Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Mai 2018

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.)

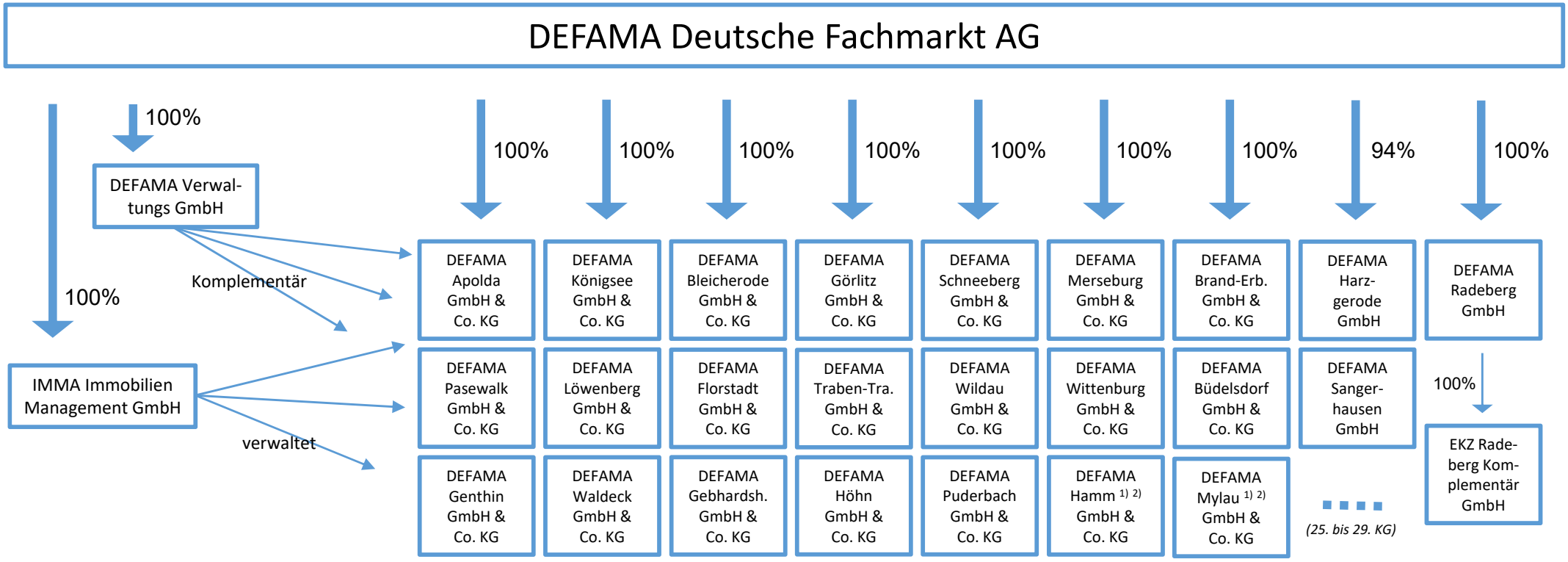
- bis 9/2016 Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen

Henrik von Lukowicz

- bis 3/2018 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 24 Immobilienkäufe



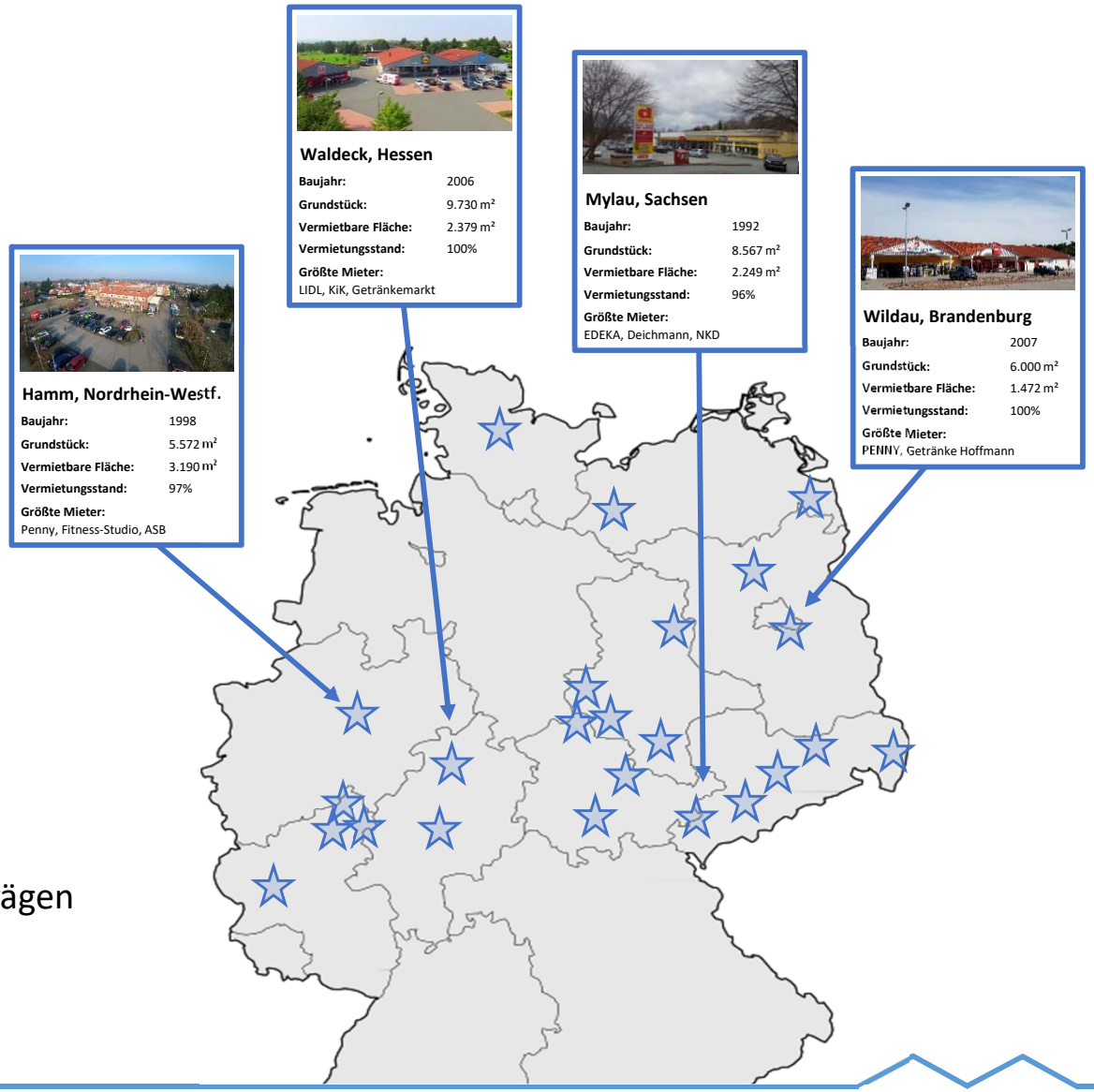
[1] derzeit noch DEFAMA 21./22. Immobilien GmbH & Co. KG

[2] Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

PORTFOLIO

Kennzahlen *(Stand: 30.04.2018)*	
Standorte	24
Nettokaltmieten (annualisiert)	6,9 Mio. €
Vermietbare Fläche	90.882 m²
Vermietungsquote	97%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,7 Jahre

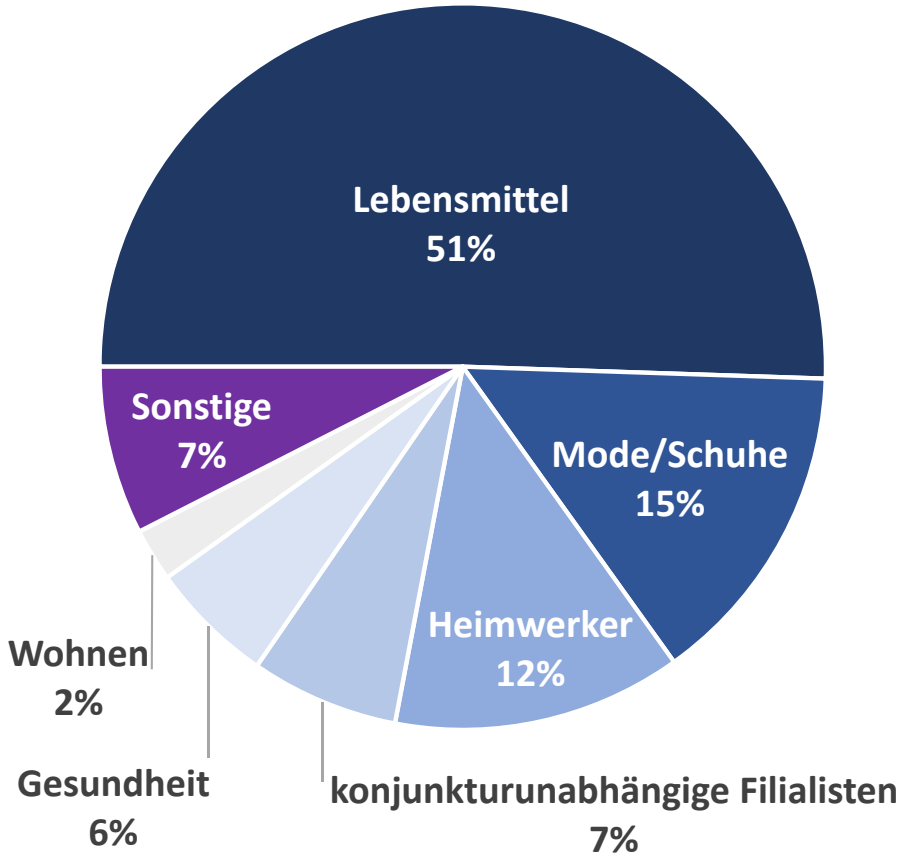
- 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mieter mit > 10% Anteil an den Gesamterträgen



PORTFOLIO

Größte Mieter	Anteil
REWE/Penny/Sky	14,1 %
EDEKA/Netto	9,9 %
toom Baumarkt	8,4 %
NORMA	6,8 %
Tengelmann-Gruppe	4,5 %
Aldi Nord	4,3 %
LIDL	4,0 %
Dän. Bettenlager	3,7 %
Deichmann	3,5 %
Hammer	3,0 %

Mieterträge nach Branche



PORTFOLIO

„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

PORTFOLIO

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-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind LIDL, KiK und eine Getränkemarktkette
- bestens positioniert als einziges Fachmarktzentrum im Umkreis von mehr als 10 km

PORTFOLIO

Nahversorgungszentrum Hamm

- Baujahr: 1998
- Grundstücksgröße: 5.572 m²
- vermietbare Fläche: 3.190 m²
- Vermietungsstand: 97%
- Kaufpreis: 3,1 Mio. €
- Nettomiete (Soll): 330 T€ p.a.
- Erwerb zum 9,4-fachen der künftigen Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind Penny, ein Fitness-Studio und der Arbeiter-Samariter-Bund
- gute Lage durch enge Einbettung in ein Wohngebiet an einer Hauptstraße im Hammer Osten

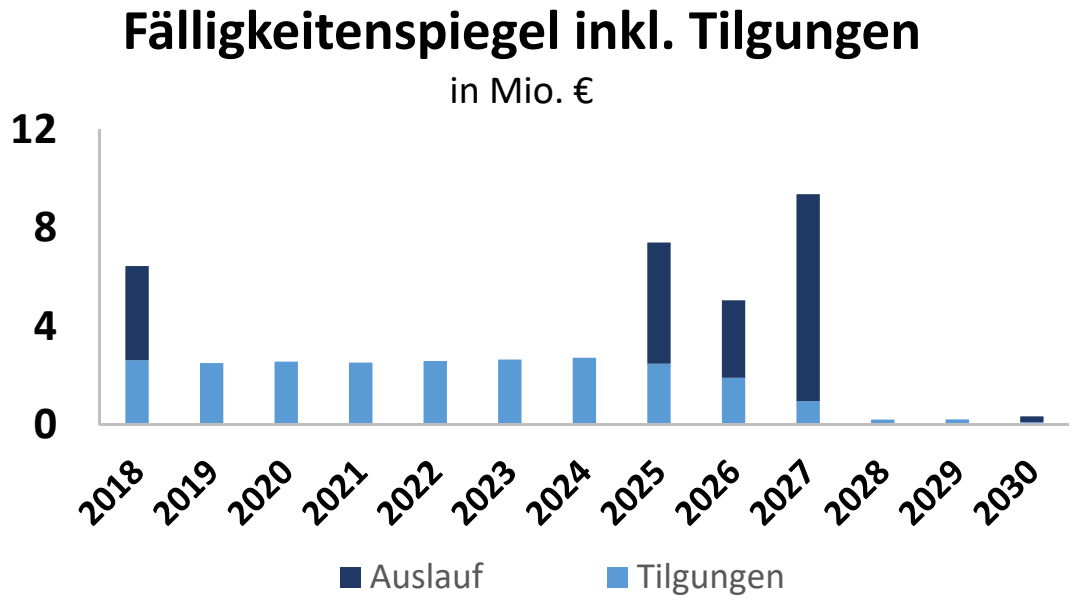
PORTFOLIO

Fachmarktzentrum Mylau

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 8.567 m²
- vermietbare Fläche: 2.249 m²
- Vermietungsstand: 96%
- Kaufpreis: 1,5 Mio. €
- Nettomiete (Soll): 170 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind EDEKA, Deichmann, NKD und Donau Getränkevertrieb
- größte Fachmarkt-Agglomeration im Umkreis von mehr als 10 km

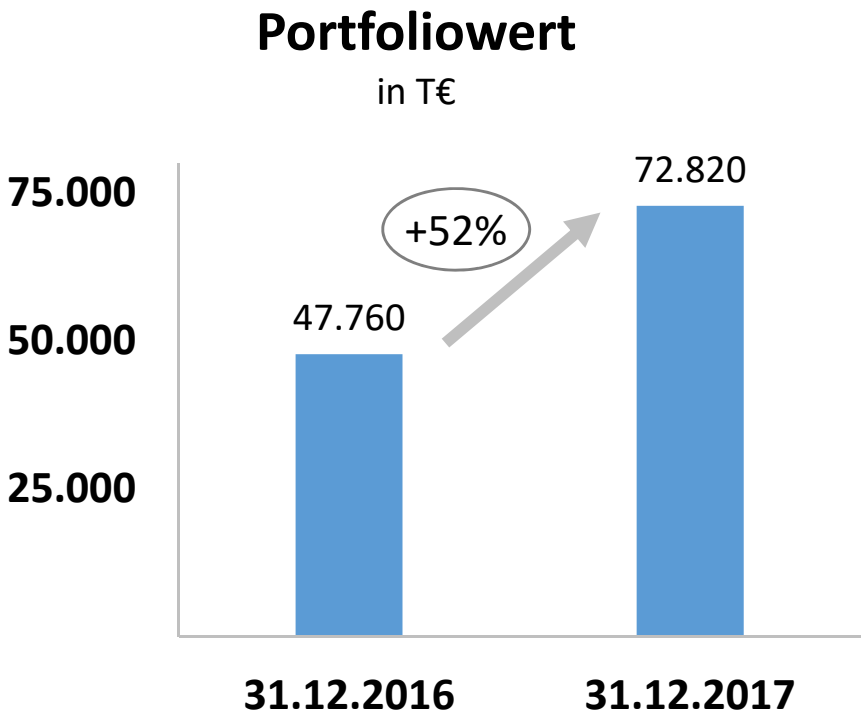
FINANZIERUNG

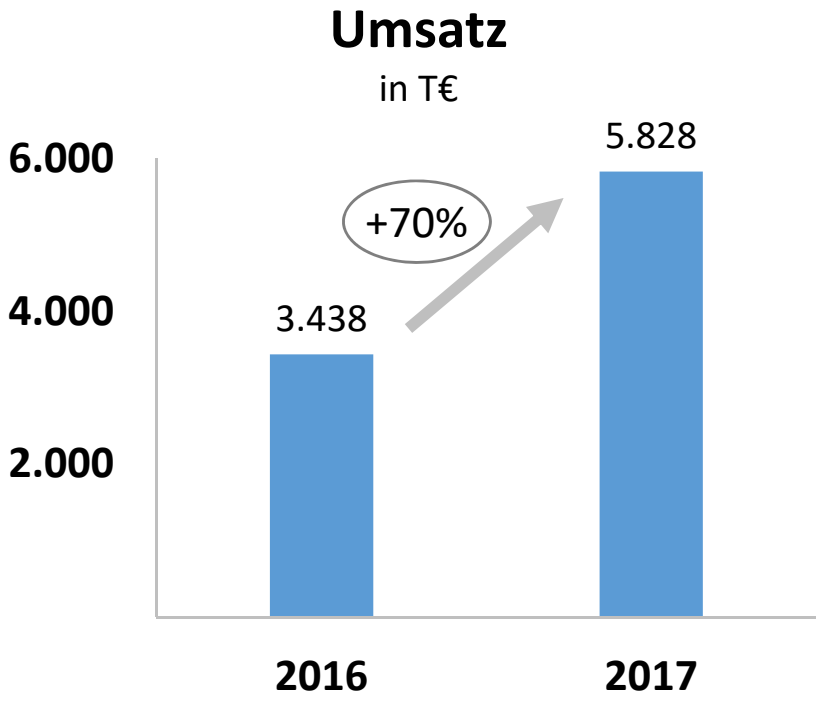
Kennzahlen *(Stand: 31.12.2017)*	
Anzahl Finanzierungspartner	15
Bankverbindlichkeiten	43,0 Mio. €
Ø Zinssatz	2,44%
Ø Anfangstilgung	5,41%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	8,0 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	61,1%



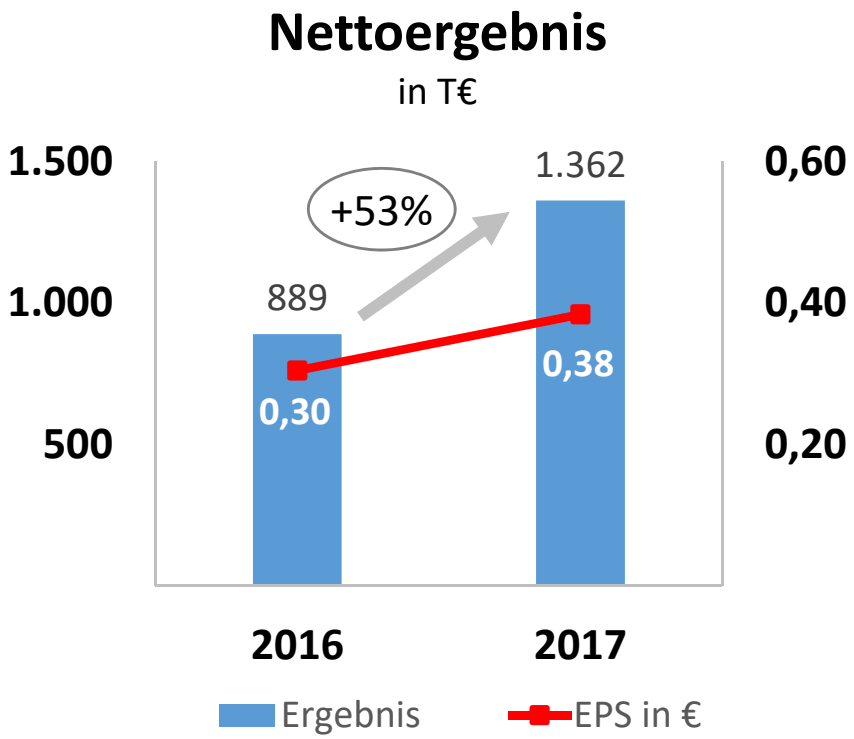
- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit > 15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

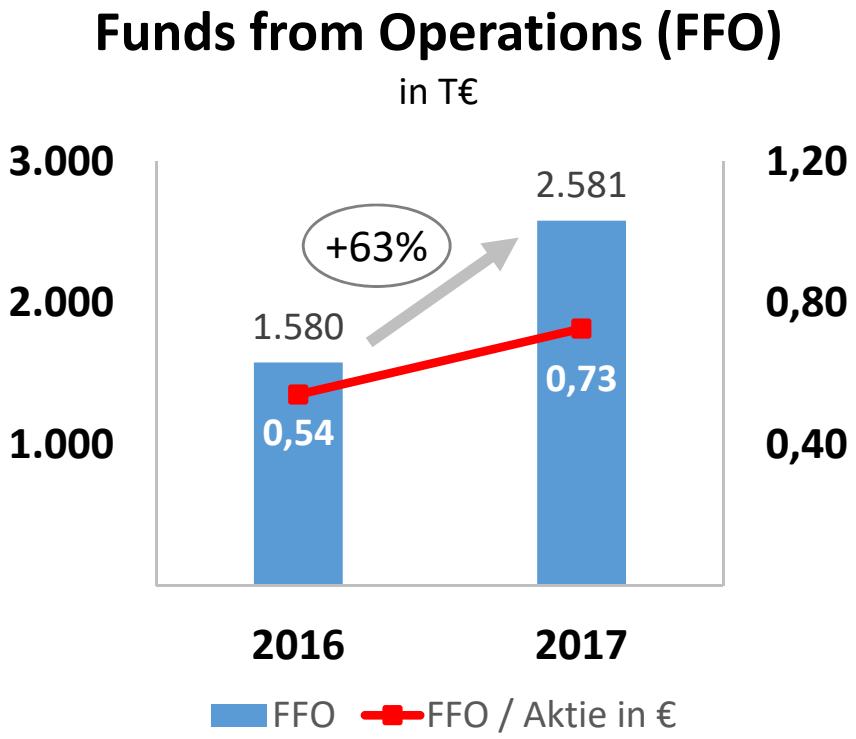
KENNZAHLEN 2017



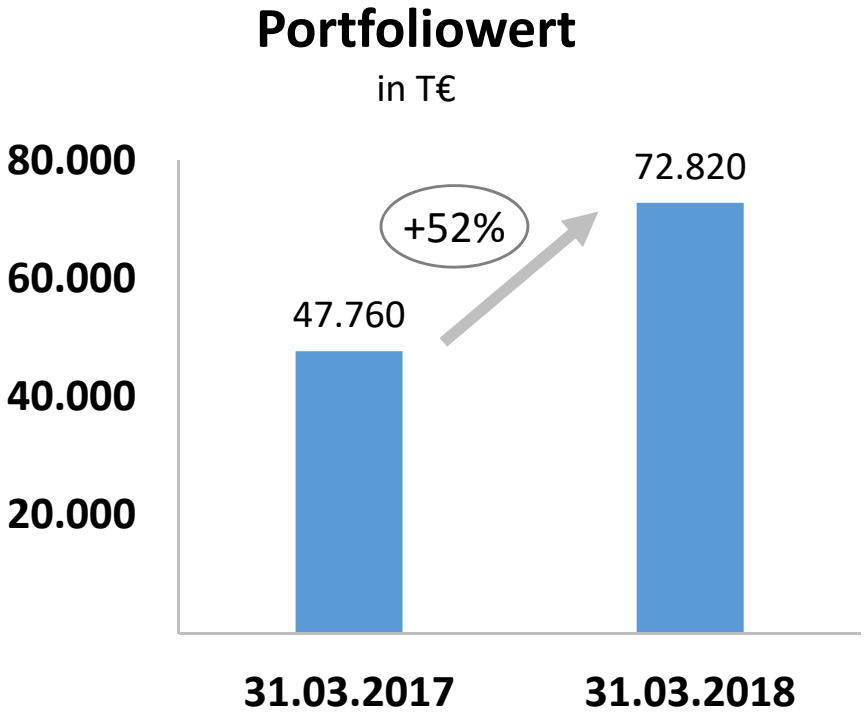


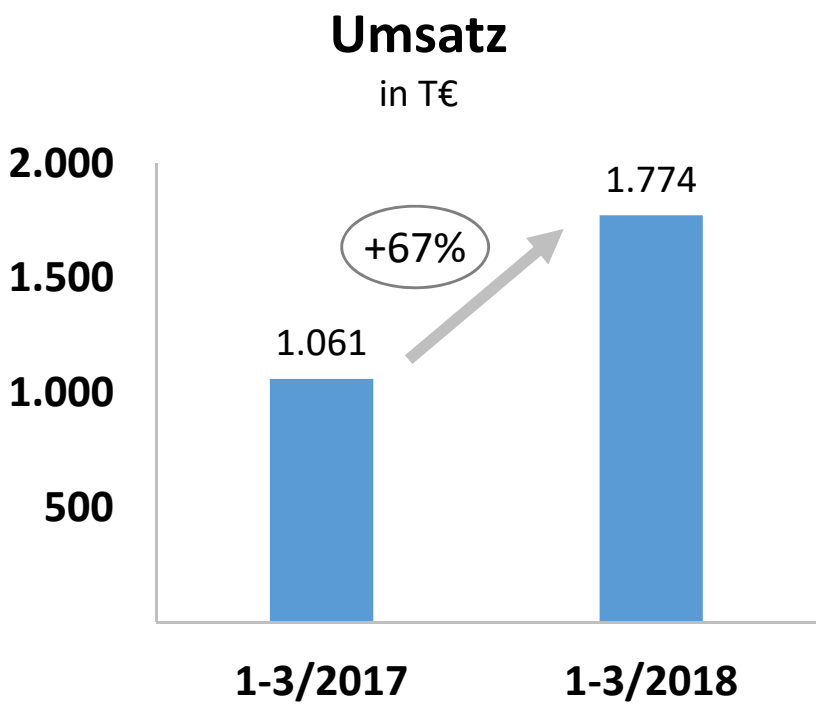
KENNZAHLEN 2017



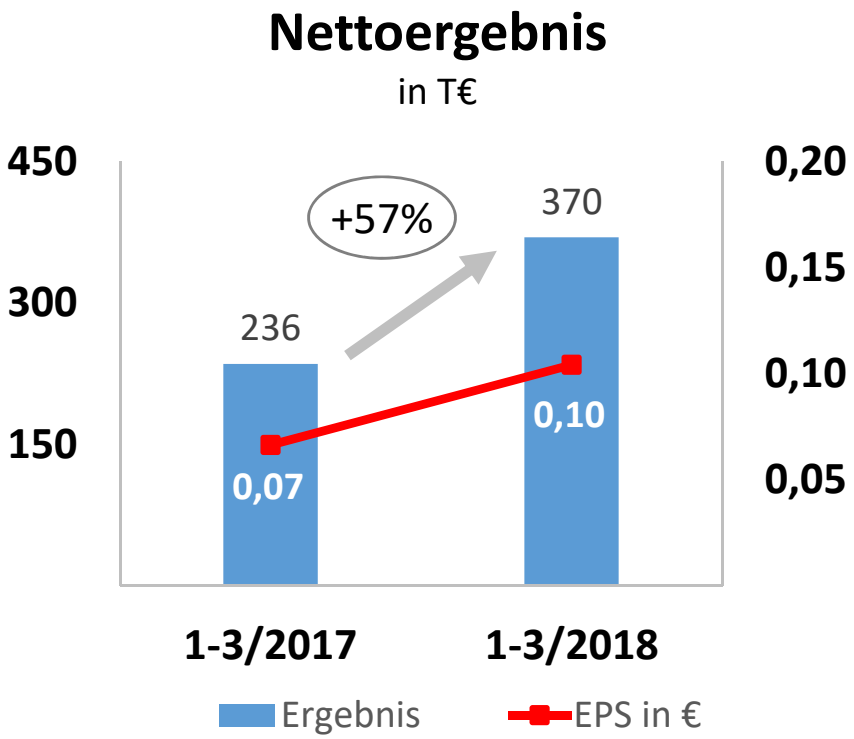


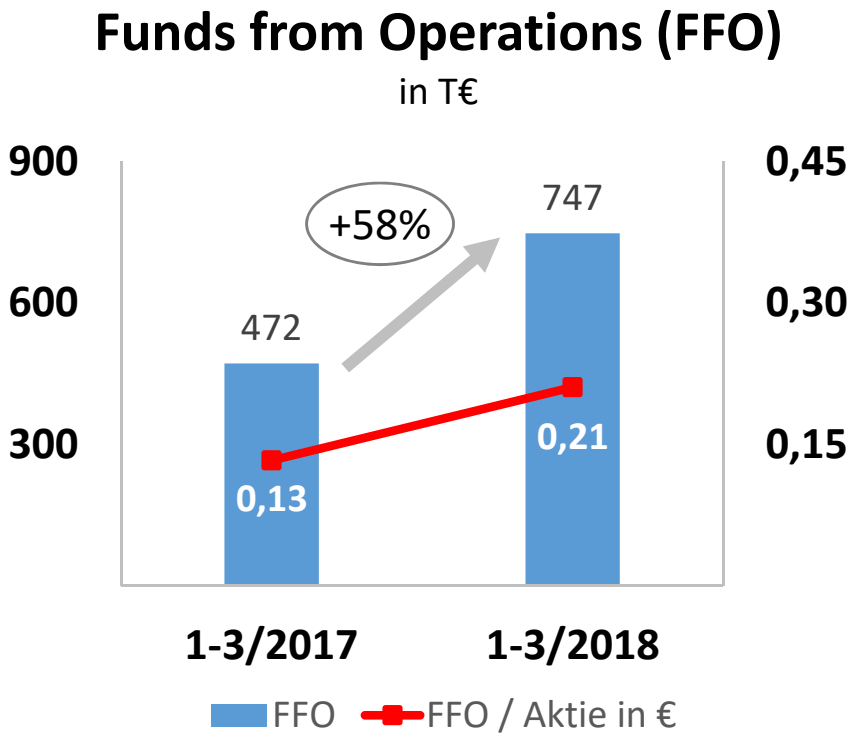
KENNZAHLEN 1-3/2018





KENNZAHLEN 1-3/2018





STATUS UND AUSBLICK

Prognose für 2018

- Jahresüberschuss (HGB): 1,75 Mio. € bzw. 0,49 € je Aktie
- Funds From Operations (FFO): 3,2 Mio. € bzw. 0,90 € je Aktie
- erneute deutliche Dividendenerhöhung
- zusätzlicher hoher Einmalertrag aus Joint-Venture Radeberg

Annualisierte Portfoliokennzahlen (vor Effekten aus JV Radeberg)

- Nettokaltmieten: 6,9 Mio. €
- Funds From Operations (FFO): 3,4 Mio. € bzw. 0,96 € je Aktie
- weitere Steigerung mit den vorhandenen liquiden Mitteln möglich

STATUS UND AUSBLICK

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 in 2018 erwartet

Effekte auf Finanzkennzahlen bei planmäßiger Umsetzung

- Nettogewinn 2018 (HGB): 2,65 Mio. € bzw. 0,75 € je Aktie
- annualisierter FFO: 3,1 Mio. € bzw. 0,88 € je Aktie
- Liquiditätszufluss von ca. 2 Mio. € für DEFAMA aus der Transaktion

AKTUELLE TRANSAKTION

KOLOSSEUM Spreewald, Lübbenau

- Baujahr: 1994
- Grundstücksgröße: 10.431 m²
- vermietbare Fläche: 12.155 m²
- Vermietungsstand: 90%
- Kaufpreis: ca. 8 Mio. €
- Nettomiete: 900 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Übernahme erfolgt mit 94% Anteil im Rahmen eines Share Deals
- wichtigste Mieter sind Rossmann, NKD, MäcGeiz, Ernsting‘s family, KiK, Apotheke, Sparkasse, Fitness-Studio, diverse Arztpraxen und das Arbeitsamt
- direkt benachbart ist ein LIDL-Markt
- größtes Handels-, Gesundheits- und Dienstleistungszentrum der Stadt Lübbenau

STATUS UND AUSBLICK (NEU)

Prognose für 2018

- Jahresüberschuss (HGB): > 1,75 Mio. € bzw. > 0,49 € je Aktie
- Funds From Operations (FFO): > 3,2 Mio. € bzw. > 0,90 € je Aktie
- erneute deutliche Dividendenerhöhung
- zusätzlicher hoher Einmalertrag aus Joint-Venture Radeberg

Annualisierte Portfoliokennzahlen (vor Effekten aus JV Radeberg)

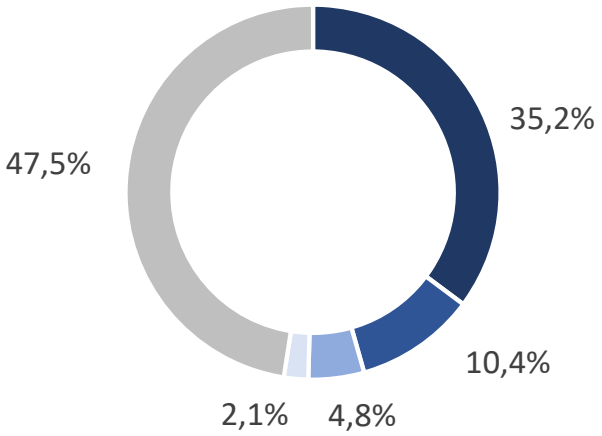
- Nettokaltmieten: 7,8 Mio. €
- Funds From Operations (FFO): 3,8 Mio. € bzw. 1,07 € je Aktie
- weitere Steigerung mit den vorhandenen liquiden Mitteln möglich

AKTIE

Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	3.547.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs [1)]	10,80 €
Marktkapitalisierung	38,3 Mio. €

Aktionärsstruktur



1) XETRA-Schlusskurs am 07.05.2018

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 spezielle Nische mit wenigen Mitbewerbern

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.