



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

November 2017

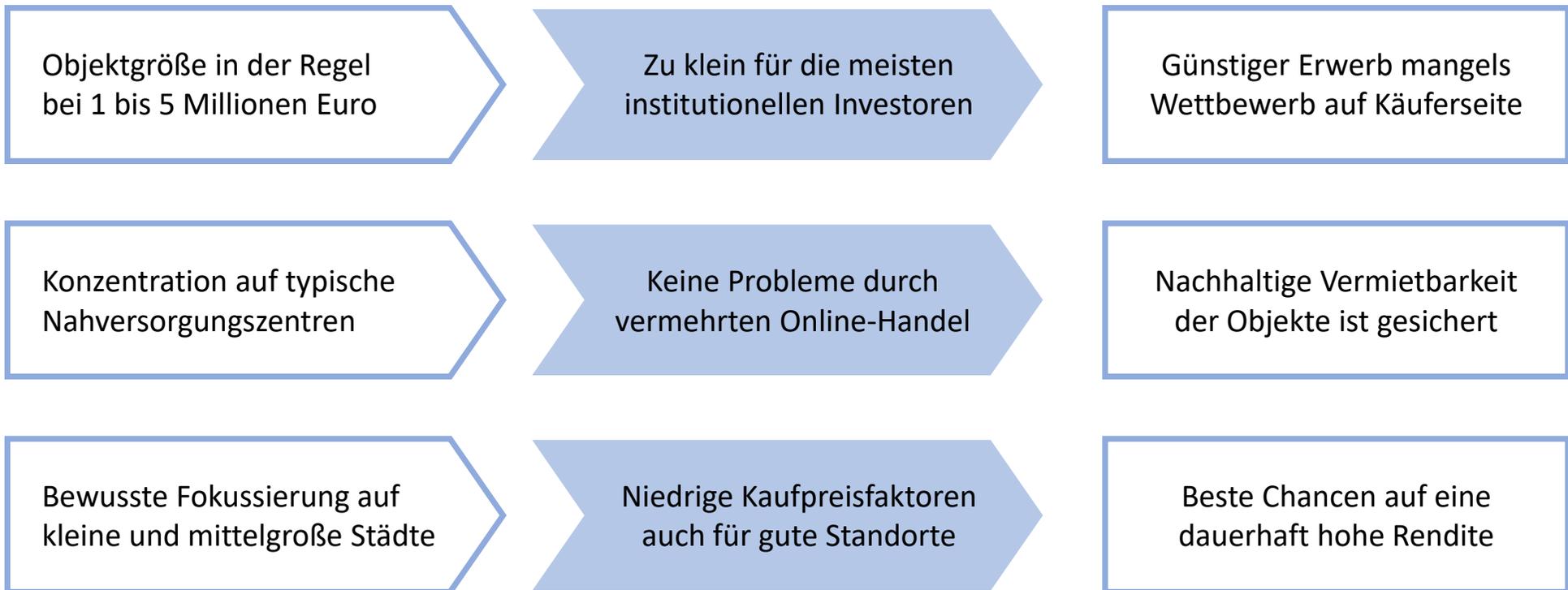
DEFAMA sucht und erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

- 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:





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.)

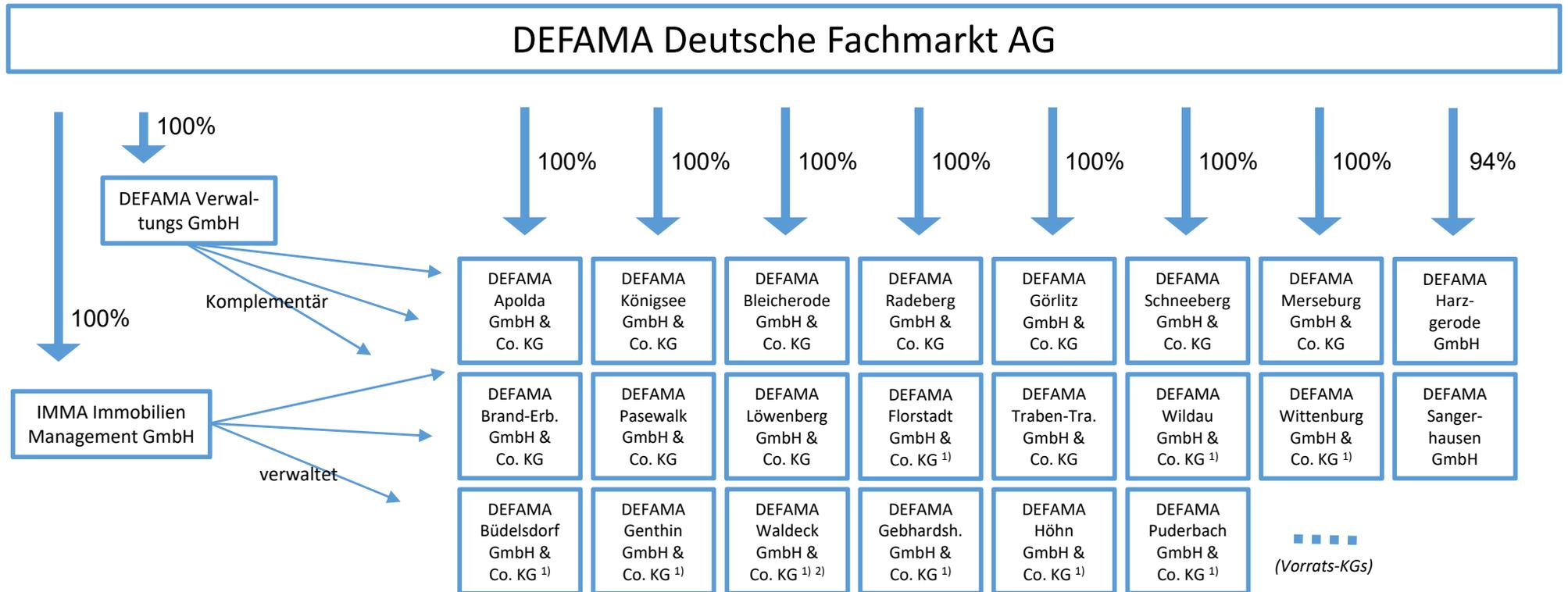
- bis 9/2016 Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen



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

- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 22 Immobilienkäufe

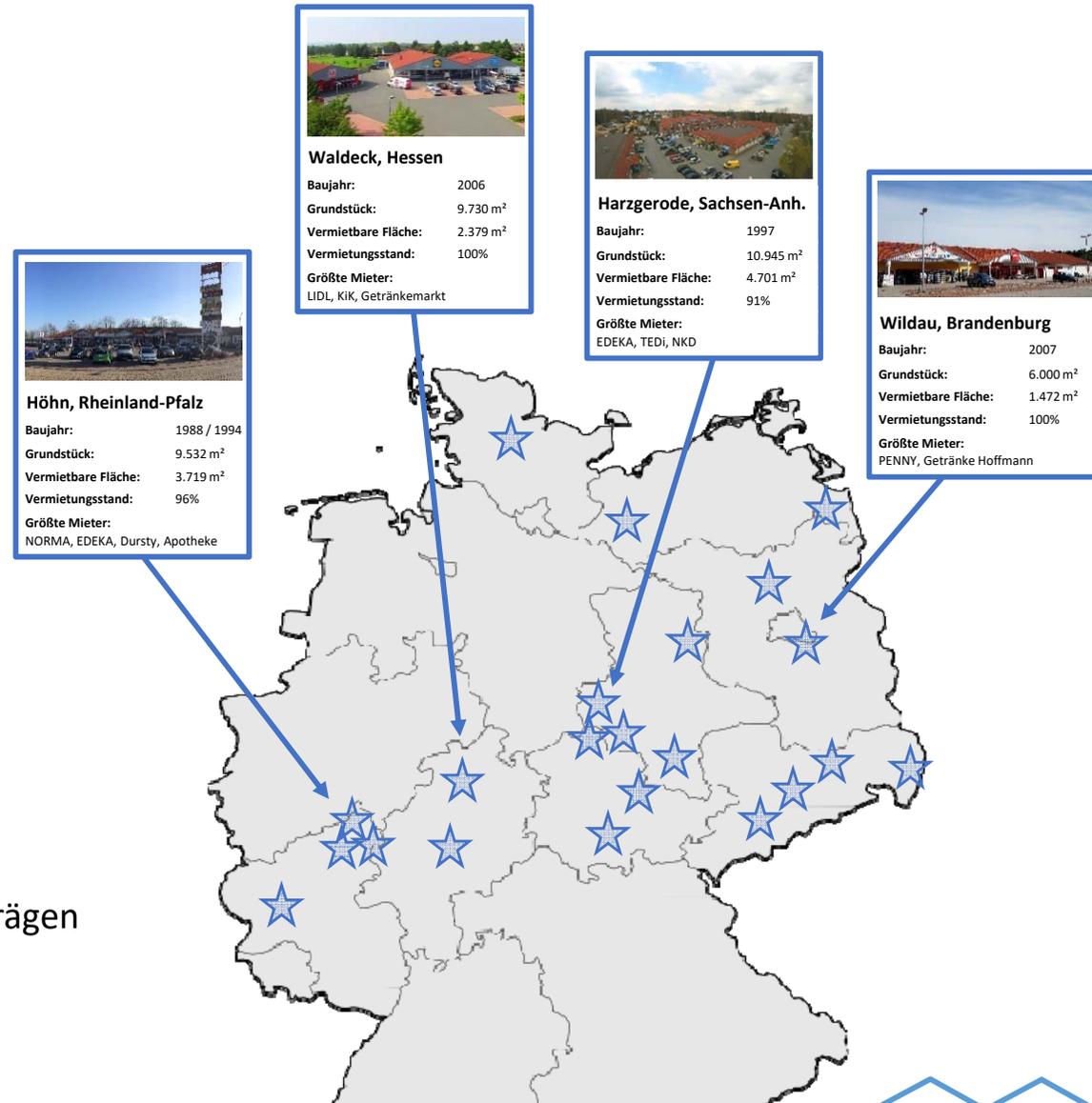


¹⁾ derzeit noch DEFAMA Elfte/13.-20. Immobilien GmbH & Co. KG

²⁾ Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

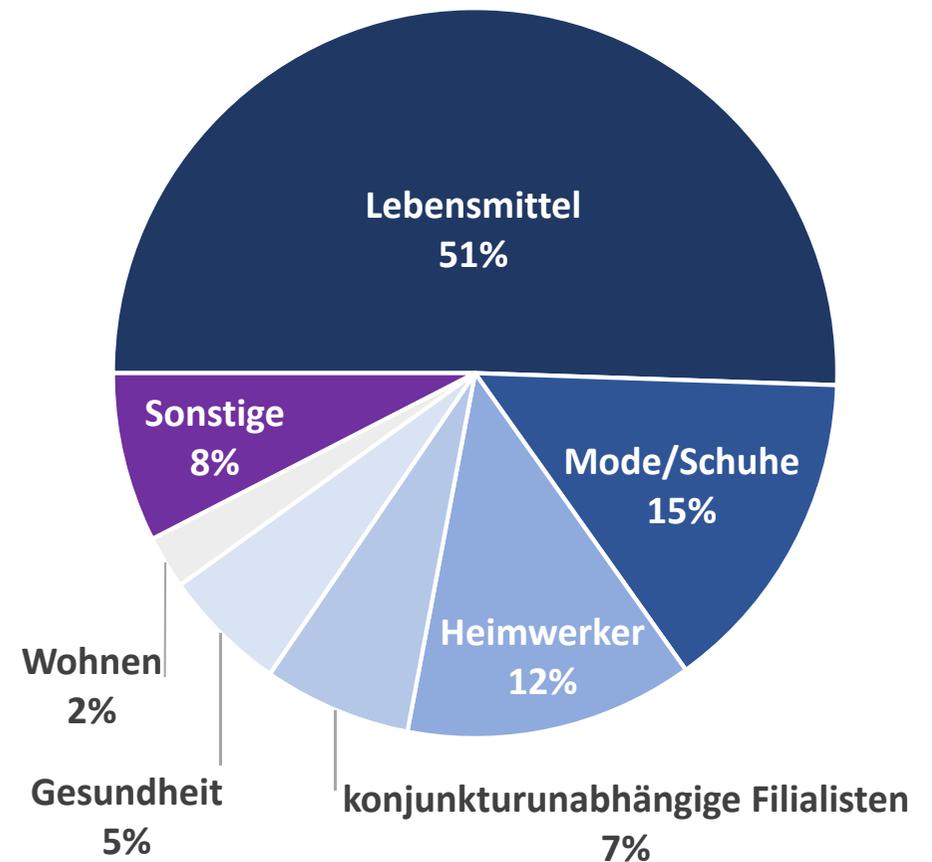
Kennzahlen (Stand: 31.10.2017)	
Standorte	22
Nettokaltmieten (annualisiert)	6,3 Mio. €
Vermietbare Fläche	85.308 m ²
Vermietungsquote	97%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,9 Jahre

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



Größte Mieter		Anteil
REWE/Penny/Sky		13,0 %
EDEKA/Netto		9,7 %
toom Baumarkt		9,0 %
NORMA		7,2 %
Tengelmann-Gruppe		4,7 %
Aldi Nord		4,5 %
LIDL		4,4 %
Dän. Bettenlager		4,0 %
TAKKO		3,1 %
Hammer		3,0 %

Mieterträge nach Branche



Fachmarktzentrum Wittenburg

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 16.221 m²
- vermietbare Fläche: 4.768 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 3,6 Mio. €
- Nettomiete: > 420 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,5-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind Sky/Coop, Dänisches Bettenlager, Deichmann und Takko
- 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)
- Baujahr: 1993/94
- Grundstücksgröße: 24.807 m²
- vermietbare Fläche: 6.298 m²
- Vermietungsstand: 99%
- Kaufpreis: 6,2 Mio. €
- Nettomiete: 680 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind jeweils NORMA und Dursty Getränke neben kleineren Mietern wie Bäcker, Fleischer, Apotheke, Friseur, Sparkasse etc.
- bestens positioniert als jeweils einziges Fachmarktzentrum im Ort

am 13.04.2017 gekauft



Fachmarktzentrum Wildau

- Baujahr: 2007
- Grundstücksgröße: 6.000 m²
- vermietbare Fläche: 1.472 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 1,8 Mio. €
- Nettomiete: 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

am 23.08.2017 gekauft



Fachmarktzentrum Waldeck

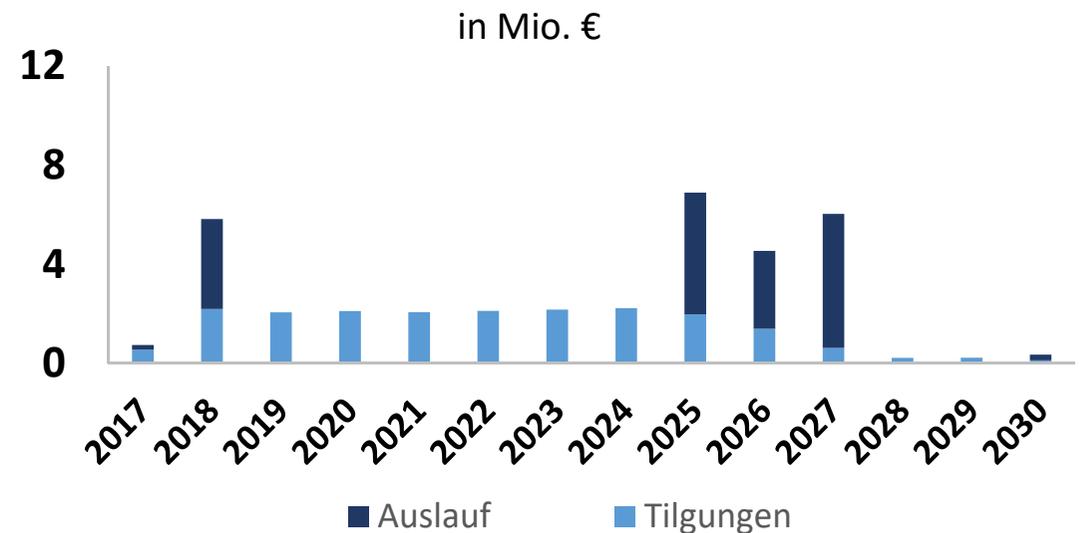
- Baujahr: 2006
- Grundstücksgröße: 9.730 m²
- vermietbare Fläche: 2.379 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 1,85 Mio. €
- Nettomiete: > 200 T€ p.a.
- Erwerb zum 9,1-fachen der Jahresnettokaltmiete
- bestens positioniert als einziges Fachmarktzentrum im Umkreis von mehr als 10 km

am 20.10.2017 gekauft



Kennzahlen (Stand: 30.09.2017)	
Anzahl Finanzierungspartner	15
Bankverbindlichkeiten	41,3 Mio. €
Ø Zinssatz	2,45%
Ø Anfangstilgung	5,64%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	8,4 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	65,0%

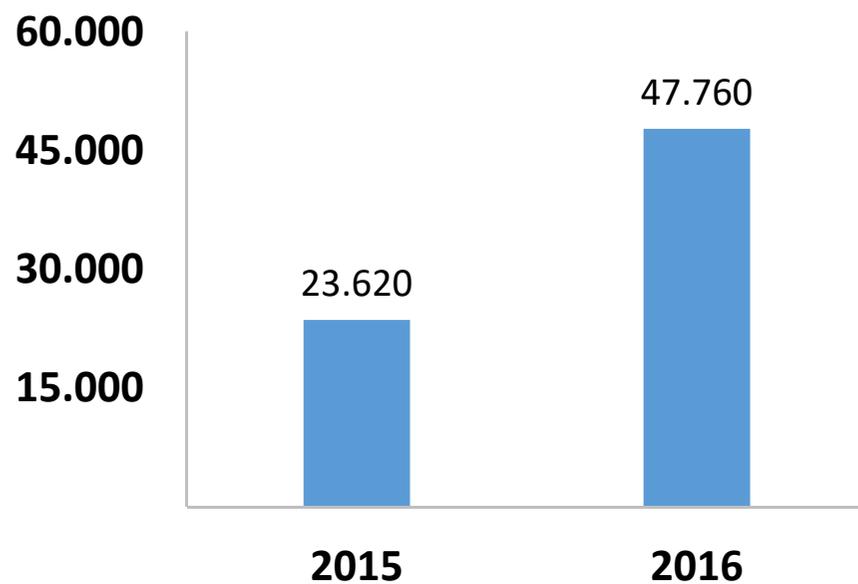
Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



- 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“)

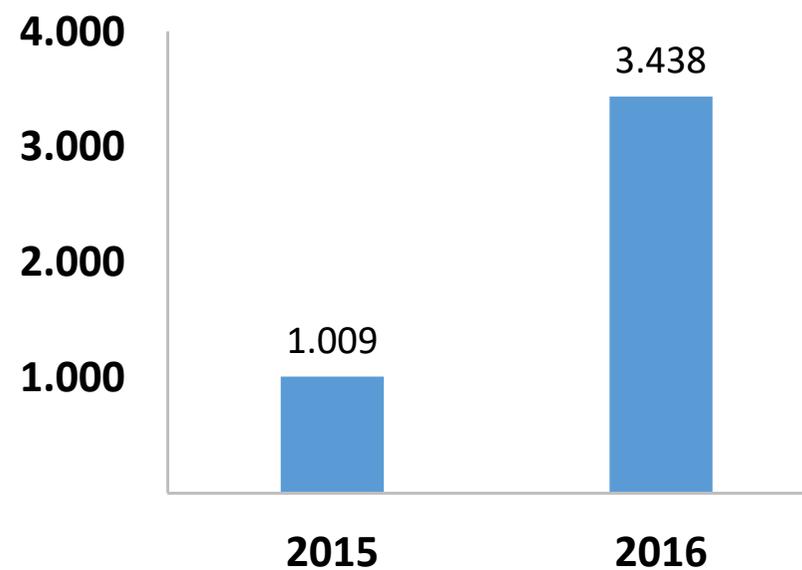
Portfoliowert

in T€



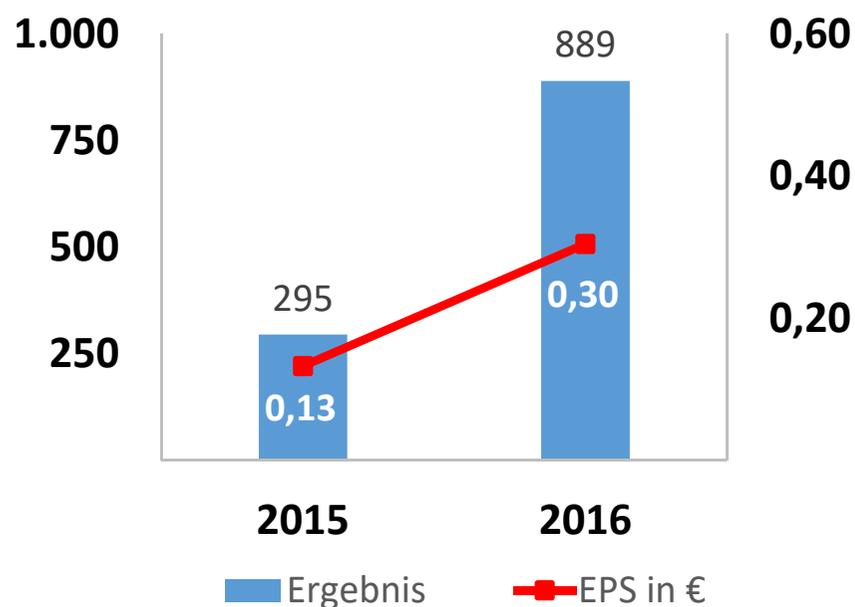
Umsatz

in T€



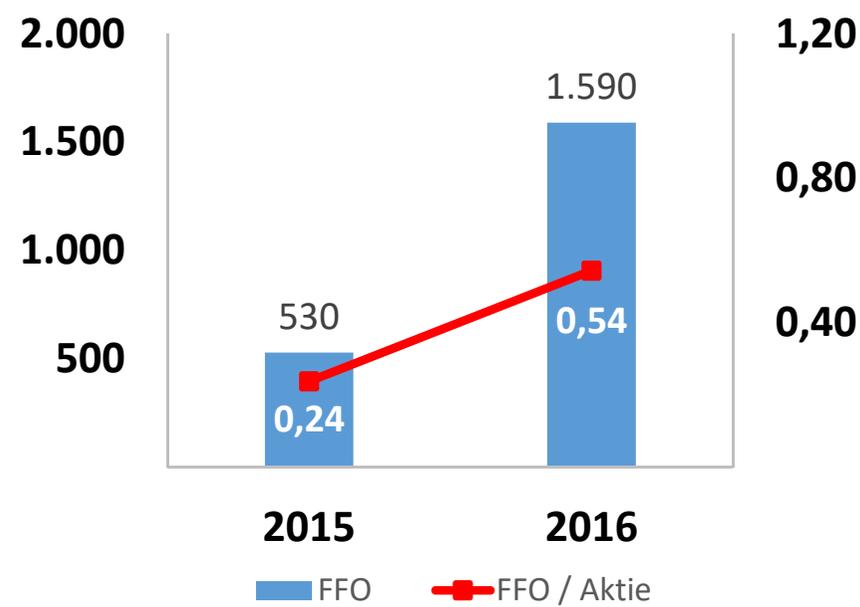
Nettoergebnis

in T€



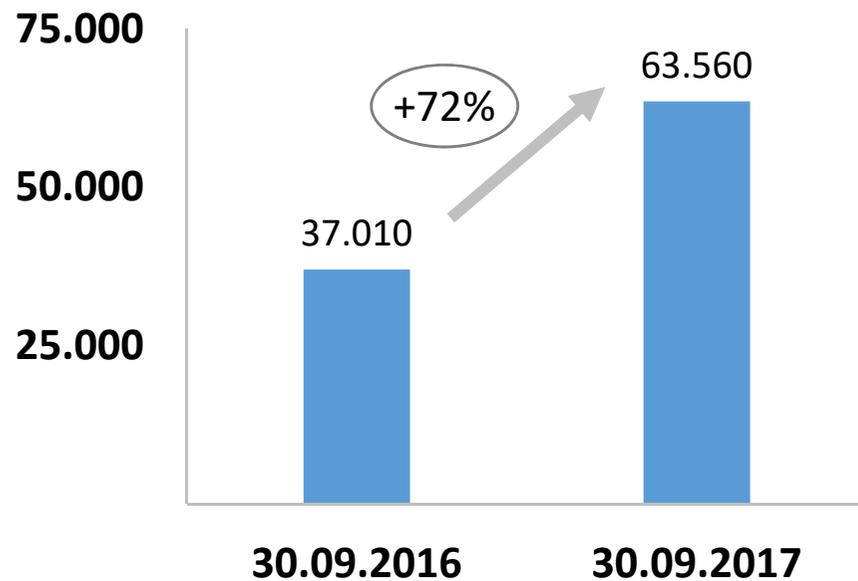
Funds from Operations (FFO)

in T€



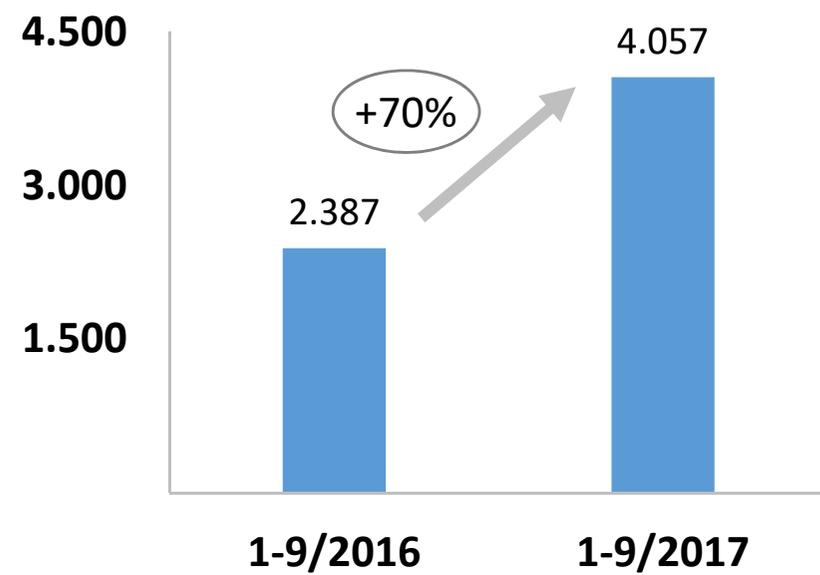
Portfoliowert

in T€



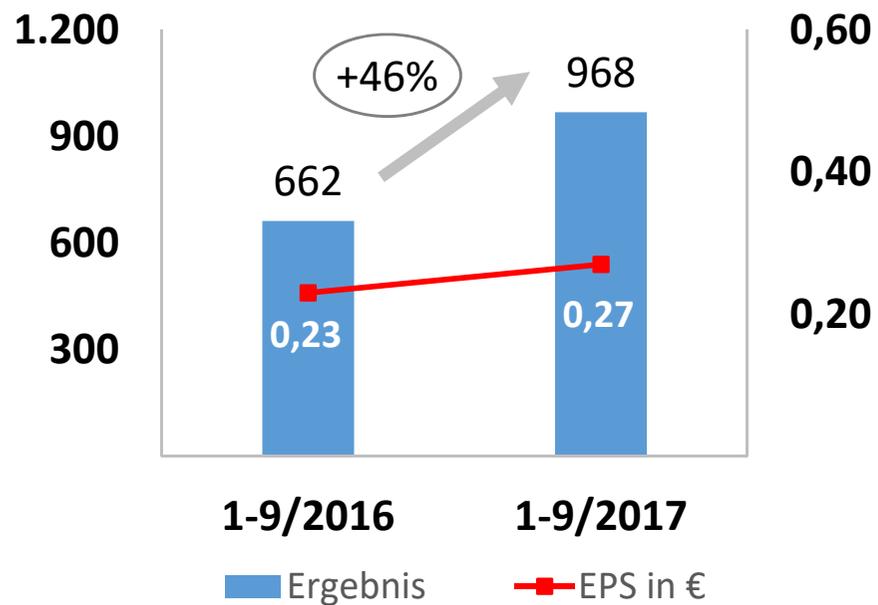
Umsatz

in T€



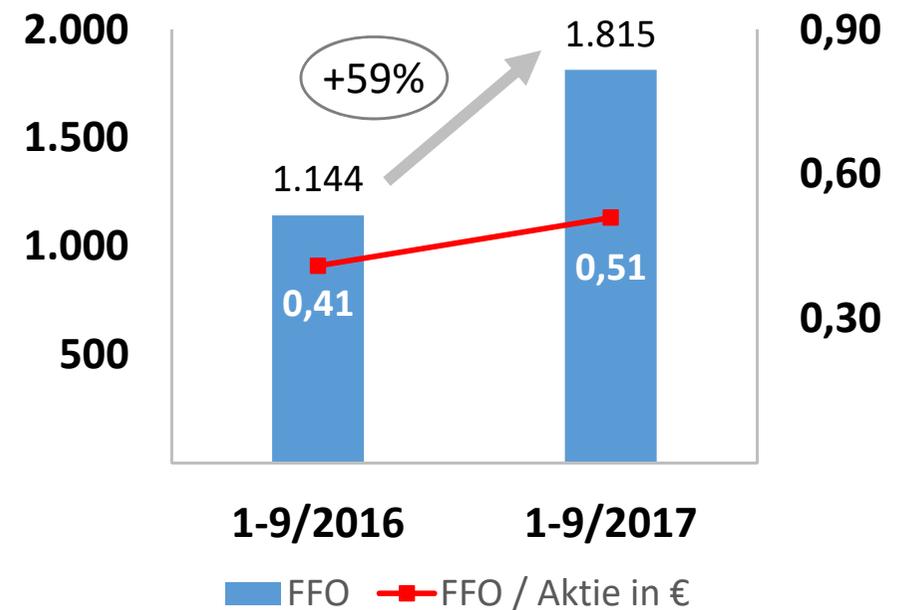
Nettoergebnis

in T€



Funds from Operations (FFO)

in T€



Prognose für 2017

- Jahresüberschuss (HGB): 1,4 Mio. € bzw. 0,40 € je Aktie
- Funds From Operations (FFO): 2,6 Mio. € bzw. 0,73 € je Aktie
- erneute deutliche Dividendenerhöhung
- zusätzlicher hoher Einmalsertrag aus Joint-Venture Radeberg

Annualisierte Portfoliokennzahlen (vor Effekten aus JV Radeberg)

- Nettokaltmieten: 6,3 Mio. €
- Funds From Operations (FFO): 3,2 Mio. € bzw. 0,90 € je Aktie
- deutliche Steigerung mit den vorhandenen liquiden Mitteln möglich



Joint-Venture Radeberg

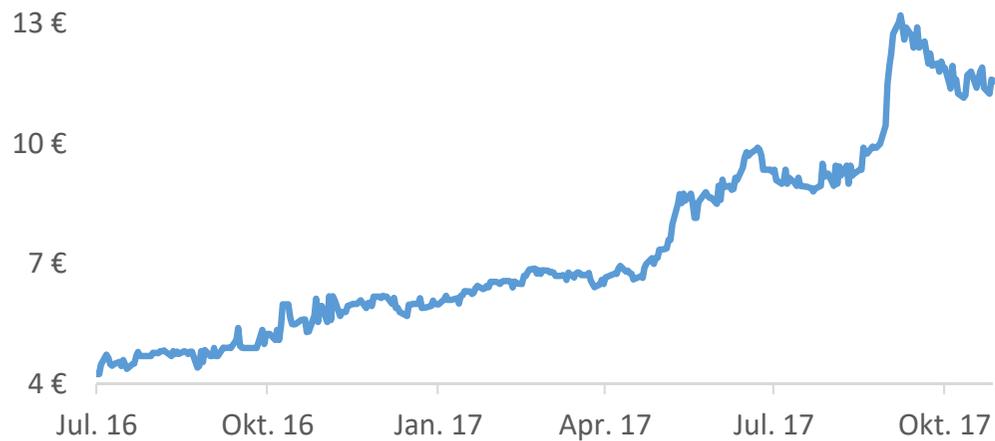
- Letter of Intent (LOI) mit der HD Gruppe, Berlin geschlossen
- HD erwirbt eine 50%ige Beteiligung am EKZ Radeberg
- starker Partner mit großer Einzelhandelserfahrung für die Projektentwicklung
- Abschluss der Transaktion bis Ende 2017 angestrebt

Effekte auf Finanzkennzahlen bei planmäßiger Umsetzung

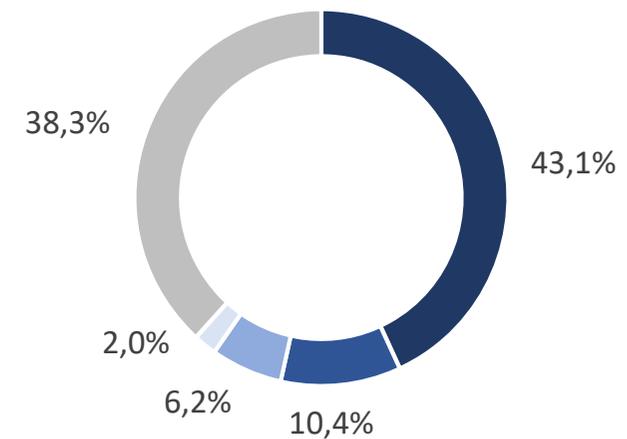
- Nettogewinn 2017 (HGB): 2,3 Mio. € bzw. 0,65 € je Aktie
- annualisierter FFO: > 2,9 Mio. € bzw. 0,83 € je Aktie
- Liquiditätszufluss von ca. 2 Mio. € für DEFAMA aus dem Teilverkauf



Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016



Aktionärsstruktur



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börse	München (Freiverkehr)
Aktienzahl	3.547.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	11,60 €
Marktkapitalisierung	41,1 Mio. €

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

1) Schlusskurs am 07.11.2017

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 spezielle Nische mit wenigen Mitbewerbern

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



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.