



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

August 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

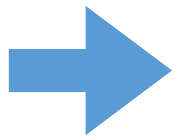
Fokus auf kleine und
mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise
für gute Standorte

Beste Chancen auf
dauerhaft hohe Rendite

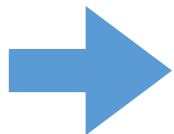
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- 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

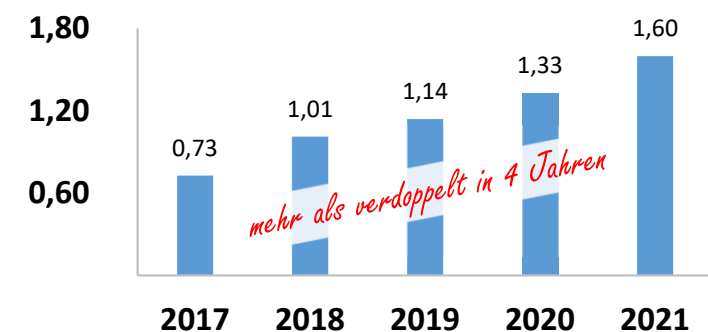
- starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten



FFO je Aktie +119%
binnen vier Jahren

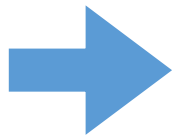


FFO je Aktie
in €



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



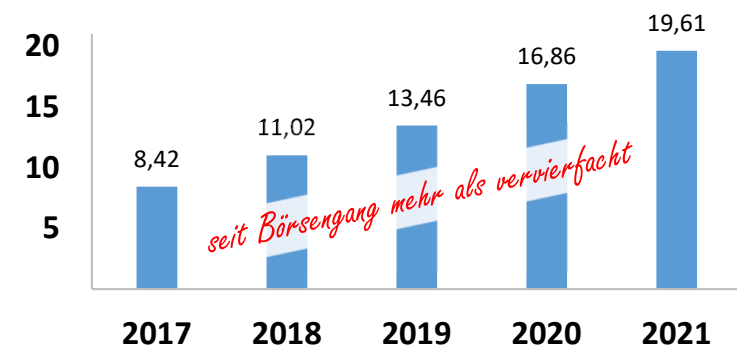
NAV je Aktie +143%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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

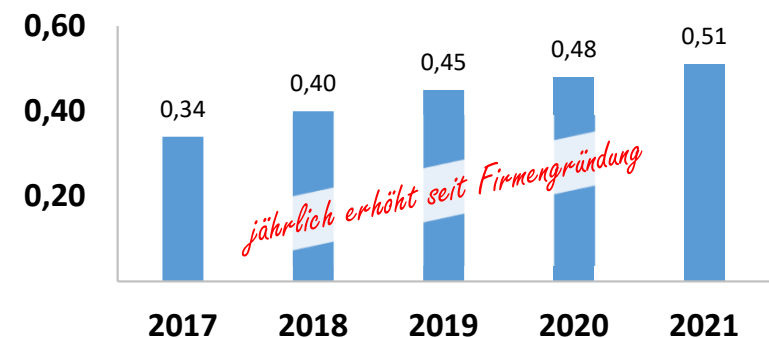
NAV je Aktie

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



Ralf Jakobs

- Geschäftsführer der IMMA Immobilien Management GmbH
- langjährige Erfahrung im Bereich nationale und internationale Rechnungslegung, u.a. CFO börsennotierte AG
- zuständig für Buchhaltung/Controlling, Personal, Rechtliches 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 und -verwaltung, Mietstreitigkeiten, Organisation des Back Office



Aufsichtsrat



Henrik von Lukowicz (Vorsitzender)

- 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



Christine Hager (Stellv.)

- Managing Director redos investment management GmbH, Hamburg
- bis 2015 Head of Shopping Center Management bei JLL
- seit 2018 Vorstandsvorsitzende im German Council of Shopping Places (GCSP)
- mehr als 25 Jahre Erfahrung im Segment Einzelhandelsimmobilien

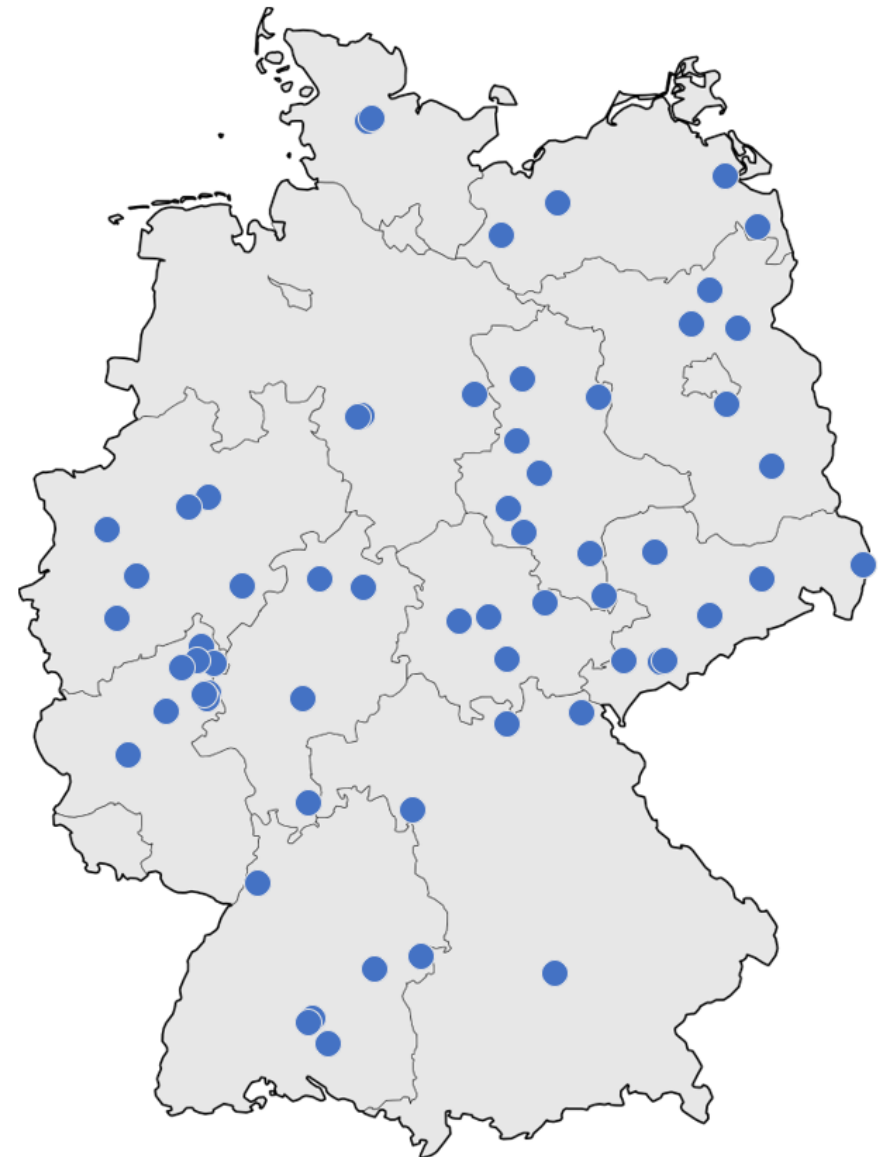


Ulrich Rücker

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

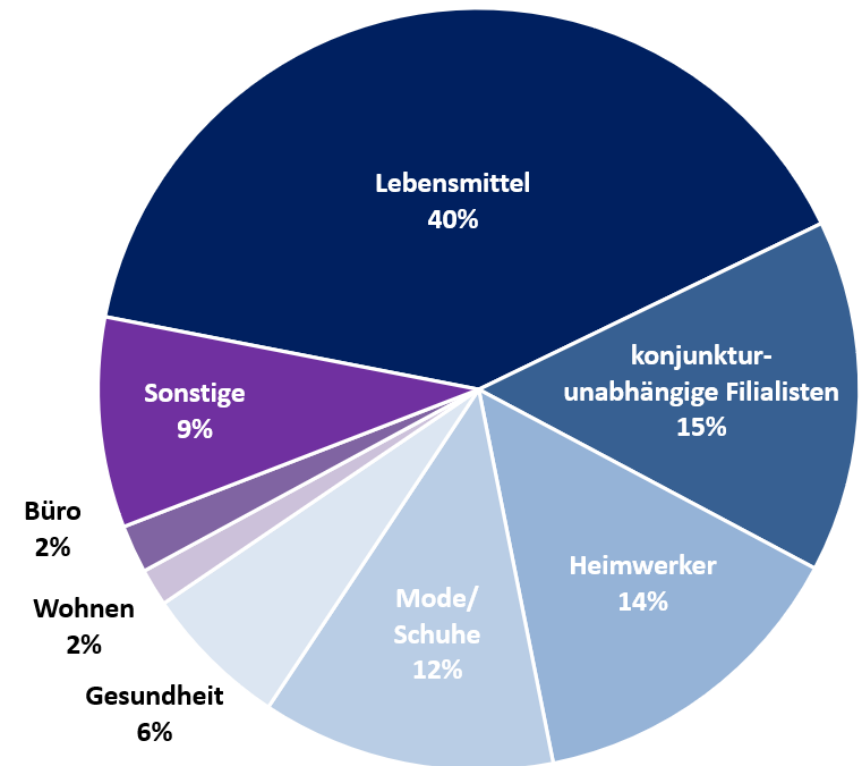
Kennzahlen <i>(Stand: 31.08.2022)</i>	
Standorte	62
Nettokaltmieten (annualisiert)	19,8 Mio. €
Vermietbare Fläche	249.569 m ²
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,6 Jahre
Portfoliowert	> 250 Mio. €

- 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 ca. 29 Mio. €



Größte Mieter		Verträge	Anteil
Kaufland/LIDL	 	6	10,4 %
toom/B1	 	5	9,6 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  	11	8,7 %
REWE/Penny	 	10	7,3 %
JYSK (= Dän. Bettenlager)		12	5,1 %
Aldi Nord		6	4,2 %
NORMA		7	3,5 %
KiK		11	3,0 %
TEDi		11	2,5 %
AWG		5	2,5 %
Takko		7	2,3 %
Herkules-Baumarkt (Edeka)		1	2,1 %

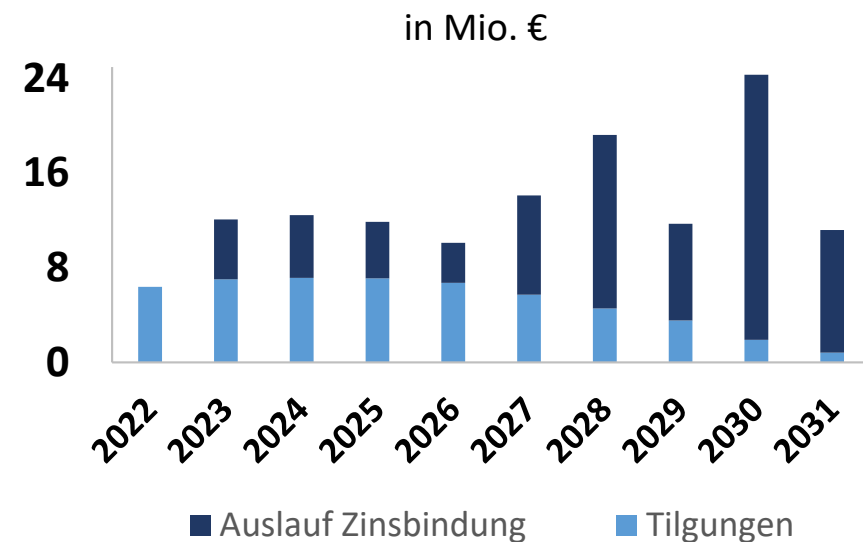
Mieterträge nach Branche



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

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%

Fälligkeitenspiegel inkl. Tilgungen



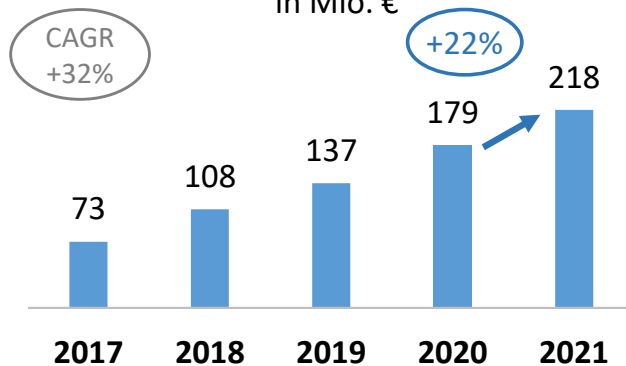
- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

KENNZAHLEN 2021



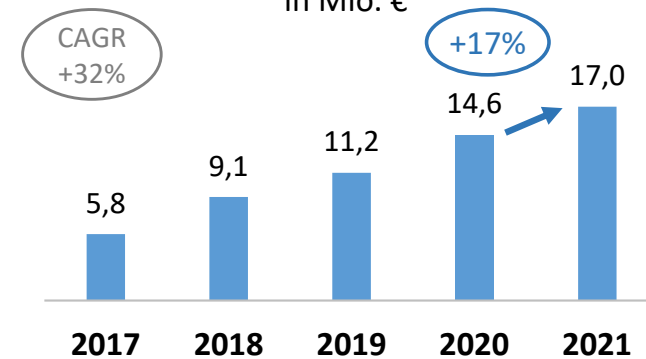
Portfoliowert

in Mio. €



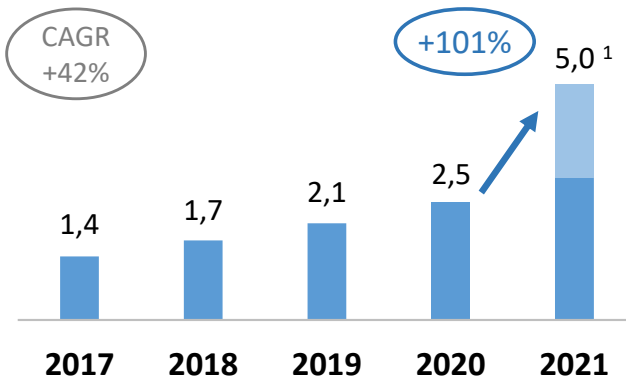
Umsatz

in Mio. €



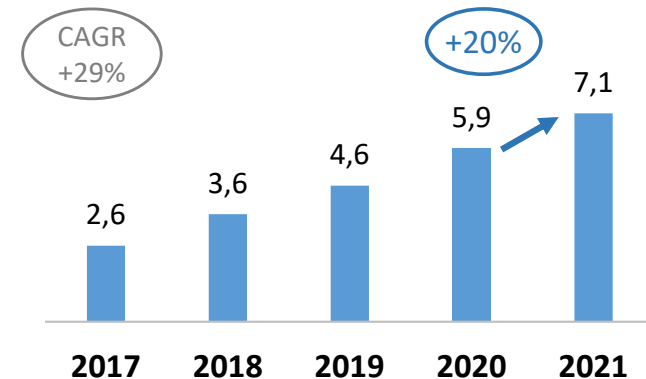
Nettoergebnis

in Mio. €



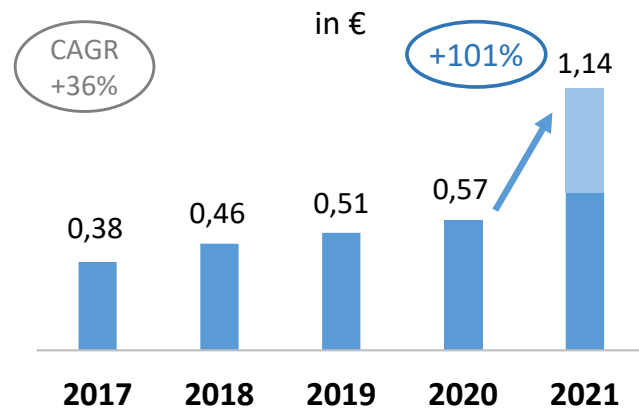
Funds from Operations (FFO)

in Mio. €

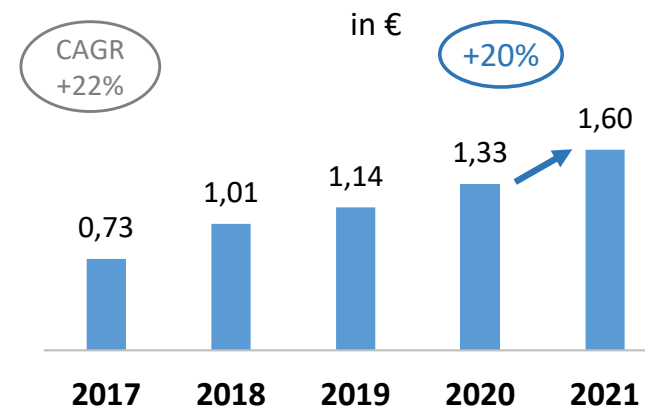


1) inkl. Einmaleffekt von rund 2 Mio. € aus Verkauf Bleicherode

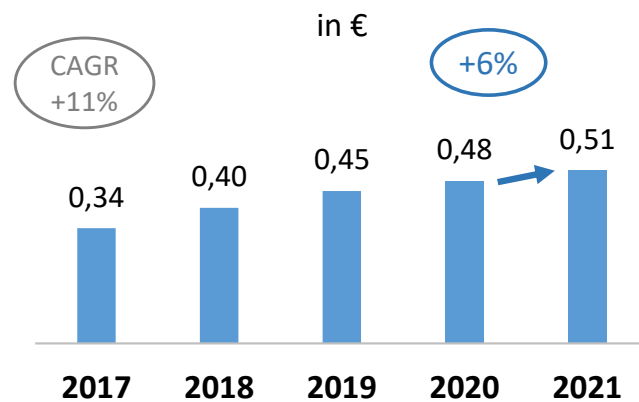
Ergebnis je Aktie



FFO je Aktie



Dividende je Aktie

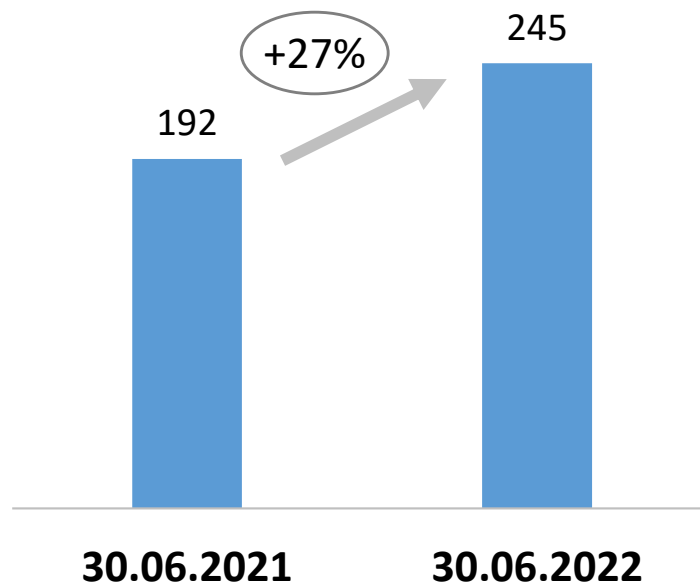


Leitgedanken für die Expansion

- 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

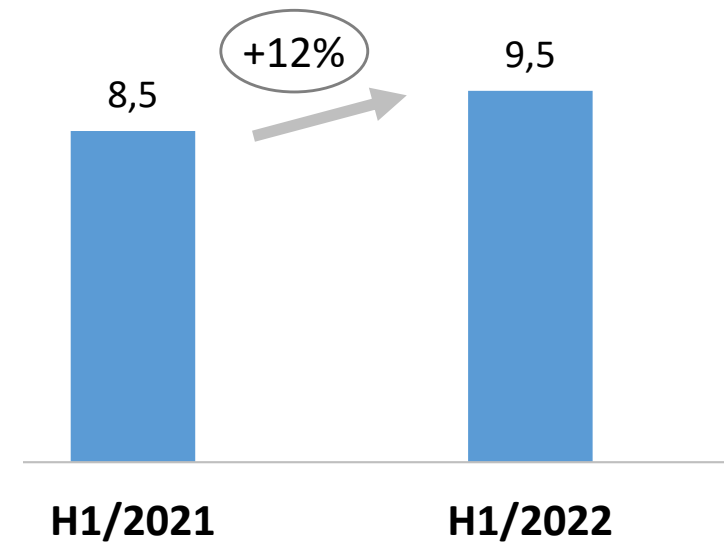
Portfoliowert

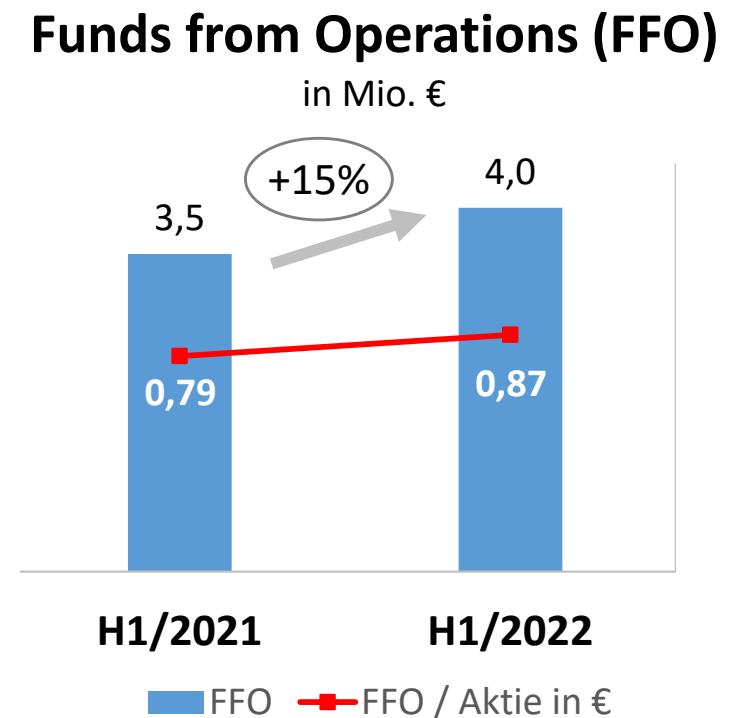
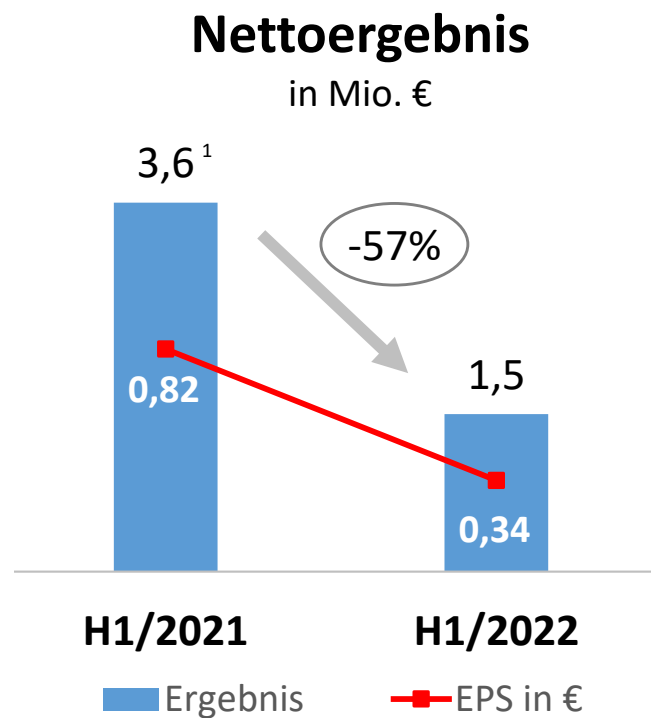
in Mio. €



Umsatz

in Mio. €



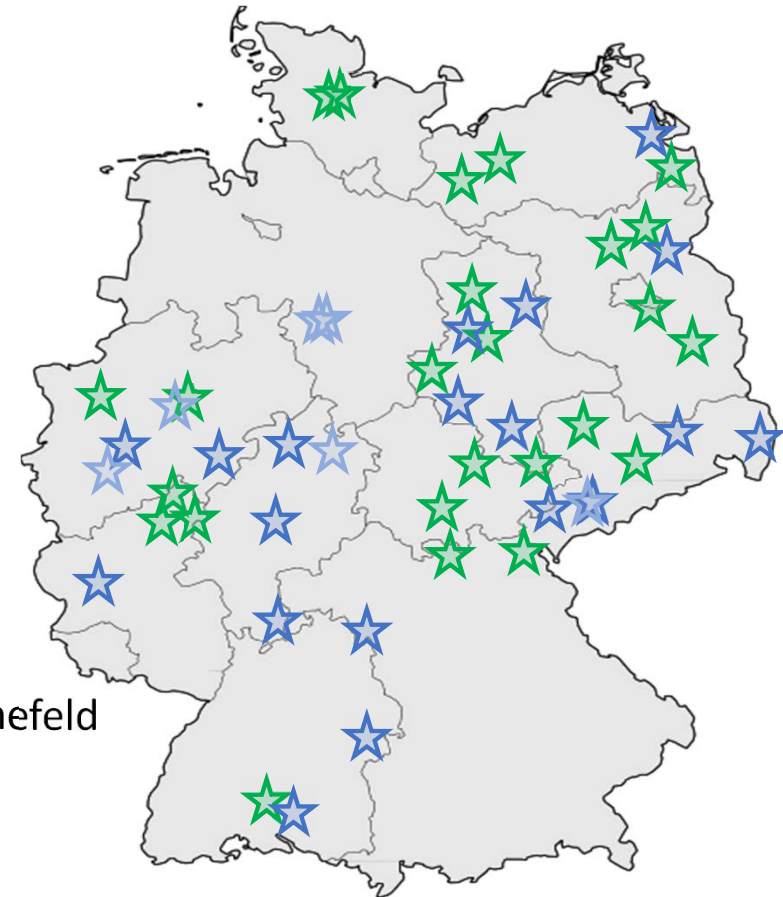


1) inkl. Einmaleffekt von rund 2 Mio. € aus Verkauf Bleicherode

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 ¹
★ 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 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

am 31.01.2022 gekauft



Transaktion/Kauf

Fünf Fachmarktzentren in Rheinland-Pfalz

- ☐ Baujahre: 1994 bis 2004
- ☐ Grundstücksgröße: 40.050 m²
- ☐ 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

am 14.04.2022 gekauft



Transaktion/Kauf

Zwei Nahversorger in Thüringen

- ☐ Baujahre: 1991 / 2010
- ☐ Grundstücksgröße: 13.363 m²
- ☐ 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

am 29.06.2022 gekauft



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 Ditzgenbach, 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

am 24.08.2022 gekauft



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Büdelsdorf

• Anbau Aufzug am Ostflügel	abgeschlossen	
• Vergrößerung TEDi, Dachausbau	läuft, Abschluss vorauss. 9/2022	insgesamt
• Neuansiedlung Fitness-Studio	läuft, Abschluss vorauss. 9/2022	ca. 1,5 Mio. €

Gardelegen

• Umbau für Futterhaus	abgeschlossen	
• Umbau für tedox	in Planung, Bauantrag vorauss. Q3/2022	insgesamt
• Restflächen ehem. Baumarkt	in Planung, Bauantrag vorauss. Q3/2022	> 1 Mio. €

Lübbenau

• Neuansiedlung Kardiologie-Praxis	abgeschlossen	
• Vergrößerung Fleischer	abgeschlossen	insgesamt
• Vergrößerung Amplifon	abgeschlossen	> 1 Mio. €
• Schaffung neue Fläche für TEDi	läuft, Abschluss vorauss. Q4/2022	(inkl. weiterer
• Bauantrag Vergrößerung Bäcker	läuft, Abschluss vorauss. Q4/2022	Maßnahmen)

Rendsburg

• Umbau Gemeinschaftspraxis	abgeschlossen	insgesamt
• Vergrößerung Penny	in Planung, Bauantrag vorauss. Q1/2023	> 1 Mio. €



Investitionen im Bestandsportfolio (Beispiele)

Hamm

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



Das etwas in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum ...

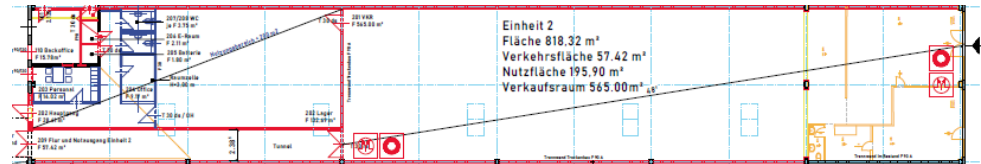


... wirkt mit der neuen Penny-Front jetzt wieder frisch und modern.

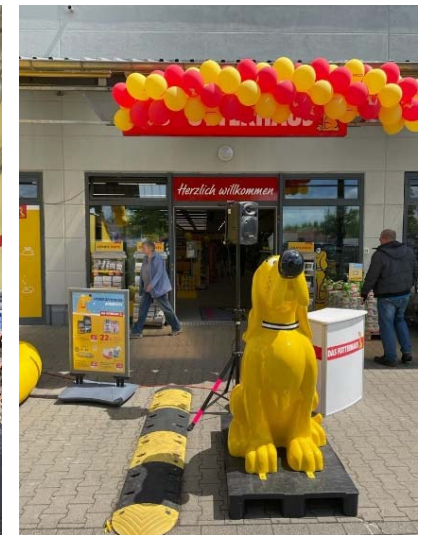
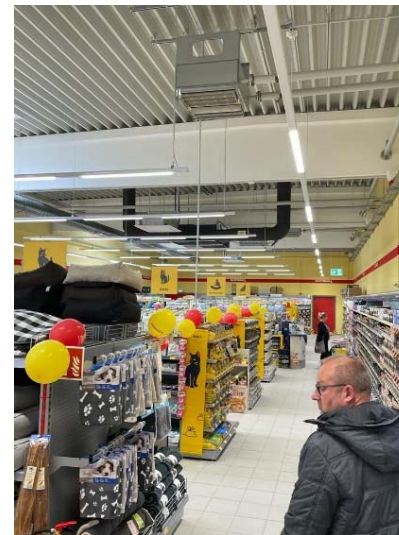
Investitionen im Bestandsportfolio (Beispiele)

Gardelegen

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



Bei unserem Kauf war die Fläche im Rohbau-Zustand



Nachhaltigkeit

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

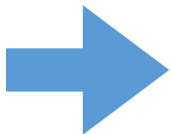


- Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- Gesundes Leben: - großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter
- Luftfiltergeräte, kostenlose Schnelltests, flexible Home Office-Regelung
- 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 zum Klimaschutz: - nur „grüner Strom“ in allen Büros, Objekte auf Ökostrom umgestellt
- 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 rund 7 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**

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

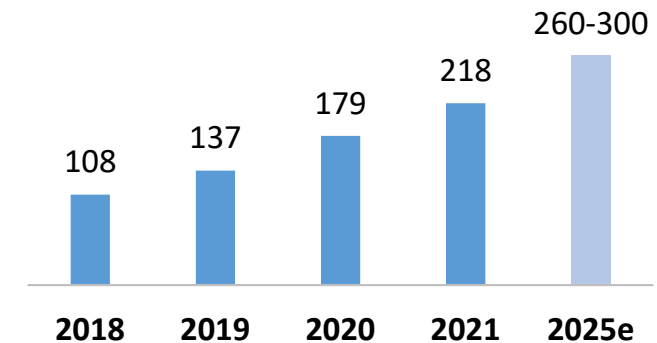
Langfristplanung „DEFAMA 2025“

veröffentlicht am 07.12.2020

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

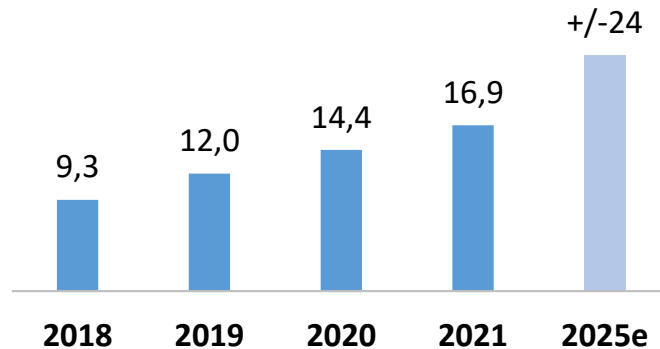
Portfoliowert

in Mio. €



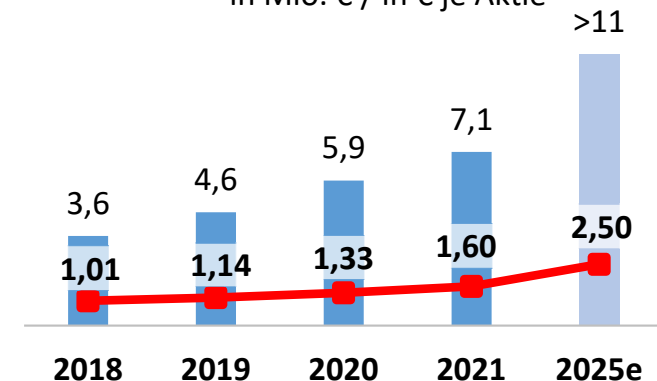
Nettomieten (annualisiert)

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



DEFAMA weiter auf Wachstumskurs

- Ankaufvolumen in 2021 mit fast 30 Mio. € über typischem Niveau
- annualisierter FFO („run rate“) bei 9,5 Mio. € bzw. 1,98 € 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“**

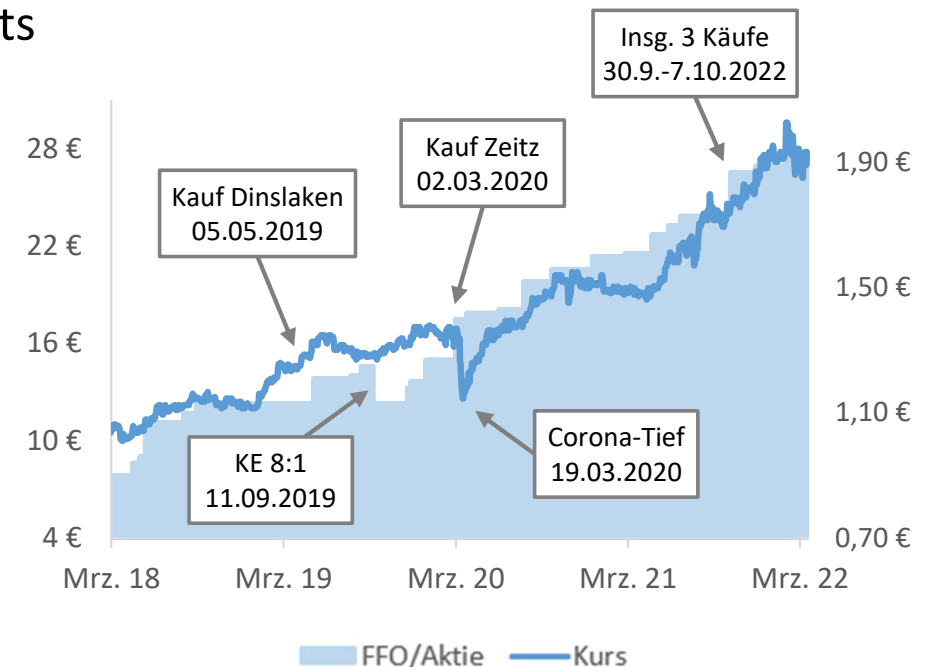


Eckdaten der am 29. März 2022 durchgeführten Kapitalerhöhung

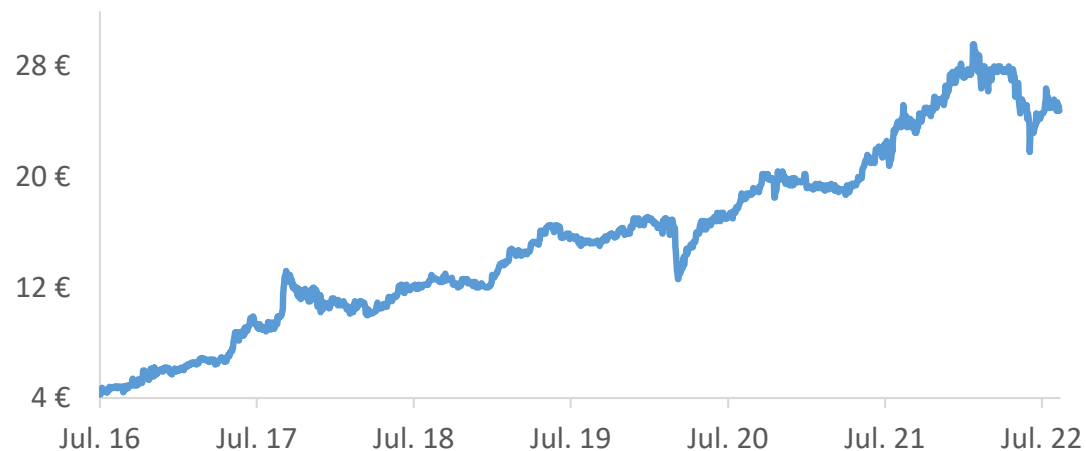
- Platzierung von 380.000 neuen Aktien, entsprechend 8,6% des Grundkapitals
- Ausgabepreis mit 27,00 € nahe am durchschnittlichen Börsenkurs der letzten Wochen
- Durchführung unter Ausschluss des Bezugsrechts
- Bruttoemissionserlös von 10,26 Mio. €

Rückblick: Entwicklung seit letzter KE zu 15 €

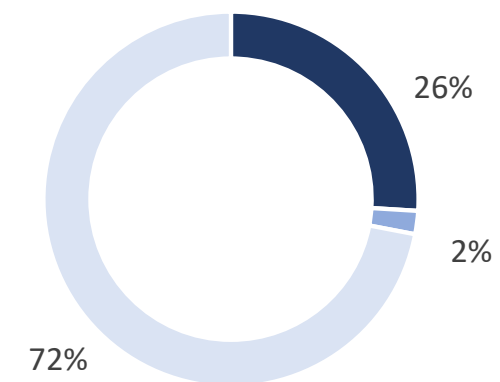
- Kursanstieg von 87% zzgl. Dividenden
- FFO von 1,11 auf 1,93 € je Aktie gestiegen
- Nahezu unverändertes FFO-Multiple



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²



WKN / ISIN A13SUL / DE000A13SUL5

Börsen München (m:access), Frankfurt, XETRA

Aktienzahl 4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.

Aktueller Kurs ¹ 24,80 €

Marktkapitalisierung 119,0 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 22.08.2022

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

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



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.