



Unternehmenspräsentation

# Deutsche Fachmarkt AG

auf dem

**SRC Research  
Forum Financials & Real Estate 2015**

Die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) kauft und verwaltet kleine Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittleren Städten, vor allem 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 DEFAMA-Management 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.





**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**  
Architekt

- 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



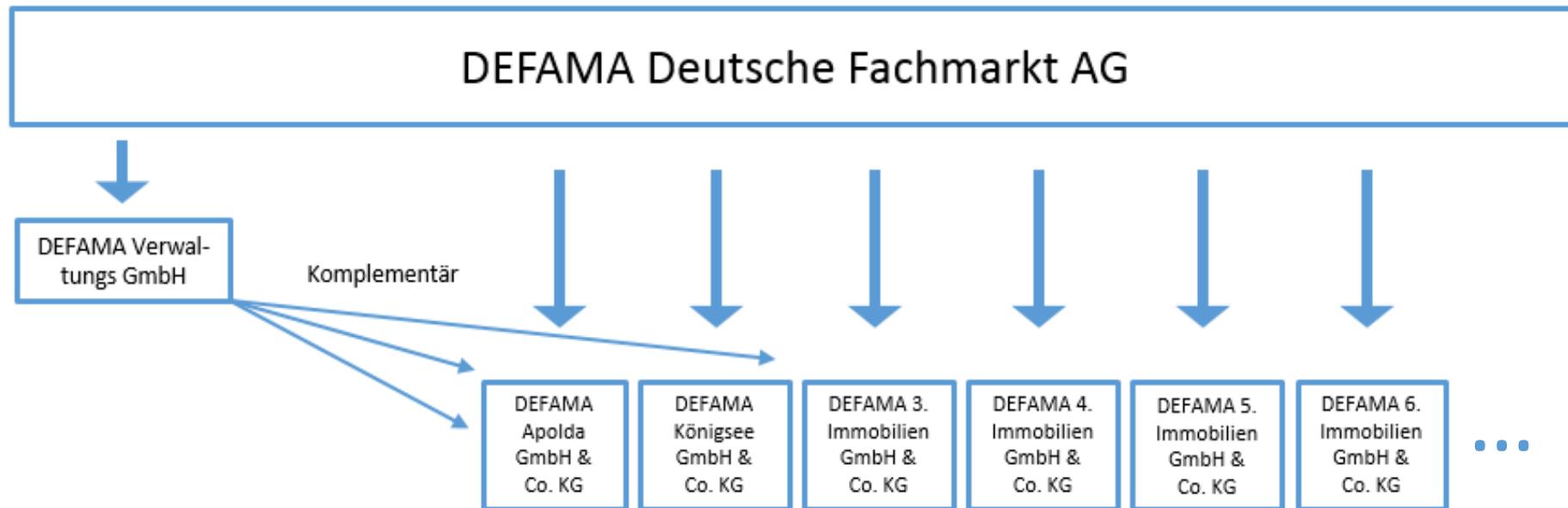
### **Ulrich Rücker (Stellv.)**

- 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 fünf Immobilienkäufe, übrige Firmen sind noch inaktiv

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:

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



## Fachmarktzentrum Apolda

- 2008 eröffnet
- 11.119 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2.775 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- zu 100% vermietet
- Kaufpreis: 2,32 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 274 T€ p.a.
- Netto als starker Ankermieter
- Erwerb zum 8,4-fachen der NKM

## Fachmarktzentrum Königsee

- 2010 eröffnet
- 8.623 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2.265 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- zu 100% vermietet
- Kaufpreis: 1,724 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 203 T€ p.a.
- NORMA als starker Ankermieter
- Erwerb zum 8,5-fachen der NKM

## REWE CITY CENTER Bleicherode

- 1993 eröffnet
- 10.883 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 3.597 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- zu > 95% vermietet
- Kaufpreis: 2,57 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 362 T€ p.a.
- REWE als starker Ankermieter
- Erwerb zum 7,1-fachen der NKM

## Fachmarktzentrum Görlitz

- 1999 eröffnet
- 11.203 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 3.917 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- zu 100% vermietet
- Kaufpreis: 2,6 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 323 T€ p.a.
- Hammer/Netto als Ankermieter
- Erwerb zum 8,0-fachen der NKM

## Fachmarktzentrum in Schneeberg

- 2007 eröffnet
- Grundstücksgröße: 7.355 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 2.476 m<sup>2</sup>
- zu 97% 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 Jahresnettomiete

am 17.08.2015 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. 13 Mio. Euro
- NKM rund 1,5 TEUR

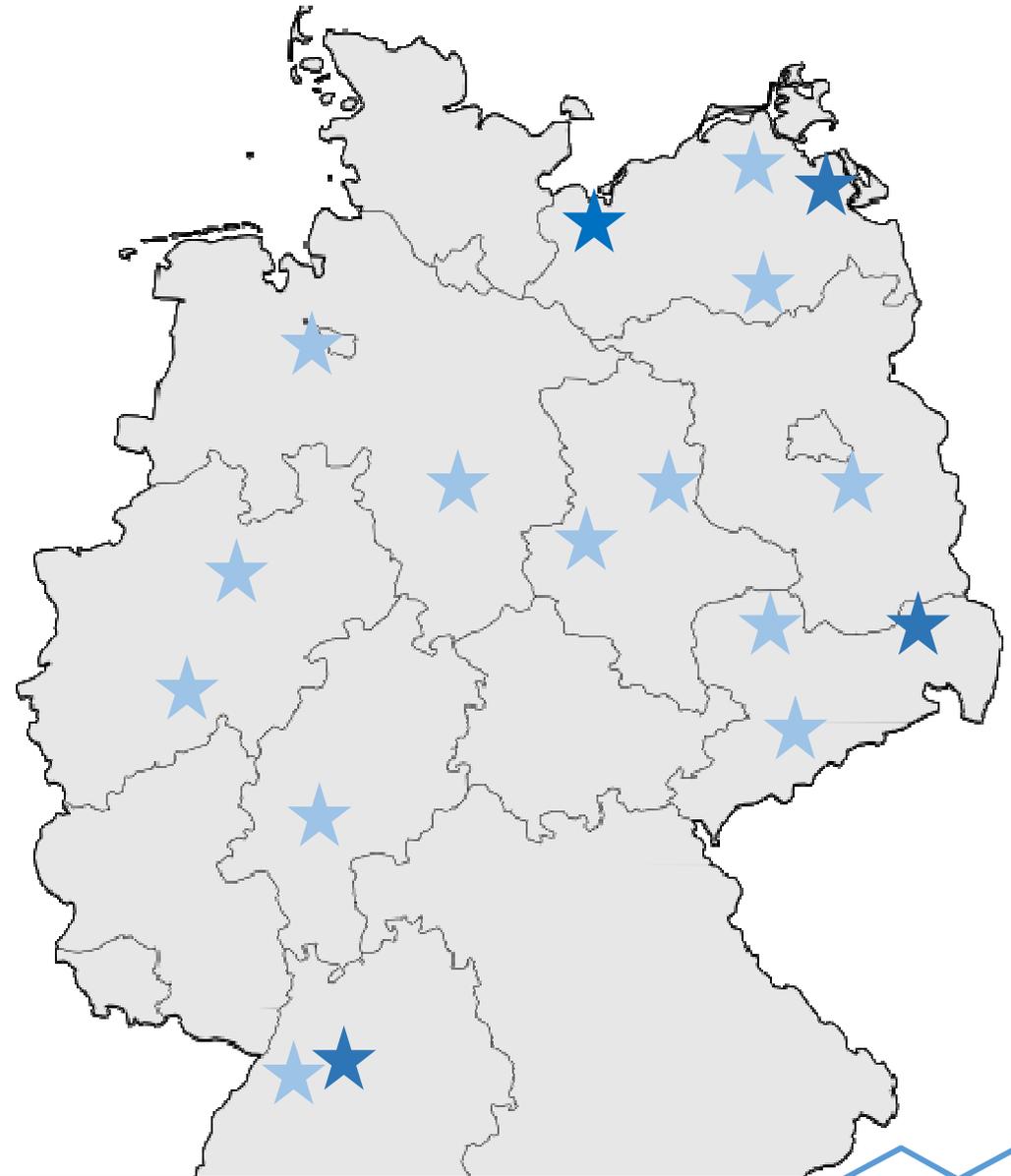
### Objekte in Prüfung (gesamt)

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

### Häufigste (Anker-)Mieter

- REWE, EDEKA, Rossmann, KiK, NKD, AWG  
ALDI, Penny, Netto/rot, Netto/schwarz

Neben diesen 17 aktuell priorisierten Standorten liegt uns eine Vielzahl weiterer noch nicht näher geprüfter Objekte vor. Ferner erhalten wir fast täglich neue Kaufangebote.



Größte Mieter (Stand 31.08.2015)



Größte Mieter (nach Erwerb der vier Objekte in Kaufverhandlung)



DEICHMANN



Kennzahlen <i>(Stand: 31.08.2015)</i>	
Standorte	5
Nettomieten (annualisiert)	1,426 Mio. €
Vermietbare Fläche	15.139 qm
Vermietungsquote	98,8%
Ø Restlaufzeit (WALT)	5,0 Jahre

- > 80% der Nettomieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- alle Verträge mit Ankermietern laufen noch mindestens bis 2020
- kein Mieter mit > 17% Anteil an den Gesamterträgen



## GuV erstes Halbjahr 2015 *(ungeprüft)*

	1-6/2015
Umsatzerlöse	283 T€
EBITDA	91 T€
EBIT	148 T€
Ergebnis vor Steuern	143 T€
Periodenüberschuss <sup>1)</sup>	114 T€

- neue Objekte erst zeitweise enthalten
- GuV-Struktur durch Portfolio-Aufbau verzerrt
- Liquidität für etliche weitere Zukäufe vorhanden

1) auf Basis geschätzter Steuerquote von 20%

## Bilanz per 30.06.2015 *(wesentl. Posten, ungeprüft)*

Aktiva	30.06.2015
Anlagevermögen	7.199 T€
Umlaufvermögen	3.424 T€
Sonstige	44 T€
Bilanzsumme	10.666 T€

Passiva	30.06.2015
Eigenkapital	4.525 T€
Rückstellungen	53 T€
Verbindlichkeiten	6.088 T€
Bilanzsumme	10.666 T€

## Ausblick Gesamtjahr 2015

- Umsatz ca. 1 Mio. Euro
- Vorsteuergewinn > 0,3 Mio. Euro
- Nettoergebnis > 0,10 Euro je Aktie

## IST-Hochrechnung für 2016 ff

- annualisierte Nettomieten 1,426 Mio. Euro p.a.
- hochgerechneter Vorsteuergewinn ca. 0,5 Mio. Euro p.a.
- Nettoergebnis ca. 0,18 Euro je Aktie

...wobei DEFAMA das verfügbare Eigenkapital bisher erst zur Hälfte investiert hat.



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Aktienzahl	2.225.000 Namensaktien o.N.
Aktionärsstruktur	80% MSC Invest GmbH, 20% andere Investoren
Börsenlisting	noch nicht vorhanden
NAV pro Aktie	2,53 € <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 30.06.2015 (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

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.