Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

auf dem

SRC Research Forum
Financials & Real Estate

Frankfurt
7. September 2017

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

- 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

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.)

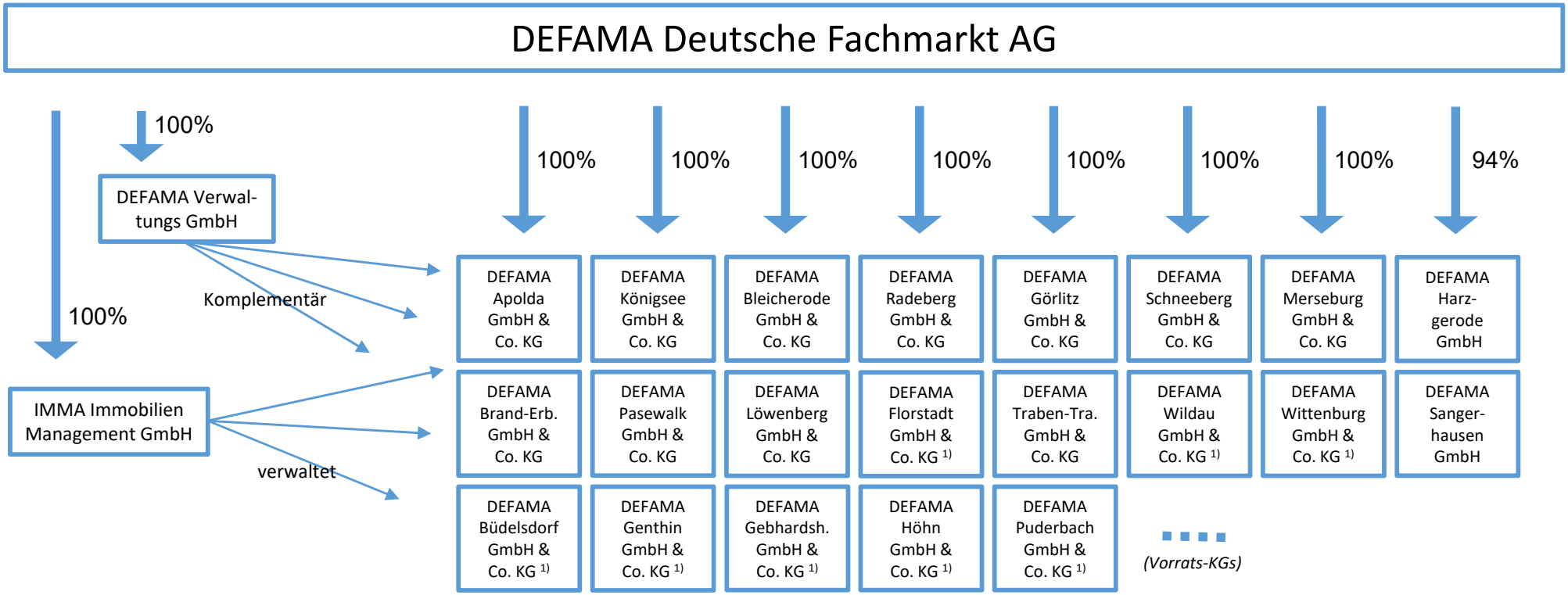
- bis 9/2016 Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen

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 21 Immobilienkäufe



[1] derzeit noch DEFAMA Elfte/13./14./15./16./18./19./20. Immobilien GmbH & Co. KG

[2] Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

PORTFOLIO

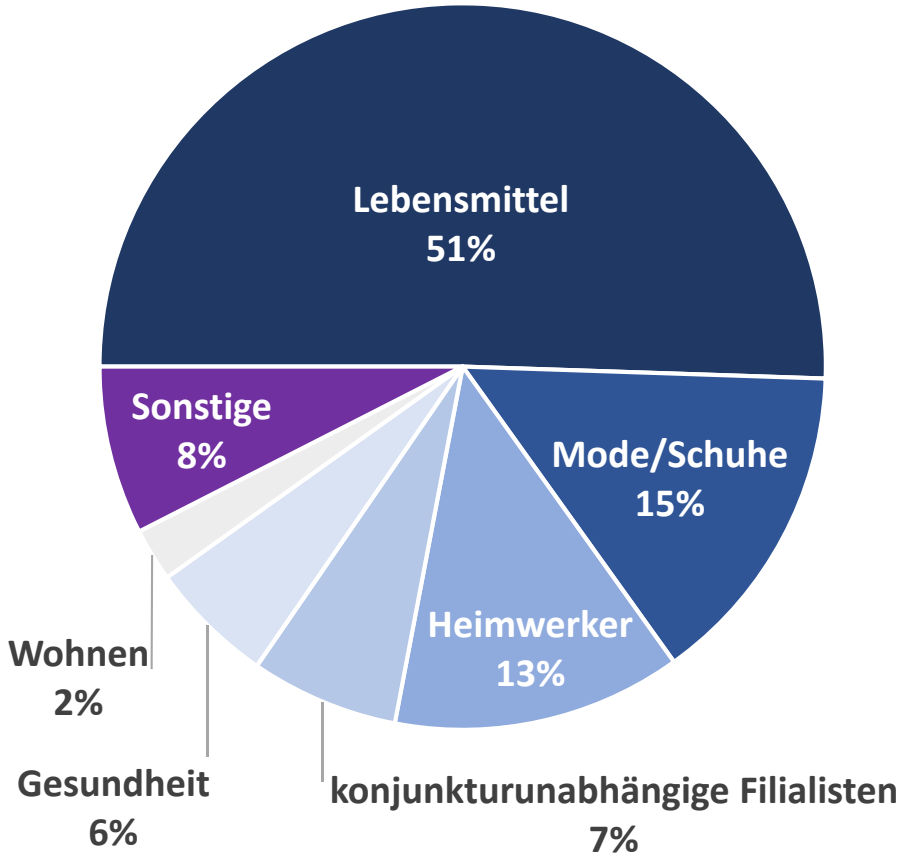
Kennzahlen *(Stand: 31.08.2017)*	
Standorte	21
Nettokaltmieten (annualisiert)	6,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	82.880 m²
Vermietungsquote	97%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,8 Jahre

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

PORTFOLIO

Größte Mieter	Anteil
REWE/Penny/Sky	13,5 %
EDEKA/Netto	10,1 %
toom Baumarkt	9,4 %
NORMA	7,5 %
Aldi Nord	4,7 %
Dän. Bettenlager	4,2 %
Tengelmann-Gruppe	4,2 %
TAKKO	3,2 %
Hammer	3,1 %
Deichmann	2,9 %

Mieterträge nach Branche



PORTFOLIO

Fachmarktzentrum Pasewalk

- 1991 eröffnet
- Grundstücksgröße: 32.187 m²
- vermietbare Fläche: 13.335 m²
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind EDEKA, toom, Deichmann, Takko, TEDi und Dänisches Bettenlager
- Kaufpreis: 6 Mio. €
- Mieteinnahmen: 680 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,7-fachen der Jahresnettokaltmiete
- größtes Fachmarktzentrum mit einem Drittel der gesamten Verkaufsflächen in der Stadt

PORTFOLIO

Fachmarktzentrum Wittenburg

- 1992 eröffnet
- Grundstücksgröße: 16.221 m²
- vermietbare Fläche: 4.768 m²
- 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

PORTFOLIO

„Westerwald-Portfolio“

- drei Fachmarktzentren in Gebhardshain, Höhn und Puderbach (Rheinland-Pfalz)
- 1993/94 eröffnet
- Grundstücksflächen: 24.807 m²
- vermietbare Fläche: 6.298 m²
- 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

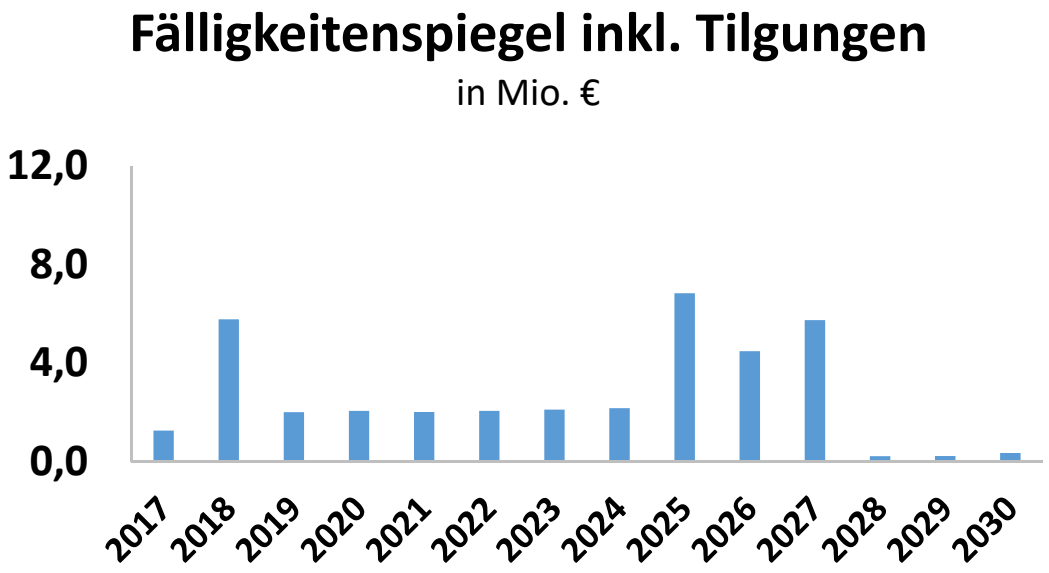
PORTFOLIO

Fachmarktzentrum Wildau

- 2007 eröffnet
- Grundstücksgröße: 6.000 m²
- vermietbare Fläche: 1.472 m²
- zu 100% vermietet
- Mieter sind Penny und Getränke Hoffmann
- Kaufpreis: 1,8 Mio. €
- künftige Mieteinnahmen: 195 T€ p.a.
- Erwerb zum 9,2-fachen der Jahresnettokaltmiete
- weitere Fachmärkte wie Fressnapf, TEDi und KiK unmittelbar benachbart
- liegt bestens sichtbar an der Ausfallstraße zur Autobahn direkt gegenüber dem A10 Center

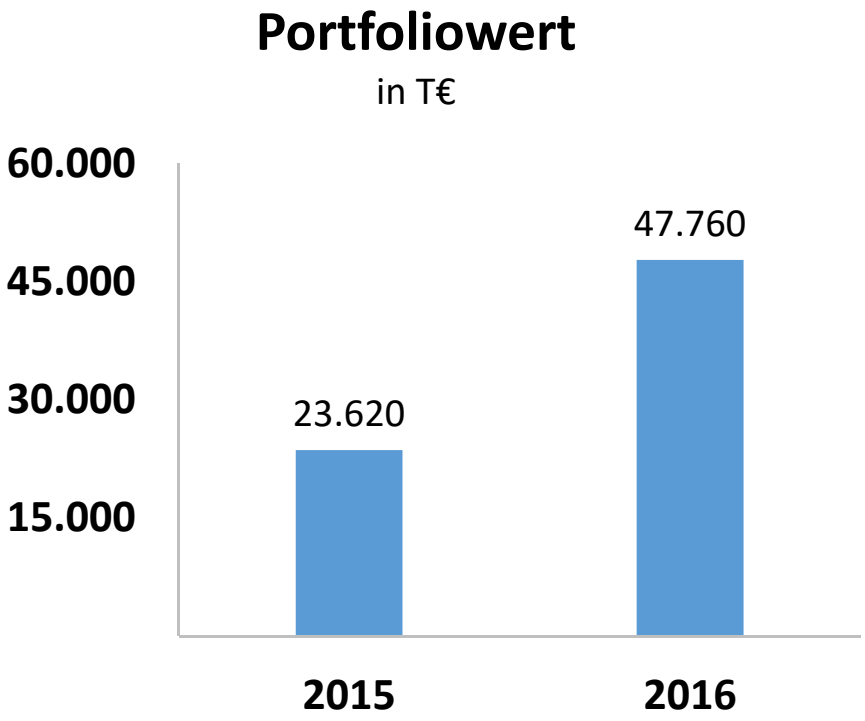
FINANZIERUNG

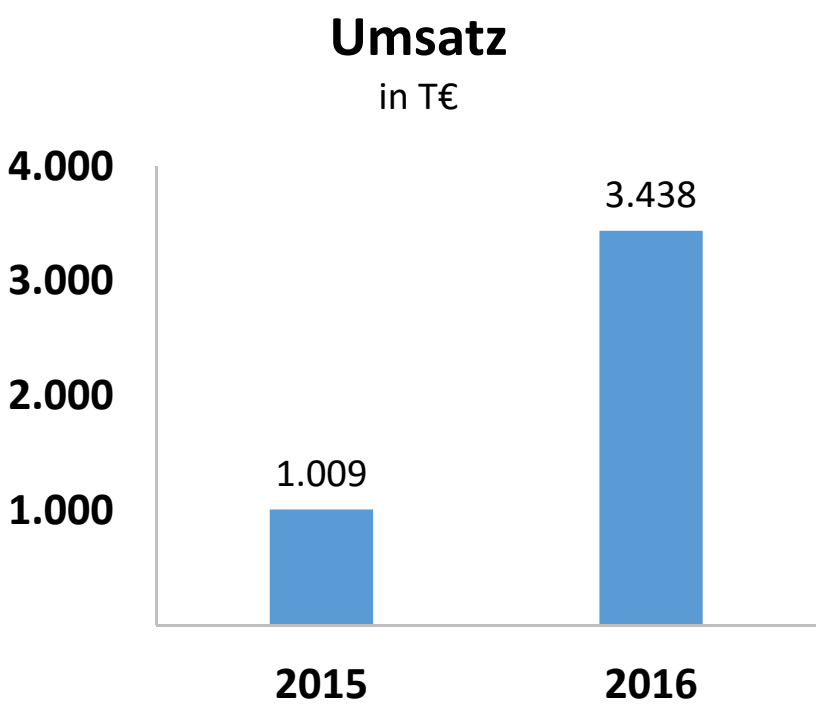
Kennzahlen *(Stand: 30.06.2017)*	
Anzahl Finanzierungspartner	14
Bankverbindlichkeiten	37,4 Mio. €
Ø Zinssatz	2,49%
Ø Anfangstilgung	5,67%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	8,4 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	68,3%



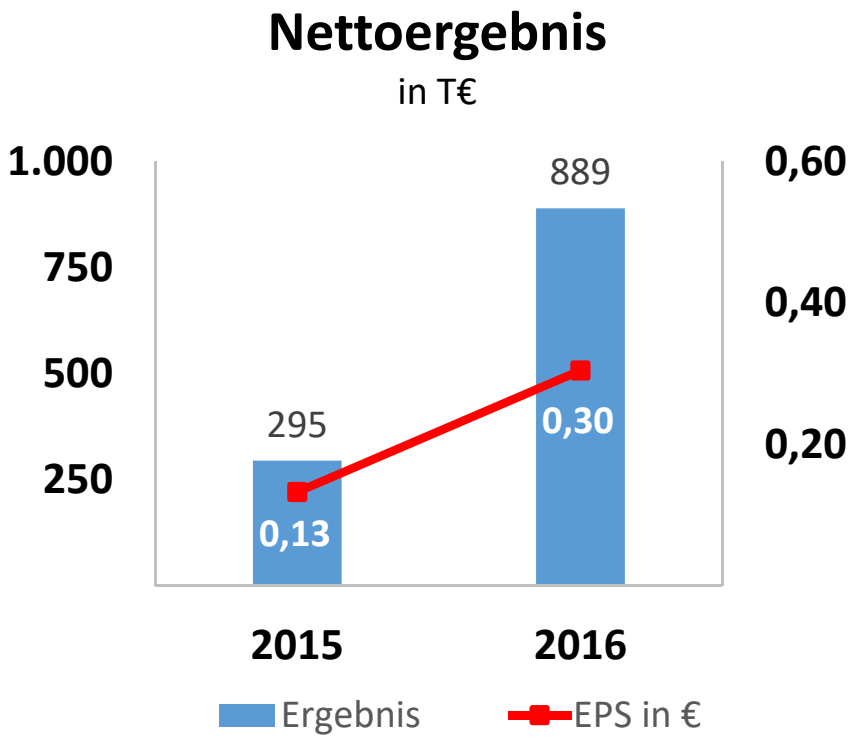
- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

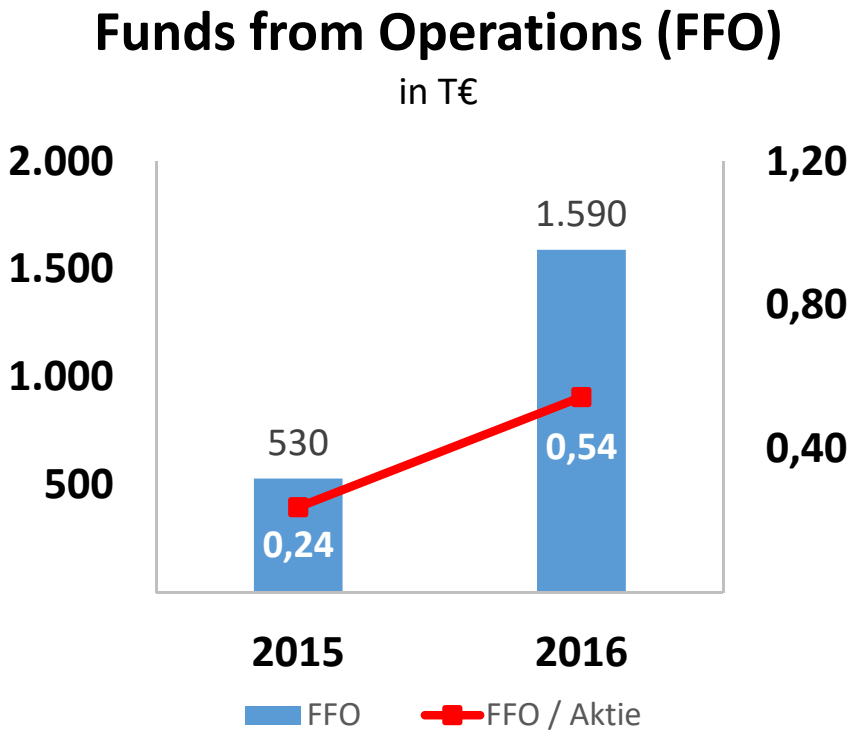
KENNZAHLEN 2016



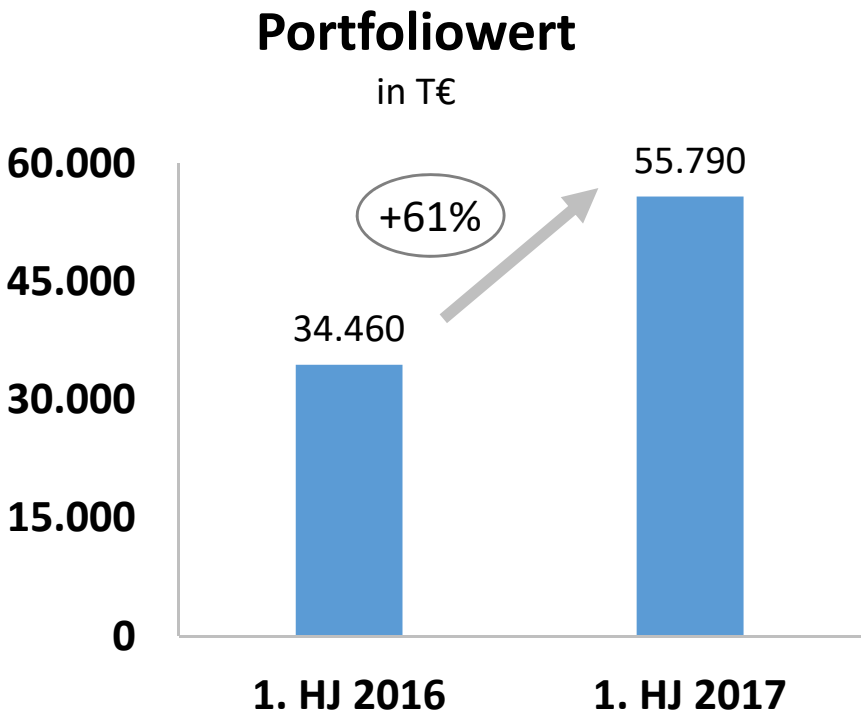


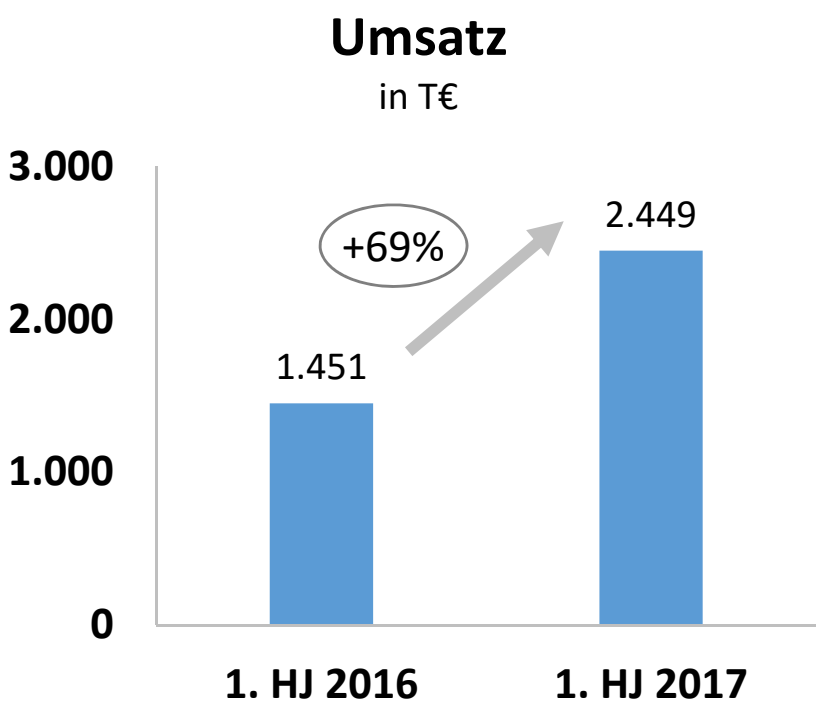
KENNZAHLEN 2016



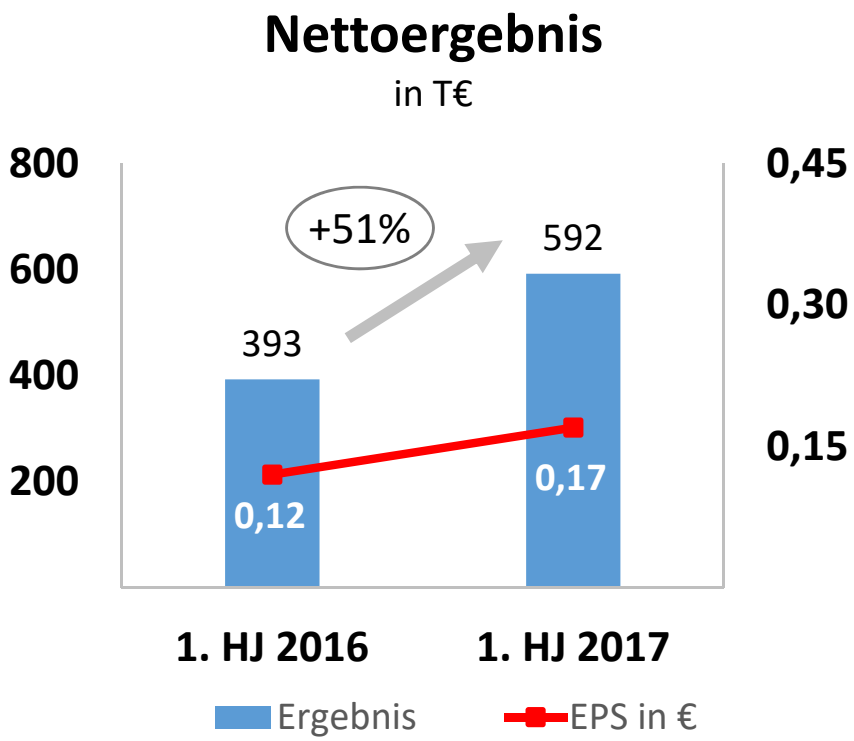


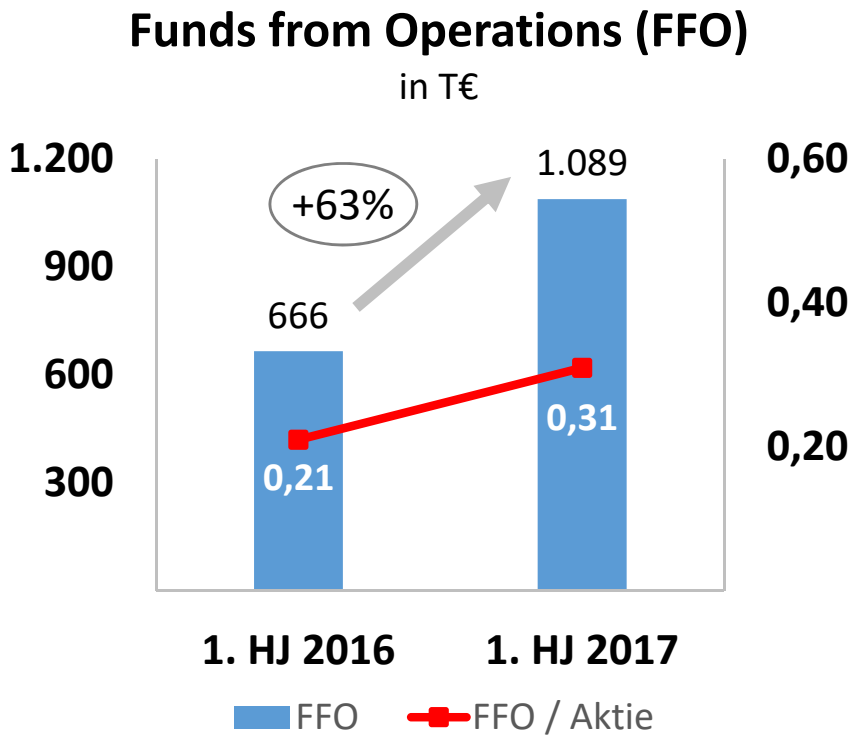
KENNZAHLEN 1-6/2017





KENNZAHLEN 1-6/2017





STATUS UND AUSBLICK

Prognose für 2017

- Jahresüberschuss von 1,4 Mio. € bzw. 0,40 € je Aktie (HGB)
- Funds From Operations (FFO) von 2,6 Mio. €
- erneute deutliche Dividendenerhöhung
- Effekte aus weiteren Zukäufen noch nicht enthalten

Annualisierte Portfoliokennzahlen

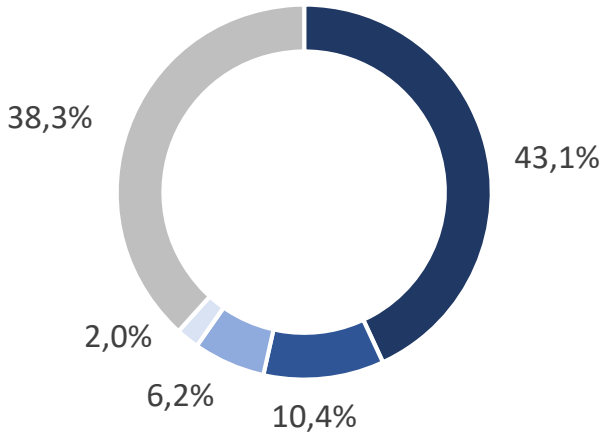
- Nettokaltmieten von 6,2 Mio. €
- Funds From Operations (FFO) von 3,1 Mio. € bzw. 0,87 € je Aktie
- deutliche Steigerung mit den vorhandenen liquiden Mitteln möglich

AKTIE

Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016:

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börse	München (Freiverkehr)
Aktienzahl	3.547.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs [1)]	9,35 €
Marktkapitalisierung	33,2 Mio. €

Aktionärsstruktur:



1) Schlusskurs am 29.08.2017

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.