



Unternehmenspräsentation

### **DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

18. Rüttnauer IR-Fahrt Karlsruhe

9./10. September 2022

## **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

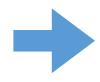
Beste Chancen auf dauerhaft hohe Rendite

## **INVESTMENT CASE**



### Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- Erwerb der Immobilien mit Anfangsrendite von 10% p.a.
- Refinanzierung von > 80% der Investition mit ca. 3% p.a.



wenig Eigenkapital erforderlich, entsprechend hohe EK-Rendite



Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



FFO je Aktie +119% binnen vier Jahren





in €

1,80

1,20

0,60

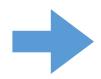


## **INVESTMENT CASE**



### Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



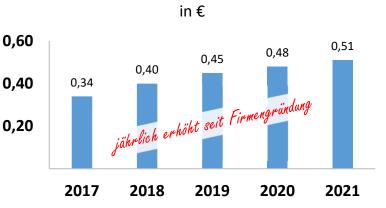
NAV je Aktie +143% binnen vier Jahren

### Aktionäre profitieren davon durch

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





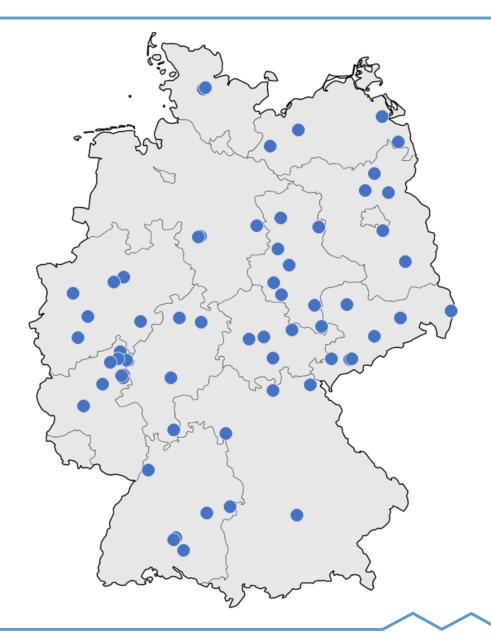


## **PORTFOLIO**



Kennzahlen (Stand: 31.08.2022)	
Standorte	62
Nettokaltmieten (annualisiert)	19,8 Mio. €
Vermietbare Fläche	249.569 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,6 Jahre
Portfoliowert	> 250 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 23%
- 2022 bisher zwölf Zukäufe für 29 Mio. €

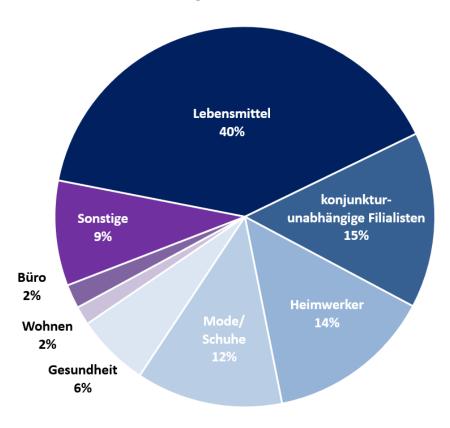


## **PORTFOLIO**



Größte Mieter		Verträge	Anteil
	ufland	6	10,4 %
toom/B1	toom	5	9,6 %
EDEKA/Netto/trinkgut Marken-Discoul	trinkgut	11	8,7 %
REWE/Penny RE	WE PENNY.	10	7,3 %
JYSK (= Dän. Bettenlager)	<b>ZJYSK</b>	12	5,1 %
Aldi Nord	ALDI	6	4,2 %
NORMA	NORMA <sup>®</sup>	7	3,5 %
KiK	kík	11	3,0 %
TEDi	130	11	2,5 %
AWG	AWG	5	2,5 %
Takko	TOKKO	7	2,3 %
Herkules-Baumarkt (Edeka)	HERKULES	1	2,1 %

#### Mieterträge nach Branche

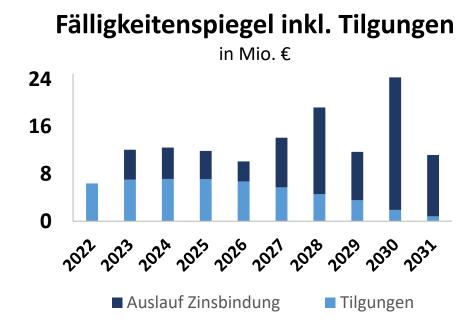


"Top 10"-Mietverträge zusammen machen lediglich 23% der Gesamterträge aus

## **FINANZIERUNG**



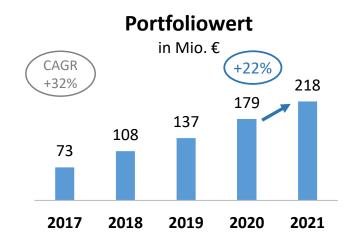
Kennzahlen (Stand: 30.06.2022)	
Anzahl Finanzierungspartner	36
Bankverbindlichkeiten	135 Mio. €
Ø Zinssatz	2,07%
Ø Anfangstilgung	4,44%
Ø Zinsbindung	6,5 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	57,2%

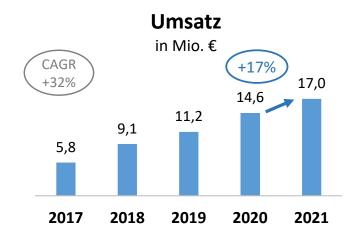


- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen ("viele Jahre Ruhe")

## **KENNZAHLEN 2021**

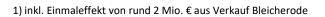






### Nettoergebnis in Mio. €



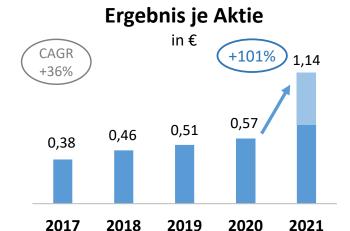


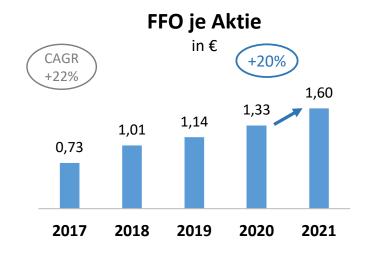
### **Funds from Operations (FFO)**



## KENNZAHLEN 2021







#### Dividende je Aktie

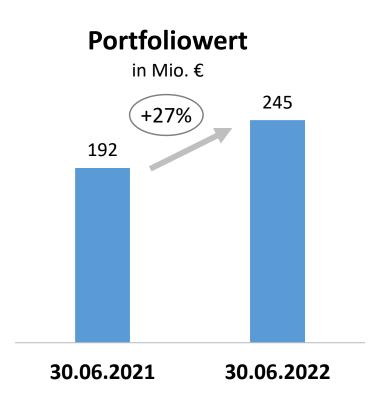


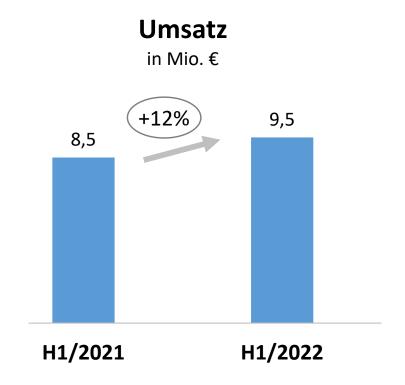
#### Leitgedanken für die Expansion

- 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

# KENNZAHLEN H1/2022

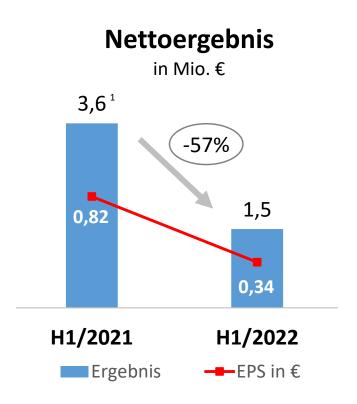






# KENNZAHLEN H1/2022





### **Funds from Operations (FFO)**



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



### **Transaktion/Kauf**

Nahversorger in Wolfsburg-Nordsteimke

■ Baujahr: 2009

☐ Grundstücksgröße: 13.775 m²

vermietbare Fläche: 6.993 m²

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





### Transaktion/Kauf

Fünf Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz

Baujahre: 1994 bis 2004

Grundstücksgröße: 40.050 m<sup>2</sup>

vermietbare Fläche: 16.661 m²

Vermietungsstand: 97%

Nettomiete (IST): 1,3 Mio. € p.a.

■ Kaufpreis: 15 Mio. €

 Standorte in starken Gewerbegebieten in Hachenburg, Heiligenroth und Lahnstein

■ 80% der Mieten entfallen auf namhafte Filialisten wie DM, Getränke Hoffmann, JYSK, KiK, Matratzen Concord, TEDi und eine TOTAL-Tankstelle

Transaktion soll zum 31.12.2022 abgeschlossen werden













### Transaktion/Kauf

Zwei Nahversorger in Thüringen

■ Baujahre: 1991 / 2010

I Grundstücksgröße: 13.363 m<sup>2</sup>

vermietbare Fläche: 3.955 m²

Vermietungsstand: 100%

Nettomiete (IST): 300 T€ p.a.

☐ Kaufpreis: 2,95 Mio. €

Erwerb zum 10fachen der IST-Miete

Hauptmieter sind Netto (Apfelstädt) 1

und tegut (Waltershausen)

Lokal gut positionierte Nahversorger in kleinen Orten in der Nähe von Gotha







### Transaktion/Kauf

Fachmarkt-Portfolio in BaWü/Bayern

- Baujahre: 1982 bis 2001
- ☐ Grundstücksgröße: 19.795 m²
- vermietbare Fläche: 6.559 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): rund 430 T€ p.a.
- Kaufpreis: 5,25 Mio. €
- Generalmieter: AWG Mode
- Standorte in Albstadt, Bad Ditzenbach, Graben-Neudorf und Pfaffenhofen
- Alle Objekte liegen in starken Handelsagglomerationen mit weiteren namhaften Einzelhändlern wie Kaufland, LIDL, ALDI, DM, Müller Drogerie, Deichmann, Takko oder KiK
- ☐ Langfristige Mietverträge durchweg mit Wertsicherungsklauseln











### **Investitionen im Bestandsportfolio** (Beispiele)

#### Hamm (Westfalen)

- Umbau für Penny, Bäcker und Reisebüro
- Baukosten von rund 500 T€
- Start der Umbaumaßnahmen im Oktober 2021
- Eröffnung des Penny am 28. April 2022



Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...





... wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.



### **Investitionen im Bestandsportfolio** (Beispiele)

#### Gardelegen

- Umbau für Futterhaus
- Baukosten von rund 350 T€
- Start des Umbaus im November 2021
- Eröffnung am 2. Juni 2022











Bei unserem Kauf war die Fläche im Rohbau-Zustand



### **Nachhaltigkeit**

DEFAMA unterstützt die Ziele für Nachhaltige Entwicklung der UN. Einige beispielhafte Maßnahmen sind aufgeführt.



Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum





• Gesundes Leben: - großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter

- Luftfiltergeräte, kostenlose Schnelltests, flexible Home Office-Regelung



• Moderne Energie: - Kooperation mit EnBW zur Ausstattung der Objekte mit E-Ladesäulen

- nur noch Firmenwagen mit Elektroantrieb werden angeschafft



• Nachhaltige Städte: - wichtige Funktion als Nahversorger für Lebensmittel, Arztpraxen etc.

- enge Zusammenarbeit mit Kommunen betreffend lokale Bedürfnisse



• Sofortmaßnahmen - nur "grüner Strom" in allen Büros, Objekte auf Ökostrom umgestellt

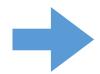
zum Klimaschutz: - strikter Verzicht auf Flüge, möglichst viele Termine per Videokonferenz





### Marktumfeld: steigende Zinsen und anziehende Inflation

- 89% unserer Mieterträge sind durch Wertsicherungsklauseln inflationsgeschützt
- Inflation bewirkt positive Effekte für den FFO durch Indexmieterhöhungen
- kein Refinanzierungsrisiko dank durchschnittlicher Zinsbindung von 6,5 Jahren
- Ankäufe weiterhin lukrativ durch große Spanne zwischen Anfangsrendite und höheren Zinsen
- geringe Auswirkungen durch steigende Baukosten, Materialmangel o.ä.
- Bilanzierung nach HGB; daher keine GuV-Belastung, Covenant-Risiken o.ä. bei niedrigerem NAV



DEFAMA wird von den aktuellen Trends tendenziell eher profitieren

## STATUS UND AUSBLICK



#### Ziele für 2022

• Jahresüberschuss (HGB): 3,5 Mio. €

(ohne Verkäufe)

• Funds From Operations (FFO): 8,5 Mio. €

1,81 € je Aktie

Annualisierter FFO: 10 Mio. €

• Dividende: > 0,51 € je Aktie

### Vorjahreswerte

5,0 Mio. €, davon

~2 Mio. € aus Verkauf

7,1 Mio. €

1,60 € je Aktie

8,3 Mio. €

0,51 € je Aktie

## STATUS UND AUSBLICK



### Langfristplanung "DEFAMA 2025"

veröffentlicht am 07.12.2020

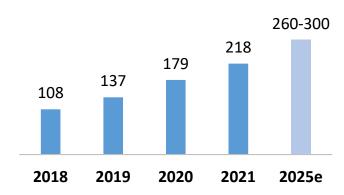
- Portfoliowert erreicht 260 bis 300 Mio. €
- annualisierte Mieterträge von 24 Mio. €
- > 11 Mio. € FFO bzw. > 2,50 € je Aktie

### **Nettomieten (annualisiert)**



### **Portfoliowert**





#### **Funds from Operations (FFO)**



## STATUS UND AUSBLICK



#### **DEFAMA** weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen in 2021 mit fast 30 Mio. € über typischem Niveau
- annualisierter FFO ("run rate") bei 9,6 Mio. € bzw. 2,01 € je Aktie
- zusätzlicher Mitarbeiter vergrößert Kapazität für Immobilientransaktionen
- potenziell künftig erhöhtes jährliches Ankaufvolumen
- Prüfung selektiver Verkäufe, z.B. nach Abschluss langfristiger Mietverträge

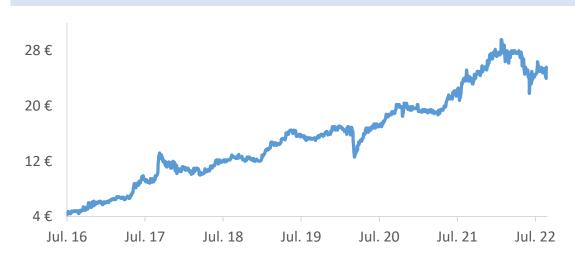
Unsere Erfolgsstrategie lautet unverändert: "Wir kaufen, um zu behalten"



## **AKTIE**



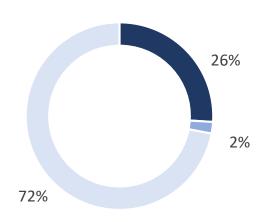
#### Kursentwicklung seit Erstnotiz



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs <sup>1</sup>	25,60 €
Marktkapitalisierung	122,9 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 01.09.2022

#### Aktionärsstruktur<sup>2</sup>



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

2) Stand 30.06.2022. 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.

## INVESTMENTGRÜNDE



		c· .	
$\Box \land \land$	hnr	ヘナリナへ	nai
TIOU.	11171	ofita	UCI
		0	~ ~ .

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.