



Unternehmenspräsentation  
Deutsche Fachmarkt AG

DVFA-Frühjahrskonferenz am 4. Mai 2015

Die Deutsche Fachmarkt AG kauft und verwaltet kleine Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittleren Städten, überwiegend in Nord- und Ostdeutschland.

Diese Nische bietet besondere Chancen, weil solche Objekte für institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. Das Management der DEFAMA verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Bereich und hat bereits zahlreiche entsprechende Transaktionen durchgeführt.

Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden und dabei nachhaltig zweistellige Renditen zu erwirtschaften.



## Vorstand

### Matthias Schrade

- langjährige Erfahrung als Finanzanalyst und Unternehmer
- exzellentes Netzwerk in den Bereichen Handel, Immobilien und Banken
- großes Know-how in puncto Portfolio-Management sowie Bewertung und Finanzierung von Immobilien



## 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



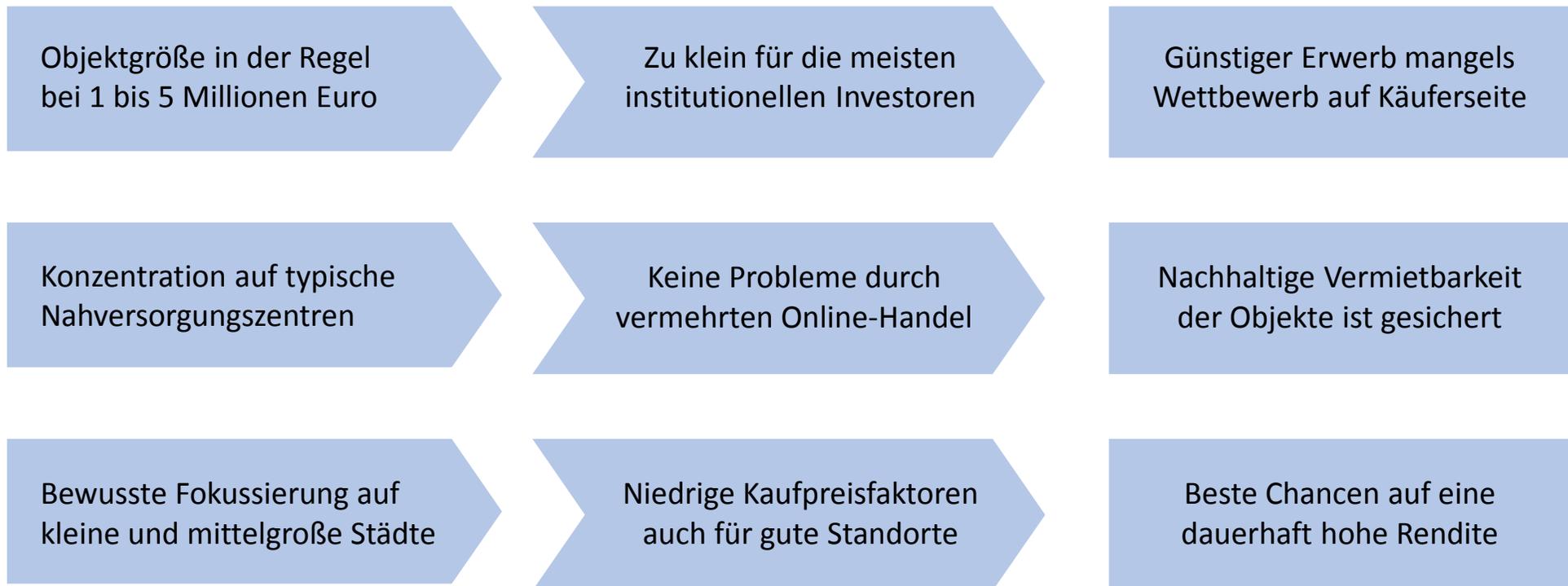
DEFAMA sucht und erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

- 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
- in kleinen bis mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland
- jeweils über 100-prozentige Objekt-Tochtergesellschaften
- mit langfristiger Bankfinanzierung

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:



## Fachmarktzentrum in Apolda

- 2008 eröffnet
- Grundstücksgröße: 11.119 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 2.755 m<sup>2</sup>
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind NETTO, Dänisches Bettenlager und ein Fressnapf-Franchiser
- Kaufpreis: 2,32 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 275 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,4-fachen der Jahresnettomiete

am 22.12.2014 gekauft



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

## Fachmarktzentrum in Königsee

- 2010 eröffnet
- Grundstücksgröße: 8.623 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 2.265 m<sup>2</sup>
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind NORMA, ein regionale Getränkemarktkette sowie ein inhabergeführter Drogeriemarkt – der einzige in einem Umkreis von 20 km
- einziger Baumarkt in der Gegend direkt nebenan
- Kaufpreis: 1,724 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 203 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,5-fachen der Jahresnettomiete

am 10.03.2015 gekauft



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

## REWE CITY CENTER in Bleicherode

- 1993 eröffnet
- Grundstücksgröße: 10.883 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 3.597 m<sup>2</sup>
- zu >95% vermietet
- Mieter sind REWE, ernsting's family, Apotheke, Schuhgeschäft, Blumenladen, Bäckerei, Friseur, Imbiss etc.
- zentrale Lage mitten im Ort: beiden Banken und Kirchen in nächster Umgebung
- Kaufpreis: 2,57 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 362 T€ p.a.
- Erwerb zum 7,1-fachen der Jahresnettomiete

am 17.04.2015 gekauft



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

- ★ Objekte in Prüfung
- ★ Objekte in Kaufverhandlung

## Eckdaten der aktuellen Pipeline

### Objekte in Kaufverhandlung

- Volumen ca. 10 Mio. Euro
- NKM rund 1,2 TEUR

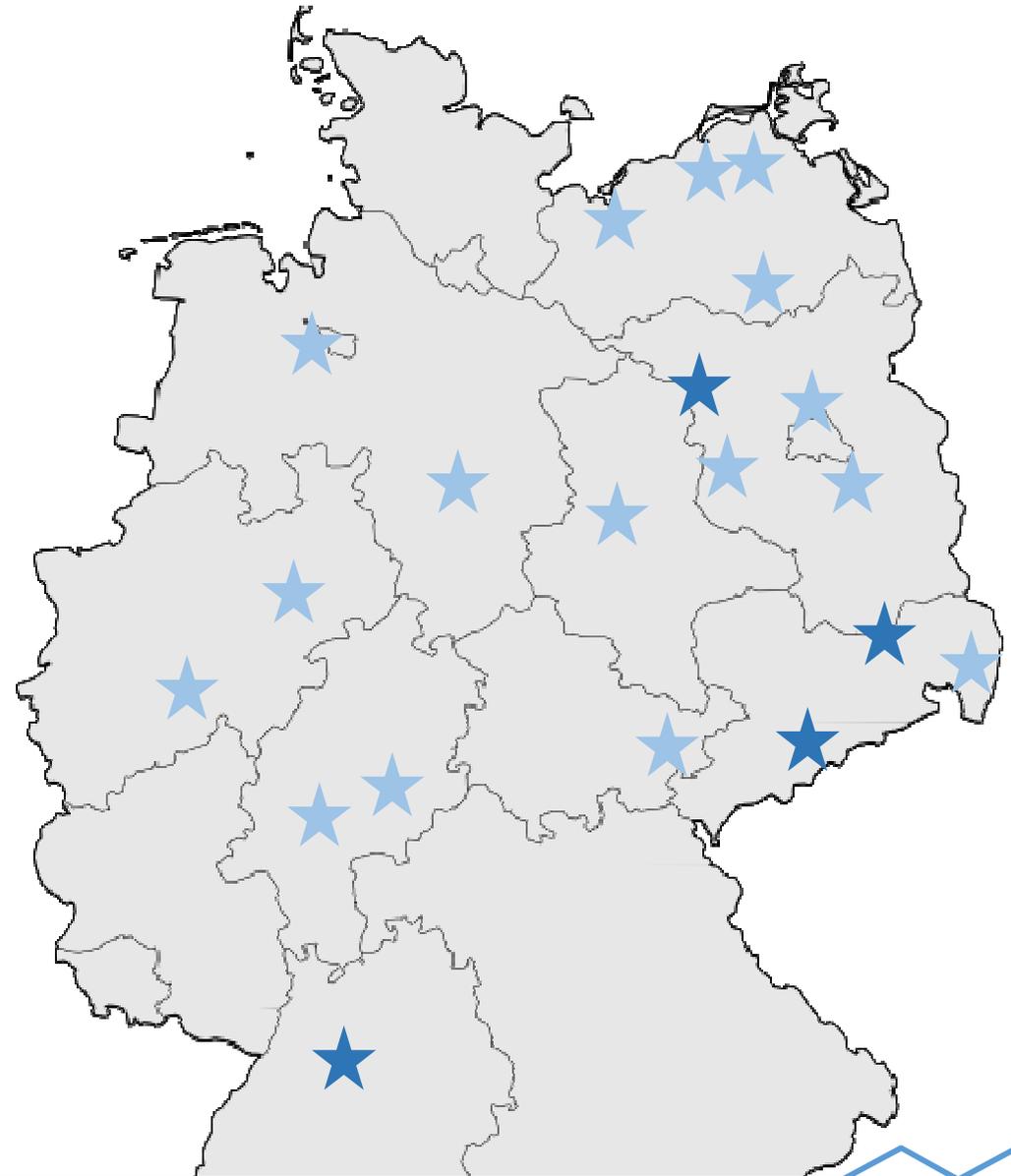
### Objekte in Prüfung (gesamt)

- Volumen ca. 60 Mio. Euro
- NKM rund 7 Mio. Euro

### Häufigste (Anker-)Mieter

- REWE (5x), EDEKA (4x), KiK (4x), Rossmann (3x), Netto/rot (3x), Netto/schwarz (2x)

Neben diesen 20 aktuell priorisierten Standorten liegt uns eine Vielzahl weiterer noch nicht näher geprüfter Objekte vor. Ferner erhalten wir fast täglich neue Kaufangebote.



Größte Mieter (Stand 30.04.2015)



Größte Mieter (nach Erwerb der vier Objekte in Kaufverhandlung)



## GuV des ersten Quartals 2015 (vorläufig)

	Q1/2015
Umsatzerlöse	113 T€
EBITDA	91 T€
EBIT	73 T€
Ergebnis vor Steuern	73 T€
Periodenüberschuss <sup>1)</sup>	55 T€

### Wesentliche Aspekte:

- Erträge nur aus einem Objekt
- per 31.3. zwei Fachmarktzentren konsolidiert
- noch keine Bankdarlehen abgerufen

1) auf Basis geschätzter Steuerquote von 25%

## Bilanz per 31.03.2015 (wesentliche Posten, vorläufig)

Aktiva	31.03.2015
Anlagevermögen	4.252 T€
Umlaufvermögen	133 T€
Sonstige	21 T€
Bilanzsumme	4.406 T€

Passiva	31.03.2015
Eigenkapital	4.206 T€
Rückstellungen	126 T€
Verbindlichkeiten	74 T€
Bilanzsumme	4.406 T€

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Aktienzahl	2.100.000 Namensaktien o.N.
Aktionärsstruktur	>80% MSC Invest GmbH, <20% andere Investoren
Börsenlisting	noch nicht vorhanden
NAV pro Aktie	2,24 € <sup>1)</sup>

## Gute Gründe für ein Investment in DEFAMA:

- aufgrund der schlanken Kostenstruktur bereits jetzt profitabel
- kontinuierliche Ausschüttungspolitik mit Dividende erstmals für 2015 geplant
- hohe Transparenz schon vor dem IPO (z.B. Quartalsberichte, NAV etc.)

1) NAV per 31.03.2015



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

Hermannstr. 161  
12051 Berlin

[www.defama.de](http://www.defama.de)

## Matthias Schrade

Vorstand

Fon +49 (0) 30 / 55 57 92 60

Fax +49 (0) 30 / 55 57 92 62

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.