



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

67. m:access Analystenkonferenz
Fachkonferenz Immobilien

1. Juni 2017



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.)

- 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

-
- ```

graph TD
 DEFAMA_Deutsche_Fachmarkt_AG[DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG]
 DEFAMA_Deutsche_Fachmarkt_AG -- 100% --> DEFAMA_Verwaltungs_GmbH[DEFAMA Verwaltungs GmbH]
 DEFAMA_Deutsche_Fachmarkt_AG -- 100% --> DEFAMA_Immobilien_Management_GmbH[DEFAMA Immobilien Management GmbH]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Apolda[DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Koenigsee[DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Bleicherode[DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Radeberg[DEFAMA Radeberg GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Goerlitz[DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Schneeberg[DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Merseburg[DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- 100% --> DEFAMA_Brand_Erb[DEFAMA Brand-Erb. GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Apolda
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Koenigsee
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Bleicherode
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Radeberg
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Goerlitz
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Schneeberg
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Merseburg
 DEFAMA_Verwaltungs_GmbH -- Komplementär --> DEFAMA_Brand_Erb
 DEFAMA_Immobilien_Management_GmbH -- verwaltet --> DEFAMA_Pasewalk[DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Immobilien_Management_GmbH -- verwaltet --> DEFAMA_Traben_Tra[DEFAMA Traben-Tra. GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Immobilien_Management_GmbH -- verwaltet --> DEFAMA_Loewenberg[DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG]
 DEFAMA_Immobilien_Management_GmbH -- verwaltet --> DEFAMA_Wittenburg[DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG 1) 2)]
 DEFAMA_Immobilien_Management_GmbH -- verwaltet --> DEFAMA_Buedelsdorf[DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG 1) 2)]
 DEFAMA_Immobilien_Management_GmbH -- verwaltet --> DEFAMA_Genthin[DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG 1)]

```
- DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
- DEFAMA Verwaltungs GmbH (100%)
- DEFAMA Immobilien Management GmbH (100%)
- DEFAMA Apolda GmbH & Co. KG
- DEFAMA Königsee GmbH & Co. KG
- DEFAMA Bleicherode GmbH & Co. KG
- DEFAMA Radeberg GmbH & Co. KG
- DEFAMA Görlitz GmbH & Co. KG
- DEFAMA Schneeberg GmbH & Co. KG
- DEFAMA Merseburg GmbH & Co. KG
- DEFAMA Brand-Erb. GmbH & Co. KG
- DEFAMA Pasewalk GmbH & Co. KG
- DEFAMA Traben-Tra. GmbH & Co. KG
- DEFAMA Löwenberg GmbH & Co. KG
- DEFAMA Wittenburg GmbH & Co. KG <sup>1) 2)</sup>
- DEFAMA Büdelsdorf GmbH & Co. KG <sup>1) 2)</sup>
- DEFAMA Genthin GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>
- (Elfte, 13., 17., 18.-22. KG)

2) Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

| Kennzahlen (Stand: 31.05.2017) |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Standorte                      | 18                    |
| Nettokaltmieten (annualisiert) | 5,5 Mio. €            |
| Vermietbare Fläche             | 66.494 m <sup>2</sup> |
| Vermietungsquote               | 97%                   |
| Ø Restlaufzeit (WALT)          | 4,0 Jahre             |

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



## 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

am 17.08.2015 gekauft



## Fachmarktzentrum Pasewalk

- ☐ 1991 eröffnet
- ☐ Grundstücksgröße: 32.187 m<sup>2</sup>
- ☐ vermietbare Fläche: 13.335 m<sup>2</sup>
- ☐ zu 100% vermietet
- ☐ Hauptmieter sind EDEKA, toom, Deichmann, Takko, TEDI und Dänisches Bettenlager
- ☐ größtes Fachmarktzentrum mit einem Drittel der gesamten Verkaufsflächen in der Stadt
- ☐ Kaufpreis: 6 Mio. €
- ☐ Mieteinnahmen: 680 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 8,7-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 28.04.2016 gekauft



## Fachmarktzentrum Wittenburg

- ☐ 1992 eröffnet
- ☐ Grundstücksgröße: 16.221 m<sup>2</sup>
- ☐ vermietbare Fläche: 4.768 m<sup>2</sup>
- ☐ zu 96% vermietet
- ☐ Hauptmieter sind Sky/Coop, Dänisches Bettenlager, Deichmann und Takko
- ☐ Kaufpreis: 3,6 Mio. €
- ☐ IST-Mieteinnahmen: gut 420 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 8,5-fachen der Jahresnettokaltmiete
- ☐ bestens positioniert als einziges Fachmarktzentrum in der ganzen Stadt

am 23.12.2016 gekauft



## „Westerwald-Portfolio“

- ☐ drei Fachmarktzentren in Gebhardshain, Höhn und Puderbach (Rheinland-Pfalz)
- ☐ 1993/94 eröffnet
- ☐ Grundstücksflächen: 24.807 m<sup>2</sup>
- ☐ vermietbare Fläche: 6.298 m<sup>2</sup>
- ☐ zu 99% vermietet
- ☐ Hauptmieter sind jeweils NORMA und Dursty Getränke neben kleineren Mietern wie Bäcker, Fleischer, Apotheke, Friseur, Sparkasse etc.
- ☐ Kaufpreis: gut 6,2 Mio. €
- ☐ IST-Mieteinnahmen: rund 680 T€ p.a.
- ☐ bestens positioniert als jeweils einziges Fachmarktzentrum im Ort

am 13.04.2017 gekauft



Größte Mieter



## Finanzielle Eckdaten des Geschäftsjahres 2016

- Jahresüberschuss von 0,9 Mio. € bzw. 0,30 € je Aktie (HGB)
- Funds From Operations (FFO) von 1,6 Mio. € bzw. 0,54 € je Aktie
- Dividendenerhöhung auf 0,20 € je Aktie vorgeschlagen
- Portfoliovolumen auf 47 Mio. € ausgebaut
- Konzerneigenkapital auf mehr als 10 Mio. € (HGB) verdoppelt
- inklusive nicht ausgezahlter Darlehen zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von rund 5 Mio. € verfügbar



## Finanzielle Eckdaten des ersten Quartals 2017

- Periodenüberschuss von 236 T€ (+23%) bzw. 0,07 € je Aktie (HGB)
- Steigerung trotz Kosten für Aufbau des eigenen Property Managements
- Funds From Operations (FFO) von 472 T€ (+47%) bzw. 0,13 € je Aktie
- weitere Ergebnisschübe im Jahresverlauf vorprogrammiert
- per 31.3. über 4 Mio. € an liquiden Mitteln verfügbar

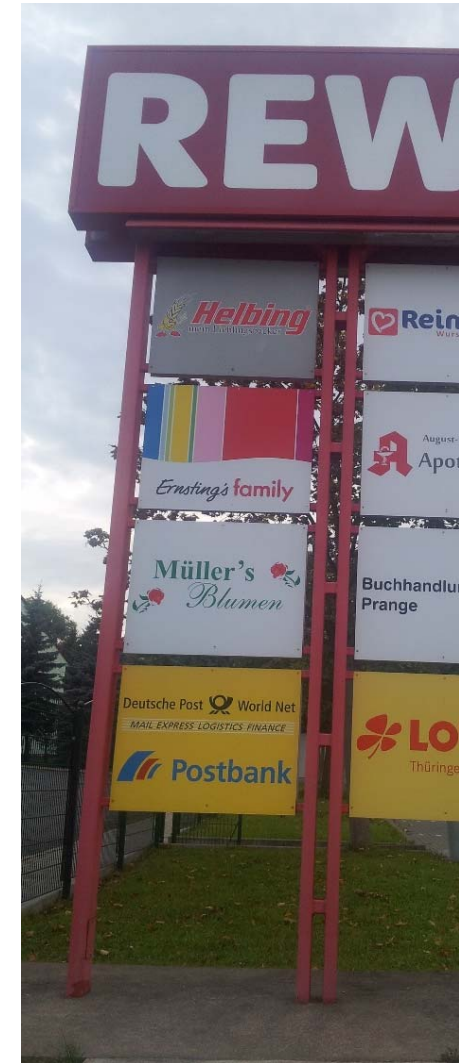


## Prognose für 2017

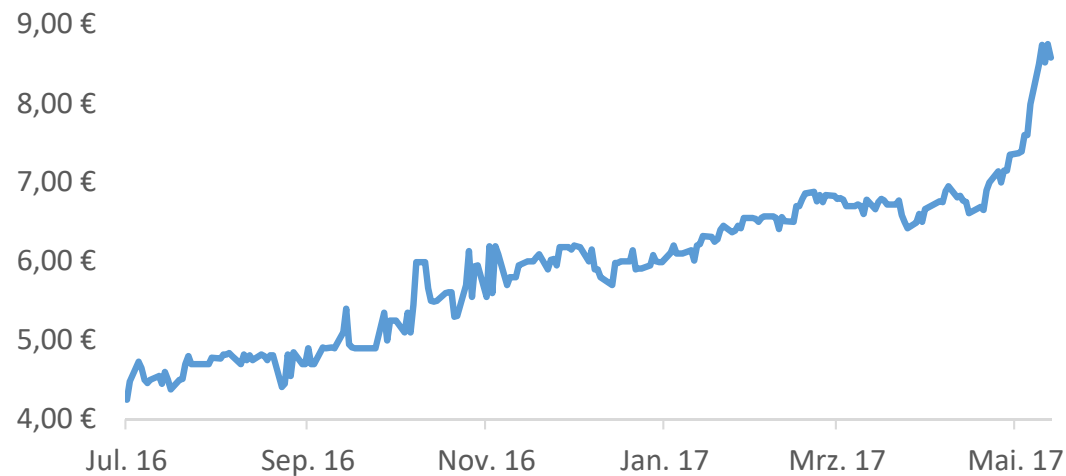
- Jahresüberschuss von 1,3 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie (HGB)
- Funds From Operations (FFO) von 2,4 Mio. €
- erneute deutliche Dividendenerhöhung
- Effekte aus dem Westerwald-Portfolio noch nicht enthalten

## Annualisierte Portfoliokennzahlen

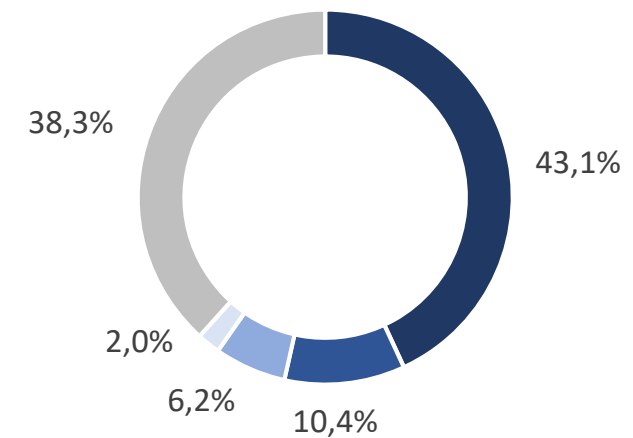
- Nettokaltmieten von 5,5 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von 2,9 Mio. € bzw. 0,82 € je Aktie
- deutliche Steigerung mit den vorhandenen liquiden Mitteln möglich



## Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016:



## Aktionärsstruktur:



|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| WKN / ISIN                   | A13SUL / DE000A13SUL5             |
| Börse                        | München (Freiverkehr)             |
| Aktienzahl                   | 3.547.000 Inhaberstammaktien o.N. |
| Aktueller Kurs <sup>1)</sup> | 8,58 €                            |
| Marktkapitalisierung         | 30,4 Mio. €                       |

- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- WFO Vermögensverwaltung
- Geminus GmbH / C. Müller
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

<sup>1)</sup> Schlusskurs am 26.05.2017

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

## Deutsche Fachmarkt AG

Nimrodstr. 23  
13469 Berlin

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