



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

November 2019

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
- 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.



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 / 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 t\u00e4tig 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

MANAGEMENT



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



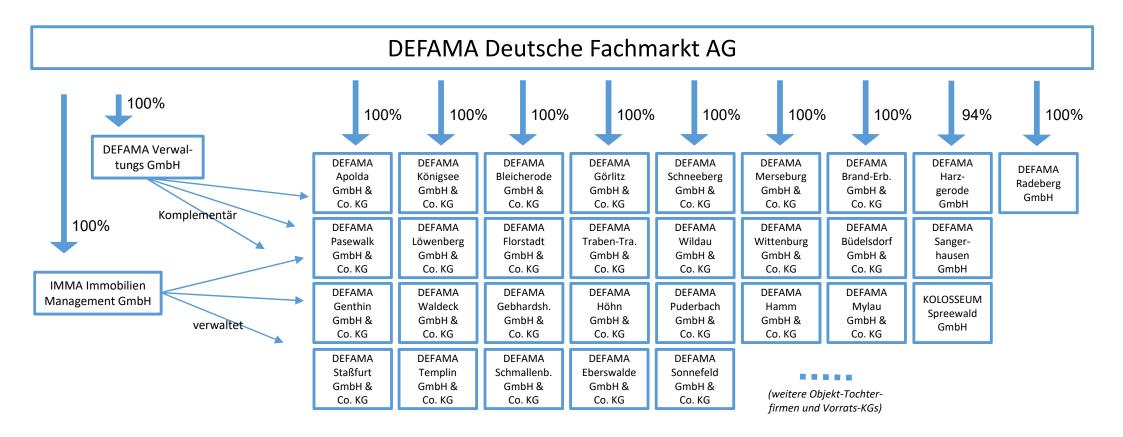
Henrik von Lukowicz

- 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



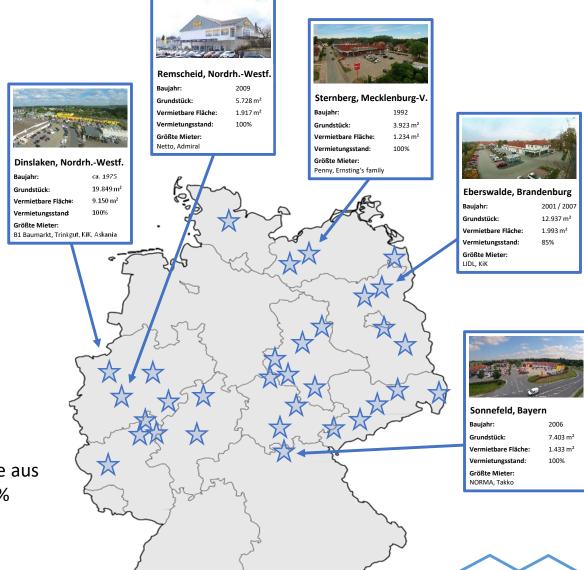
- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 34 Immobilienkäufe





Kennzahlen (Stand: 31.10.2019)	
Standorte	34
Nettokaltmieten (annualisiert)	11,1 Mio. €
Vermietbare Fläche	139.310 m ²
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,4 Jahre

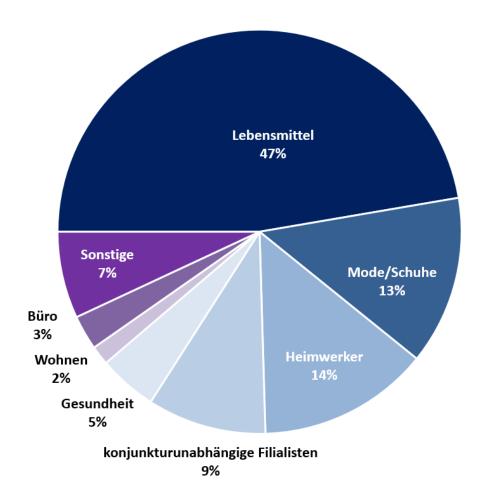
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle "Top 5"-Verträge zusammen nur ca. 15%





Größte Mieter		Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut	Marken-Discount trinkgut	12,9 %
REWE/Penny	REWE PENNY.	9,9 %
toom/B1	i toom (1	9,6 %
LIDL	LibL	5,7 %
NORMA	NORMA [*]	5,2 %
Tengelmann-Gruppe	kík	4,9 %
Aldi Nord	ALDI	4,7 %
Takko	TAKKO	2,4 %
Dän. Bettenlager	BETTENLÄGER Guilli seh priderel.	2,2 %
Deichmann	D	2,1 %

Mieterträge nach Branche





KOLOSSEUM Spreewald, Lübbenau

- Baujahr: 1994
- ☐ Grundstücksgröße: 10.431 m²
- vermietbare Fläche: 12.155 m²
- ☐ Vermietungsstand: 92%
- 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





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





Fachmarktzentrum Schmallenberg

■ Baujahr: 1989

Grundstücksgröße: 6.149 m²

vermietbare Fläche: 6.745 m²

Vermietungsstand: 93%

☐ 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")





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

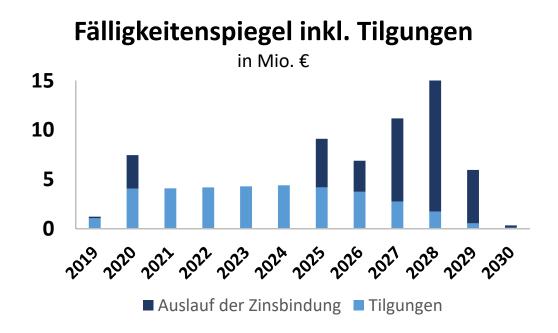
sehr gut positioniert in überaus frequenzstarkem Gewerbegebiet mitten in der Stadt



FINANZIERUNG



Kennzahlen (Stand: 30.09.2019)	
Anzahl Finanzierungspartner	24
Bankverbindlichkeiten	74,6 Mio. €
Ø Zinssatz	2,40%
Ø Anfangstilgung	4,86%
Ø Zinsbindung	7,8 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	59,6%

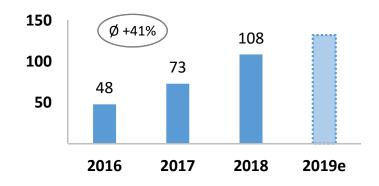


- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit >15% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen ("viele Jahre Ruhe")

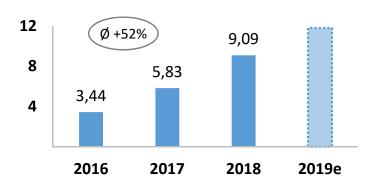
KENNZAHLEN 2016-2019



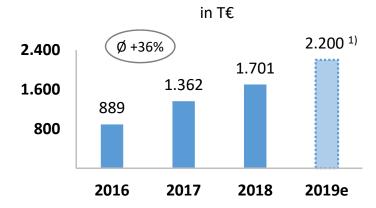
Portfoliowert in Mio. €



Umsatz in Mio. €



Nettoergebnis



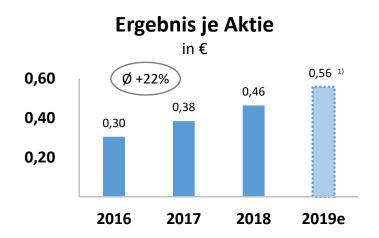
Funds from Operations (FFO)

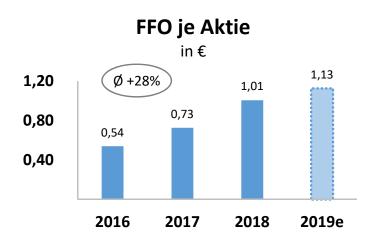


1) vor Sondereffekten

KENNZAHLEN 2016-2019







Dividende je Aktie in € 0,60 0,40 0,20 0,20 2016 2017 2018 2019e

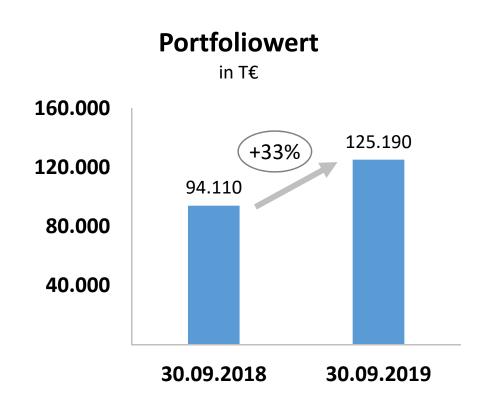
Leitgedanken für die Expansion

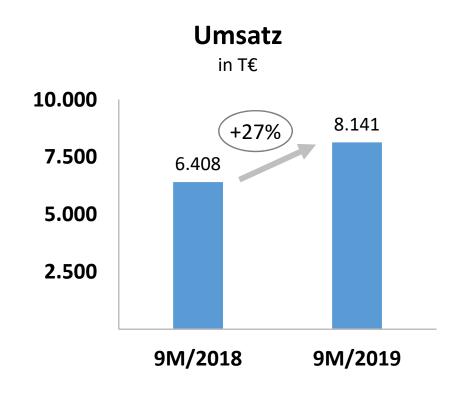
- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- weitere FFO-Erhöhung mit vorhandenem Cashbestand erwartet

1) vor Sondereffekten

KENNZAHLEN 9M/2019

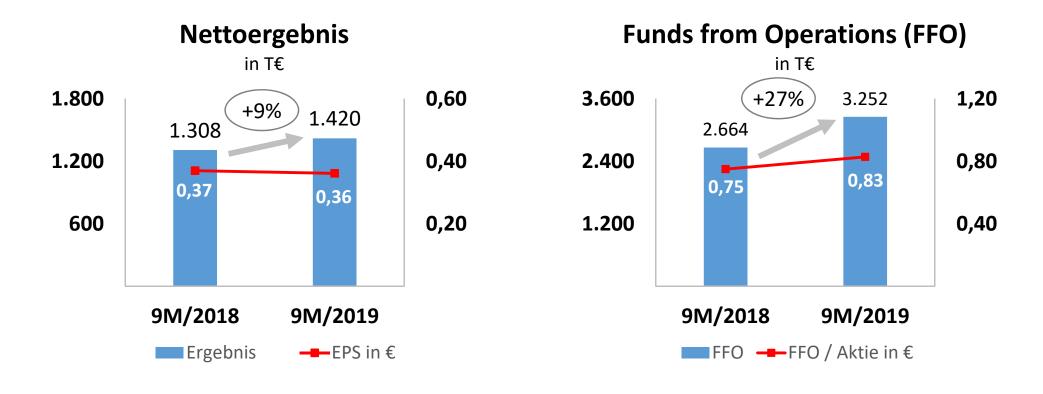






KENNZAHLEN 9M/2019

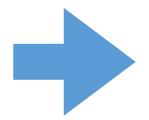






Kapitalerhöhung im September 2019

- Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht 15:2 zu 15,00 € je Aktie durchgeführt
- Bruttoemissionserlös von 7,8 Mio. € erzielt
- gut 2/3 der neuen Aktien von bestehenden Aktionären gezeichnet
- Konzerneigenkapital (HGB) der DEFAMA steigt auf über 23 Mio. €



Gesamtliquidität von rund 10 Mio. € per 30.9. eröffnet Chancen durch Zukäufe und Investitionen in Bestandsobjekte



Prognose für 2019

• Jahresüberschuss (HGB): ¹) 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 Portfoliokennzahlen²⁾

• Nettokaltmieten: 11,1 Mio. €

• Funds From Operations (FFO): 5,2 Mio. € bzw. 1,18 € je Aktie

• weitere Steigerung mit vorhandenem Cashbestand erwartet



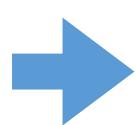
1) vor Sondereffekten

2) nach Umbau Radeberg



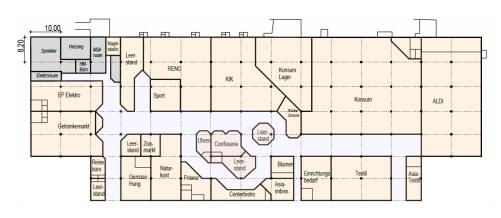
Umbauvorbereitung EKZ Radeberg

- neue Flächenstruktur entwickelt.
- Baugenehmigung erhalten
- langfristige Mietverträge mit allen Mietern für nach dem Umbau geschlossen
- Edeka neuer Hauptmieter mit 15-Jahres-Vertrag
- ALDI, dm, KiK und toom als weitere Ankermieter
- WALT nach Umbau bei ca. 12 Jahren



- 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





Frontansicht heute



Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Christoph von Schwanenflug



Frontansicht künftig

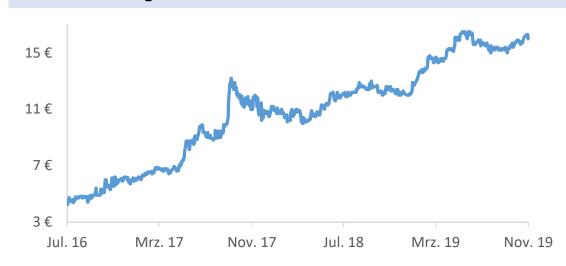


Quelle: I und N Bau GmbH, Hannover

AKTIE



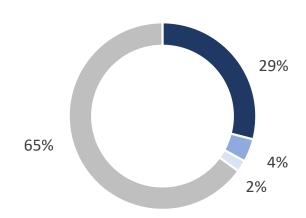
Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs 1)	16,10 €
Marktkapitalisierung	71,2 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 14.11.2019

Aktionärsstruktur 2)



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

2) Stand 30.09.2019. 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%.

INVESTMENTGRÜNDE



$\Box \land \land$	hnrat	ロキつわへし
		fitabel

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.