



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

m:access Analystenkonferenz
Fachkonferenz Immobilien

6. Juni 2018



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.)

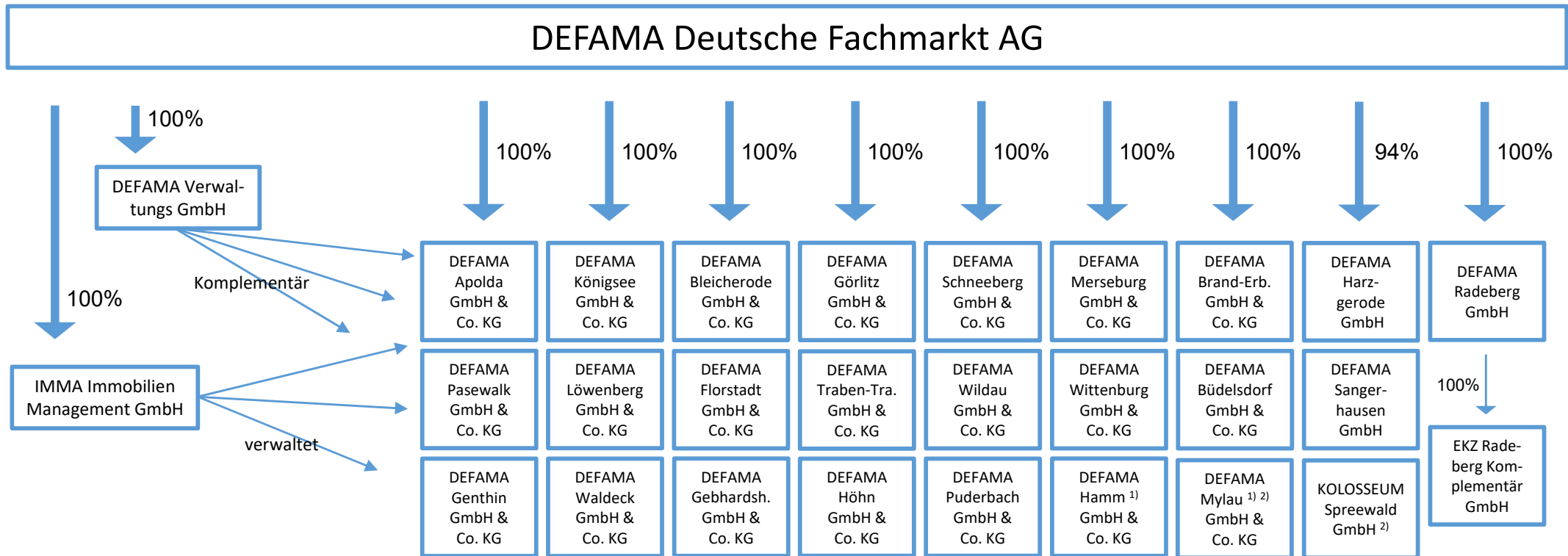
- bis 9/2016 Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen



Henrik von Lukowicz

- 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

- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 25 Immobilienkäufe

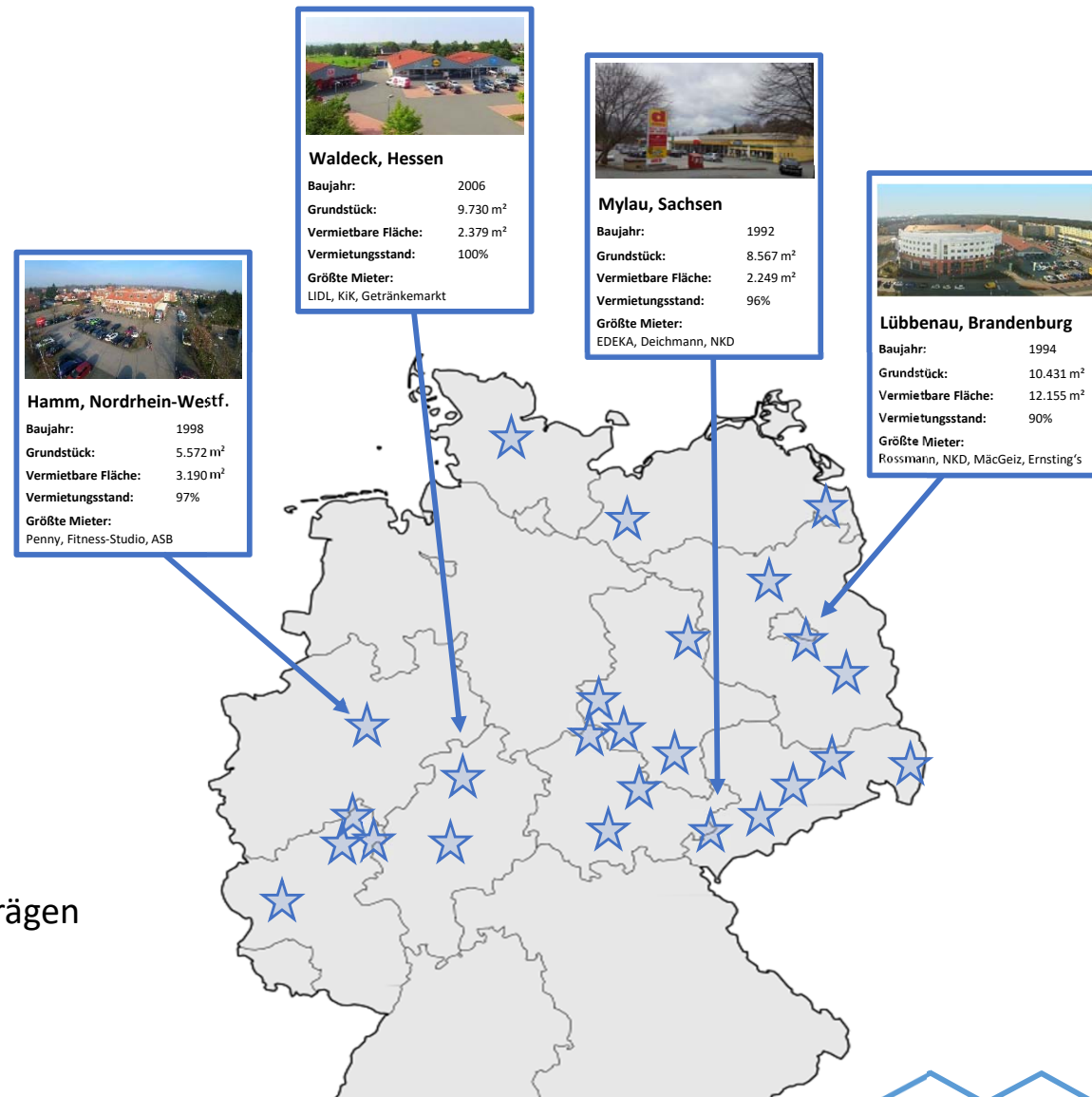


¹⁾ derzeit noch DEFAMA 21./22. Immobilien GmbH & Co. KG

²⁾ Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

Kennzahlen (Stand: 31.05.2018)	
Standorte	25
Nettokaltmieten (annualisiert)	7,8 Mio. €
Vermietbare Fläche	103.037 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,5 Jahre

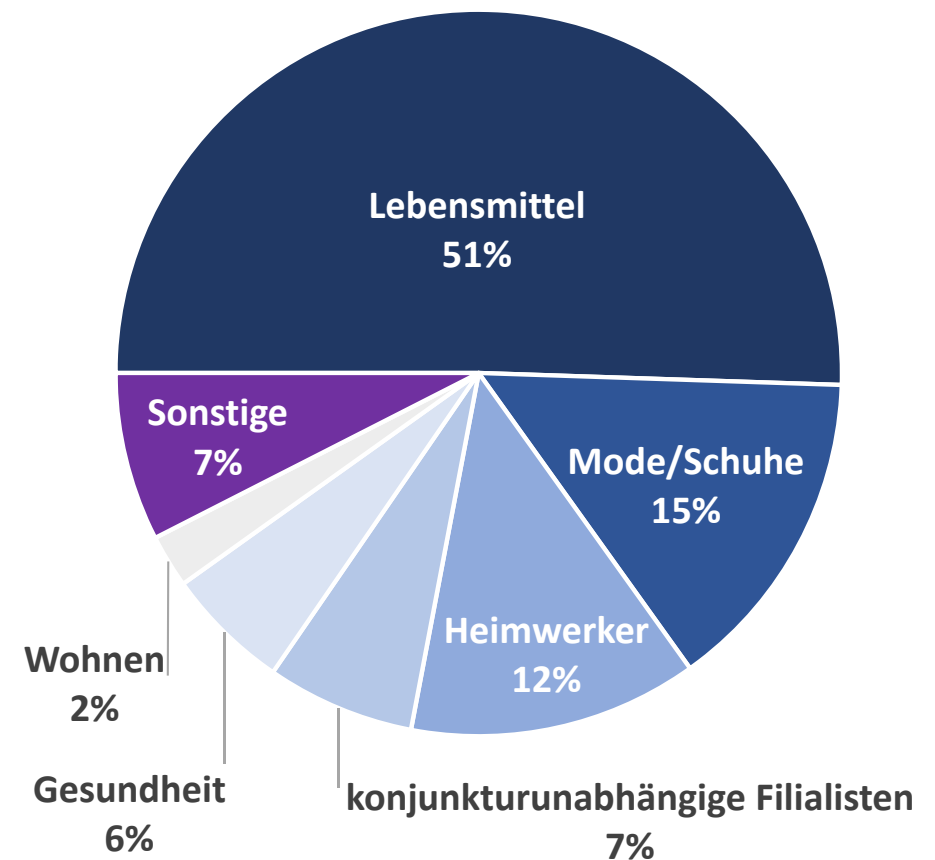
- 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mieter mit > 10% Anteil an den Gesamterträgen



Größte Mieter		Anteil
REWE/Penny/Sky	  	12,5 %
EDEKA/Netto	 	8,8 %
toom Baumarkt		7,4 %
NORMA		6,0 %
Tengelmann-Gruppe	 	4,2 %
Aldi Nord		3,8 %
LIDL		3,6 %
Dän. Bettenlager		3,3 %
Deichmann		3,1 %
Hammer		2,4 %

1) ohne Lübbenau

Mieterträge nach Branche ¹⁾



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

am 20.10.2017 gekauft



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

am 07.04.2018 gekauft



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

am 25.04.2018 gekauft



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

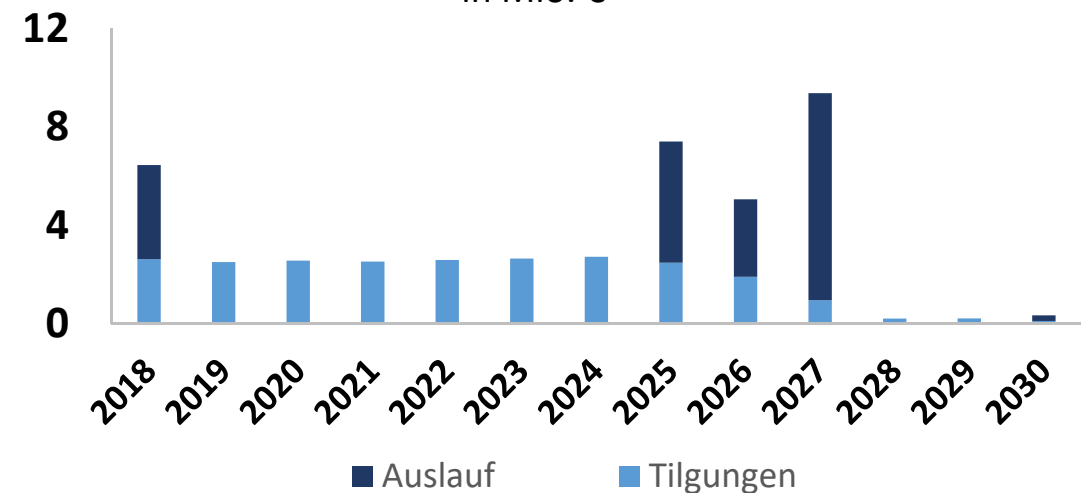
am 12.05.2018 gekauft



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%

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

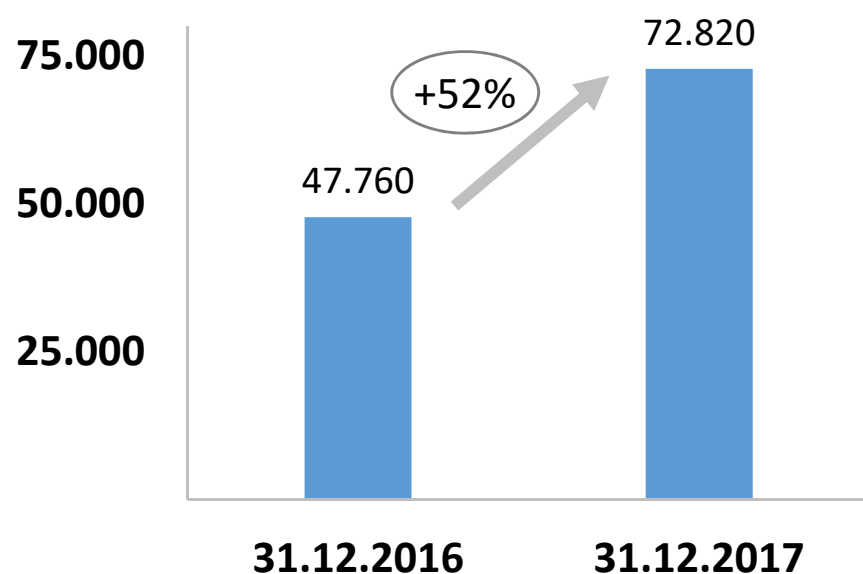
in Mio. €



- 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“)

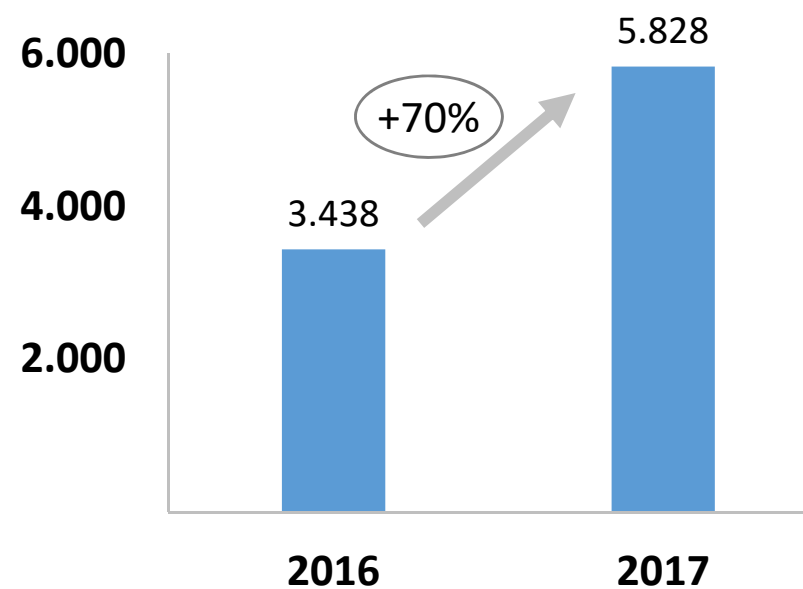
Portfoliowert

in T€



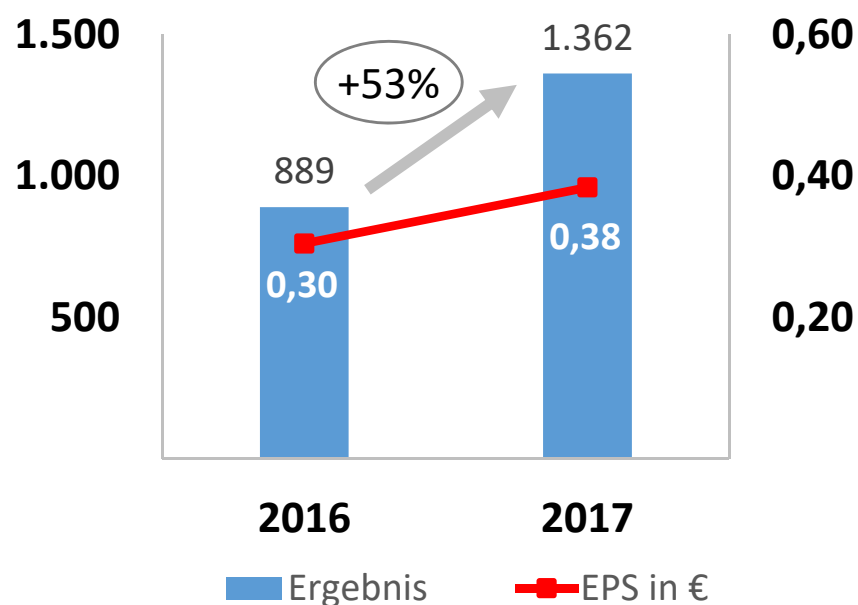
Umsatz

in T€



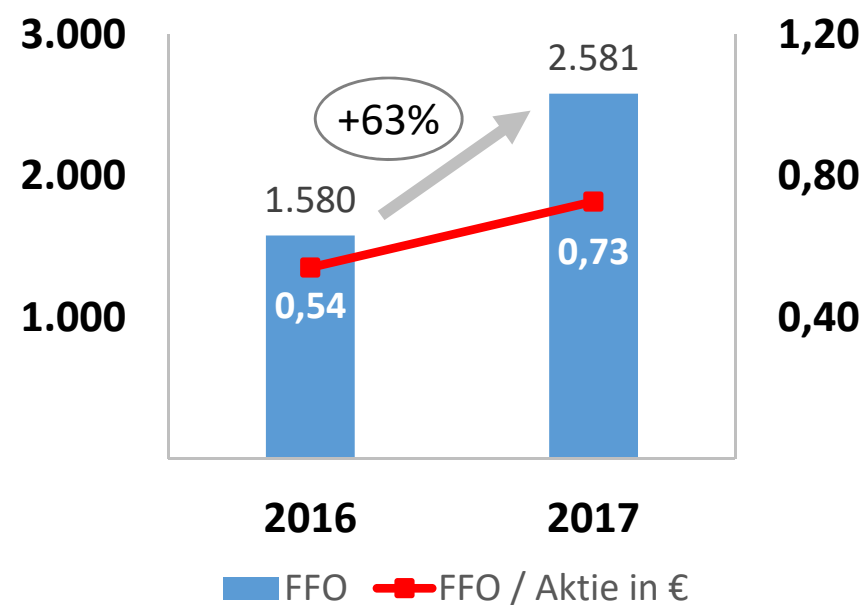
Nettoergebnis

in T€



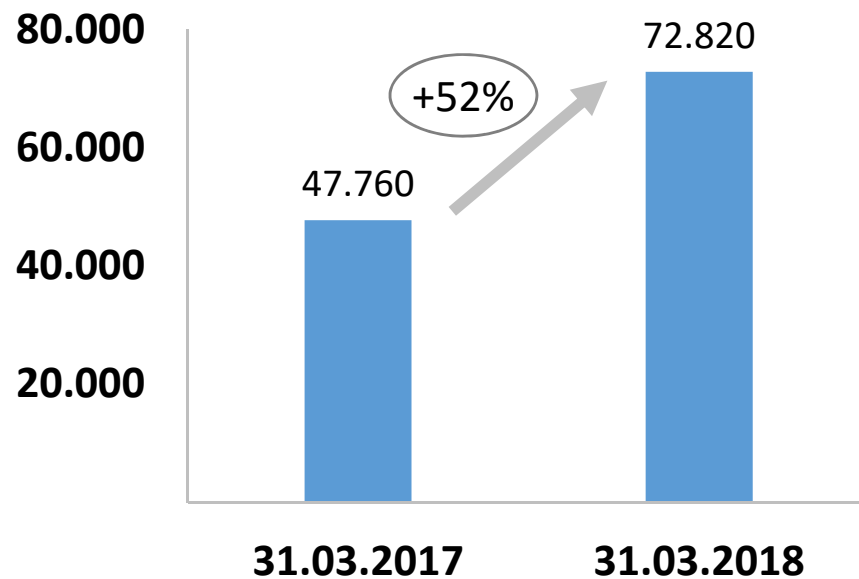
Funds from Operations (FFO)

in T€



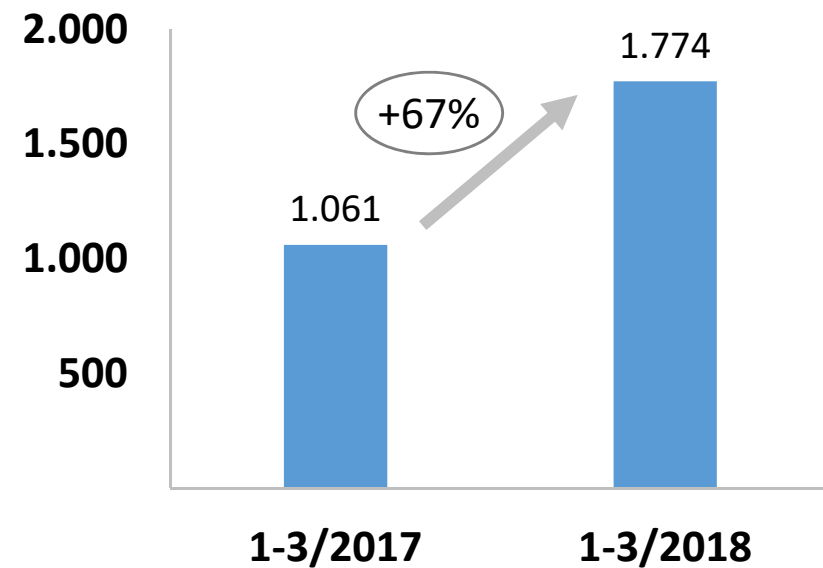
Portfoliowert

in T€



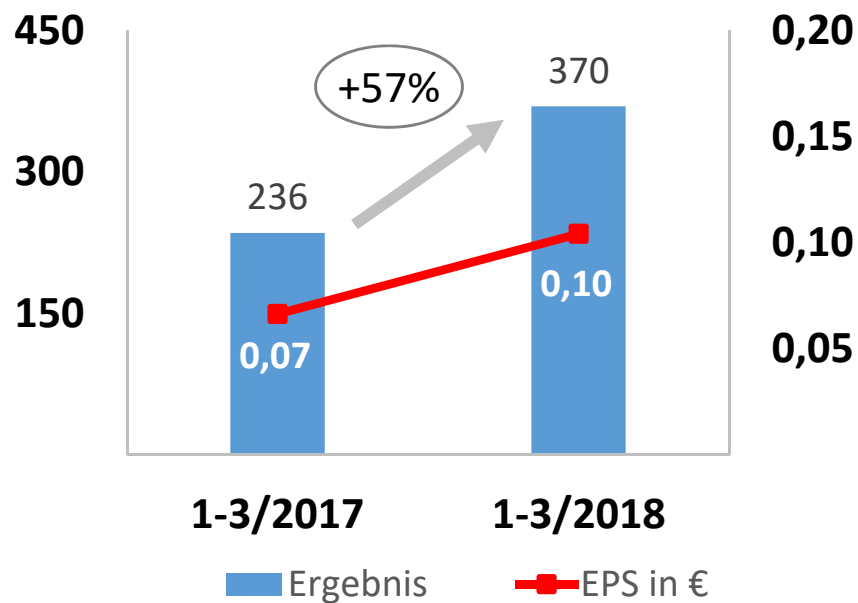
Umsatz

in T€



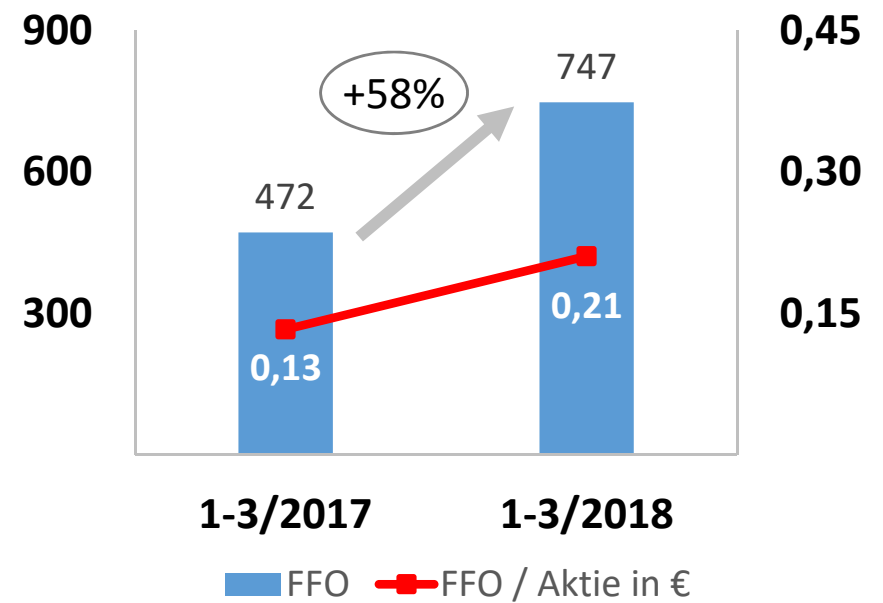
Nettoergebnis

in T€



Funds from Operations (FFO)

in T€

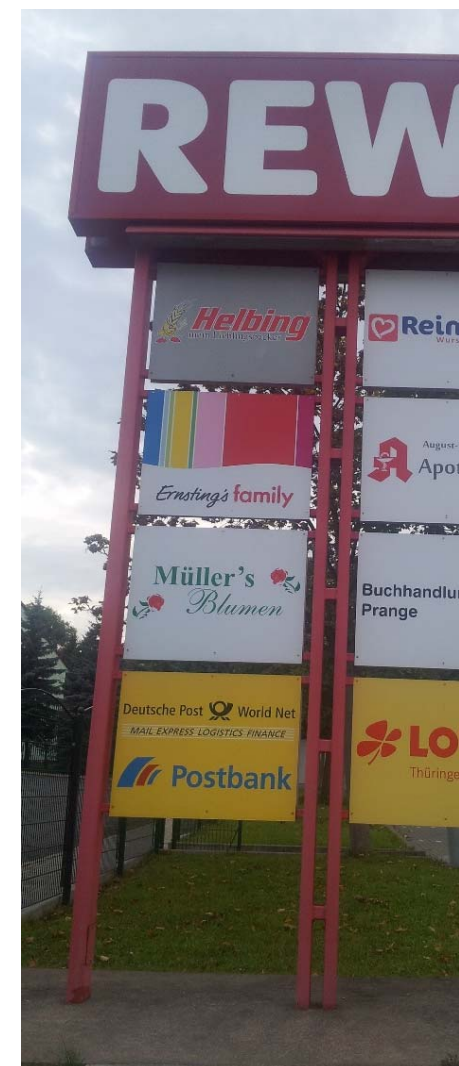


Prognose für 2018

- 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)

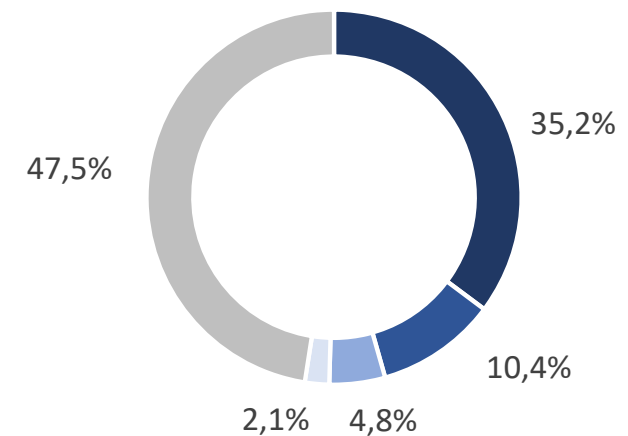
- Nettokaltmieten: 7,8 Mio. €
- Funds From Operations (FFO): 3,8 Mio. € bzw. 1,07 € je Aktie
- weitere Steigerung mit den vorhandenen liquiden Mitteln möglich



Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016



Aktionärsstruktur



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
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) XETRA-Schlusskurs am 05.06.2018

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 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.