



Unternehmenspräsentation

### **Deutsche Fachmarkt AG**

auf dem

Eigenkapitalforum 21.-23. November 2016

# **EQUITY STORY**



#### DEFAMA sucht und erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit mindestens zwei bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mietern
- 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.



# **EQUITY STORY**



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

# **MANAGEMENT**





Matthias Schrade Vorstand

Dr. Carsten Müller 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

- 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

### MANAGEMENT



#### **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.)

- bis 9/2016 Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen



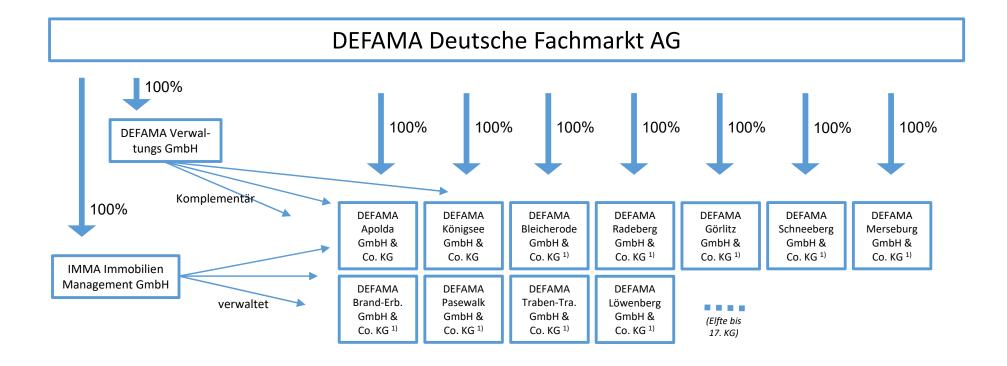
#### **Henrik von Lukowicz**

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

### KONZERNSTRUKTUR



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



<sup>1)</sup> derzeit noch DEFAMA Dritte/Vierte/Fünfte/Sechste/Siebte/Achte/Neunte/Zehnte/Zwölfte Immobilien GmbH & Co. KG

Kennzahlen (Stand: 30.09.2016)	
Standorte	11
Nettokaltmieten (annualisiert)	3,7 Mio. €
Vermietbare Fläche	52.173 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	98%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,5 Jahre

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



Grundstück:

Vermietbare Fläche:

NORMA, Sagasser Getränke, Drogerie

8.623 m<sup>2</sup>

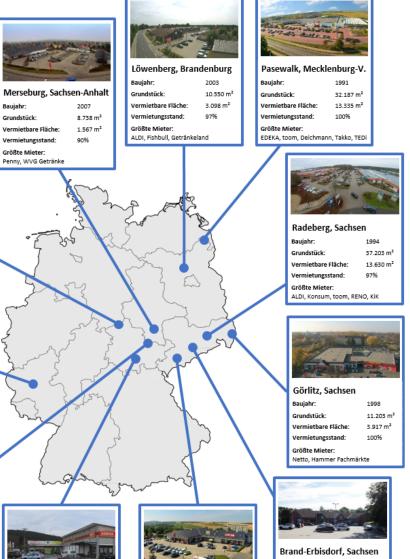
2.394 m<sup>2</sup>

Grundstück:

Vermietbare Fläche:

Penny, AWG Mode, K+K Schuhe

2.476 m



1992

9.070 m<sup>2</sup>

2.394 m<sup>2</sup>

Baujahr:

Grundstück:

Größte Mieter:

ALDI, Deichmann, KiK



### Fachmarktzentrum Schneeberg

- 2007 eröffnet
- Grundstücksgröße: 7.355 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 2.476 m<sup>2</sup>
- □ 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





### 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: 780 T€ p.a.
- Erwerb zum 7,0-fachen der Jahresnettokaltmiete





#### Fachmarktzentrum Pasewalk

- ☐ 1991 eröffnet
- ☐ Grundstücksgröße: 32.187 m²
- vermietbare Fläche: 13.335 m<sup>2</sup>
- □ 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





### Fachmarktzentrum Traben-Trarbach

- 2009 eröffnet
- Grundstücksgröße: 8.178 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: 2.604 m<sup>2</sup>
- □ zu 100% vermietet
- Hauptmieter ist LIDL, daneben sind noch vier weitere Mieter im Objekt vertreten
- Kaufpreis: 1,65 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 198 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 8,3-fachen der Jahresnettokaltmiete
- wertvolles unbebautes Grundstück im dicht bebauten Mosel-Tal im Kaufpreis enthalten





Größte Mieter









































## **FINANZEN**



### 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
- hohe Ertragsstärke schon im ersten Jahr

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 <sup>2)</sup>	5.718 T€
Rückstellungen	82 T€
Verbindlichkeiten	12.302 T€
Bilanzsumme	18.103 T€

<sup>1)</sup> davon 3.711 T€ liquide Mittel

<sup>2)</sup> inkl. Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung

### **FINANZEN**



### Konzern GuV 1-9/2016 (HGB-Zahlen)

	1-9/2016
Umsatzerlöse	2.387 T€
EBITDA	1.697 T€
EBIT	1.215 T€
Ergebnis vor Steuern	832 T€
Periodenüberschuss	662 T€

### Bilanz per 30.09.2016 (wesentliche Posten)

Aktiva	30.09.2016
Anlagevermögen	28.968 T€
Umlaufvermögen 1)	2.456 T€
Sonstige	56 T€
Bilanzsumme	31.480 T€

- hochprofitables Wachstum fortgesetzt
- zwei Objekte tragen erst ab Juli zum Ergebnis bei
- genug Liquidität für weitere Zukäufe verfügbar

Passiva	30.09.2016
Eigenkapital	8.477 T€
Rückstellungen	195 T€
Verbindlichkeiten	22.807 T€
Bilanzsumme	31.480 T€

1) davon 2.379 T€ liquide Mittel

### STATUS UND AUSBLICK



### Ziele für das Gesamtjahr 2016

- Jahresüberschuss von 0,85 Mio. € bzw. 0,26 € je Aktie (HGB)
- Funds From Operations (FFO) von >1,5 Mio. € bzw. 0,47 € je Aktie
- deutliche Dividendenerhöhung

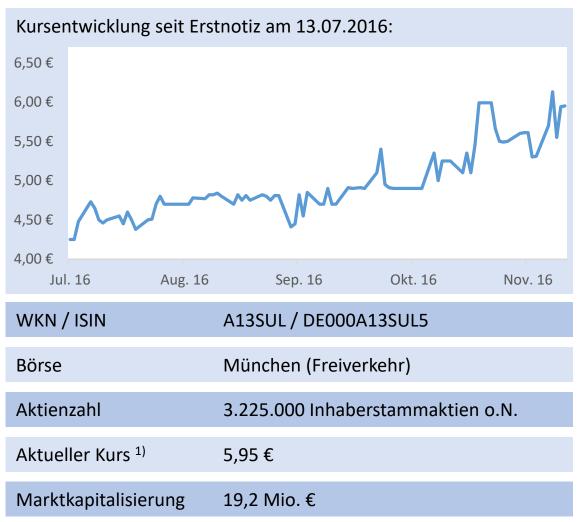
### Prognose für 2017

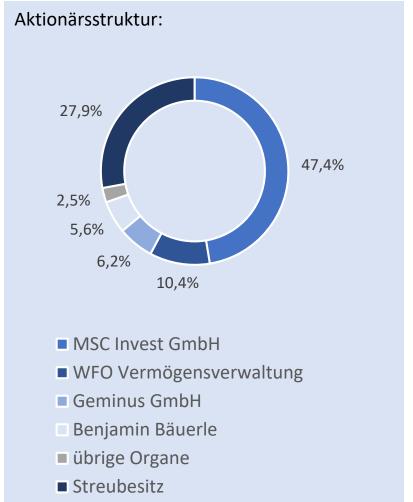
- Jahresüberschuss von 1,2 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie (HGB)
- Funds From Operations (FFO) von >2,2 Mio. € bzw. 0,70 € je Aktie
- zusätzliches Wachstum durch weitere Objektkäufe



## **AKTIE**







<sup>1)</sup> Schlusskurs am 11.11.2016

# INVESTMENTGRÜNDE



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 attraktiver Dividendenpolitik

Wachstumsstark

durch Fokus auf die eigene Nischenstrategie

## **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.