



Unternehmenspräsentation Deutsche Fachmarkt AG

Stand: 09.05.2016

DEFAMA sucht und erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit mindestens zwei bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- ohne größeren Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- maximal zum 9-fachen der Jahresnettomiete
- bei Objektgrößen meist zwischen 1 und 5 Mio. Euro Kaufpreis
- in kleinen bis mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland

Dabei verfolgen wir eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.



Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:

Objektgröße in der Regel bei 1 bis 5 Millionen Euro

Zu klein für die meisten institutionellen Investoren

Günstiger Erwerb mangels Wettbewerb auf Käuferseite

Konzentration auf typische Nahversorgungszentren

Keine Probleme durch vermehrten Online-Handel

Nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte ist gesichert

Bewusste Fokussierung auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreisfaktoren auch für gute Standorte

Beste Chancen auf eine dauerhaft hohe Rendite



Matthias Schrade
Vorstand

- langjährige Erfahrung als Finanzanalyst und Unternehmer
- exzellentes Netzwerk in den Bereichen Handel, Immobilien und Banken
- großes Know-how in Prüfung, Bewertung und Finanzierung von Immobilien
- zuständig für Objektauswahl, Kaufverhandlung, Finanzierung, Betreuung der Hauptmieter und Öffentlichkeitsarbeit/IR



Dr. Carsten Müller
Vorstand

- jahrzehntelang tätig als Architekt, Property Manager, Projektleiter und Unternehmer
- hat als Diplom-Verwaltungswirt breites Fachwissen in puncto Bau-/Verwaltungsrecht
- zuständig für bauliche Prüfung und Instandhaltung der Objekte, (Um-)Baumaßnahmen, Betreuung kleinerer Mieter und Back Office
- aus Home Office bei Dortmund kurze Wege zu Objekten in NRW/Niedersachsen/Hessen

Aufsichtsrat



Peter Schropp (Vorsitzender)

- 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.)

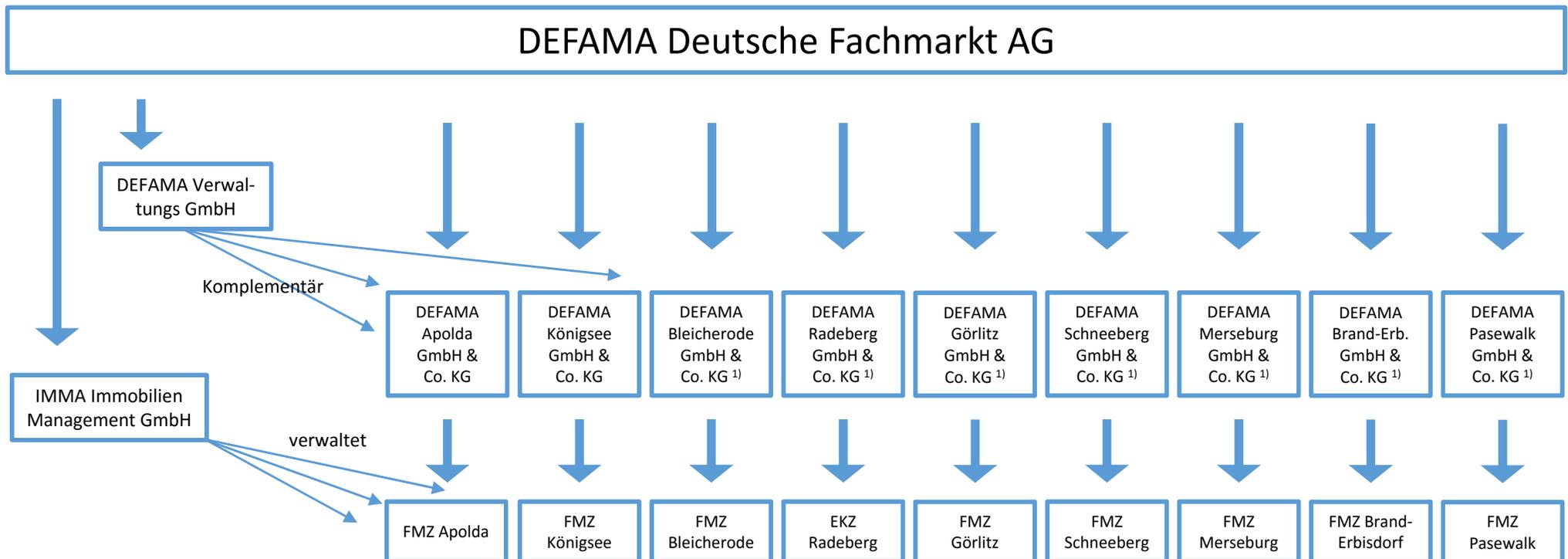
- Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen



Henrik von Lukowicz

- Senior Investor Relations Manager bei der METRO AG
- umfassende Kapitalmarkt- und Einzelhandels-Expertise
- bestens vernetzt im Handelssektor und mit Banken, Vermögensverwaltern sowie Investment-Fonds

- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang neun Immobilienkäufe



¹⁾ derzeit noch DEFAMA Dritte/Vierte/Fünfte/Sechste/Siebte/Achte/Neunte Immobilien GmbH & Co. KG

PORTFOLIO

Kennzahlen (Stand: 30.04.2016)	
Standorte	9
Nettokaltmieten (annualisiert)	3,26 Mio. €
Vermietbare Fläche	46.104 m ²
Vermietungsquote	96,6%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,3 Jahre

- > 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mietvertrag mit > 10% Anteil an den Gesamterträgen



Merseburg, Sachsen-Anhalt

Baujahr: 2007
 Grundstück: 8.738 m²
 Vermietbare Fläche: 1.560 m²
 Vermietungsstand: 100%
 Größte Mieter: Penny, WVG Getränke



Pasewalk, Mecklenburg-V.

Baujahr: 1991
 Grundstück: 32.187 m²
 Vermietbare Fläche: 13.319 m²
 Vermietungsstand: 92,5%
 Größte Mieter: EDEKA, toom, Deichmann, Takko, TEDI



Radeberg, Sachsen

Baujahr: 1994
 Grundstück: 37.203 m²
 Vermietbare Fläche: 13.630 m²
 Vermietungsstand: 97%
 Größte Mieter: ALDI, Konsum, toom, RENO, Kik



Bleicherode, Thüringen

Baujahr: 1993
 Grundstück: 10.883 m²
 Vermietbare Fläche: 3.596 m²
 Vermietungsstand: 95%
 Größte Mieter: REWE, Ernsting's family, Apotheke



Görlitz, Sachsen

Baujahr: 1998
 Grundstück: 11.203 m²
 Vermietbare Fläche: 3.917 m²
 Vermietungsstand: 100%
 Größte Mieter: Netto, Hammer Fachmärkte



Apolda, Thüringen

Baujahr: 2008
 Grundstück: 11.119 m²
 Vermietbare Fläche: 2.755 m²
 Vermietungsstand: 100%
 Größte Mieter: Netto, Dänisches Bettenlager



Brand-Erbisdorf, Sachsen

Baujahr: 1992
 Grundstück: 9.070 m²
 Vermietbare Fläche: 2.394 m²
 Vermietungsstand: 100%
 Größte Mieter: ALDI, Deichmann, Kik



Königsee, Thüringen

Baujahr: 2010
 Grundstück: 8.623 m²
 Vermietbare Fläche: 2.394 m²
 Vermietungsstand: 100%
 Größte Mieter: NORMA, Sagasser Getränke, Drogerie



Schneeberg, Sachsen

Baujahr: 2007
 Grundstück: 7.355 m²
 Vermietbare Fläche: 2.476 m²
 Vermietungsstand: 100%
 Größte Mieter: Penny, AWG Mode, K+X Schuhe

Fachmarktzentrum Schneeberg

- 2007 eröffnet
- Grundstücksgröße: 7.355 m²
- vermietbare Fläche: 2.476 m²
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind Penny, AWG Mode und K+K Schuhe
- Liegt bestens sichtbar an einer Kreuzung nahe einem Ärztehaus und einer Schule sowie nur wenige hundert Meter entfernt vom historischen Stadtkern
- Kaufpreis: 2,2 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 263 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,4-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 17.08.2015 gekauft



Fazit: erstklassiges Objekt mit bestem Mietermix und Spitzen-Rendite!

Einkaufszentrum Radeberg

- 1994 eröffnet
- Grundstücksgröße: 37.203 m²
- vermietbare Fläche: 13.630 m²
- zu 97% vermietet
- Hauptmieter sind ALDI, Konsum, KiK, RENO und toom, daneben ca. 20 kleinere Mieter
- einziges Einkaufszentrum überhaupt in der ganzen Stadt mit exzellenter Lage auf der Ausfallstraße in Richtung Autobahn und einem Einzugsgebiet weit über die Stadtgrenzen hinaus
- Kaufpreis: 5,5 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 785 T€ p.a.
- Erwerb zum 7,0-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 12.01.2016 gekauft



Fazit: erstklassiges Objekt mit bestem Mietermix und Spitzen-Rendite!

Fachmarktzentrum Pasewalk

- 1991 eröffnet
- Grundstücksgröße: 32.187 m²
- vermietbare Fläche: 13.319 m²
- zu 93% vermietet
- Hauptmieter sind EDEKA, toom, Deichmann, Takko und TEDi
- größtes Fachmarktzentrum mit einem Drittel der gesamten Verkaufsflächen in der Stadt
- Kaufpreis: 6 Mio. €
- Mieteinnahmen bei Vollvermietung: 685 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,7-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 28.04.2016 gekauft



Fazit: erstklassiges Objekt mit bestem Mietermix und Spitzen-Rendite!

Größte Mieter



Konzern GuV 2015 (HGB-Zahlen)

	1-12/2015
Umsatzerlöse	1.009 T€
EBITDA	693 T€
EBIT	463 T€
Ergebnis vor Steuern	357 T€
Periodenüberschuss	297 T€

- neue Objekte nur teiljährig enthalten
- GuV-Struktur durch Portfolio-Aufbau verzerrt

1) davon 3.711 T€ liquide Mittel

2) inkl. Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung

Bilanz per 31.12.2015 (wesentliche Posten)

Aktiva	31.12.2015
Anlagevermögen	14.277 T€
Umlaufvermögen ¹⁾	3.786 T€
Sonstige	40 T€
Bilanzsumme	18.103 T€

Passiva	31.12.2015
Eigenkapital ²⁾	5.718 T€
Rückstellungen	82 T€
Verbindlichkeiten	12.302 T€
Bilanzsumme	18.103 T€

Konzern GuV 1-3/2016 (HGB-Zahlen)

	1-12/2015
Umsatzerlöse	670 T€
EBITDA	463 T€
EBIT	336 T€
Ergebnis vor Steuern	241 T€
Periodenüberschuss	192 T€

- nur sieben Objekte enthalten
- Liquidität für mehrere Zukäufe vorhanden
- weitere Zuflüsse durch Kapitalerhöhung (im April abgeschlossen)

1) davon 1.752 T€ liquide Mittel

2) inkl. Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung

Bilanz per 31.03.2016 (wesentliche Posten)

Aktiva	31.12.2015
Anlagevermögen	19.912 T€
Umlaufvermögen ¹⁾	1.856 T€
Sonstige	40 T€
Bilanzsumme	21.808 T€

Passiva	31.12.2015
Eigenkapital ²⁾	6.503 T€
Rückstellungen	125 T€
Verbindlichkeiten	15.180 T€
Bilanzsumme	21.808 T€

Bisherige Ziele für 2016

- Ausbau des Immobilien-Portfolios auf 40 Mio. Euro
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Verdoppelung des Jahresüberschusses auf 600 T€
- Funds From Operations (FFO) von 1,2 Mio. Euro bzw. 0,38 Euro je Aktie
- deutliche Dividendenerhöhung
- Börsenlisting der DEFAMA-Aktie

Anpassung nach Q1-Zahlen und Kauf des Pasewalk-Centers

- (mehr als) Verdoppelung des Jahresüberschusses auf 700 T€
- Funds From Operations (FFO) von > 1,2 Mio. Euro bzw. 0,40 Euro je Aktie
- Bestätigung der übrigen Ziele



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Aktienzahl	3.225.000 Namensaktien o.N. ¹⁾
Aktionärsstruktur	54% MSC Invest GmbH, 46% andere Investoren
Börsenlisting	geplant für Mitte 2016
NAV pro Aktie	3,71 € ²⁾

Gute Gründe für ein Investment in DEFAMA:

- hochprofitabel dank günstiger Kaufpreise und schlanker Kostenstruktur
- kontinuierliche Ausschüttungspolitik mit Dividende erstmals für 2015 geplant
- hohe Transparenz schon vor dem IPO (z.B. Quartalsberichte, NAV etc.)

1) nach Handelsregistereintragung der abgeschlossenen Kapitalerhöhung

2) NAV per 31.12.2015 (NAV = Net Asset Value, Innerer Wert)



Kompetentes Team

mit großer Erfahrung im Immobilien- und Handels-Sektor

Solide Finanzierung

über Objekt-Tochterfirmen mit lokalen Banken/Sparkassen

Gute Standorte

von Fachmarktzentren in kleinen und mittleren Städten

Nachhaltige Erträge

durch Fokus auf etablierte Bestandsimmobilien

Hohe Renditen

aufgrund günstiger Kaufpreise und schlanker Strukturen



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 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.