



Ordentliche Hauptversammlung
der
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

23. Juni 2017

Herzlich willkommen!

TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 und des Berichts des Aufsichtsrats

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats



**TOP 1: Vorlage des festgestellten
Jahresabschlusses der DEFAMA Deutsche
Fachmarkt AG für das Geschäftsjahr 2016
und des Berichts 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

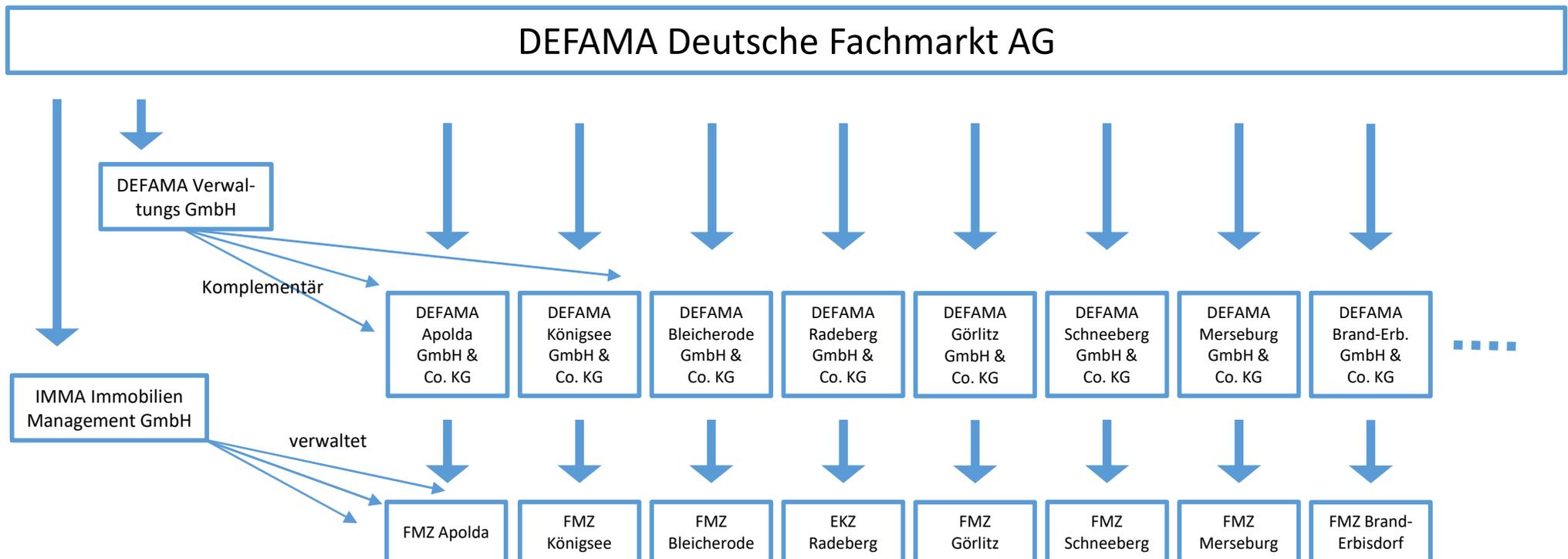
Nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte ist gesichert

Bewusste Fokussierung auf kleine und mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreisfaktoren 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 insgesamt 18 Immobilienkäufe



TRANSAKTIONEN 2016



- Kaufverträge für insgesamt 8 Objekte
- eine Transaktion verkäuferseitig an Gremienzustimmung gescheitert
- IST-Mieteinnahmen von gut 3 Mio. € jährlich
- Investitionssumme von rund 26 Mio. €
- Erwerb zum Ø 8,5-fachen der IST-Mieteinnahmen



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: 780 T€ p.a.
- Erwerb zum 7,0-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 12.01.2016 gekauft



Fachmarktzentrum Pasewalk

- 1991 eröffnet
- Grundstücksgröße: 32.187 m²
- vermietbare Fläche: 13.335 m²
- zu 100% vermietet
- Hauptmieter sind EDEKA, toom, Deichmann, Takko, TEDi und Dänisches Bettenlager
- größtes Fachmarktzentrum mit einem Drittel der gesamten Verkaufsflächen in der Stadt
- Kaufpreis: 6 Mio. €
- Mieteinnahmen: 680 T€ p.a.
- Erwerb zum 8,7-fachen der Jahresnettokaltmiete

am 28.04.2016 gekauft



Gründung der IMMA

- 100%ige Tochterfirma der DEFAMA
- Verwaltet ausschließlich die Objekte im DEFAMA-Konzern
- Bessere Betreuungsqualität für unsere Mieter
- Verwaltungskosten umlagefähig, soweit vertraglich vereinbart
- ggf. Übernahme von technischen Anlagen (z.B. Wärmemengenzähler, Solardächer etc.)



***„Andere sprechen vollmundig von Asset-, Property- und Facility Management.
Wir machen es einfach.“***

Operative Erfolge

- Beseitigung von Leerständen/Ertragsoptimierung
- Auswechslung bonitätsschwacher/säumiger Mieter
- Verlängerung von wichtigen Mietverträgen
- Reduzierung der Betriebskosten



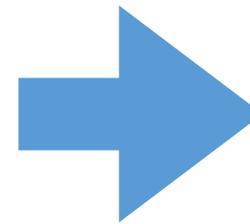
Musterbeispiel: Verwaltungsübernahme EKZ Radeberg

- Neuverhandlung von Verträgen, günstigere Versicherung, verbessertes Hausmeisterkonzept etc.
- Ersparnis von 37% bereits im ersten Jahr
- reduzierte Nebenkosten für die Mieter
- niedrigere nicht umlagefähige Kosten für DEFAMA

	Betriebskosten	
	2015	2016
Gesamt, davon	275 T€	174 T€
- auf Mieter umlegbar	158 T€	111 T€
- Eigentümeranteil	117 T€	63 T€

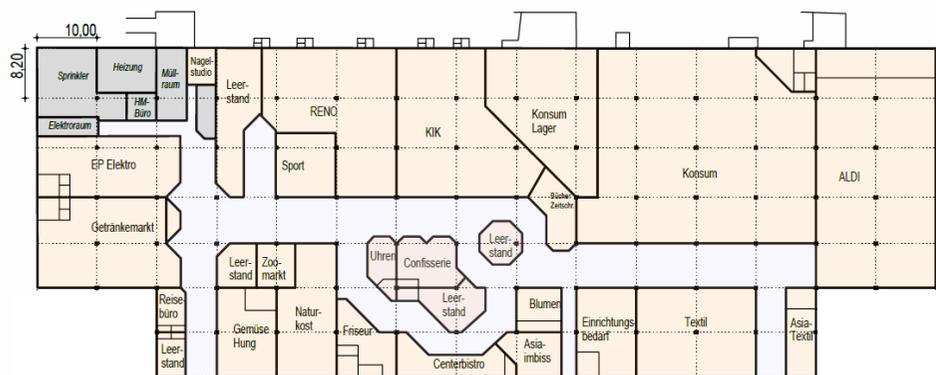
Umbauvorbereitung EKZ Radeberg

- neues Flächenkonzept entwickelt
- Sonderkündigungsrechte verhandelt
- Planungsrecht geschaffen
- intensive Gespräche mit bestehenden und potenziellen zusätzlichen Mietern

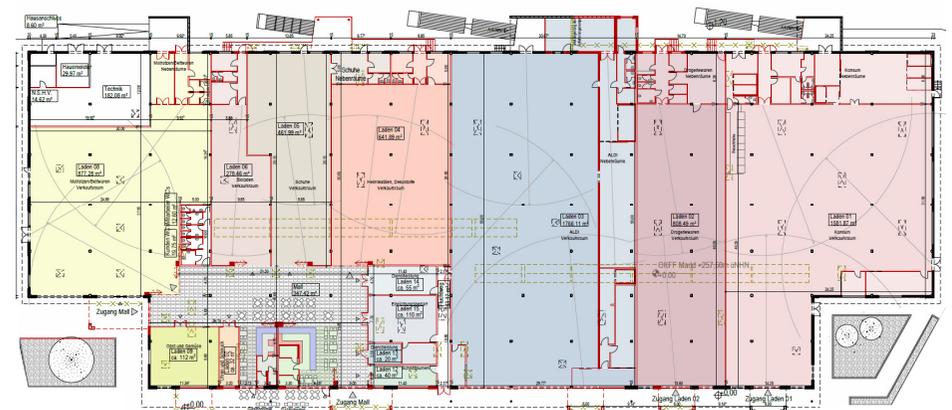


Umbau kann voraussichtlich im Jahr 2019 stattfinden!

Flächenstruktur heute



Flächenstruktur künftig



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



Konzernbilanz der DEFAMA-Gruppe

per 31.12.2016 (alle Angaben in €)

AKTIVA		31.12.2016	31.12.2015
A. Anlagevermögen	[4.1.]		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen		8.661	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke		2.385.543	953.199
2. Bauten		29.027.683	13.279.027
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		29.516	2.489
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		51.718	41.800
		31.503.119	14.276.515
B. Umlaufvermögen	[4.2.]		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		116.891	35.303
2. sonstige Vermögensgegenstände		113.107	39.583
II. Liquide Mittel und Wertpapiere			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.461.162	3.711.567
		1.691.160	3.786.453
C. Sonstige Aktiva	[4.3.]	54.304	39.978
Summe Aktiva		33.248.583	18.102.946

PASSIVA		31.12.2016	31.12.2015
A. Eigenkapital	[4.4.]		
I. Gezeichnetes Kapital		3.547.000	2.225.000
II. Kapitalrücklage		6.149.611	2.209.599
III. Gewinn-/Verlustvortrag		50.125	- 21.658
IV. Jahresüberschuss		889.478	295.028
		10.636.214	4.707.224
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0	1.008.993
C. Rückstellungen	[4.5.]		
1. Steuerrückstellungen		121.950	52.219
2. sonstige Rückstellungen		98.391	30.890
		220.341	83.110
D. Verbindlichkeiten	[4.6.]		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		75.049	17.665
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		20.826.893	12.238.205
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0 € (Vorjahr 0 €)		1.490.085	47.750
- davon aus Steuern 80.027 € (Vorjahr 47.750 €)			
		22.392.028	12.303.620
Summe Passiva		33.248.583	18.102.946

Konzern-GuV der DEFAMA-Gruppe

für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 (alle Angaben in €)

		2016	2015
1. Umsatzerlöse	[5.1.]	3.437.996	1.009.397
a) Kaltmieten		3.038.816	919.417
b) Nebenkosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen		386.956	89.980
c) Sonstige Erträge		12.224	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	[5.2.]	106.015	2.811
3. Personalaufwand	[5.3.]	204.477	50.400
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	[5.4.]	980.081	270.158
5. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen (EBITDA)		2.359.452	691.650
6. Abschreibungen	[5.5.]	692.511	230.137
7. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1.666.941	461.513
8. Finanzergebnis	[5.6.]	- 559.120	- 106.113
d) vereinnahmte Zinsen und ähnliche Erträge		138	8.719
e) gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen		559.258	114.832
9. Ergebnis vor Steuern (EBT)		1.107.822	355.400
10. Außerordentliches Ergebnis und Steuern	[5.7.]	218.343	59.648
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag		162.233	51.568
b) Sonstige Steuern		56.110	8.080
11. Konzernüberschuss		889.478	295.028

Einzelabschluss der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

per 31.12.2016 (alle Angaben in €)

AKTIVA	31.12.2016	31.12.2015
Immat. Vermögensgegenstände / Sachanlagen	13.175 €	2.489 €
Finanzanlagen	8.272.337 €	26.200 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.636.850 €	2.820.347 €
Liquide Mittel und Wertpapiere	872.157 €	2.951.415 €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.643 €	0 €
Summe Aktiva	10.802.162 €	5.800.451 €
PASSIVA	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital ¹⁾	10.598.252 €	5.712.356 €
Rückstellungen	171.296 €	62.553 €
Verbindl. ggü. verbundenen Unternehmen	20.896 €	20.487 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	9.424 €	4.565 €
Sonstige Verbindlichkeiten	2.293 €	490 €
Summe Passiva	10.802.162 €	5.800.451 €

¹⁾ inklusive zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Gewinn- und Verlustrechnung	2016	2015
1. Umsatzerlöse	44.885 €	0 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	50.931 €	0 €
3. Personalaufwand	169.505 €	50.400 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	242.968 €	57.704 €
5. Abschreibungen	3.790 €	1.839 €
6. Beteiligungsergebnis	1.243.676 €	386.536 €
7. Finanzergebnis	81.334 €	65.397 €
8. Steuern	149.186 €	51.568 €
9. Jahresüberschuss-/fehlbetrag	855.377 €	290.422 €
10. Gewinn-/Verlustvortrag	268.764 €	21.658 €
11. Ausschüttungen an Gesellschafter	- 222.500 €	0 €
12. Bilanzgewinn	901.641 €	268.764 €

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



„Westerwald-Portfolio“

- drei Fachmarktzentren in Gebhardshain, Höhn und Puderbach (Rheinland-Pfalz)
- 1993/94 eröffnet
- Grundstücksflächen: 24.807 m²
- vermietbare Fläche: 6.298 m²
- zu 99% vermietet
- Hauptmieter sind jeweils NORMA und Dursty Getränke neben kleineren Mietern wie Bäcker, Fleischer, Apotheke, Friseur, Sparkasse etc.
- Kaufpreis: gut 6,2 Mio. €
- IST-Mieteinnahmen: rund 680 T€ p.a.
- bestens positioniert als jeweils einziges Fachmarktzentrum im Ort

am 13.04.2017 gekauft



Kennzahlen (Stand: 31.05.2017)	
Standorte	18
Nettokaltmieten (annualisiert)	5,5 Mio. €
Vermietbare Fläche	66.494 m ²
Vermietungsquote	97%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,0 Jahre

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



Größte Mieter



Konzern GuV 1-3/2017 (HGB-Zahlen)

	1-3/2017
Umsatzerlöse	1.061 T€
EBITDA	684 T€
EBIT	448 T€
Ergebnis vor Steuern	296 T€
Periodenüberschuss	236 T€

- nur zwölf Objekte enthalten
- Liquidität für etliche Zukäufe vorhanden
- Ergebnisschübe im weiteren Jahresverlauf durch erfolgte Zukäufe bereits vorprogrammiert

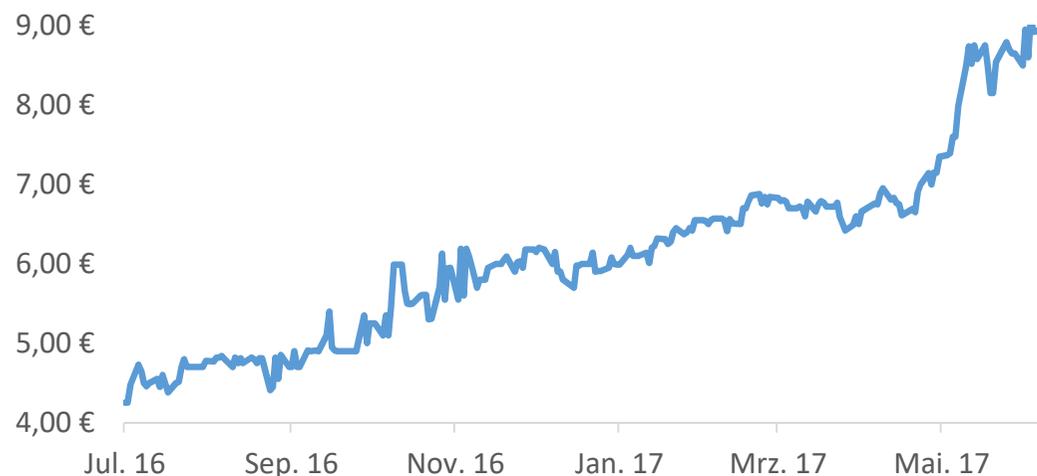
1) davon 4.212 T€ liquide Mittel

Bilanz per 31.03.2017 (wesentliche Posten)

Aktiva	31.03.2017
Anlagevermögen	32.763 T€
Umlaufvermögen ¹⁾	4.347 T€
Sonstige	52 T€
Bilanzsumme	37.162 T€

Passiva	31.03.2017
Eigenkapital	10.872 T€
Rückstellungen	246 T€
Verbindlichkeiten	26.044 T€
Bilanzsumme	37.162 T€

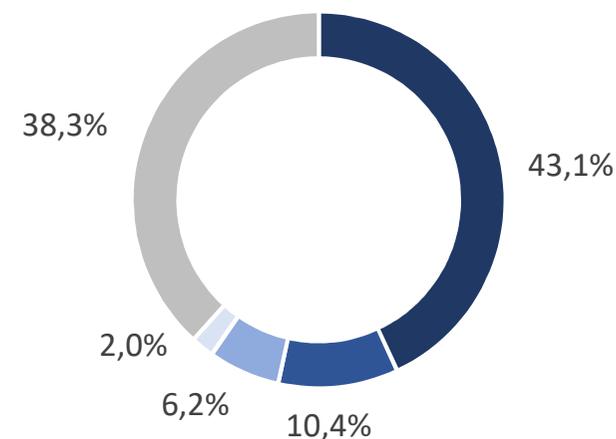
Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016:



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börse	München (Freiverkehr)
Aktienzahl	3.547.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	8,87 €
Marktkapitalisierung	31,5 Mio. €

¹⁾ Schlusskurs am 21.06.2017

Aktionärsstruktur:



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

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 ✓



Ziele für 2017

- weiterer Ausbau des Immobilien-Portfolios
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 1,3 Mio. €
- FFO von > 2,4 Mio. Euro bzw. 0,70 Euro je Aktie
- weitere Dividendenerhöhung



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



Generaldebatte

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, eine Dividende von 0,20 Euro auf jede für das Geschäftsjahr 2016 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Aktie auszuschütten.

TOP 3: Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, eine Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von insgesamt 22.000,-- Euro zu beschließen. Die Aufteilung der Vergütung regelt der Aufsichtsrat intern.

Einladung

Wir laden Sie nun zu einem kleinen gemeinsamen Imbiss ein. Anschließend wünschen wir Ihnen einen guten Heimweg und freuen uns auf das Wiedersehen im nächsten Jahr.

