



Unternehmenspräsentation
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Vorläufige Zahlen
für das Geschäftsjahr 2019

25. Februar 2020

DEFAMA sucht und erwirbt zum langfristigen Bestandsaufbau

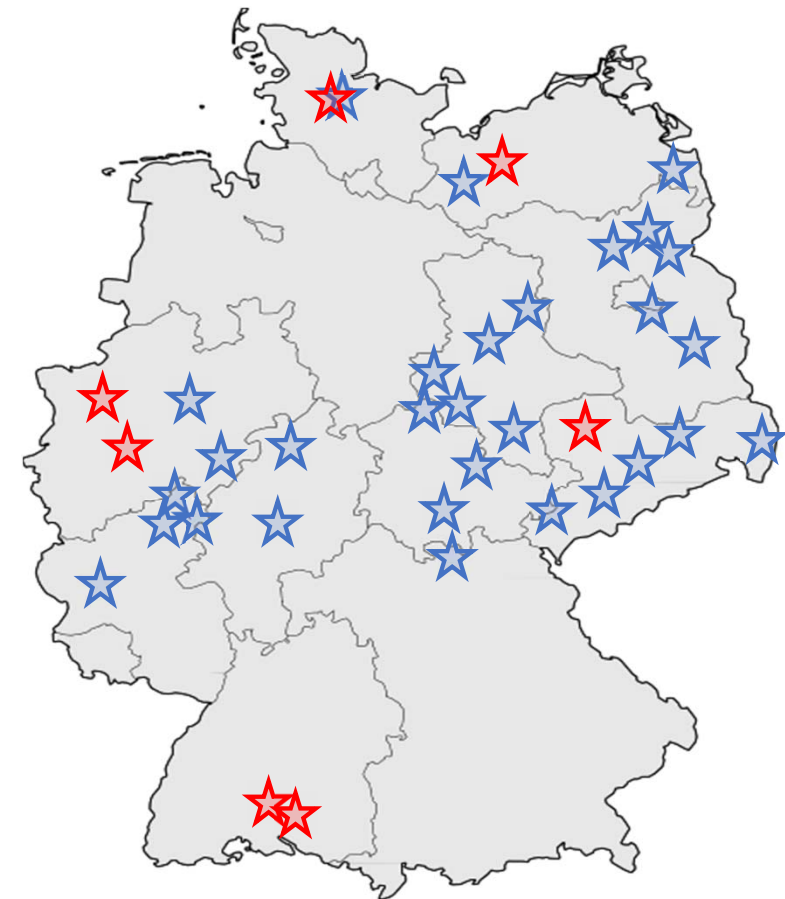
- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit mindestens zwei bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- ohne größeren Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- bei Objektgrößen meist zwischen 1 und 5 Millionen Euro Kaufpreis
- in kleinen bis mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland

Dabei verfolgen wir eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.



Kennzahlen <i>(Stand: 31.12.2019)</i>	
Standorte	37
Nettokaltmieten (annualisiert)	12,0 Mio. €
Vermietbare Fläche	146.920 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,4 Jahre

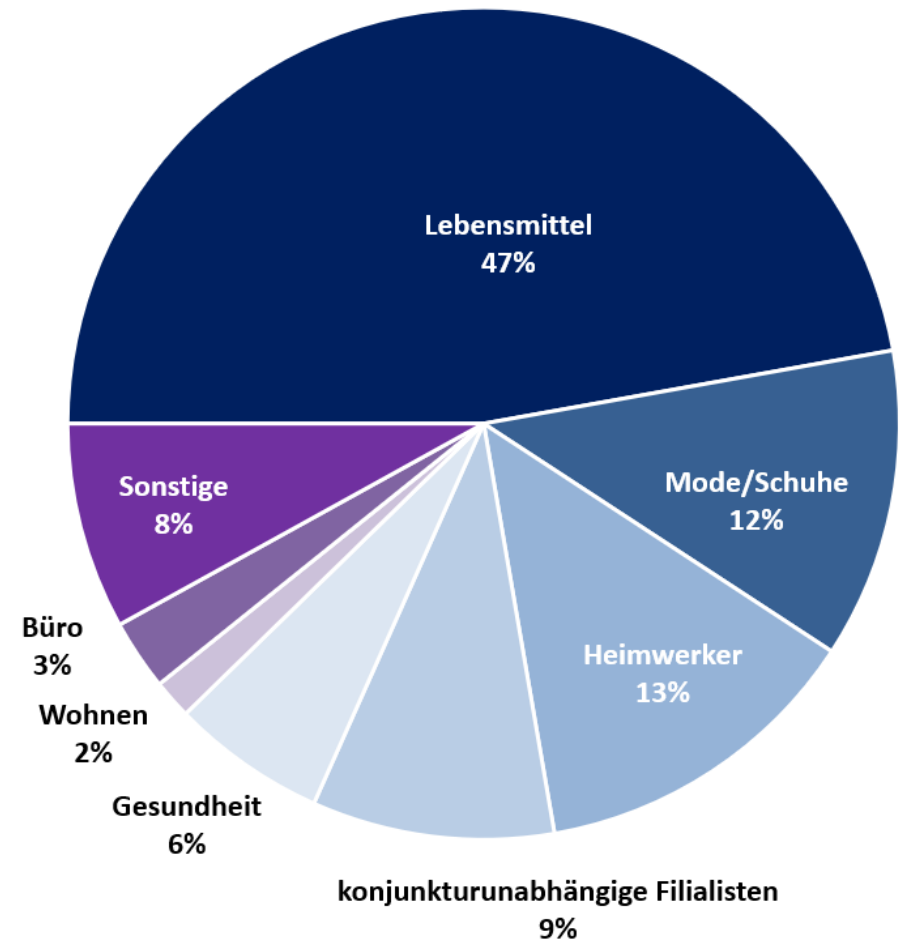
- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 5“-Verträge zusammen nur ca. 15%
- insgesamt sieben Zukäufe im Jahr 2019
- 87% der zusätzlichen Mieterträge stammen von „West-Objekten“



★ Bestandsobjekte
★ Akquisitionen in 2019

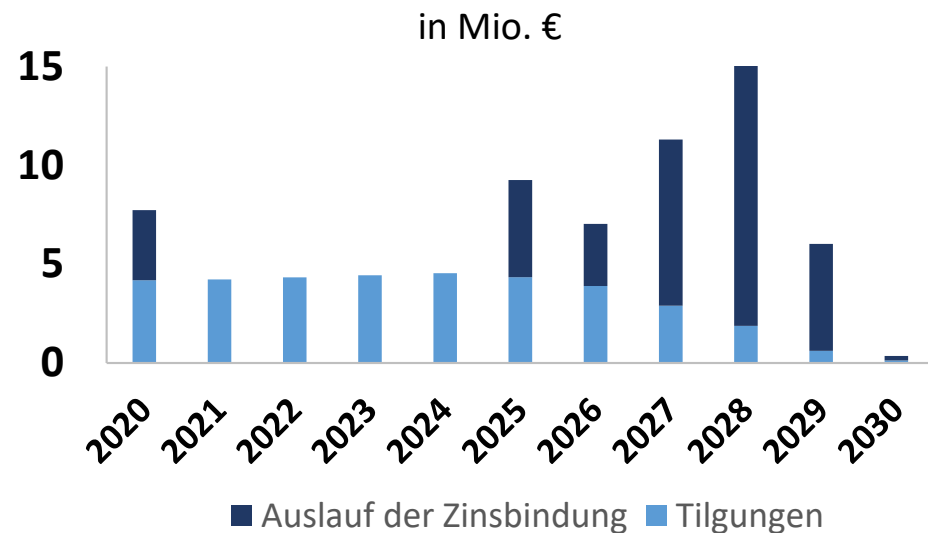
Größte Mieter		Anteil
REWE/Penny		12,7 %
EDEKA/Netto/trinkgut		12,0 %
toom/B1		8,9 %
Tengelmann-Gruppe		6,3 %
LIDL		5,3 %
NORMA		4,8 %
Aldi Nord		4,4 %
Dän. Bettenlager		3,1 %
Takko		2,5 %
Deichmann		1,9 %

Mieterträge nach Branche



Kennzahlen <i>(Stand: 31.12.2019)</i>	
Anzahl Finanzierungspartner	24
Bankverbindlichkeiten	76,5 Mio. €
Ø Zinssatz	2,40%
Ø Anfangstilgung	4,73%
Ø Zinsbindung	7,6 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	56%

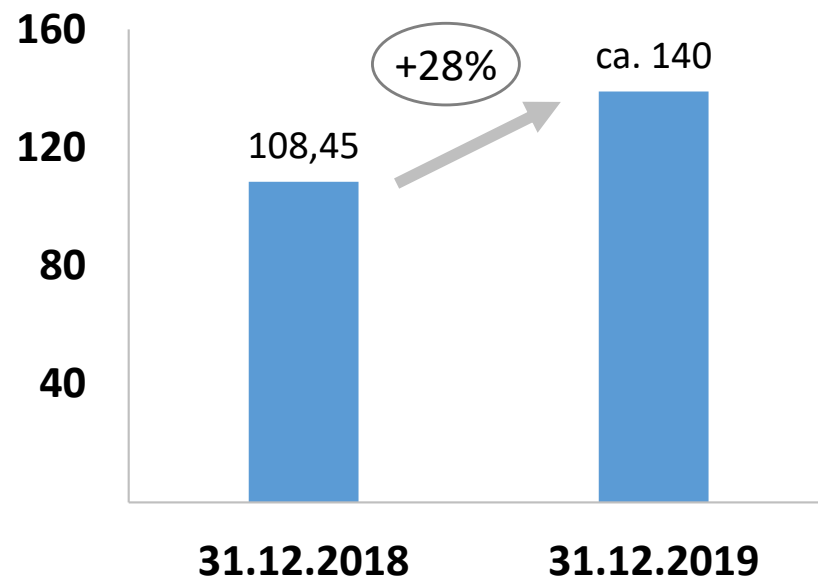
Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen



- 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“)

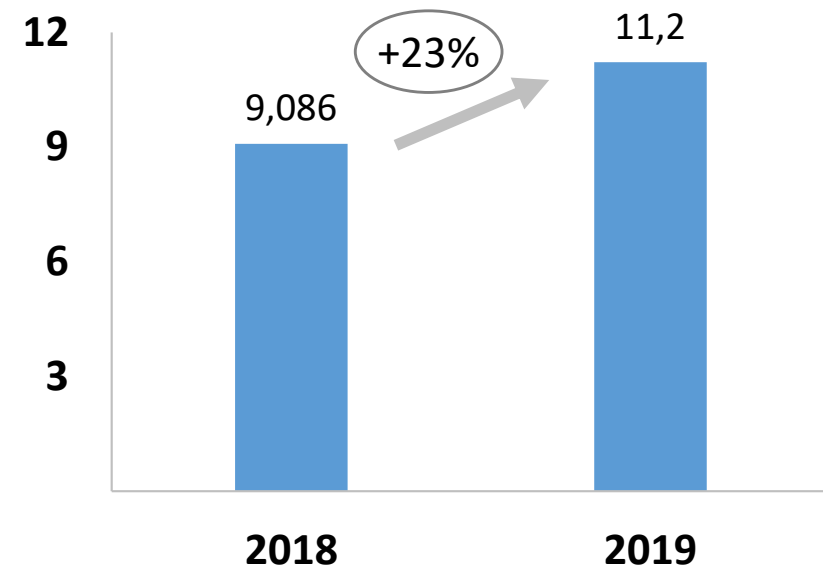
Portfoliowert

in Mio. €



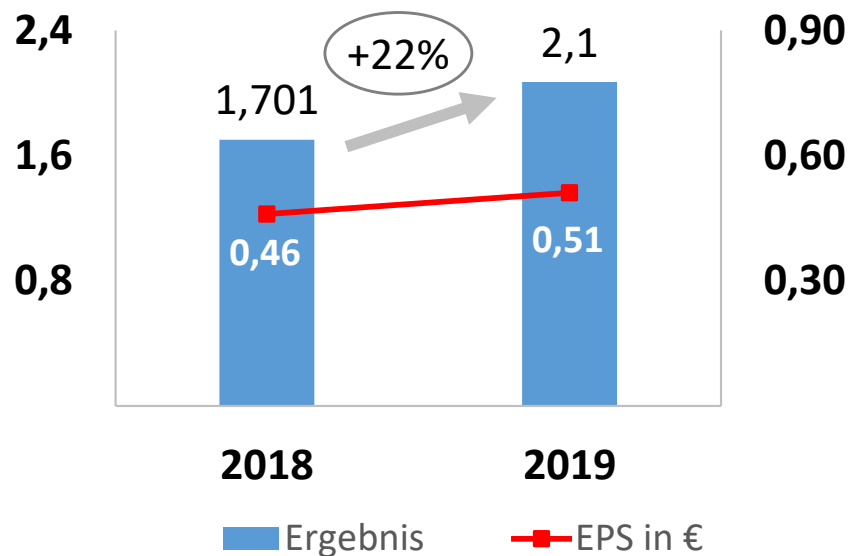
Umsatz

in Mio. €



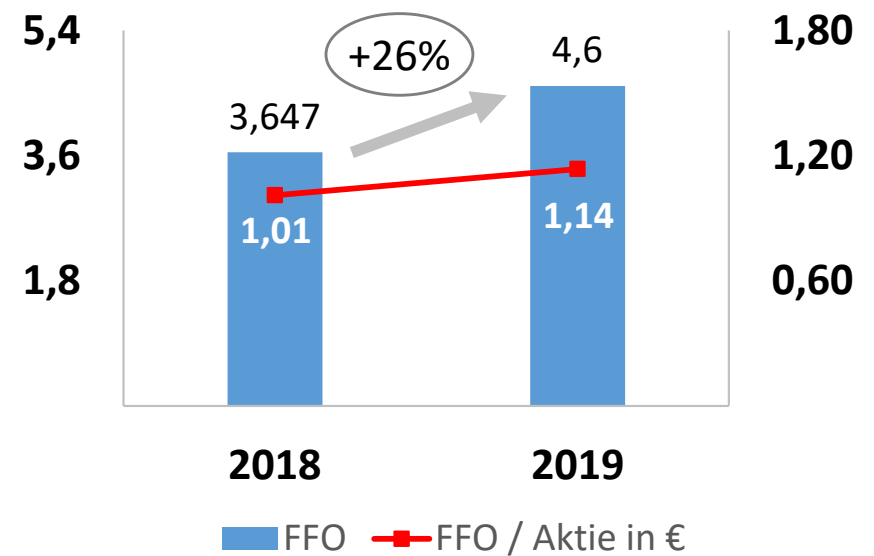
Nettoergebnis

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

in Mio. €

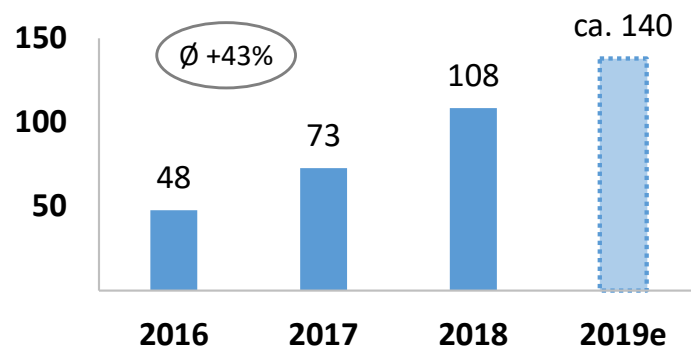


KENNZAHLEN 2016-2019



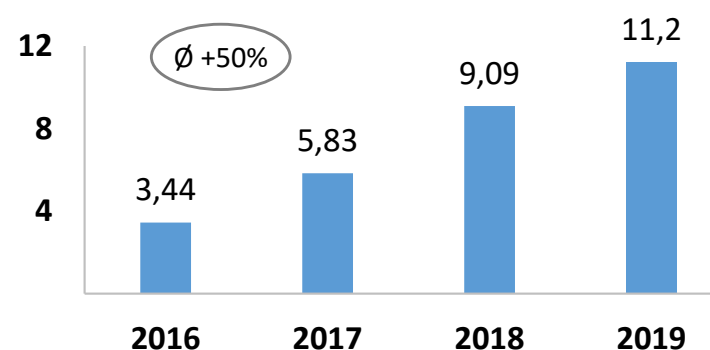
Portfoliowert

in Mio. €



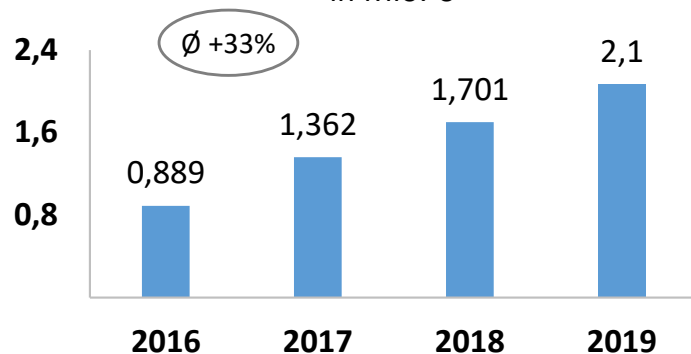
Umsatz

in Mio. €



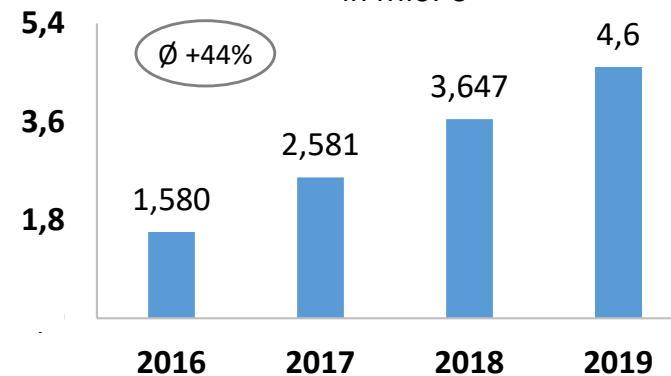
Nettoergebnis

in Mio. €



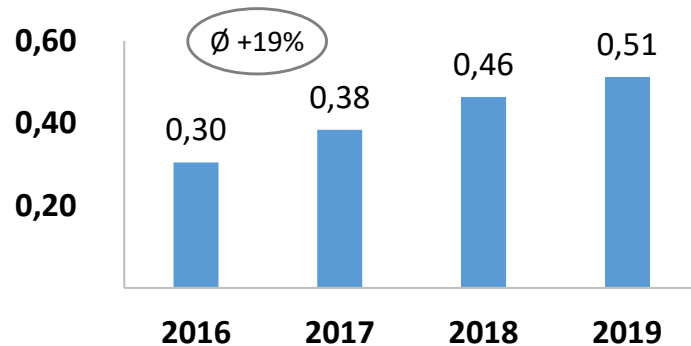
Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



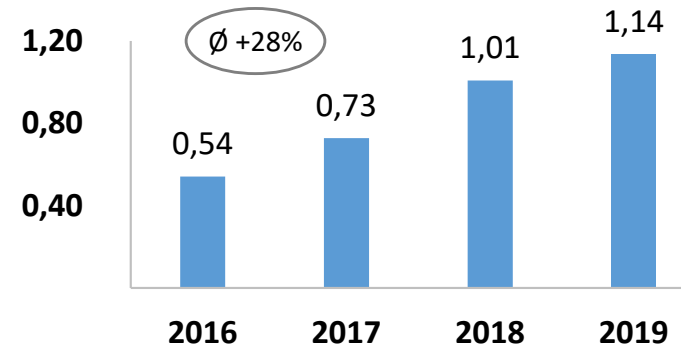
Ergebnis je Aktie

in €



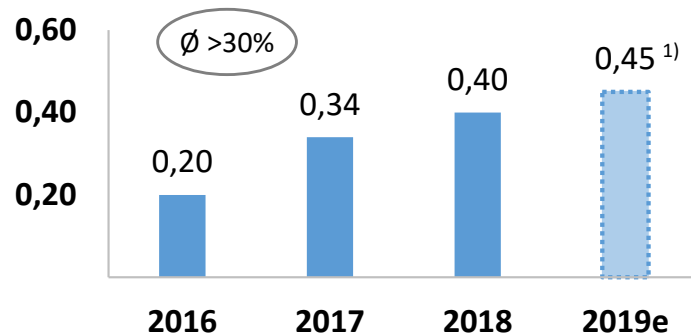
FFO je Aktie

in €



Dividende je Aktie

in €



1) Vorschlag an die Hauptversammlung

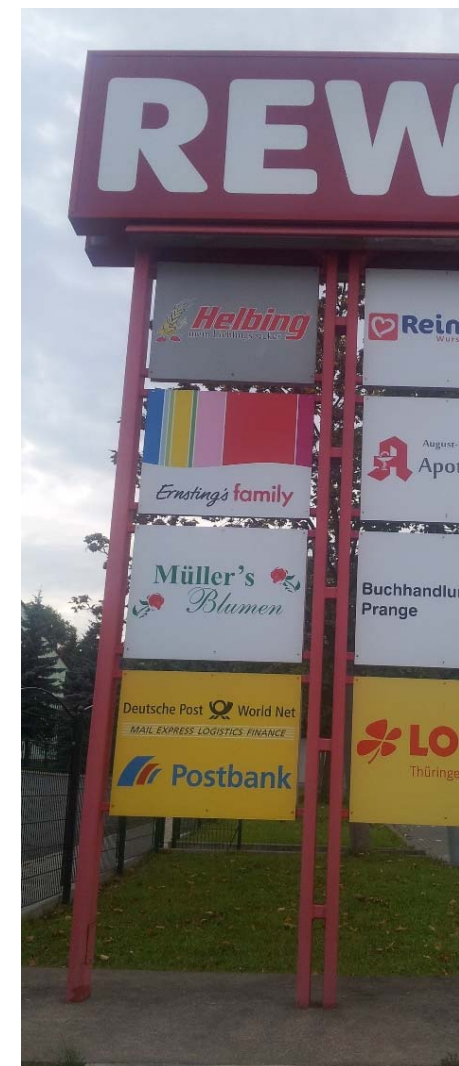
Leitgedanken für die Expansion

- 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

Ziele für 2020

- | | | | |
|---|-------------------------------|----------------|-------------------------------|
| • Jahresüberschuss (HGB): | 2,5 Mio. €
0,56 € je Aktie | Vorjahreswerte | 2,1 Mio. €
0,51 € je Aktie |
| • Funds From Operations (FFO): | 5,7 Mio. €
1,30 € je Aktie | | 4,6 Mio. €
1,14 € je Aktie |
| • Annualisierter FFO: | >7 Mio. € | | 5,6 Mio. € |
| • Erneute Dividendenerhöhung | | | 0,45 € je Aktie ¹⁾ |
| • Veräußerung oder signifikante Aufvalutierung des Objekts Radeberg | | | |

1) Vorschlag an die Hauptversammlung



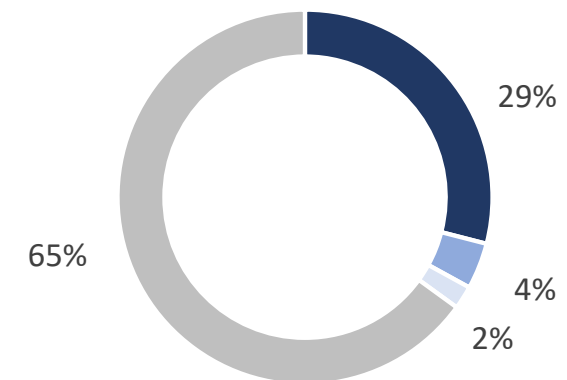
Kursentwicklung seit Erstnotiz



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.420.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	16,40 €
Marktkapitalisierung	72,5 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 24.02.2020

Aktionärsstruktur ²⁾



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

2) Stand 31.12.2019. 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%.

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 unbekanntem 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.