



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

August 2019

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
- bei Objektgrößen meist zwischen 1 und 5 Millionen 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 / CEO)

- langjährige Erfahrung als Finanzanalyst und Unternehmer
- exzellentes Netzwerk in den Bereichen Handel, Immobilien und Banken
- zuständig für Objektauswahl, Kaufverhandlung, Finanzierung, Betreuung der Ankermieter und Öffentlichkeitsarbeit/IR



Swen Rehwald (COO)

- Geschäftsführer der IMMA Immobilien Management GmbH
- viele Jahre lang tätig als Asset Manager und Projektentwickler
- zuständig für Verwaltung und Instandhaltung der Objekte, Betreuung der kleineren Mieter, Buchhaltung/Controlling, Personal und IT



Matthias Stich (CDO)

- mehr als 20-jährige Tätigkeit für die BBE/IPH-Firmengruppe
- großes Know-how in der Bewertung und (Weiter-)Entwicklung von Handelsimmobilien
- zuständig für Projektentwicklungen im eigenen Bestand, Umbaumaßnahmen und Mietvertragsverhandlungen mit Ankermieter

Aufsichtsrat



Peter Schropp (Vorsitzender)

- Geschäftsführer diverser Immobiliengesellschaften des Primepulse-Konzerns
- 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.)

- Geschäftsführer der Rücker Immobilien GmbH
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen



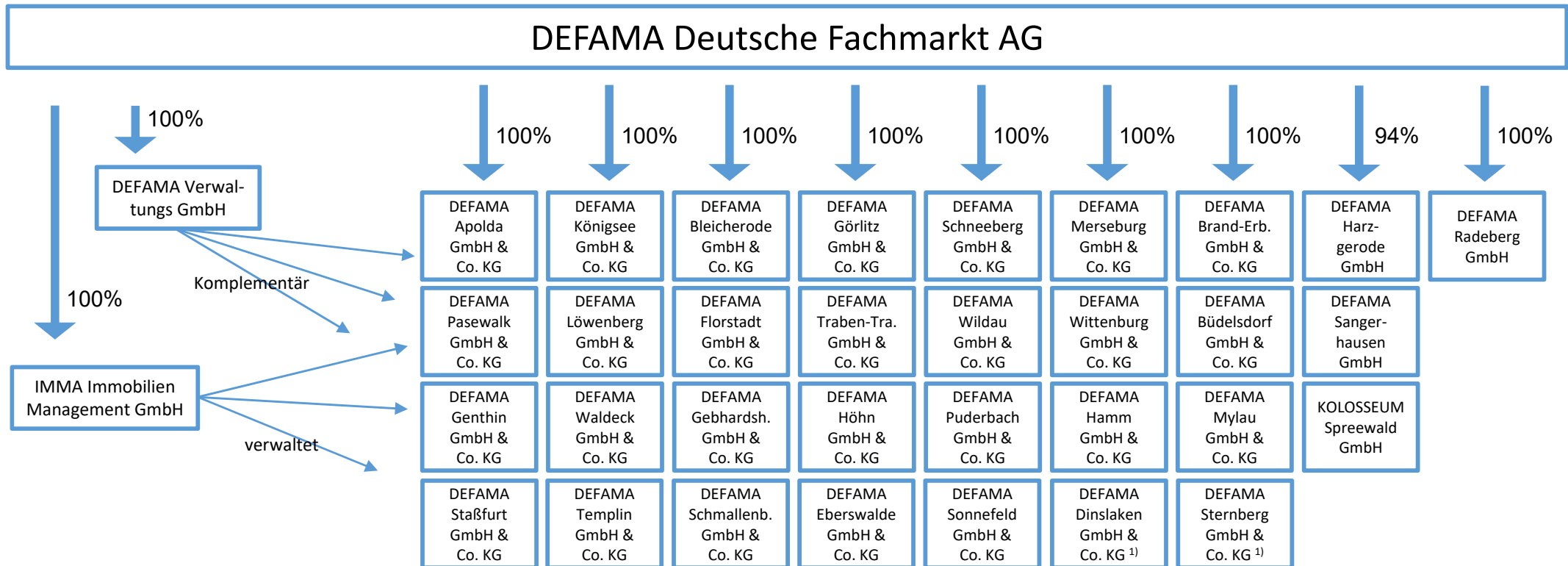
Henrik von Lukowicz

- Senior Investor Relations Manager bei der Befesa S.A.
- 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



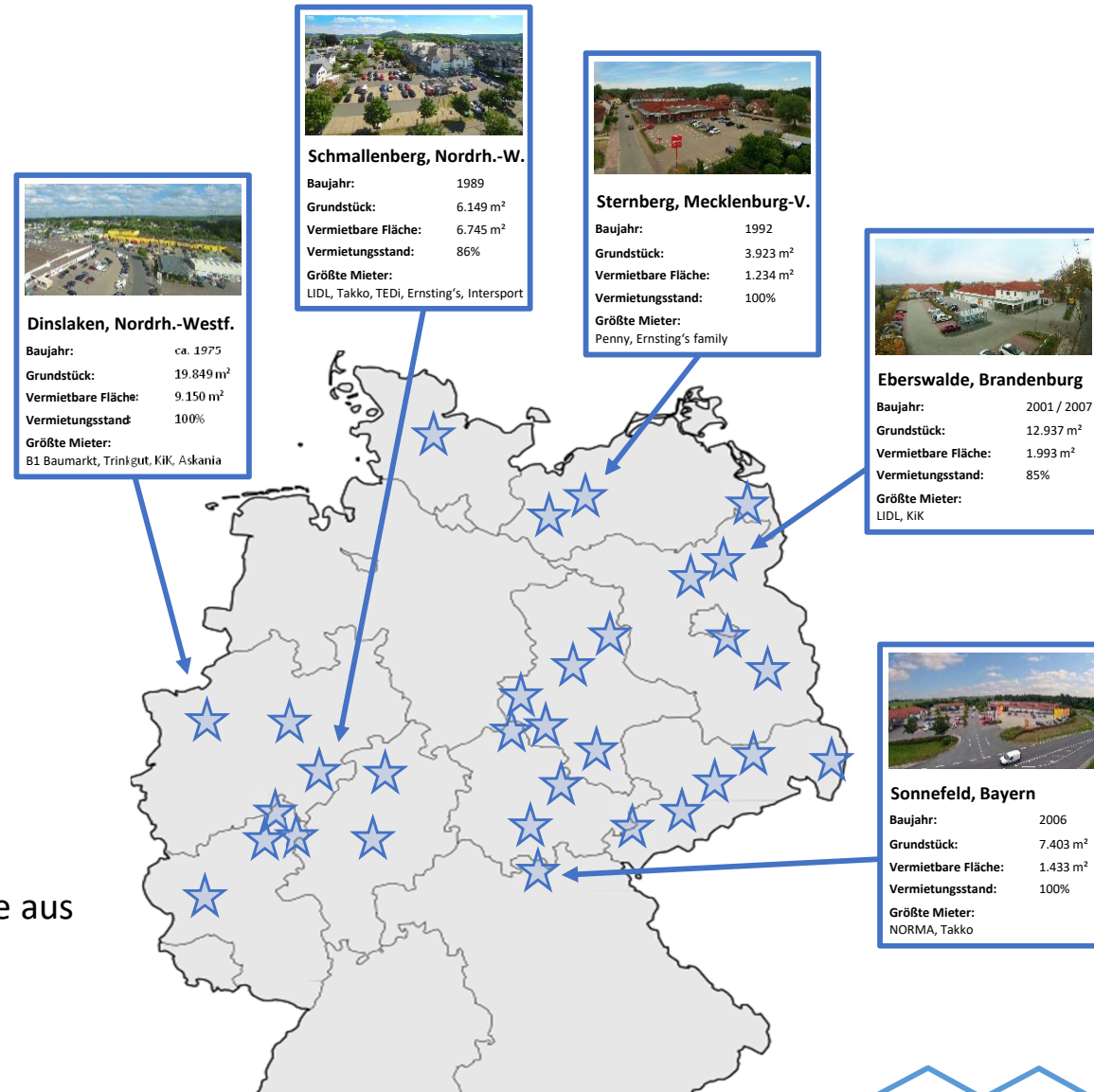
- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 32 Immobilienkäufe



¹⁾ derzeit noch DEFAMA 31./32. Immobilien GmbH & Co. KG

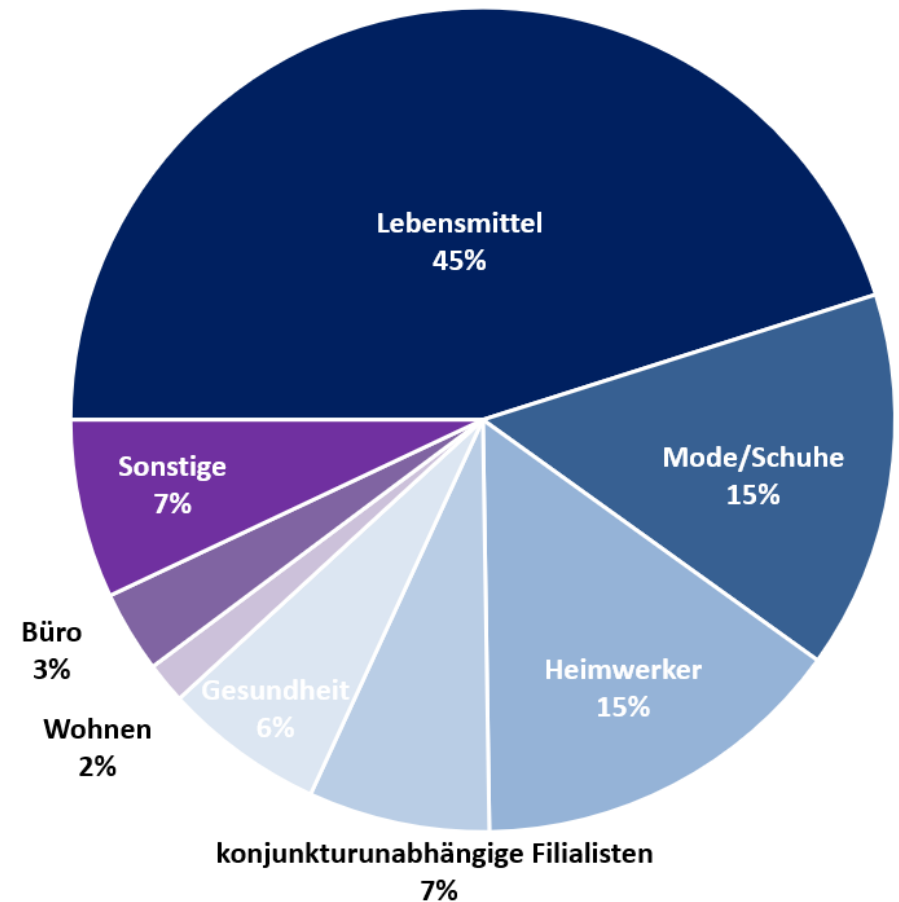
Kennzahlen (Stand: 31.07.2019)	
Standorte	32
Nettokaltmieten (annualisiert)	10,0 Mio. €
Vermietbare Fläche	132.703 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,1 Jahre

- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 5“-Verträge zusammen nur 15%



Größte Mieter		Anteil
REWE/Penny/Sky	  	10,8 %
toom/B1	 	10,5 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  	8,2 %
LIDL		6,3 %
NORMA		5,7 %
Tengelmann-Gruppe	 	4,9 %
Aldi Nord		3,8 %
Takko		2,7 %
Dän. Bettenlager		2,5 %
Deichmann		2,3 %

Mieterträge nach Branche



KOLOSSEUM Spreewald, Lübbenau

- ☐ Baujahr: 1994
- ☐ Grundstücksgröße: 10.431 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 12.155 m²
- ☐ Vermietungsstand: 90%
- ☐ Investitionssumme: rund 8 Mio. €
- ☐ Nettomiete: 900 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- ☐ Übernahme erfolgte 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



Fachmarktzentrum Templin

- ☐ Baujahr: 1992 / 1998
- ☐ Grundstücksgröße: 14.579 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 4.543 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Investitionssumme: rund 2 Mio. €
- ☐ Nettomiete: > 250 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zu einem sehr attraktiven Kaufpreisfaktor
- ☐ Hauptmieter sind BayWa-Baumarkt, NORMA und Getränkeland
- ☐ starke Marktposition als Agglomeration mit dem einzigen Baumarkt in weitem Umkreis

am 14.09.2018 gekauft



Fachmarktzentrum Schmallenberg

- ☐ Baujahr: 1989
- ☐ Grundstücksgröße: 6.149 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 6.745 m²
- ☐ Vermietungsstand: 92%
- ☐ Kaufpreis: 7,0 Mio. €
- ☐ Nettomiete (Soll): > 700 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zur 10-fachen Jahresnettomiete
- ☐ Hauptmieter sind LIDL, Takko, TEDI, Ernsting's family, Intersport, Quick Schuh
- ☐ außergewöhnlich starke Lage im Stadtzentrum (de facto „Fußgängerzone von Schmallenberg“)

am 24.09.2018 gekauft



Fachmarktzentrum Dinslaken

- ☐ Baujahr: ca. 1975
- ☐ Grundstücksgröße: 19.849 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 10.163 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Kaufpreis: 7,6 Mio. €
- ☐ Nettomiete: > 750 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zur 10-fachen Jahresnettokaltmiete
- ☐ Hauptmieter sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania
- ☐ sehr gut positioniert in überaus frequenzstarkem Gewerbegebiet mitten in der Stadt

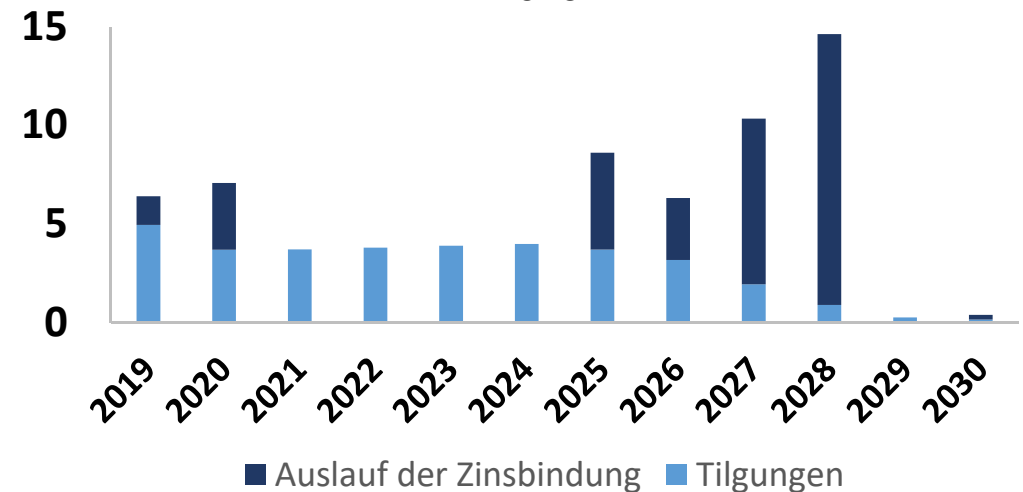
am 15.05.2019 gekauft



Kennzahlen (Stand: 30.06.2019)	
Anzahl Finanzierungspartner	21
Bankverbindlichkeiten	66,9 Mio. €
Ø Zinssatz	2,40%
Ø Anfangstilgung	4,91%
Ø Zinsbindung	7,6 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	61,3%

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

in Mio. €



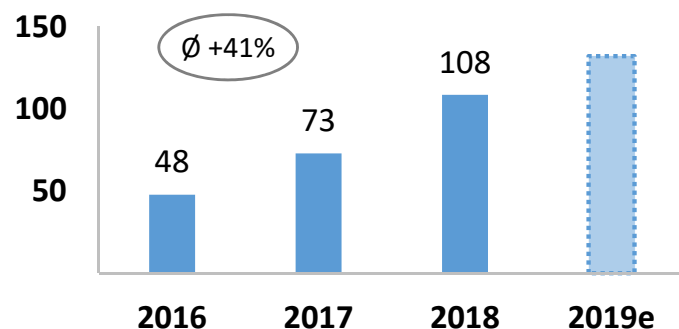
- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit >20% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

KENNZAHLEN 2016-2019



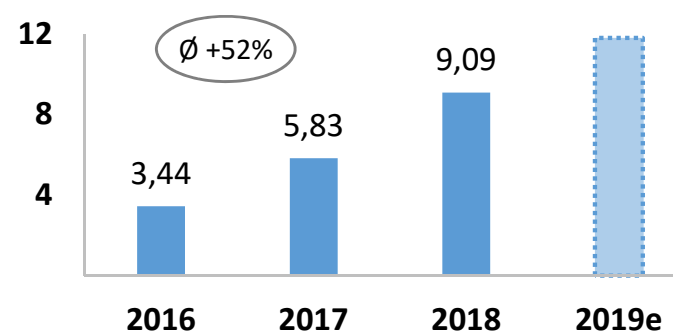
Portfoliowert

in Mio. €



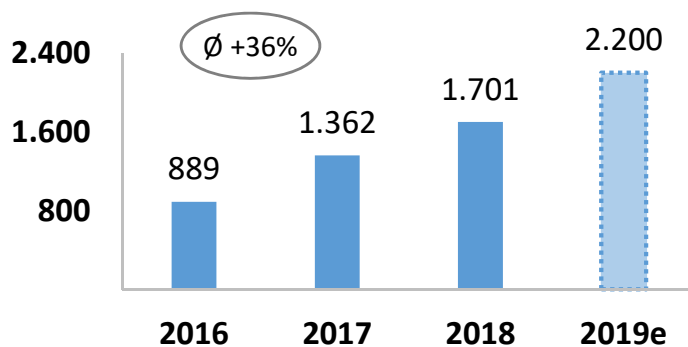
Umsatz

in Mio. €



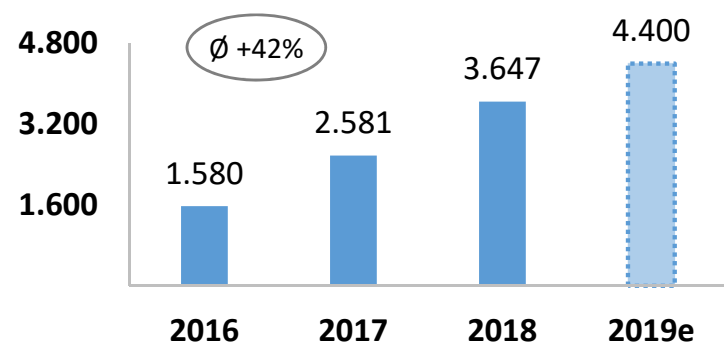
Nettoergebnis

in T€



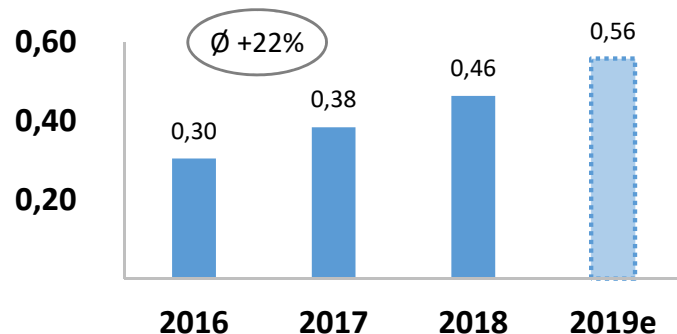
Funds from Operations (FFO)

in T€



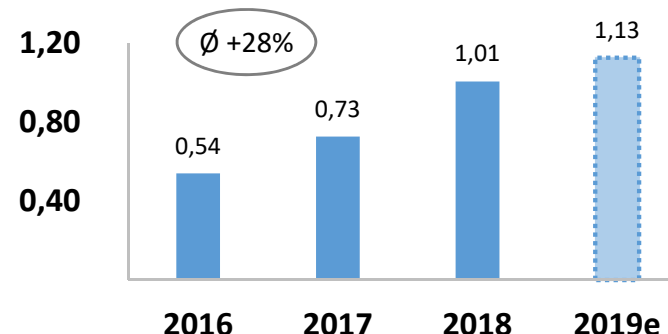
Ergebnis je Aktie

in €



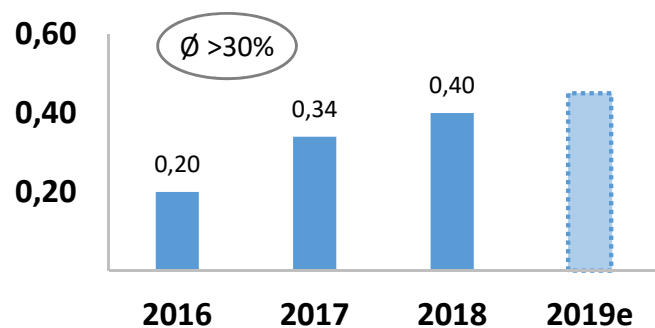
FFO je Aktie

in €



Dividende je Aktie

in €

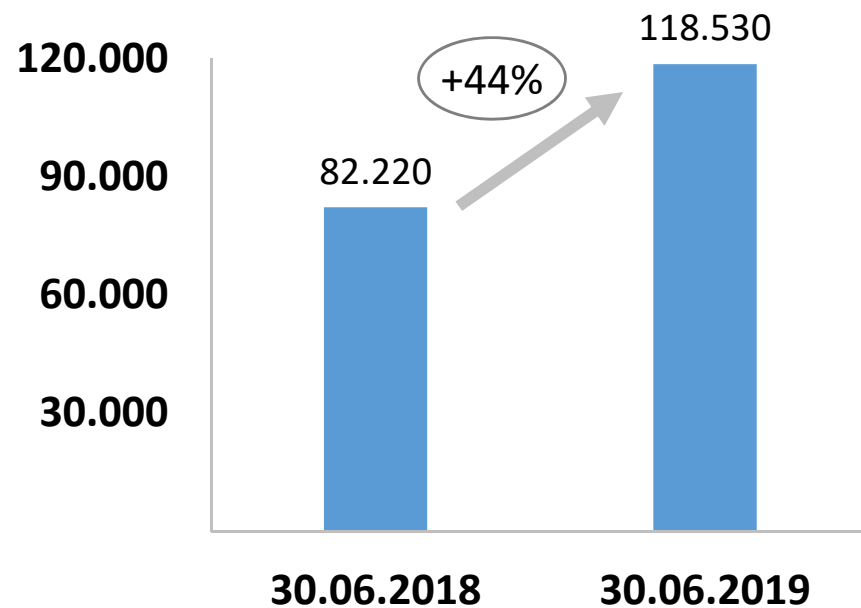


Leitgedanken für die Expansion

- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- weitere FFO-Erhöhung mit vorhandenem Cashbestand erwartet

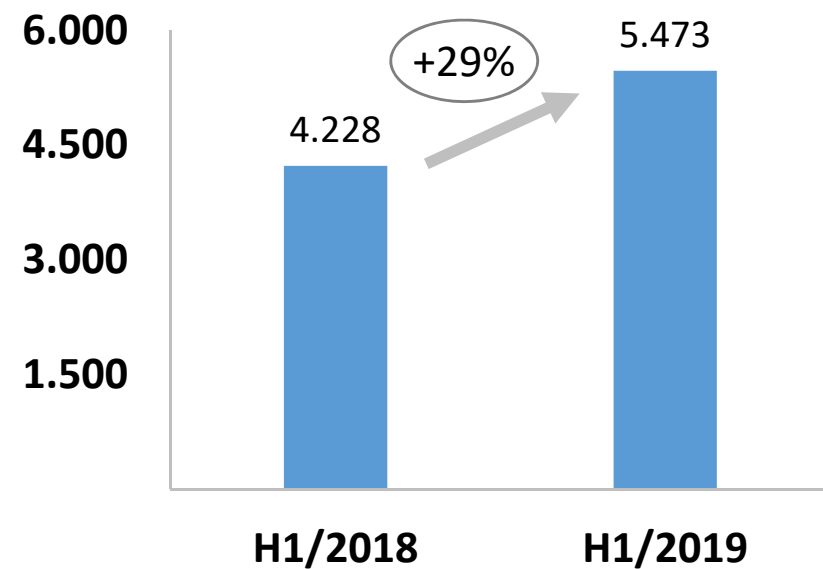
Portfoliowert

in T€



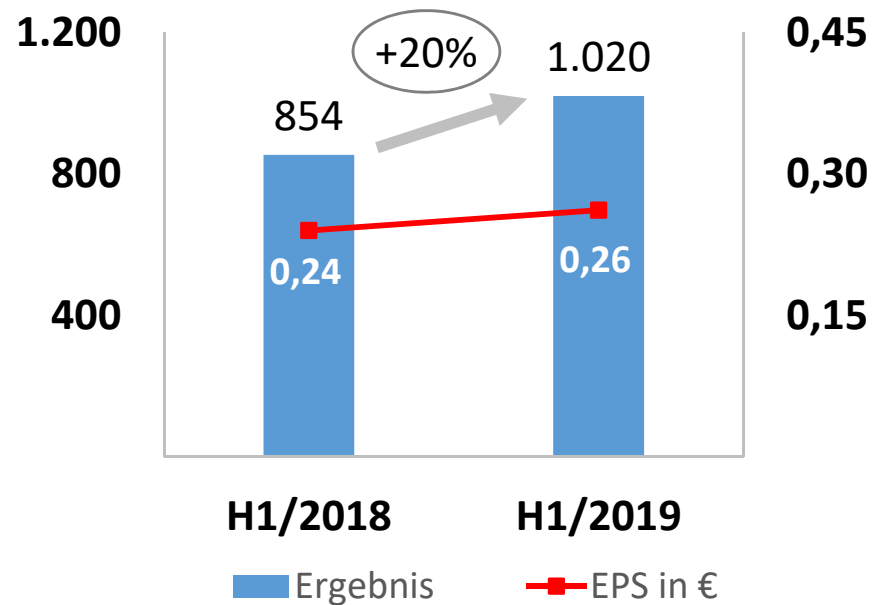
Umsatz

in T€



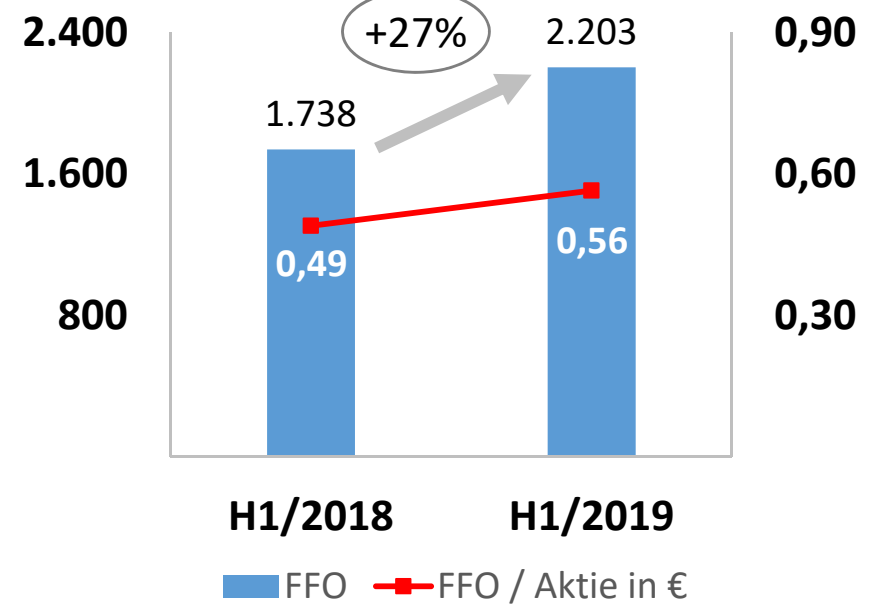
Nettoergebnis

in T€



Funds from Operations (FFO)

in T€



Prognose für 2019

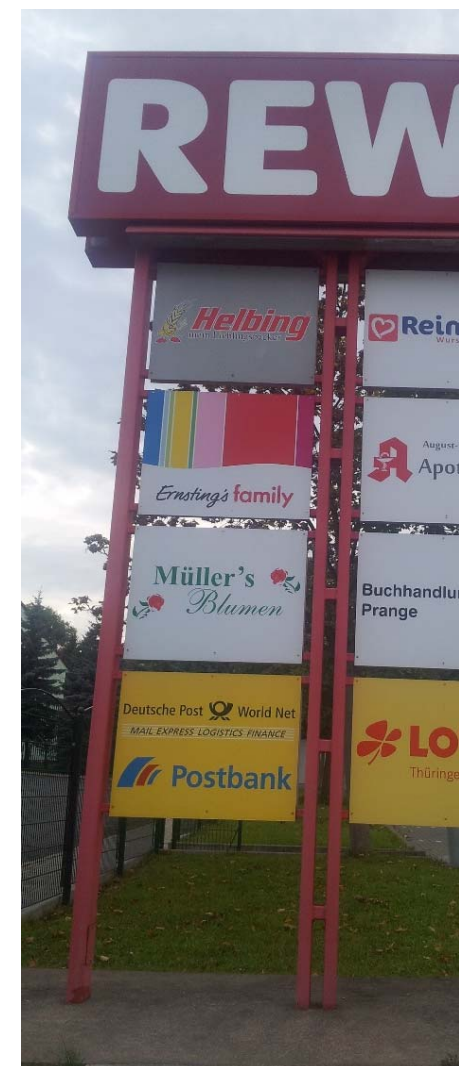
- Jahresüberschuss (HGB): 2,2 Mio. €
0,56 € je Aktie
- Funds From Operations (FFO): 4,4 Mio. €
1,13 € je Aktie
- erneute deutliche Dividendenerhöhung

Vorjahreswerte

- 1,7 Mio. €
0,46 € je Aktie
- 3,65 Mio. €
1,01 € je Aktie
- 0,40 € je Aktie

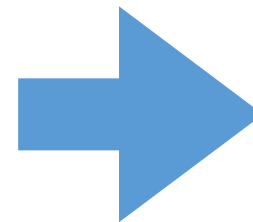
Annualisierte Portfoliokennzahlen

- Nettokaltmieten: > 10,0 Mio. €
- Funds From Operations (FFO): 4,7 Mio. € bzw. 1,22 € je Aktie
- weitere Steigerung mit vorhandenem Cashbestand erwartet



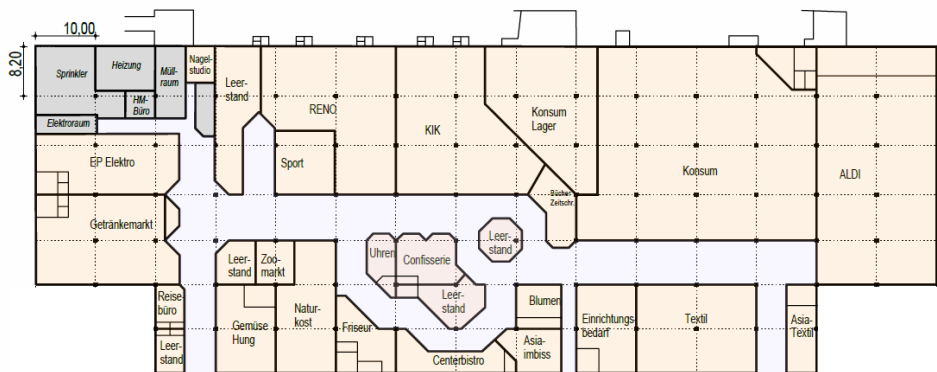
Umbauvorbereitung EKZ Radeberg

- neue Flächenstruktur entwickelt
- Baugenehmigung beantragt
- Mietverträge mit allen kleinen Mietern für nach dem Umbau geschlossen
- Verträge mit den großen Mietern durchweg nahezu ausverhandelt



- Umbau soll im Jahr 2020 durchgeführt werden
- Veräußerung des Objekts per Forward-Deal angestrebt
- Sonderertrag im hohen einstelligen Mio.-Bereich möglich

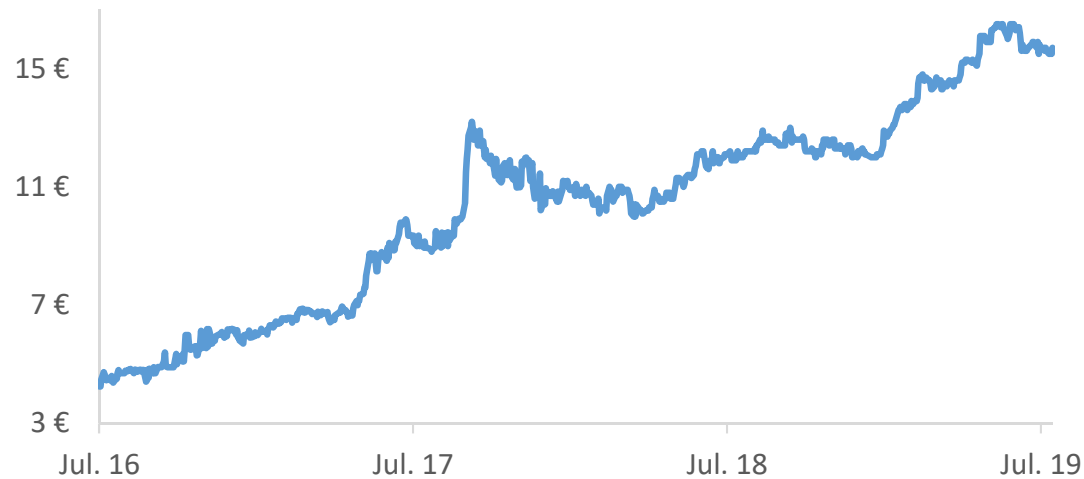
Flächenstruktur heute



Flächenstruktur künftig



Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016



WKN / ISIN A13SUL / DE000A13SUL5

Börsen München (m:access), Frankfurt, XETRA

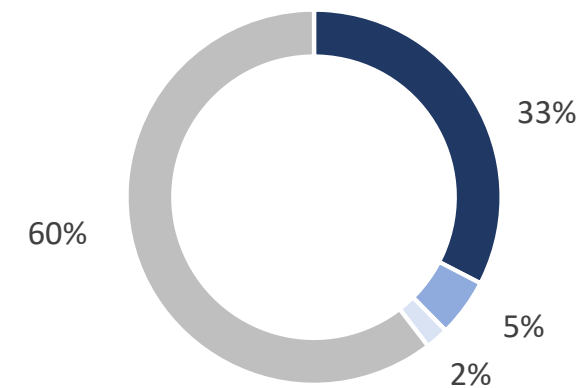
Aktienzahl 3.900.000 Inhaberstammaktien o.N.

Aktueller Kurs ¹⁾ 15,70 €

Marktkapitalisierung 61,2 Mio. €

¹⁾ XETRA-Schlusskurs am 26.07.2019

Aktionärsstruktur ²⁾



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

²⁾ Stand 30.06.2019. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind der Ennismore European Smaller Companies Fund, die Share Value Stiftung, der Value Opportunity Fund und die HW Capital GmbH mit einem Anteil von zusammen ca. 15%.

Adhoc-Meldung vom 17. Juni 2019

- Prüfung einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht
- Nutzung von Chancen durch Zukäufe und Investitionen in Bestandsobjekte
- Bezugsverhältnis voraussichtlich 8:1
- Bezugspreis nahe dem Börsenkurs
- Bruttoemissionserlös zwischen 7 und 8 Mio. €
- Details der möglichen Maßnahme stehen noch nicht fest

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.