



Unternehmenspräsentation

# DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

April 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.



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

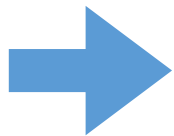
Fokus auf kleine und  
mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise  
für gute Standorte

Beste Chancen auf  
dauerhaft hohe Rendite

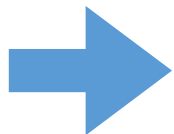
## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- Erwerb der Immobilien mit Anfangsrendite von 10% p.a.
- Refinanzierung von > 80% der Investition mit ca. 2% p.a.

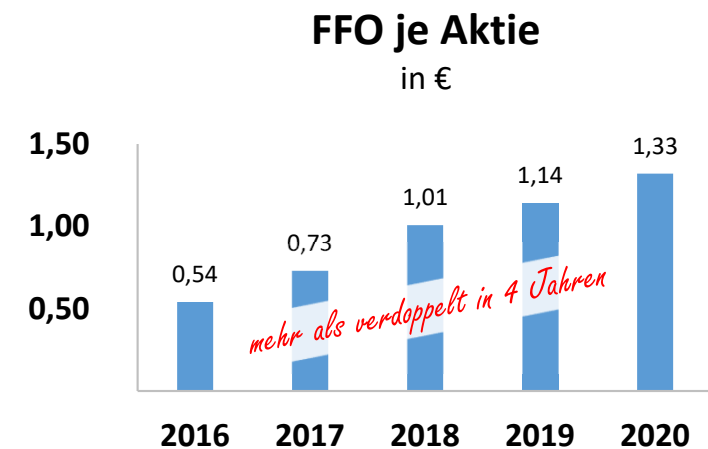


wenig Eigenkapital erforderlich,  
entsprechend hohe EK-Rendite

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

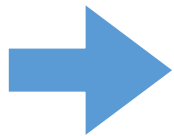


FFO je Aktie +146%  
binnen vier Jahren



## Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



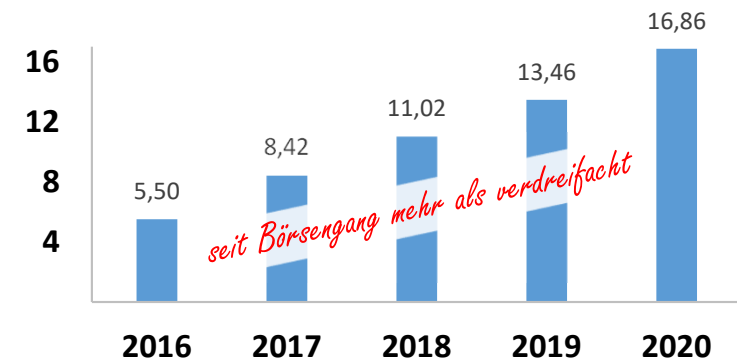
NAV je Aktie +207%  
binnen vier Jahren

## Aktionäre profitieren davon durch

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

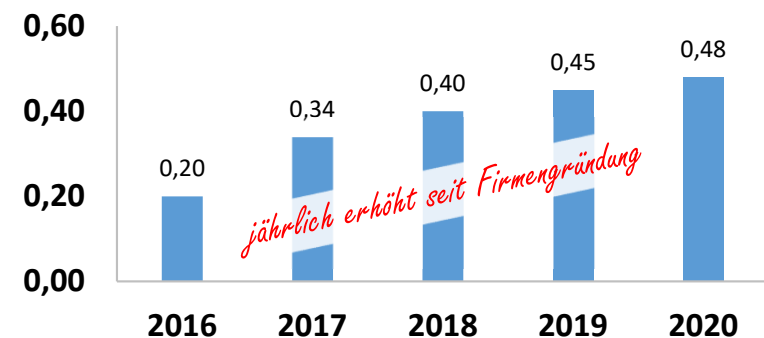
### NAV je Aktie

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



### **Henrik von Lukowicz (Stellv.)**

- 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 mit Banken, Vermögensverwaltern sowie Investment-Fonds

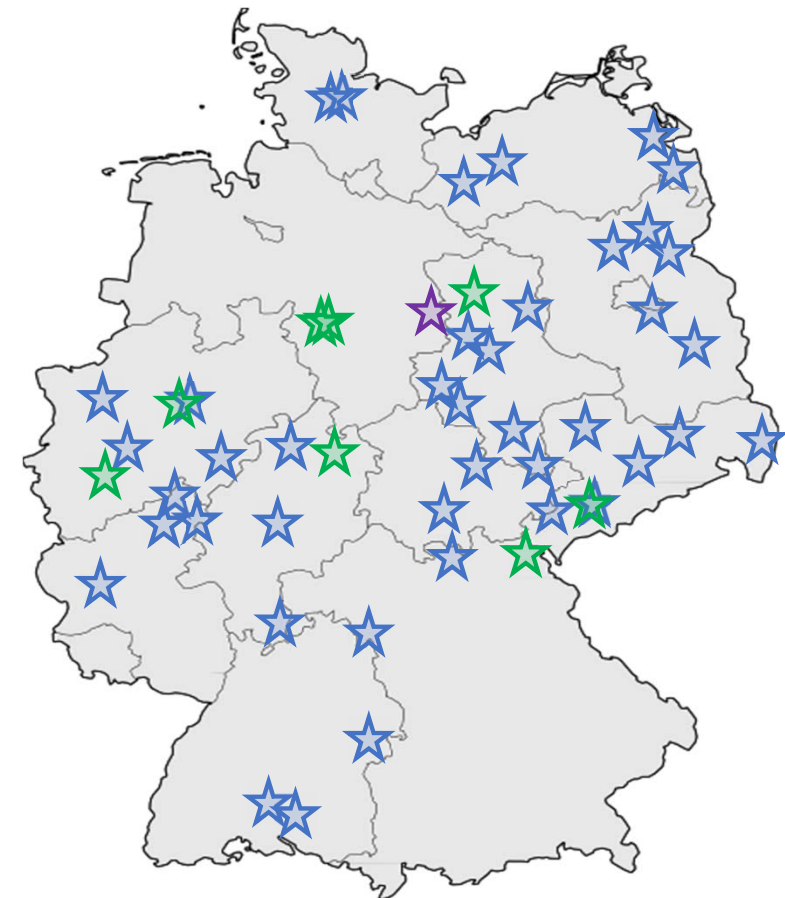


### **Ulrich Rücker**

- Geschäftsführer der Rücker Immobilien GmbH
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen

| Kennzahlen <i>(Stand: 31.03.2022)</i> |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Standorte                             | 51                     |
| Nettokaltmieten (annualisiert)        | 17,2 Mio. €            |
| Vermietbare Fläche                    | 222.709 m <sup>2</sup> |
| Vermietungsquote                      | 95%                    |
| Ø Restlaufzeit (WALT)                 | 4,7 Jahre              |
| Portfoliowert                         | 225 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. €

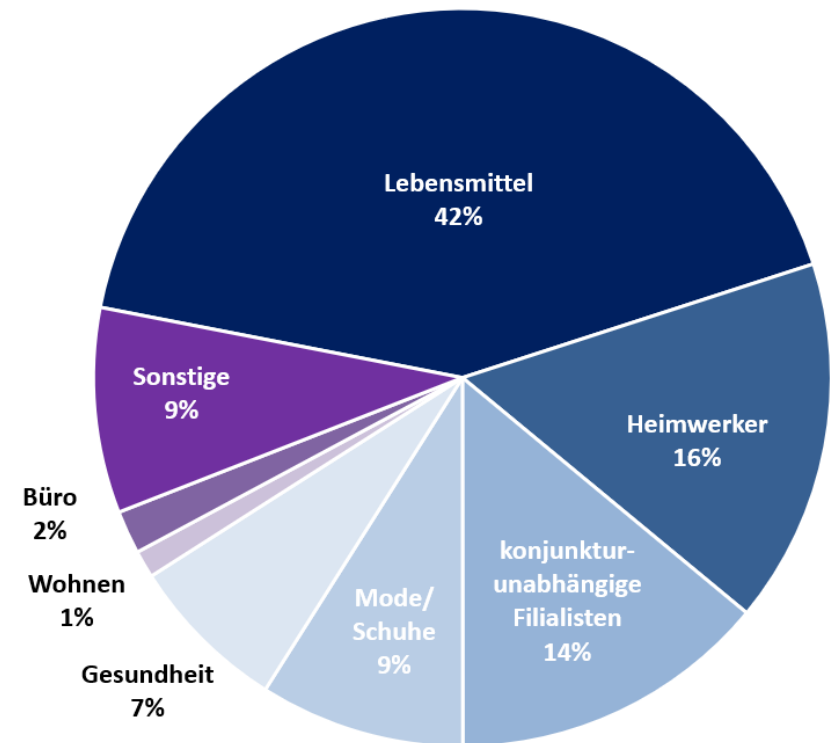


- ★ Bestandsobjekte
- ★ Akquisitionen in 2021
- ★ Akquisition in 2022



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

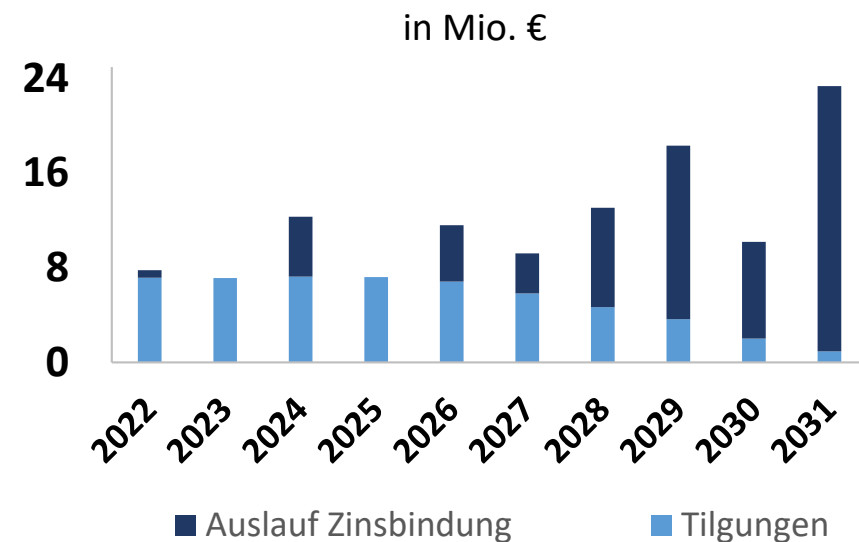
Mieterträge nach Branche



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

| <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%      |

## Fälligkeitspiegel 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“)

## 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, 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



Hof, Bayern



## 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



## 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



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 ...



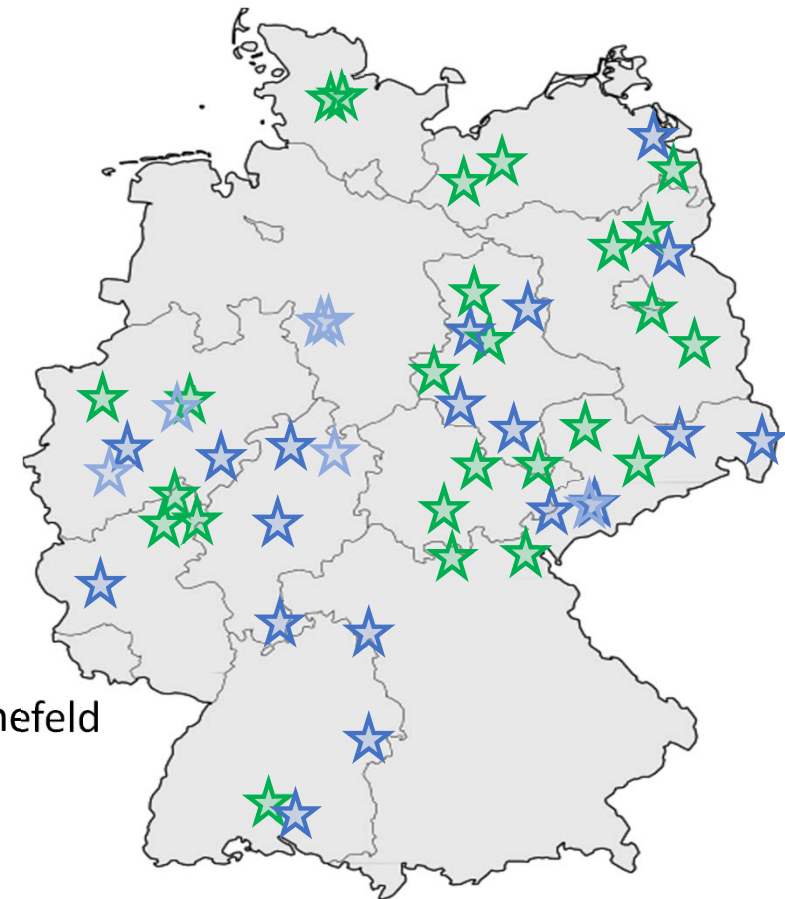
... sieht durch die Erweiterung jetzt wie ein Neubau aus.



## Vertragsverlängerungen/Neuabschlüsse mit größeren Mietern in 2021

ALDI  
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 + Brand-Erbisd.  
Höhn + Puderbach + Sonnefeld  
Wildau  
Wittenburg  
Albstadt  
Büdelsdorf + Wurzen

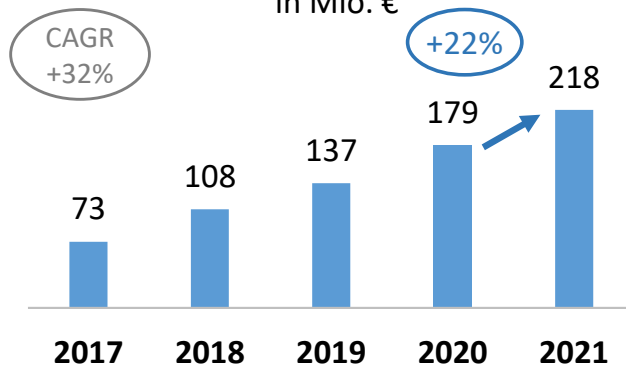


★ Größere Vertragsverl./Investitionen <sup>1</sup>  
★ Akquisition im Jahr 2021

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

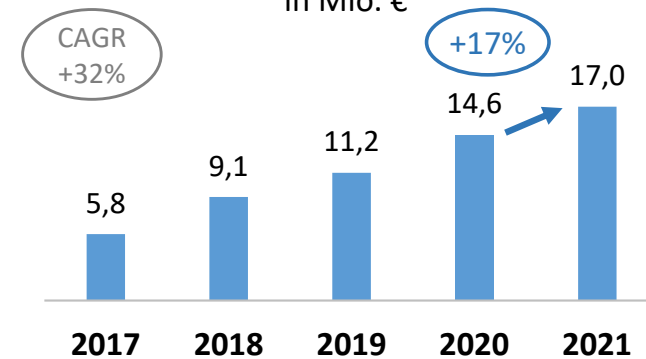
## Portfoliowert

in Mio. €



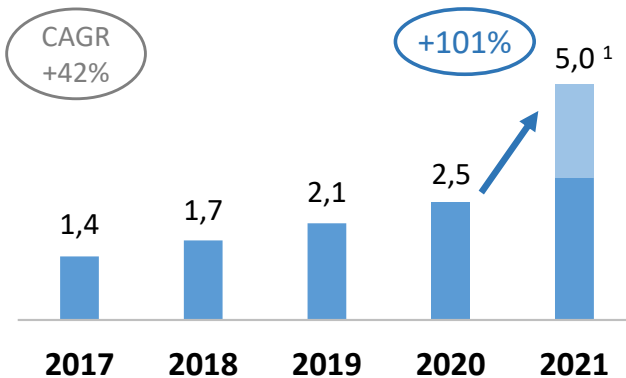
## Umsatz

in Mio. €



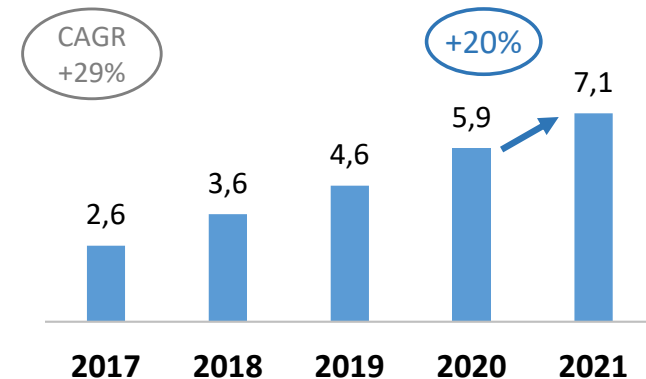
## Nettoergebnis

in Mio. €



## Funds from Operations (FFO)

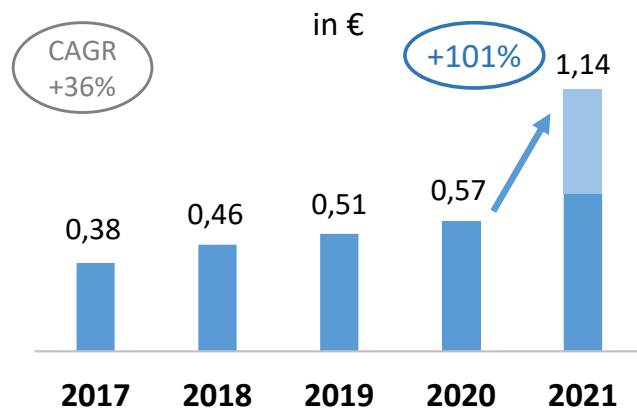
in Mio. €



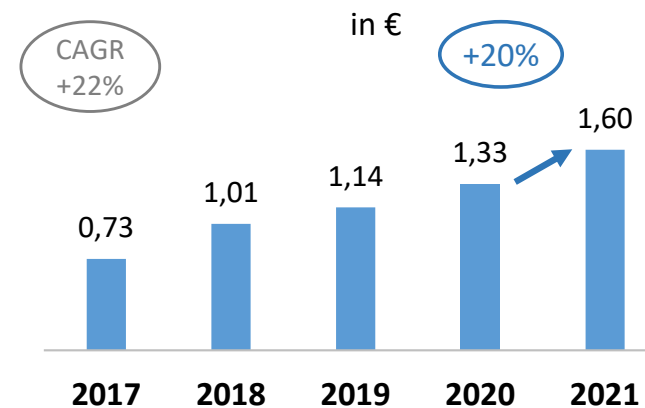
1) inkl. Einmaleffekt von rund 2 Mio. € aus Verkauf Bleicherode



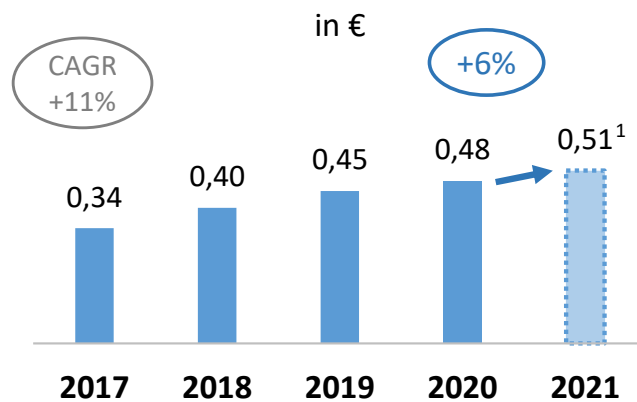
## Ergebnis je Aktie



## 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

## 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 wurde zum 01.04.2022 abgeschlossen

am 31.01.2022 gekauft



## Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

### Büdelsdorf

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

abgeschlossen

läuft, Abschluss vorauss. 8/2022

insgesamt  
ca. 1,5 Mio. €

### Gardelegen

- Umbau für Futterhaus
- Aufteilung ehem. Baumarkt

läuft, Abschluss vorauss. 4/2022

in Planung, Bauantrag vorauss. Q2/2022

insgesamt  
> 1 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)



## Ziele für 2022

- Jahresüberschuss (HGB): 3,5 Mio. €  
(ohne Verkäufe)
- Funds From Operations (FFO): 8,5 Mio. €  
1,92 € je Aktie <sup>1</sup>
- 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>2</sup>

1) vor Effekten aus Kapitalerhöhung

2) Vorschlag an die Hauptversammlung

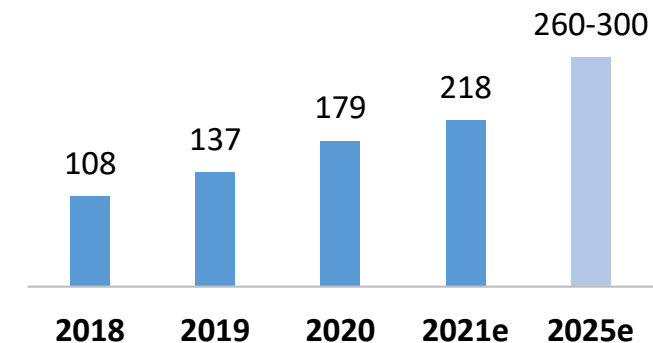
## Langfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 07.12.2020

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

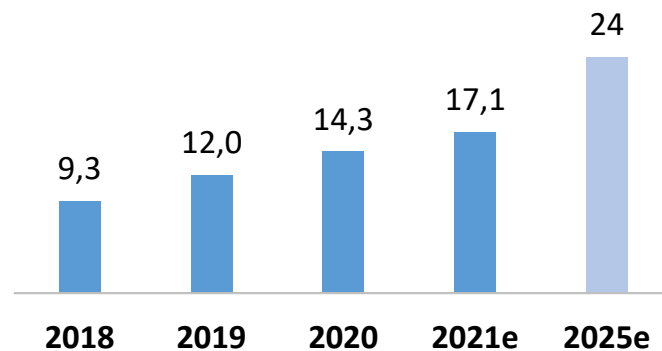
### Portfoliowert

in Mio. €



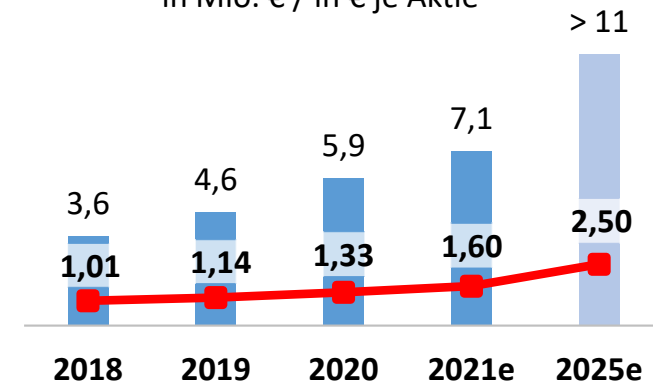
### Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



### Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie





## 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 <sup>1</sup>
- 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!**

1) vor Effekten aus Kapitalerhöhung

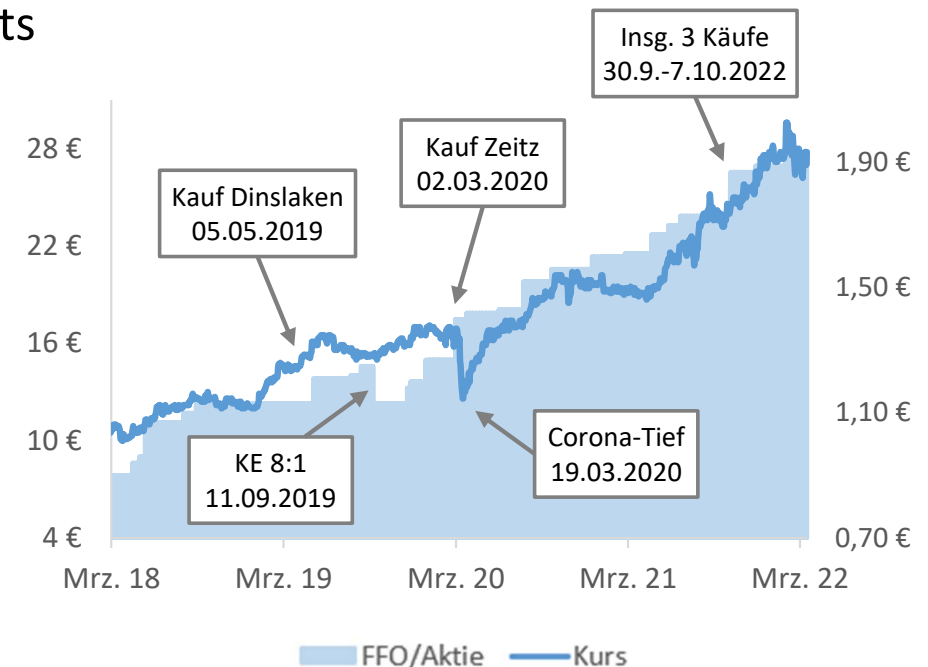


## Eckdaten der durchgeführten Kapitalerhöhung

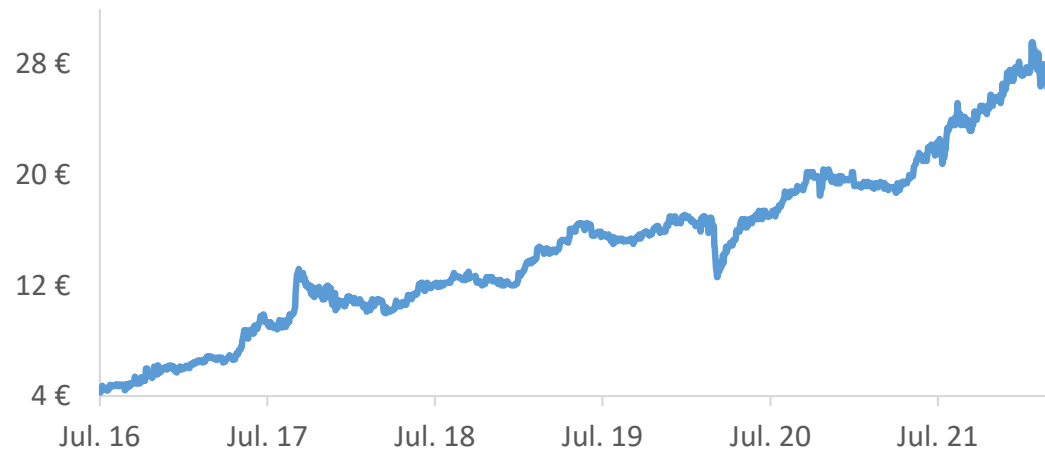
- Platzierung von 380.000 neuen Aktien, entsprechend 8,6% des Grundkapitals
- Ausgabepreis mit 27,00 € nahe am durchschnittlichen Börsenkurs der letzten Wochen
- Durchführung unter Ausschluss des Bezugsrechts
- Bruttoemissionserlös von 10,26 Mio. €

## Rückblick: Entwicklung seit letzter KE zu 15 €

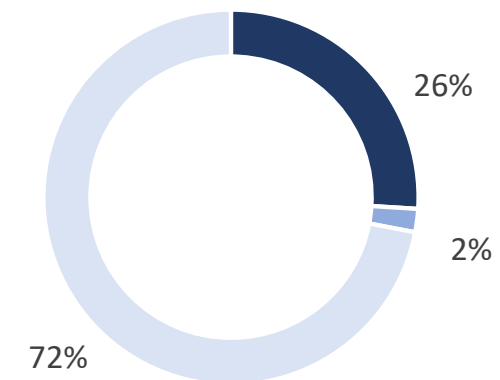
- Kursanstieg von 87% zzgl. Dividenden
- FFO von 1,11 auf 1,93 € je Aktie gestiegen
- Nahezu unverändertes FFO-Multiple



## Kursentwicklung seit Erstnotiz



## Aktionärsstruktur <sup>2</sup>



|                             |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| WKN / ISIN                  | A13SUL / DE000A13SUL5                |
| Börsen                      | München (m:access), Frankfurt, XETRA |
| Aktienzahl                  | 4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.    |
| Aktueller Kurs <sup>1</sup> | 28,00 €                              |
| Marktkapitalisierung        | 134,4 Mio. €                         |

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

2) Stand 31.03.2022. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind Ennismore European Smaller Companies Fund, Fam. Winkler, Geminus GmbH, HW Capital GmbH, MACH Holding GmbH, LBBW, Lupus Alpha Micro Champions Fonds, Share Value Stiftung, Spirit Asset Management und der Value Opportunity Fonds.

1) XETRA-Schlusskurs am 05.04.2022

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](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 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.