



Ordentliche Hauptversammlung
der
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

4. Juni 2016

Herzlich willkommen!

TOP 1: Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2015

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

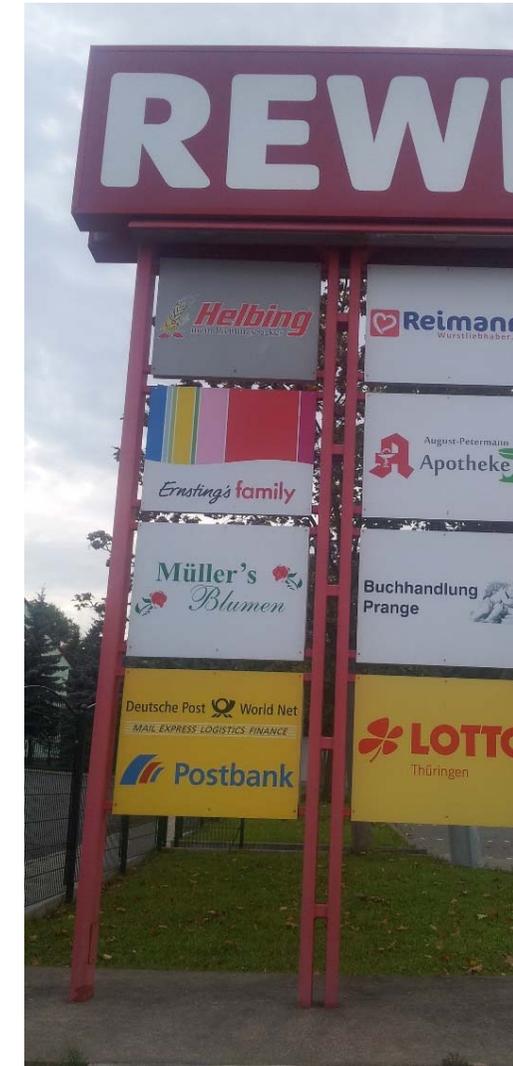
TOP 4: Entlastung des Vorstands

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats

TOP 6: Umstellung von Namens- auf Inhaberaktien

TOP 7: Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals

TOP 8: Satzungsänderung zur HV-Teilnahme



**TOP 1: Vorlage des festgestellten
Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr
2015 mit dem Bericht des Vorstands
und dem Bericht des Aufsichtsrats**



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



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

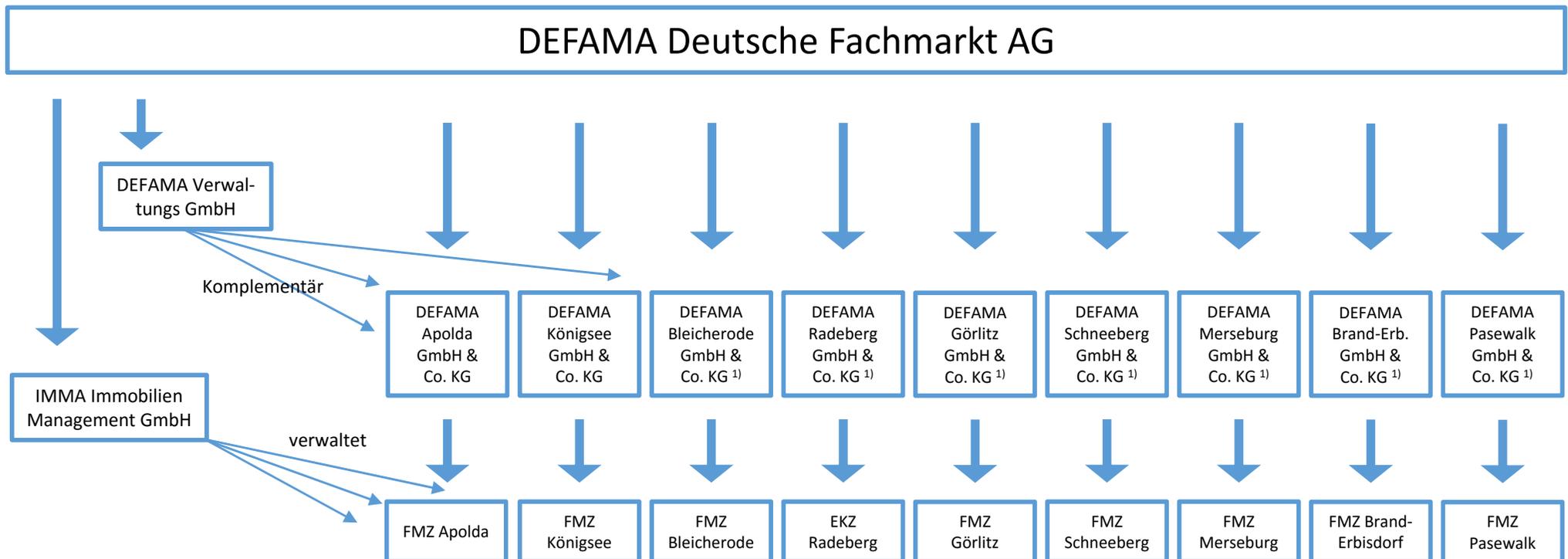
Nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte ist gesichert

Bewusste Fokussierung auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreiskriterien auch für gute Standorte

Beste Chancen auf eine dauerhaft hohe Rendite

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



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

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 inhabergeführter 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 Jahresnettokaltmiete

am 10.03.2015 gekauft



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

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: beide Banken und Kirchen in nächster Umgebung
- Kaufpreis: 2,57 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 362 T€ p.a.
- Erwerb zum 7,1-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 17.04.2015 gekauft



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

Fachmarktzentrum in Görlitz

- 1999 eröffnet
- Grundstücksgröße: 11.203 m²
- vermietbare Fläche: 3.917 m²
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind Hammer Fachmärkte und Netto Markendiscount
- zentrale Lage mitten in der Stadt, mit bester Sichtbarkeit in einer Kurve der Hauptstraße und direkt gegenüber dem Haupteingang der Bombardier-Zentrale, dem größten Arbeitgeber in Görlitz
- Kaufpreis: 2,6 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 324 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,3-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 29.06.2015 gekauft



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

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!

Fachmarktzentrum in Brand-Erbisdorf

am 21.10.2015 gekauft

- 1992 eröffnet
- Grundstücksgröße: 9.070 m²
- vermietbare Fläche: 2.394 m²
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind ALDI, Deichmann und KiK
- bestens sichtbar an der Bundesstraße liegend und zugleich einziges Fachmarktzentrum überhaupt in der ganzen Stadt
- Kaufpreis: 1,98 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 244 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,1-fachen der Jahresnettokaltmiete



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

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



Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.12.2015 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2015	31.12.2014
A. Anlagevermögen [8.2.]		
I. Sachanlagen		
1. Grundstückswert bebauter Grundstücke	953.199	182.949
2. Geschäftsbauten	13.279.027	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.756	0
4. Betriebsausstattung	732	0
5. Geringwertige Wirtschaftsgüter	1	0
6. Anzahlungen auf Bauten auf eigenen Grundstücken	41.800	0
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	500	0
B. Umlaufvermögen [8.3.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.303	0
2. sonstige Vermögensgegenstände	39.283	16.232
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.710.926	4.146.033
C. Sonstige Aktiva [8.4.]	39.978	0
Summe Aktiva	18.102.505	4.345.214

PASSIVA	31.12.2015	31.12.2014
A. Eigenkapital	4.709.437	4.127.597
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	1.008.993	0
B. Rückstellungen [8.5.]		
1. Steuerrückstellungen	56.464	116.000
2. sonstige Rückstellungen	25.370	1.500
C. Verbindlichkeiten [8.6.]		
1. Verbindlichkeiten/Ford. aus Lieferungen und Leistungen	17.665	100.117
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	12.238.205	0
3. Verbindlichkeiten aus Steuern	46.370	0
Summe Passiva	18.102.505	4.345.214

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (alle Angaben in €)

		2015	2014
1. Umsatzerlöse	[9.1.]	1.009.397	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	[9.2.]	2.811	0
3. Personalaufwand	[9.3.]	50.400	0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	[9.4.]	268.679	22.403
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		693.128	- 22.403
6. Abschreibungen	[9.5.]	230.137	0
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		462.991	- 22.403
8. Finanzergebnis	[9.6.]	- 106.103	0
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		8.729	
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		114.832	
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)		356.889	- 22.403
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	[9.7.]	59.648	0
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		51.568	
b) Sonstige Steuern		8.080	
11. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		297.241	- 22.403

Bilanz der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

per 31.12.2015 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2015	31.12.2014
A. Anlagevermögen [3.1.]		
I. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.756	0
2. Betriebsausstattung	732	0
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	1	0
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.200	100
2. Beteiligungen an Kapitalgesellschaften	25.000	
B. Umlaufvermögen [3.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Darlehen an verbundene Unternehmen	2.420.406	0
2. Forderung Gewinnanteile Mutterunternehmenschaft	390.551	0
3. sonstige Vermögensgegenstände	13.406	3.863
II. Liquide Mittel und Wertpapiere		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.951.415	4.145.946
Summe Aktiva	5.804.466	4.149.909

PASSIVA		31.12.2015	31.12.2014
A. Eigenkapital	[3.3.]		
I. Gezeichnetes Kapital		2.225.000	2.100.000
II. Kapitalrücklage		2.209.599	2.050.000
III. Verlustvortrag vor Verwendung		- 21.658	0
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		294.436	- 21.658
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	[3.4.]	1.008.993	0
C. Rückstellungen	[3.5.]		
1. Steuerrückstellungen		51.495	0
2. sonstige Rückstellungen		11.058	1.000
C. Verbindlichkeiten	[3.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.565	20.566
2. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen		20.487	0
3. Verbindlichkeiten aus Steuern		490	0
Summe Passiva		5.804.466	4.149.909

Gewinn- und Verlustrechnung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 (alle Angaben in €)

		2015	2014
1. Personalaufwand	[4.1.]	50.400	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	[4.2.]	57.704	21.658
3. Beteiligungsergebnis	[4.3.]	390.551	0,00
a) Gewinnanteile Mitunternehmerschaften		392.667	
b) Verlustanteile Mitunternehmerschaften		2.116	
4. Abschreibungen	[4.4.]	1.839	0,00
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		280.607	- 21.658
6. Finanzergebnis	[4.5.]	65.397	0,00
a) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		65.883	
b) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		487	
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		346.004	- 21.658
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	[4.6.]	51.568	0,00
9. Jahresüberschuss-/fehlbetrag		294.436	- 21.658
10. Gewinn-/Verlustvortrag		- 21.658	0,00
11. Bilanzgewinn/-verlust		272.778	- 21.658

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



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 an der Ausfallstraße in Richtung Autobahn und einem Einzugsgebiet weit über die Stadtgrenzen hinaus
- Kaufpreis: 5,5 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: 785 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!

PORTFOLIO

Kennzahlen (Stand: 31.05.2016)	
Standorte	9
Nettokaltmieten (annualisiert)	3,26 Mio. €
Vermietbare Fläche	46.104 m ²
Vermietungsquote	97%
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



Merseburg, Sachsen-Anhalt

Baujahr: 2007
 Grundstück: 8.738 m²
 Vermietbare Fläche: 1.560 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



Bleicherode, Thüringen

Baujahr: 1993
 Grundstück: 10.883 m²
 Vermietbare Fläche: 3.596 m²
 Vermietungsstand: 95%
 Größte Mieter: REWE, Ernsting's family, Apotheke



Görlitz, Sachsen

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



Apolda, Thüringen

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



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+X Schuhe



Brand-Erbisdorf, Sachsen

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

Größte Mieter



Konzern GuV 1-3/2016 (HGB-Zahlen)

	1-3/2016
Umsatzerlöse	670 T€
EBITDA	463 T€
EBIT	336 T€
Ergebnis vor Steuern	241 T€
Periodenüberschuss	192 T€

- nur sieben Objekte enthalten
- Liquidität für mehrere Zukäufe vorhanden
- weitere Zuflüsse durch Kapitalerhöhung (im April abgeschlossen)

1) davon 1.752 T€ liquide Mittel

2) inkl. Einzahlungen auf die noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung

Bilanz per 31.03.2016 (wesentliche Posten)

Aktiva	31.03.2016
Anlagevermögen	19.912 T€
Umlaufvermögen ¹⁾	1.856 T€
Sonstige	40 T€
Bilanzsumme	21.808 T€

Passiva	31.03.2016
Eigenkapital ²⁾	6.503 T€
Rückstellungen	125 T€
Verbindlichkeiten	15.180 T€
Bilanzsumme	21.808 T€

WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Aktienzahl	3.225.000 Namensaktien o.N.
Aktionärsstruktur	54% MSC Invest GmbH 46% Streubesitz (ca. 60 Aktionäre)
Börsenlisting	geplant für Juli 2016
NAV pro Aktie	3,71 € ¹⁾

1) NAV per 31.12.2015 (NAV = Net Asset Value, Innerer Wert)

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 ✓



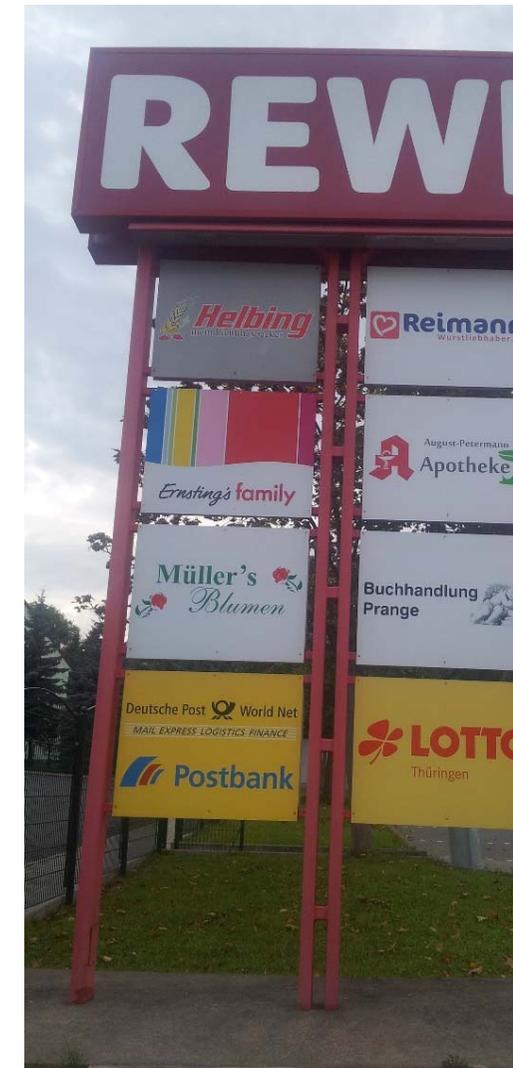
Ziele für 2016

- Ausbau des Immobilien-Portfolios auf 40 Mio. Euro
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- (mehr als) Verdoppelung des Jahresüberschusses auf 700 T€
- FFO von > 1,2 Mio. Euro bzw. 0,40 Euro je Aktie
- deutliche Dividendenerhöhung
- Börsenlisting der DEFAMA-Aktie



Gute Gründe für ein Investment in DEFAMA

- hochprofitabel dank günstiger Kaufpreise
- effiziente Verwaltungsstrukturen und flache Hierarchien
- großes Wachstumspotenzial in einer Marktnische
- solide Aufstellung durch langfristige, diversifizierte Finanzierung
- aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik
- hohe Transparenz auch nach dem Börsenlisting



Generaldebatte

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns 2015

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, eine Dividende von 0,10 Euro auf jede für das Geschäftsjahr 2015 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Aktie auszuschütten.

TOP 3: Entlastung des Vorstands

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen für 2015 eine Vergütung des Aufsichtsrats in Höhe von insgesamt 13.500,-- Euro vor. Die Aufteilung der Vergütung regelt der Aufsichtsrat intern.

TOP 6: Umstellung von Namens- auf Inhaberaktien und entsprechende Satzungsänderung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, die bisherigen Namensaktien der Gesellschaft auf Inhaberaktien umzustellen und § 3 Abs. 2 bis 5 der Satzung entsprechend zu ändern.

TOP 7: Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals (Genehmigtes Kapital 2016/I)

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, ein neues Genehmigtes Kapital von 1.600.000,-- EUR zu schaffen und dementsprechend § 3a der Satzung anzupassen.

TOP 8: Änderung von § 7 der Satzung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, die Regelung zur Frist der Einberufung der Hauptversammlung den gesetzlichen Vorgaben anzugleichen sowie Vorgaben zur HV-Teilnahme und zur Ausübung des Stimmrechts in die Satzung aufzunehmen.

Einladung

Wir laden Sie nun zu einem gemeinsamen Mittagessen ein und ab heute um 16.00 Uhr in unsere Büroräume in der Nimrodstr. 23, 13469 Berlin zu einem Get Together.

