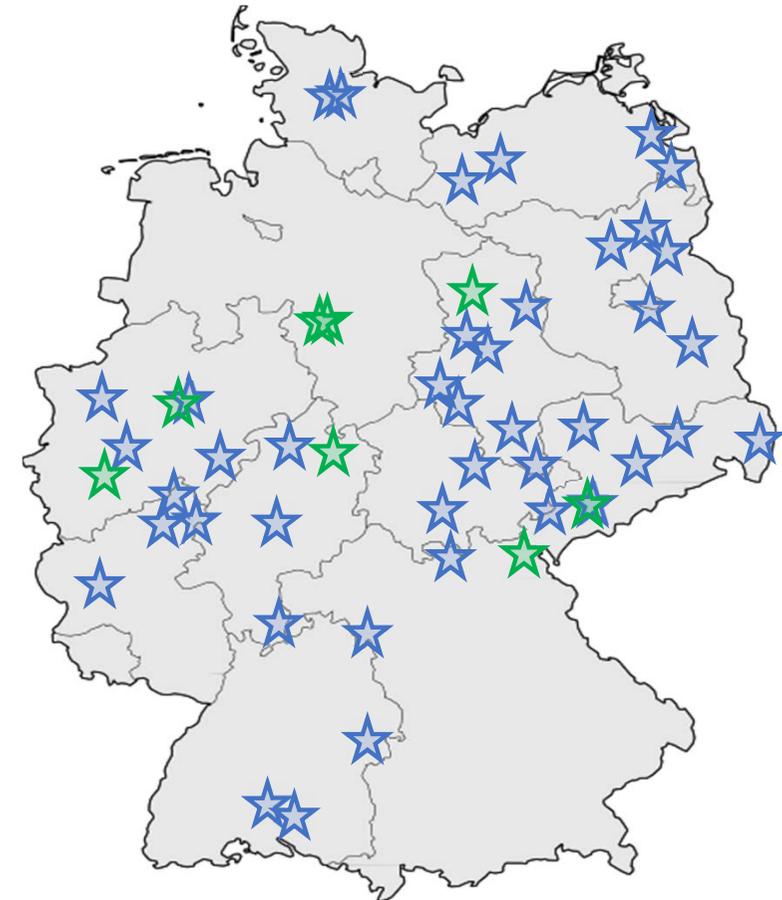
## Fälligkeitenspiegel inkl. Tilgungen



- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

Kennzahlen (Stand: 31.12.2021)	
Standorte	50
Nettokaltmieten (annualisiert)	16,8 Mio. €
Vermietbare Fläche	215.716 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,8 Jahre
Portfoliowert	218 Mio. €

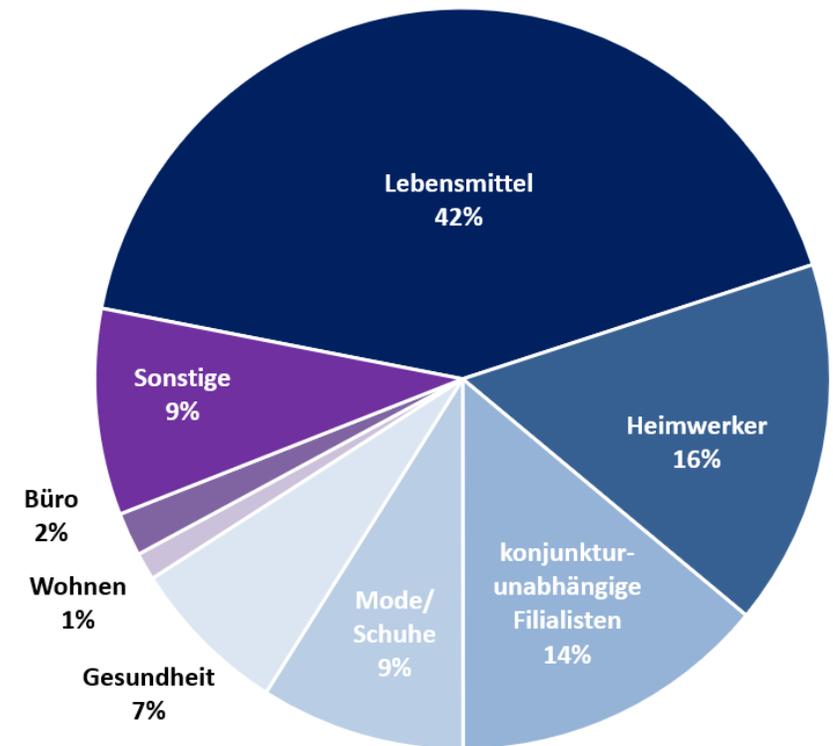
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- nur ein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 25%
- 2021 insgesamt acht Zukäufe für 29,7 Mio. €



- ★ Bestandsobjekte
- ★ Akquisitionen in 2021

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

Mieterträge nach Branche



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

## 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



Bleicherode, Thüringen

## 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 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 15.850 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> im Oktober 2021 erfolgt

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 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

am 19.05.2021 gekauft



## Transaktion/Kauf

### Fachmarktzentrum Hof

- Baujahr: 1991
- Grundstücksgröße: 24.824 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 6.685 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> eröffnet Potenzial für ein Zusatzgebäude

am 30.09.2021 gekauft



## Transaktion/Kauf

### Fachmarktzentrum Melsungen

- Baujahr: 1999
- Grundstücksgröße: 25.834 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 8.366 m<sup>2</sup>
- 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



Melsungen, Hessen

## Transaktion/Kauf

### Supermarkt in Köln-Rondorf

- Baujahr<sup>1</sup>: 1999 / 2021
- Grundstücksgröße<sup>2</sup>: 4.686 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 1.271 m<sup>2</sup>
- 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

am 20.11.2021 gekauft



1) ursprüngliches Baujahr 1999, komplett modernisiert 2021

2) Teileigentum, 2.072/10.000 Miteigentumsanteile

## Umbau für ALDI in Löwenberg

- Vergrößerung und Modernisierung des ALDI-Marktes
- ALDI war während des Umbaus fast durchgängig offen
- Wiedereröffnung ist am 10.12.2021 erfolgt



Gesamtobjekt vor dem Umbau



Die Zufahrt wurde etwas nach Westen verlegt



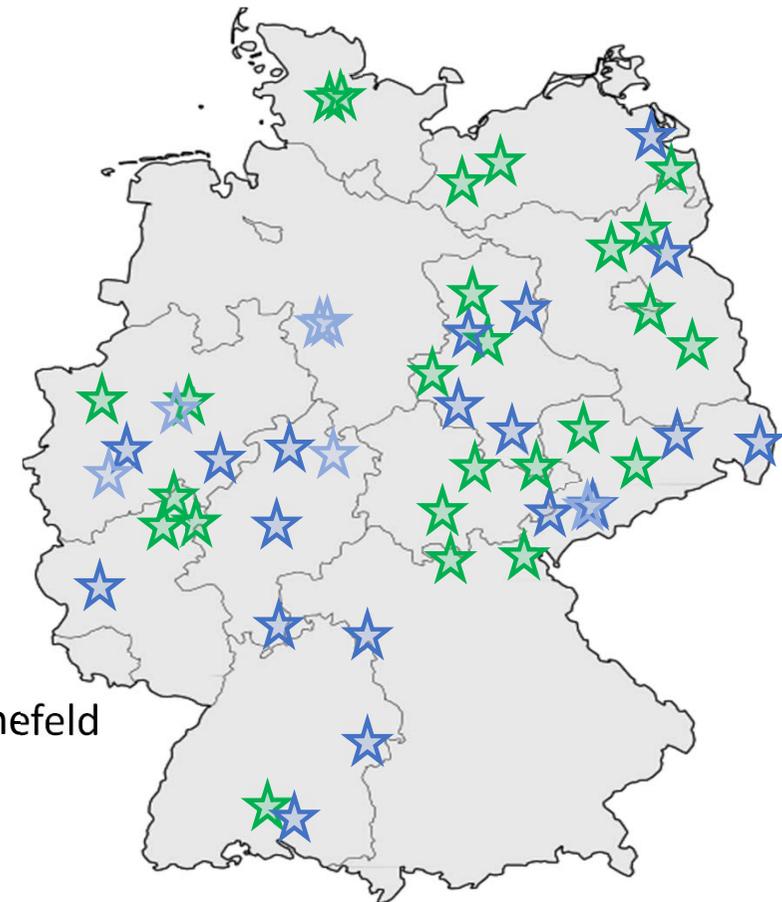
Der in die Jahre gekommene ALDI in Löwenberg ...



... 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 <sup>1</sup>
- ★ Akquisition im Jahr 2021

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

## Transaktion/Kauf

Nahversorger in Wolfsburg-Nordsteimke

- Baujahr: 2009
- Grundstücksgröße: 13.775 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 6.993 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand: 67%
- Nettomiete (SOLL): 600 T€ p.a.
- Kaufpreis nicht genannt auf Wunsch des im Ort wohnenden Verkäufers
- Hauptmieter sind ALDI, Rossmann, Fressnapf, KiK und ABC Schuhe
- Benachbarter Real-Markt wurde kürzlich von EDEKA erworben
- Im Zuge der Wohnbau-Offensive der Stadt Wolfsburg sollen durch das Projekt „Sonnenkamp“ in unmittelbarer Nähe des Objekts rund 3.000 zusätzliche Wohneinheiten entstehen
- Transaktion steht noch unter einer aufschiebenden Bedingung

am 31.01.2022 gekauft



## Investitionen im Bestandsportfolio (Beispiele)

### Büdelisdorf

• Anbau Aufzug am Ostflügel	läuft, Abschluss vorauss. 3/2022	insgesamt ca. 1,5 Mio. €
• Vergrößerung TEDI, Dachausbau Neuansiedlung Fitness-Studio	läuft, Abschluss vorauss. 8/2022	

### Gardelegen

• Umbau für Futterhaus	läuft, Abschluss vorauss. 3/2022	insgesamt > 1 Mio. €
• Aufteilung ehem. Baumarkt	in Planung, Bauantrag vorauss. Q2/2022	

### Hamm

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

### Lübbenau

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



## Ziele für 2022

- Jahresüberschuss (HGB): 3,5 Mio. €  
(ohne Verkäufe)
- Funds From Operations (FFO): 8,5 Mio. €  
1,92 € je Aktie
- Annualisierter FFO: 10 Mio. €
- Dividende: > 0,51 € je Aktie

## Vorläufige Zahlen 2021

- 5,0 Mio. €, davon  
~2 Mio. € aus Verkauf
- 7,1 Mio. €  
1,60 € je Aktie
- 8,3 Mio. €
- 0,51 € je Aktie <sup>1</sup>

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

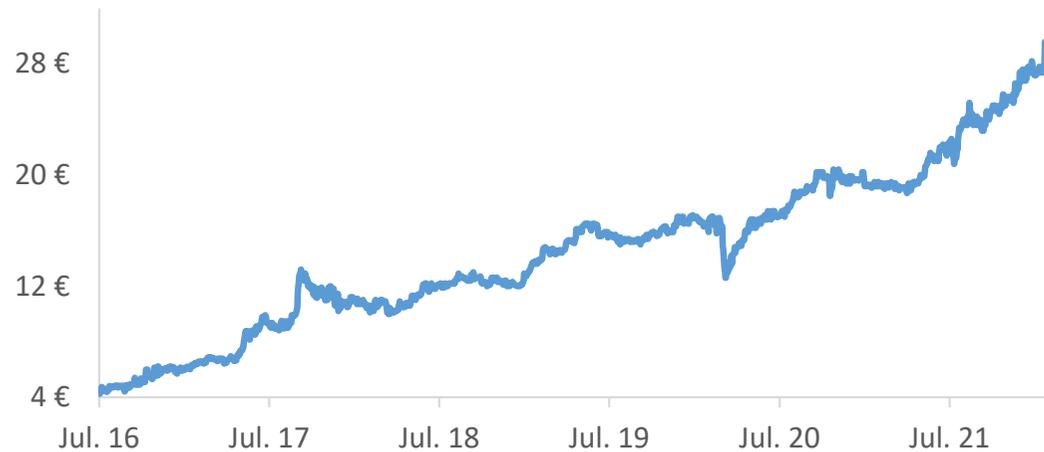
## DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen mit fast 30 Mio. € über typischem Niveau
- annualisierter FFO („run rate“) bei 8,5 Mio. € bzw. 1,93 € je Aktie
- zusätzlicher Mitarbeiter vergrößert Kapazität für Immobilientransaktionen
- potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Vorstand wird eine kleine KE prüfen, sofern sich aktuelle Gespräche über mögliche Akquisitionen/Erweiterungsinvestitionen konkretisieren
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

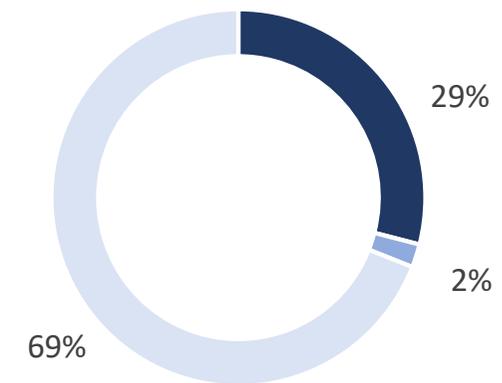
**Unsere Erfolgsstrategie „wir kaufen, um zu behalten“  
bleibt im Kern unverändert!**



## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2</sup>



- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

<sup>2)</sup> Stand 31.12.2021. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind Ennismore European Smaller Companies Fund, HW Capital GmbH, Lupus Alpha Micro Champions Fonds, Share Value Stiftung, Geminus GmbH, Spirit Asset Management und der Value Opportunity Fonds.

WKN / ISIN                      A13SUL / DE000A13SUL5

Börsen                              München (m:access), Frankfurt, XETRA

Aktienzahl                        4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.

Aktueller Kurs <sup>1</sup>                28,00 €

Marktkapitalisierung          123,8 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 25.02.2022

Hochprofitabel	dank günstiger Kaufpreise und schlanker Strukturen
Solide Finanzierung	über Objekt-Tochterfirmen mit lokalen Banken/Sparkassen
Bodenständiges Team	mit großer Erfahrung im Bereich der Handelsimmobilien
Aktionärsfreundlich	mit hoher Transparenz und jährlich steigender Dividende
Wachstumsstark	durch Fokus auf spezielle Nische mit wenigen Mitbewerbern

## 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.