



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

August 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

Dr. Carsten Müller 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

- 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



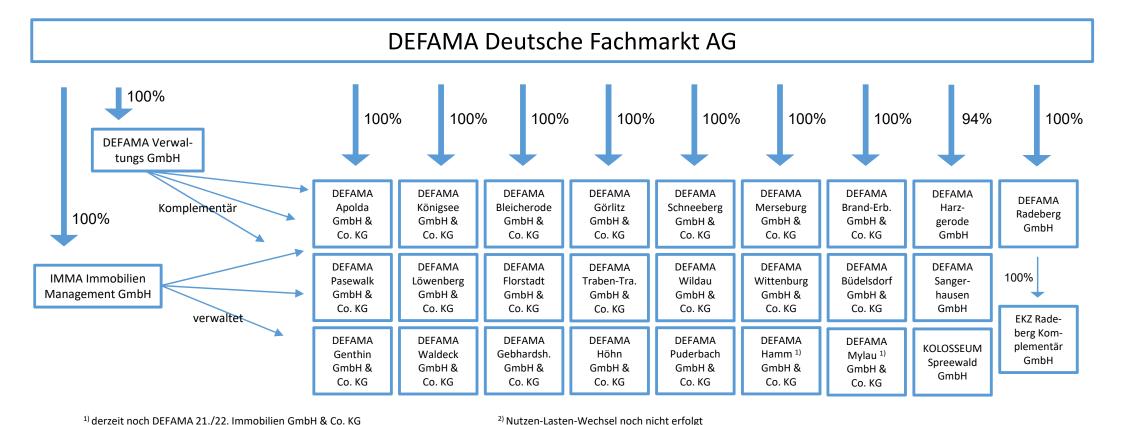
Henrik von Lukowicz

- 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 26 Immobilienkäufe

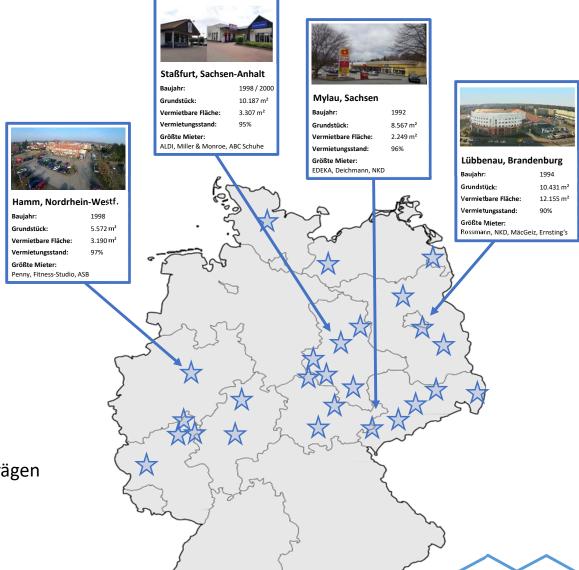


Unternehmenspräsentation DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG



Kennzahlen (Stand: 31.07.2018)	
Standorte	26
Nettokaltmieten (annualisiert)	8,0 Mio. €
Vermietbare Fläche	106.344 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,4 Jahre

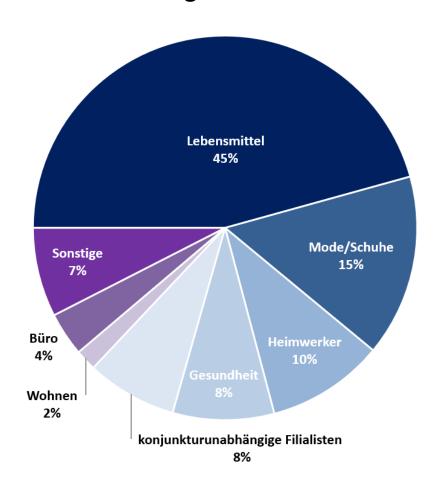
- 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mieter mit > 10% Anteil an den Gesamterträgen





Größte Mieter		Anteil
REWE/Penny/Sky	PENNY. SUPERARK	12,0 %
EDEKA/Netto	Marken-Discount	8,5 %
toom Baumarkt	toom	7,2 %
NORMA	NORMA	5,8 %
Aldi Nord		4,0 %
Tengelmann-Gruppe	kík	4,9 %
LIDL	Lide	3,4 %
Dän. Bettenlager	BISTYTEM AGENT	3,2 %
Deichmann	D	3,0 %
Getränke Hoffmann	Getränke HOFFMANN DUISLY	2,9 %

Mieterträge nach Branche





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





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





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





Fachmarktzentrum Staßfurt

☐ Baujahr: 1998 / 2000

Grundstücksgröße: 10.187 m²

vermietbare Fläche: 3.307 m²

☐ Vermietungsstand: 95%

■ Kaufpreis: 2,6 Mio. €

Nettomiete (Soll): ca. 290 T€ p.a.

Erwerb zum 9,3-fachen der Jahresnettokaltmiete

Hauptmieter sind ALDI, Miller & Monroe und ABC Schuhe

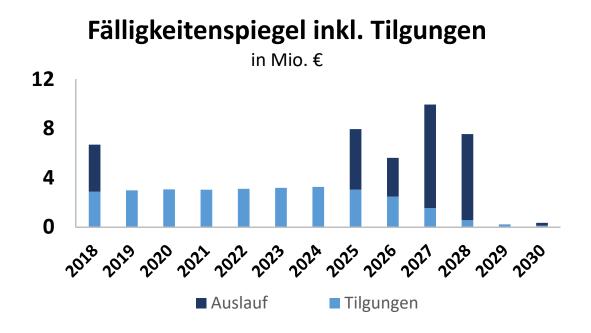
sehr gute Sichtbarkeit an der Kreuzung zweier Hauptstraßen der Stadt



FINANZIERUNG



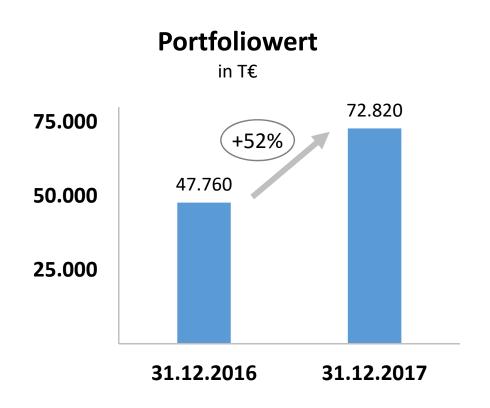
Kennzahlen (Stand: 30.06.2018)	
Anzahl Finanzierungspartner	16
Bankverbindlichkeiten	54,7 Mio. €
Ø Zinssatz	2,45%
Ø Anfangstilgung	5,12%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	8,2 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	61,4%

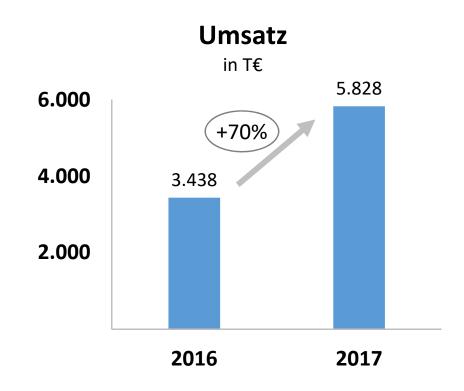


- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit >20% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen ("viele Jahre Ruhe")

KENNZAHLEN 2017

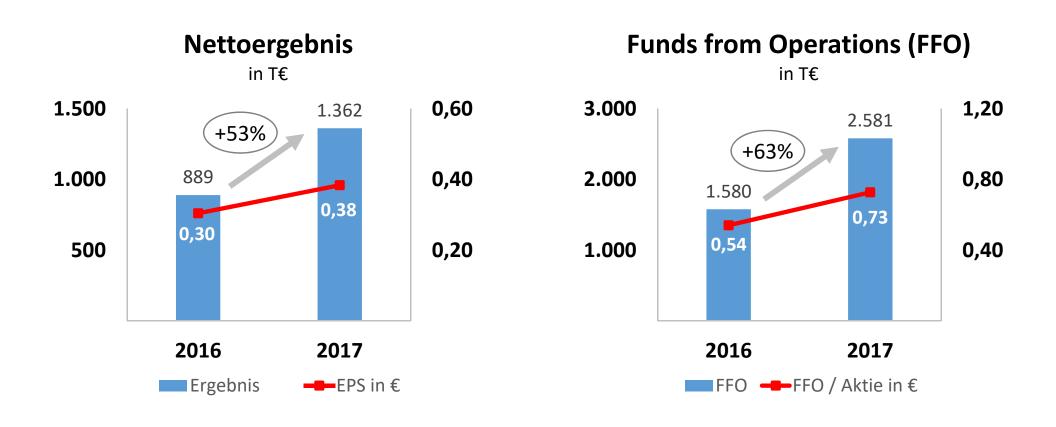






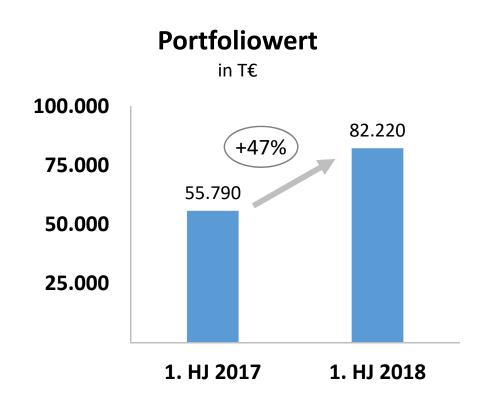
KENNZAHLEN 2017

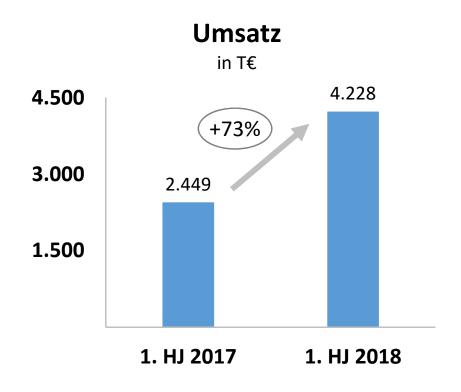




KENNZAHLEN 1-6/2018

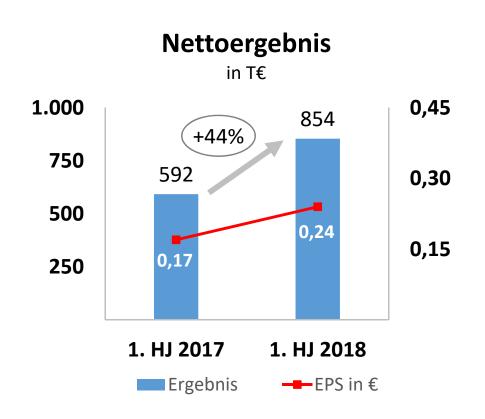


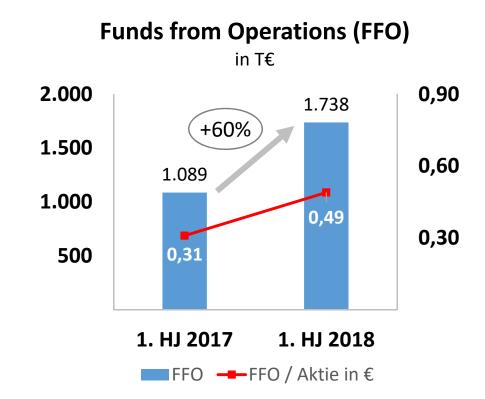




KENNZAHLEN 1-6/2018







STATUS UND AUSBLICK



Prognose für 2018

• Jahresüberschuss (HGB): 1,75 Mio. € bzw. 0,49 € je Aktie

• Funds From Operations (FFO): 3,4 Mio. € bzw. 0,96 € je Aktie

• erneute deutliche Dividendenerhöhung

• zusätzlicher hoher Einmalertrag aus Joint-Venture Radeberg

Annualisierte Portfoliokennzahlen (vor Effekten aus JV Radeberg)

• Nettokaltmieten: 8,0 Mio. €

• Funds From Operations (FFO): 3,9 Mio. € bzw. 1,10 € je Aktie

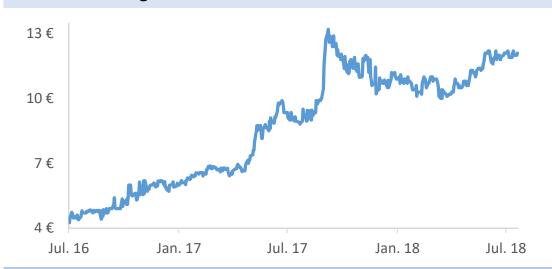
• weitere Steigerung mit den vorhandenen liquiden Mitteln möglich



AKTIE



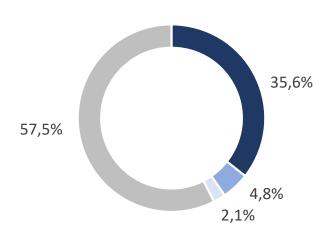
Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	3.547.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs 1)	12,10 €
Marktkapitalisierung	42,9 Mio. €

¹⁾ XETRA-Schlusskurs am 01.08.2018

Aktionärsstruktur 2)



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

2) Stand 30.06.2018. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind der Ennismore European Smaller Companies Fund, die Share Value Stiftung sowie die ABCON Vermögensverwaltung mit einem Anteil von zusammen ca. 15%.

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.