



Ordentliche Hauptversammlung

der

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

13. Juni 2015

Herzlich willkommen!



TOP 1: Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2014

TOP 2: Entlastung des Vorstands

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Neuwahlen zum Aufsichtsrat





TOP 1: Vorlage des festgestellten
Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr
2014 mit dem Bericht des Vorstands
und dem Bericht des Aufsichtsrats



GLIEDERUNG BERICHT

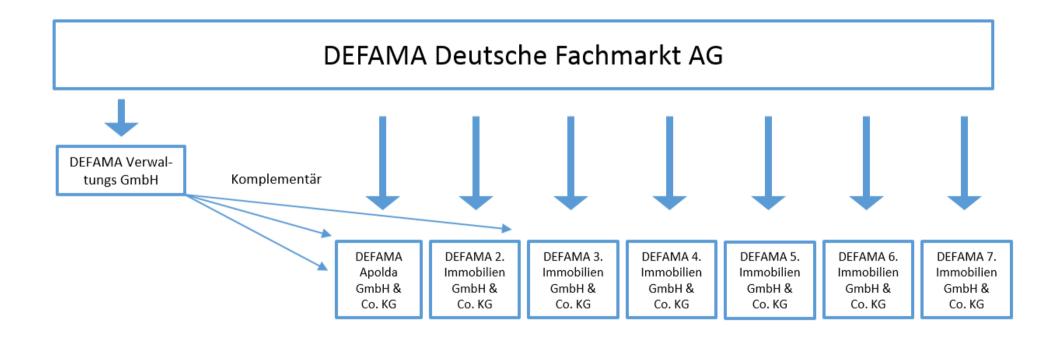


- 1.) Operative Entwicklung
- 2.) Finanzkennzahlen
- 3.) Status und Ausblick



KONZERNSTRUKTUR





- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang drei Immobilienkäufe, übrige Firmen sind noch inaktiv

GESCHÄFTSMODELL



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
- in kleinen bis mittelgroßen Städten in Nord- und Ostdeutschland
- jeweils über 100-prozentige Objekt-Tochtergesellschaften
- mit langfristiger Bankfinanzierung

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





GESCHÄFTSMODELL



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

PORTFOLIO



Fachmarktzentrum in Apolda

- 2008 eröffnet
- Grundstücksgröße: 11.119 m²
- vermietbare Fläche: 2.755 m²
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind NETTO, Dänisches
 Bettenlager und ein Fressnapf-Franchiser
- Kaufpreis: 2,32 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 275 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,4-fachen der Jahresnettomiete



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

GLIEDERUNG BERICHT



- 1.) Operative Entwicklung
- 2.) Finanzkennzahlen
- 3.) Status und Ausblick



FINANZEN AG



Bilanz der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

per 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

AKTIVA		31.12.2014
A. AnlagevermögenI. Finanzanlagen1. Anteile an verbundenen Unternehmen	[3.1.]	100,00
 B. Umlaufvermögen I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. sonstige Vermögensgegenstände II. Liquide Mittel und Wertpapiere 	[3.2.]	3.862,68
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.145.945,93
Summe Aktiva		4.149.908,61

FINANZEN AG



PASSIVA		31.12.2014
A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Kapitalrücklage III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	[3.3.]	2.100.000,00 2.050.000,00 - 21.657,75
B. Rückstellungen 1. sonstige Rückstellungen	[3.4.]	1.000,00
 C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 20.566,36 	[3.5.]	20.566,36
Summe Passiva		4.149.908,61

FINANZEN AG



Gewinn- und Verlustrechnung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

für den Zeitraum vom 13.11.2014 bis 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

		2014
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	[4.1.]	21.657,75
2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkei	t	- 21.657,75
3. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		- 21.657,75

FINANZEN KONZERN



Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

AKTIVA		31.12.2014
A. AnlagevermögenII. Sachanlagen1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	[8.2.]	182.948,60
 B. Umlaufvermögen I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. sonstige Vermögensgegenstände II. Liquide Mittel und Wertpapiere 	[8.3.]	16.232,34
 Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks 		4.146.033,13
Summe Aktiva		4.345.214,07

FINANZEN KONZERN



Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 13.11.2014 bis 31.12.2014 (alle Angaben in EUR)

		2014
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	[9.1.]	22.402,90
2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigl	ceit	- 22.402,90
3. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		- 22.402,90

GLIEDERUNG BERICHT



- 1.) Operative Entwicklung
- 2.) Finanzkennzahlen
- 3.) Status und Ausblick



PORTFOLIO



Fachmarktzentrum in Königsee

- 2010 eröffnet
- Grundstücksgröße: 8.623 m²
- vermietbare Fläche: 2.265 m²
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind NORMA, ein regionale Getränkemarktkette sowie ein inhaber
 - geführter Drogeriemarkt der einzige in einem Umkreis von 20 km
- einziger Baumarkt in der Gegend direkt nebenan
- Kaufpreis: 1,724 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 203 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,5-fachen der Jahresnettomiete



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

PORTFOLIO



REWE CITY CENTER in Bleicherode

- 1993 eröffnet
- Grundstücksgröße: 10.883 m²
- vermietbare Fläche: 3.597 m²
- zu >95% vermietet
- Mieter sind REWE, ernsting's family, Apotheke, Schuhgeschäft, Blumenladen, Bäckerei, Friseur, Imbiss etc.
- zentrale Lage mitten im Ort: beiden Banken und Kirchen in nächster Umgebung
- Kaufpreis: 2,57 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 362 T€ p.a.
- Erwerb zum 7,1-fachen der Jahresnettomiete





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

FINANZEN



GuV des ersten Quartals 2015 (vorläufig)

	Q1/2015
Umsatzerlöse	113 T€
EBITDA	91 T €
EBIT	73 T€
Ergebnis vor Steuern	73 T€
Periodenüberschuss ¹⁾	55 T€

Bilanz per 31.03.2015 (wesentliche Posten, vorläufig)

Aktiva	31.03.2015
Anlagevermögen	4.252 T€
Umlaufvermögen	133 T€
Sonstige	21 T€
Bilanzsumme	4.406 T€

Wesentliche Aspekte:

- Erträge nur aus einem Objekt
- per 31.3. zwei Fachmarktzentren konsolidiert
- noch keine Bankdarlehen abgerufen

Passiva	31.03.2015
Eigenkapital	4.206 T€
Rückstellungen	126 T€
Verbindlichkeiten	74 T€
Bilanzsumme	4.406 T€

¹⁾ auf Basis geschätzter Steuerquote von 25%

PIPELINE





Objekte in Prüfung



Objekte in Kaufverhandlung

Eckdaten der aktuellen Pipeline

Objekte in Kaufverhandlung

- Volumen ca. 17 Mio. Euro
- NKM rund 1,9 TEUR

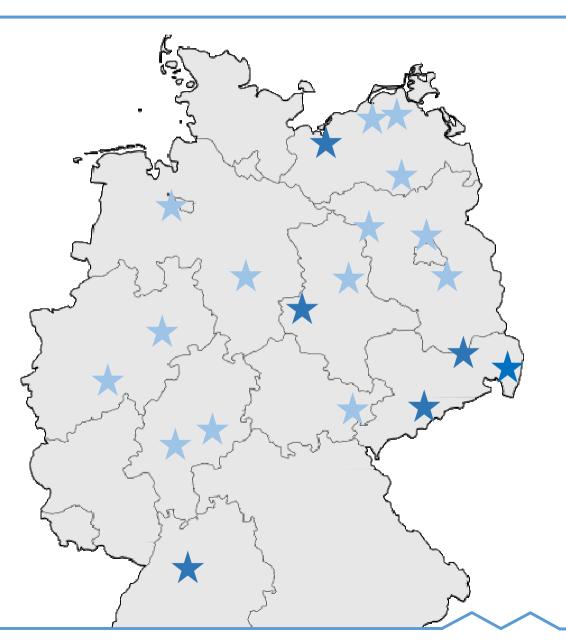
Objekte in Prüfung (gesamt)

- Volumen ca. 60 Mio. Euro
- NKM rund 7 Mio. Euro

Häufigste (Anker-)Mieter

 REWE, EDEKA, Rossmann, KiK, NKD, AWG ALDI, Penny, Netto/rot, Netto/schwarz

Neben diesen 20 aktuell priorisierten Standorten liegt uns eine Vielzahl weiterer noch nicht näher geprüfter Objekte vor. Ferner erhalten wir fast täglich neue Kaufangebote.



PORTFOLIO



Größte Mieter (Stand heute)















PORTFOLIO



Größte Mieter (nach Erwerb der sechs Objekte in Kaufverhandlung)







































WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Aktienzahl	2.100.000 Namensaktien o.N.
Aktionärsstruktur	>80% MSC Invest GmbH, <20% andere Investoren
Börsenlisting	noch nicht vorhanden
NAV pro Aktie	2,24 € ¹⁾

Jüngste Entwicklungen bei der DEFAMA-Aktie:

- kleine Kapitalerhöhung auf 2,225 Mio. Aktien kurz vor Eintragung
- sukzessive Ausweitung des Streubesitzes durch Umplatzierung nahe dem NAV
- zuletzt fanden Transaktionen zu jeweils 2,40 Euro/Aktie statt

1) NAV per 31.03.2015

KONTAKT



Ziele für 2015

- Ausbau des Immobilien-Portfolios auf mindestens 20 Mio. Euro
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Erreichen der Dividendenfähigkeit

bis zur nächsten HV:

- Aktionärskreis deutlich ausgeweitet
- Börsenlisting umgesetzt bzw. konkreter Termin dafür



AKTIE



Gute Gründe für ein Investment in DEFAMA

- aufgrund der schlanken Kostenstruktur bereits jetzt profitabel
- kontinuierliche Ausschüttungspolitik mit Dividende erstmals für 2015 geplant
- hohe Transparenz schon vor dem Börsenlisting (z.B. Quartalsberichte, NAV etc.)





TOP 2: Entlastung des Vorstands

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.





TOP 3: Entlastung des Aufsichtsrats

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.





TOP 4: Neuwahlen zum Aufsichtsrat

Die Verwaltung schlägt die Wiederwahl vor von

- Peter Schropp, Wörthsee Steinebach
- Ulrich Rücker, Remscheid
- Henrik von Lukowicz, Düsseldorf





Finanzkalender

August 2015 10. September 2015 November 2015 23.-25.November 2015 Februar 2016 April 2016 Halbjahresbericht
Präsentation SRC-Konferenz
Bericht zum dritten Quartal
Eigenkapitalforum Frankfurt
vorläufige Jahreszahlen 2015
Geschäftsbericht 2015



KONTAKT



Einladung

Wir laden Sie nun zu einem gemeinsamen Mittagessen und einer anschließenden kleinen Berlin-Führung – mit speziellem Fokus auf Einzelhandelsimmobilien – durch unseren Aufsichtsrat Henrik von Lukowicz ein.

