



Unternehmenspräsentation
Deutsche Fachmarkt AG

auf dem

**SRC Research
Forum Financials & Real
Estate 2016**

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.)

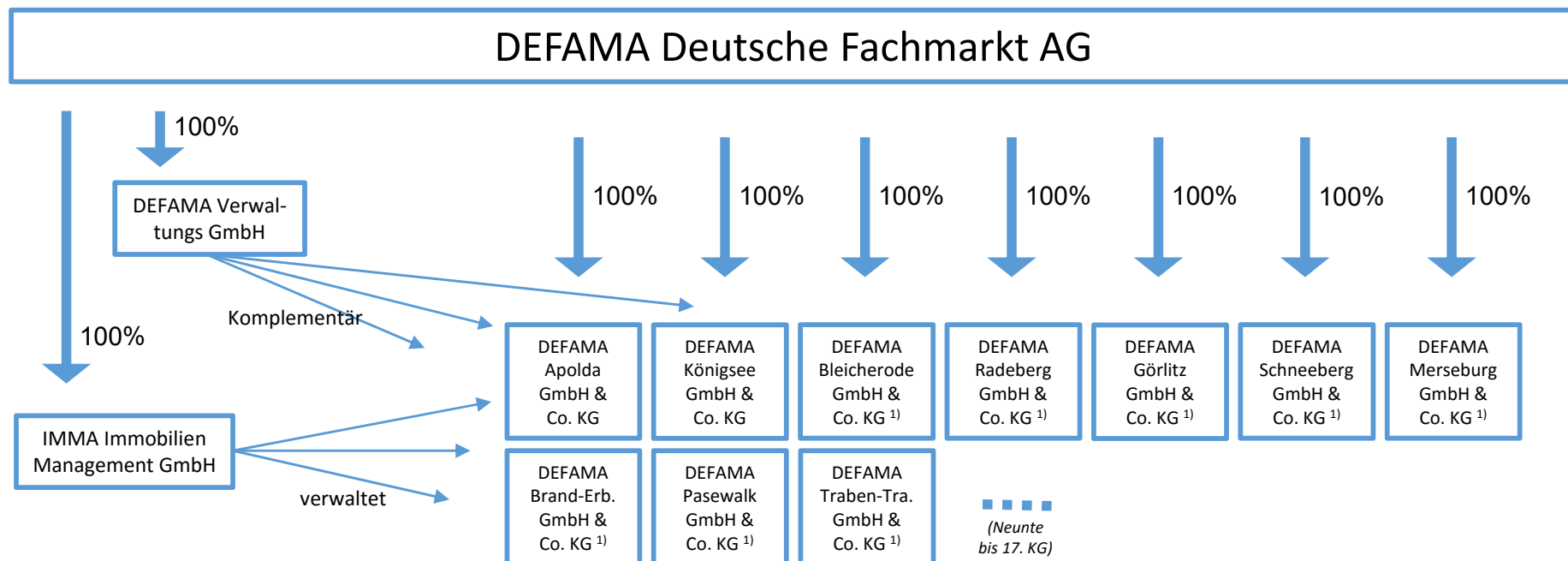
- Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG
- jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche
- erfolgreicher Aufbau und Börsengang mehrerer Immobilienfirmen



Henrik von Lukowicz

- 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 zehn Immobilienkäufe



¹⁾ derzeit noch DEFAMA Dritte/Vierte/Fünfte/Sechste/Siebte/Achte/Neunte/Zwölfte Immobilien GmbH & Co. KG

PORTFOLIO

Kennzahlen (Stand: 30.06.2016)

Standorte	10
Nettokaltmieten (annualisiert)	3,5 Mio. €
Vermietbare Fläche	49.060 m ²
Vermietungsquote	98%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,2 Jahre

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



Bleicherode, Thüringen

Baujahr: 1993
Grundstück: 10.883 m²
Vermietbare Fläche: 3.942 m²
Vermietungsstand: 95%
Größte Mieter: REWE, Ernsting's family, Apotheke



Traben-Trarbach, RLP

Baujahr: 2009
Grundstück: 8.187 m²
Vermietbare Fläche: 2.604 m²
Vermietungsstand: 100%
Größter Mieter: LIDL



Apolda, Thüringen

Baujahr: 2008
Grundstück: 11.119 m²
Vermietbare Fläche: 2.755 m²
Vermietungsstand: 100%
Größte Mieter: Netto, Dänisches Bettenlager



Merseburg, Sachsen-Anhalt

Baujahr: 2007
Grundstück: 8.738 m²
Vermietbare Fläche: 1.567 m²
Vermietungsstand: 100%
Größte Mieter: Penny, WVG Getränke



Pasewalk, Mecklenburg-V.

Baujahr: 1991
Grundstück: 32.187 m²
Vermietbare Fläche: 13.319 m²
Vermietungsstand: 92,5%
Größte Mieter: EDEKA, toom, Deichmann, Takko, TEDI



Radeberg, Sachsen

Baujahr: 1994
Grundstück: 37.203 m²
Vermietbare Fläche: 13.630 m²
Vermietungsstand: 97%
Größte Mieter: ALDI, Konsum, toom, RENO, KIK



Görlitz, Sachsen

Baujahr: 1998
Grundstück: 11.203 m²
Vermietbare Fläche: 3.917 m²
Vermietungsstand: 100%
Größte Mieter: Netto, Hammer Fachmärkte



Brand-Erbisdorf, Sachsen

Baujahr: 1992
Grundstück: 9.070 m²
Vermietbare Fläche: 2.394 m²
Vermietungsstand: 100%
Größte Mieter: ALDI, Deichmann, KIK



Königsee, Thüringen

Baujahr: 2010
Grundstück: 8.623 m²
Vermietbare Fläche: 2.394 m²
Vermietungsstand: 100%
Größte Mieter: NORMA, Sagasser Getränke, Drogerie



Schneeberg, Sachsen

Baujahr: 2007
Grundstück: 7.355 m²
Vermietbare Fläche: 2.476 m²
Vermietungsstand: 100%
Größte Mieter: Penny, AWG Mode, K+K Schuhe

Fachmarktzentrum Schneeberg

- ☐ 2007 eröffnet
- ☐ Grundstücksgröße: 7.355 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 2.476 m²
- ☐ zu 100% vermietet
- ☐ Hauptmieter sind Penny, AWG Mode und K+K Schuhe
- ☐ Liegt bestens sichtbar an einer Kreuzung nahe einem Ärztehaus und einer Schule sowie nur wenige hundert Meter entfernt vom historischen Stadtkern
- ☐ Kaufpreis: 2,2 Mio. €
- ☐ IST-Mieteinnahmen: 263 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 8,4-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 17.08.2015 gekauft



Fazit: erstklassiges Objekt mit bestem Mietermix und Spitzen-Rendite!

Einkaufszentrum Radeberg

- ☐ 1994 eröffnet
- ☐ Grundstücksgröße: 37.203 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 13.630 m²
- ☐ zu 97% vermietet
- ☐ Hauptmieter sind ALDI, Konsum, KiK, RENO und toom, daneben ca. 20 kleinere Mieter
- ☐ einziges Einkaufszentrum überhaupt in der ganzen Stadt mit exzellenter Lage auf der Ausfallstraße in Richtung Autobahn und einem Einzugsgebiet weit über die Stadtgrenzen hinaus
- ☐ Kaufpreis: 5,5 Mio. €
- ☐ IST-Mieteinnahmen: 780 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 7,0-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 12.01.2016 gekauft



Fazit: erstklassiges Objekt mit bestem Mietermix und Spitzen-Rendite!

Fachmarktzentrum Pasewalk

- ☐ 1991 eröffnet
- ☐ Grundstücksgröße: 32.187 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 13.319 m²
- ☐ zu 93% vermietet
- ☐ Hauptmieter sind EDEKA, toom, Deichmann, Takko und TEDI
- ☐ größtes Fachmarktzentrum mit einem Drittel der gesamten Verkaufsflächen in der Stadt
- ☐ Kaufpreis: 6 Mio. €
- ☐ Mieteinnahmen bei Vollvermietung: 685 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 8,7-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 28.04.2016 gekauft



Fazit: erstklassiges Objekt mit bestem Mietermix und Spitzen-Rendite!

Fachmarktzentrum Traben-Trarbach

- ☐ 2009 eröffnet
- ☐ Grundstücksgröße: 8.178 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 2.604 m²
- ☐ zu 100% vermietet
- ☐ Hauptmieter ist LIDL, daneben sind noch vier weitere Mieter im Objekt vertreten
- ☐ Kaufpreis: 1,65 Mio. €
- ☐ IST-Mieteinnahmen: 198 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 8,3-fachen der Jahresnettokaltmiete
- ☐ wertvolles unbebautes Grundstück im dicht bebauten Mosel-Tal im Kaufpreis enthalten

am 20.06.2016 gekauft



Fazit: erstklassiges Objekt mit bestem Mietermix und Spitzen-Rendite!

Größte Mieter



Konzern GuV 2015 (HGB-Zahlen)

	1-12/2015
Umsatzerlöse	1.009 T€
EBITDA	693 T€
EBIT	463 T€
Ergebnis vor Steuern	357 T€
Periodenüberschuss	297 T€

- neue Objekte nur teiljährig enthalten
- GuV-Struktur durch Portfolio-Aufbau verzerrt
- hohe Ertragsstärke schon im ersten Jahr

1) davon 3.711 T€ liquide Mittel

2) inkl. Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung

Bilanz per 31.12.2015 (wesentliche Posten)

Aktiva	31.12.2015
Anlagevermögen	14.277 T€
Umlaufvermögen ¹⁾	3.786 T€
Sonstige	40 T€
Bilanzsumme	18.103 T€

Passiva	31.12.2015
Eigenkapital ²⁾	5.718 T€
Rückstellungen	82 T€
Verbindlichkeiten	12.302 T€
Bilanzsumme	18.103 T€

Konzern GuV 1-6/2016 (HGB-Zahlen)

	1-6/2016
Umsatzerlöse	1.451 T€
EBITDA	986 T€
EBIT	712 T€
Ergebnis vor Steuern	494 T€
Periodenüberschuss	393 T€

- hochprofitables Wachstum fortgesetzt
- zwei Objekte tragen erst ab Juli zum Ergebnis bei
- noch nicht ausgezahlte Bankdarlehen in Höhe von 2,3 Mio. € für weitere Zukäufe verfügbar

1) davon 730 T€ liquide Mittel

2) inkl. Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung

Bilanz per 30.06.2016 (wesentliche Posten)

Aktiva	30.06.2016
Anlagevermögen	28.655 T€
Umlaufvermögen ¹⁾	786 T€
Sonstige	59 T€
Bilanzsumme	29.500 T€

Passiva	30.06.2016
Eigenkapital ²⁾	8.208 T€
Rückstellungen	154 T€
Verbindlichkeiten	21.138 T€
Bilanzsumme	29.500 T€

Ziele für das Gesamtjahr 2016

- Ausbau des Immobilien-Portfolios auf 40 Mio. €
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 0,8 Mio. € bzw. 0,24 € je Aktie
- Funds From Operations (FFO) von 1,4 Mio. € bzw. 0,43 € je Aktie
- deutliche Dividendenerhöhung
- Börsenlisting der DEFAMA-Aktie



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börse	München (Freiverkehr)
Aktienzahl	3.225.000 Namensaktien o.N.
Aktueller Kurs	4,80 € ¹⁾
Marktkapitalisierung	15,5 Mio. €
Aktionärsstruktur	53,6% MSC Invest GmbH <i>(gehört dem Vorstand Matthias Schrade)</i> 10,4% WFO Vermögensverwaltung GmbH 5,6% Benjamin Bäuerle 2,5% übrige Organe 27,9% Streubesitz
NAV pro Aktie	4,07 € ²⁾

1) Schlusskurs am 30.08.2016

2) per 30.06.2016 (NAV = Net Asset Value, Innerer Wert)



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 die eigene Nischenstrategie

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.