



Ordentliche Hauptversammlung
der
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

13. Juni 2018

Herzlich willkommen!

TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 und des Berichts des Aufsichtsrats

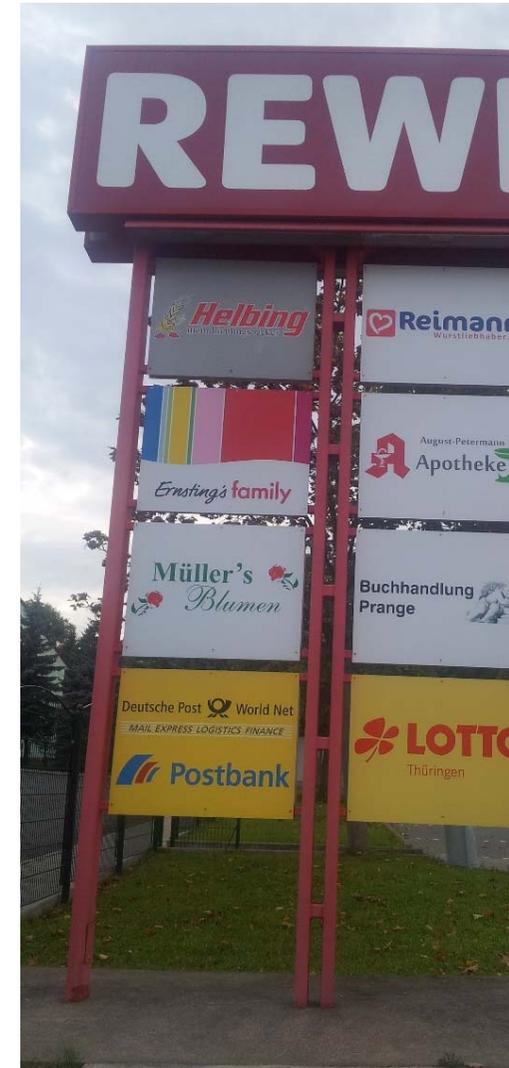
TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats

TOP 6: Wahl des Abschlussprüfers



**TOP 1: Vorlage des festgestellten
Jahresabschlusses der DEFAMA Deutsche
Fachmarkt AG für das Geschäftsjahr 2017
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

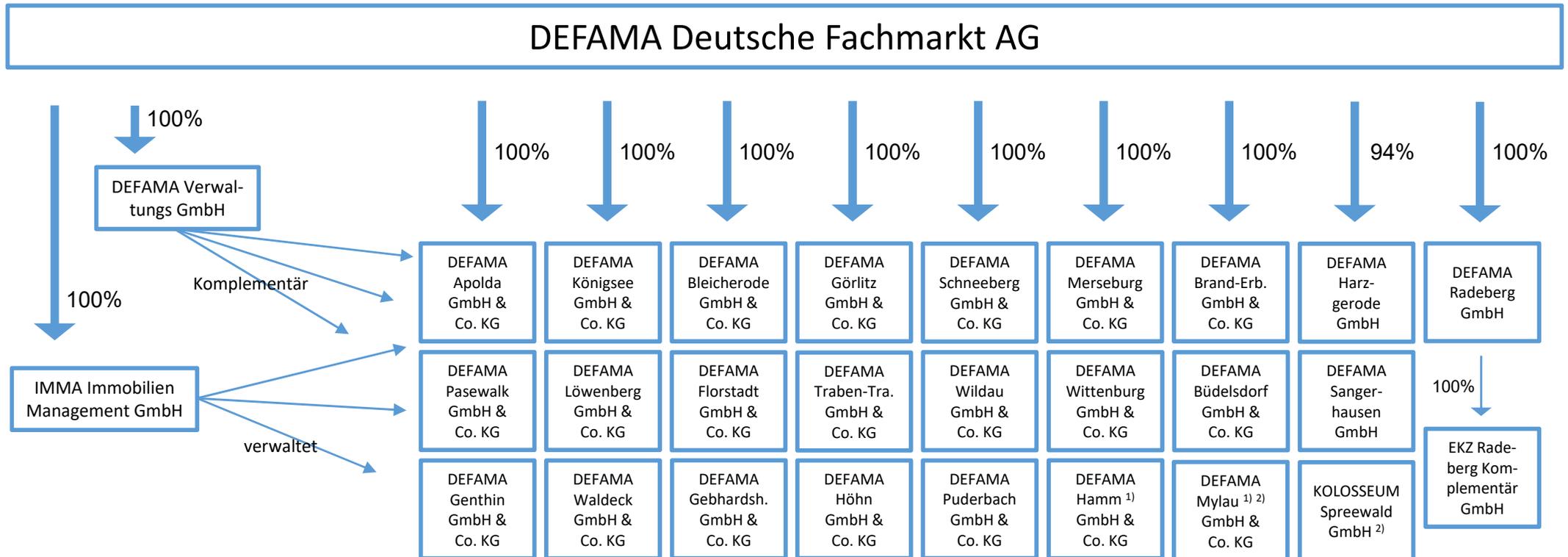
Niedrige Kaufpreisfaktoren auch für gute Standorte

Beste Chancen auf eine dauerhaft hohe Rendite

KONZERNSTRUKTUR



- Erwerb und Finanzierung grundsätzlich immer in Objekt-Tochtergesellschaften
- AG als Holding stellt den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit
- bislang 25 Immobilienkäufe



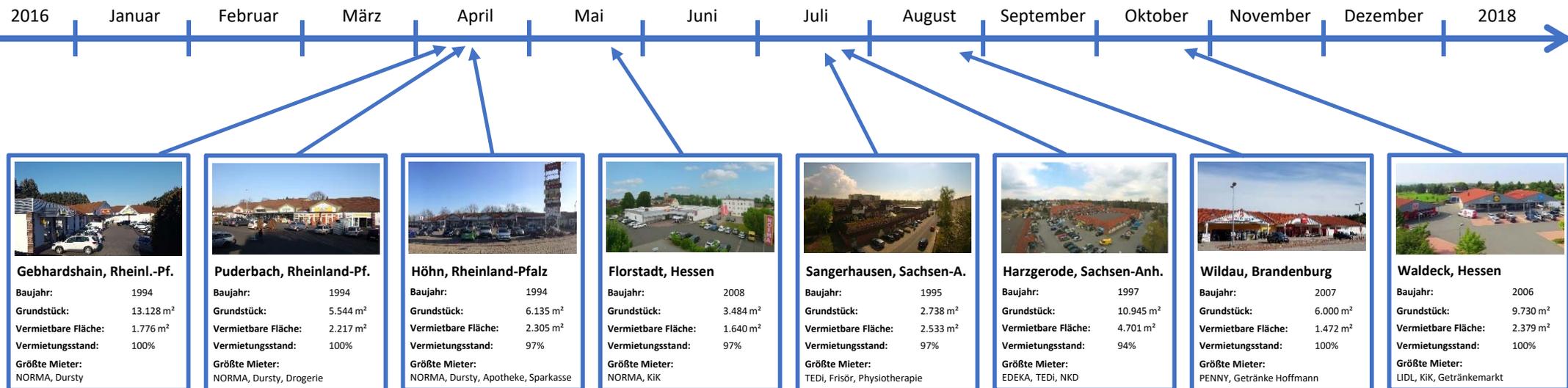
¹⁾ derzeit noch DEFAMA 21./22. Immobilien GmbH & Co. KG

²⁾ Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

TRANSAKTIONEN 2017



- Kaufverträge für insgesamt 8 Objekte nebst einem Arrondierungs-Kauf
- IST-Mieteinnahmen von rund 1,7 Mio. € jährlich
- Saldierte Kaufpreise von 15 Mio. € bei einer Gesamtinvestition von knapp 17 Mio. €
- Erwerb zum Ø 8,8-fachen der IST-Mieteinnahmen
- Abwicklung/Übernahme von Wittenburg, Büdelsdorf und Genthin



„Westerwald-Portfolio“

- drei Fachmarktzentren in Gebhardshain, Höhn und Puderbach (Rheinland-Pfalz)
- Baujahr: 1993/94
- Grundstücksgröße: 24.807 m²
- vermietbare Fläche: 6.298 m²
- Vermietungsstand: 99%
- Kaufpreis: 6,2 Mio. €
- Nettomiete: 680 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind jeweils NORMA und Dursty Getränke neben kleineren Mietern wie Bäcker, Fleischer, Apotheke, Friseur, Sparkasse etc.
- bestens positioniert als jeweils einziges Fachmarktzentrum im Ort

am 13.04.2017 gekauft



Schlossbergzentrum Harzgerode

- Baujahr: 1997
- Grundstücksgröße: 10.945 m²
- vermietbare Fläche: 4.701 m²
- Vermietungsstand: 94%
- Kaufpreis: 2,22 Mio. €
- Nettomiete: > 240 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind EDEKA, TEDI und NKD
- bildet zusammen mit dem direkt benachbarten REWE-Markt die größte Handelsagglomeration in der ganzen Stadt

am 18.07.2017 gekauft



Fachmarktzentrum Wildau

- Baujahr: 2007
- Grundstücksgröße: 6.000 m²
- vermietbare Fläche: 1.472 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 1,8 Mio. €
- Nettomiete: 195 T€ p.a.
- Erwerb zum 9,2-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Mieter sind Penny und Getränke Hoffmann
- weitere Fachmärkte wie Fressnapf, TEDi und KiK unmittelbar benachbart
- liegt bestens sichtbar an der Ausfallstraße zur Autobahn direkt gegenüber dem A10 Center

am 23.08.2017 gekauft



Fachmarktzentrum Waldeck

- Baujahr: 2006
- Grundstücksgröße: 9.730 m²
- vermietbare Fläche: 2.379 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Kaufpreis: 1,85 Mio. €
- Nettomiete: > 200 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind LIDL, KiK und eine Getränkemarktkette
- bestens positioniert als einziges Fachmarktzentrum im Umkreis von mehr als 10 km

am 20.10.2017 gekauft



- 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.)



Entwicklung und Status

- Aufbau eines eigenen Büros seit Anfang 2017
- Übernahme eines Teams von drei erfahrenen Property Managern im Juli/August 2017
- Gewinnung von Swen Rehwald als Geschäftsführer per 01.02.2018

Operative Erfolge

- Beseitigung von Leerständen/Ertragsoptimierung
- Auswechslung bonitätsschwacher/säumiger Mieter
- Verlängerung von zahlreichen Mietverträgen
- Reduzierung der Betriebskosten
- Signifikant erhöhte Mieterzufriedenheit



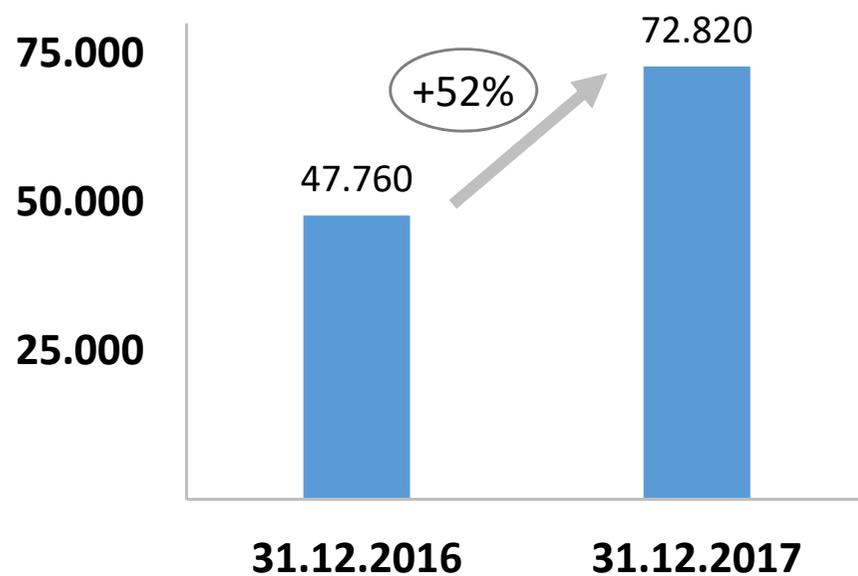
***„Andere sprechen vollmundig von Asset-, Property- und Facility Management.
Wir machen es einfach.“***

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



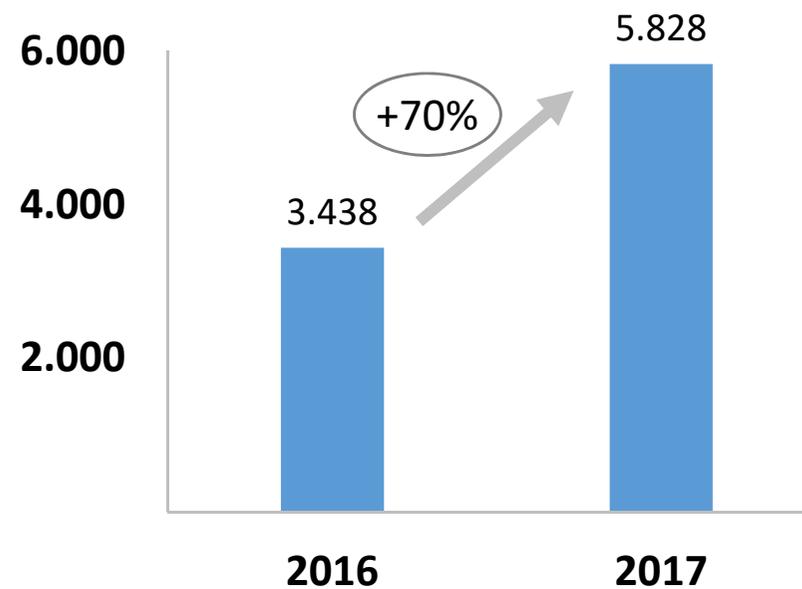
Portfoliowert

in T€



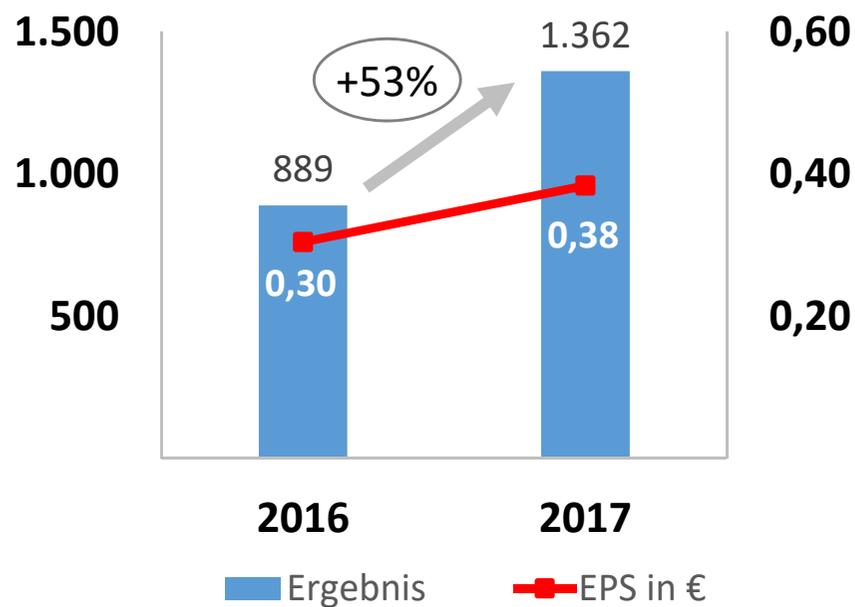
Umsatz

in T€



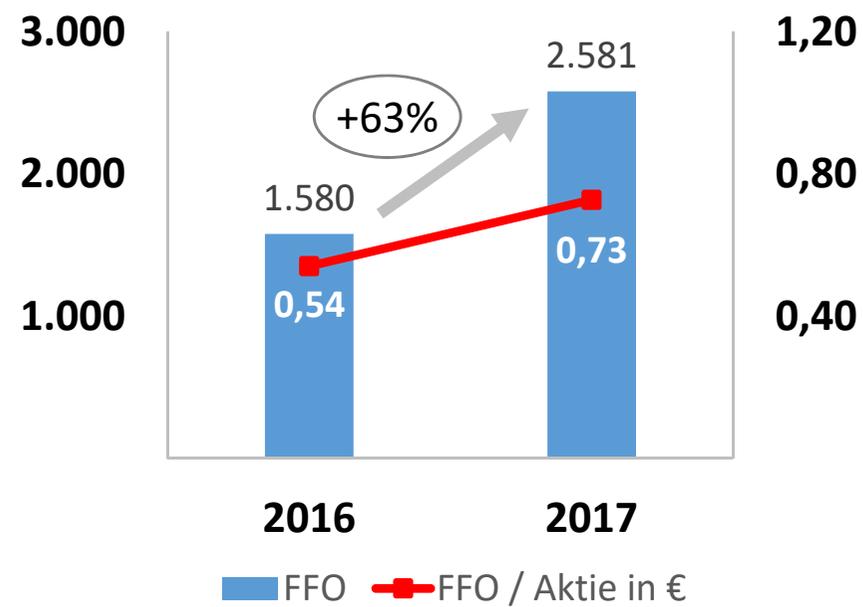
Nettoergebnis

in T€



Funds from Operations (FFO)

in T€



Aktiva <i>(wesentliche Positionen)</i>	31.12.2017	31.12.2016
Anlagevermögen	52.239 T€	31.502 T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	223 T€	117 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	271 T€	113 T€
Liquide Mittel	2.491 T€	1.461 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	188 T€	54 T€
Bilanzsumme	55.412 T€	33.249 T€

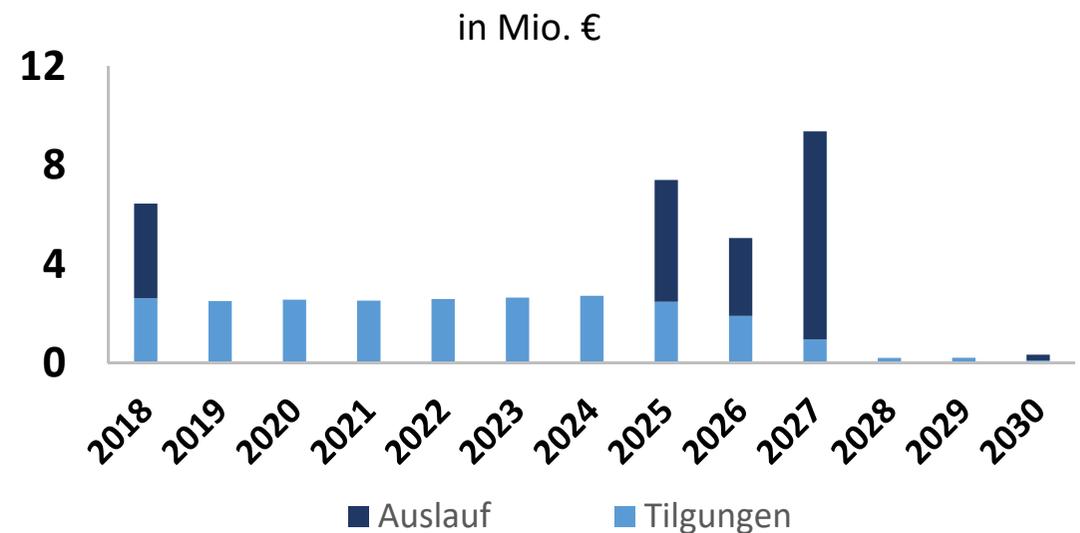
- deutliche Ausweitung der Bilanzsumme durch weiteren Portfolio-Ausbau
- niedrige offene Forderungen dank hoher Mietzahlungstreue
- komfortable Liquiditätssituation

Passiva <i>(wesentliche Positionen)</i>	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	11.383 T€	10.636 T€
Rückstellungen	581 T€	220 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	188 T€	75 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.069 T€	20.827 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	191 T€	1.490 T€
Bilanzsumme	55.412 T€	33.249 T€

- Eigenkapital durch positives Ergebnis gestiegen
- Anstieg der Bankverbindlichkeiten korrespondiert mit Portfolio-Ausbau
- Sonstige Verbindlichkeiten normalisiert nach ausstehendem Kaufpreis zum Vorjahrstichtag

Kennzahlen (Stand: 31.12.2017)	
Anzahl Finanzierungspartner	15
Bankverbindlichkeiten	43,1 Mio. €
Ø Zinssatz	2,44%
Ø Anfangstilgung	5,41%
Ø Restlaufzeit / Zinsbindung	8,0 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	61,1%

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“)

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



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



Nahversorgungszentrum Hamm

- Baujahr: 1998
- Grundstücksgröße: 5.572 m²
- vermietbare Fläche: 3.190 m²
- Vermietungsstand: 97%
- Kaufpreis: 3,1 Mio. €
- Nettomiete (Soll): 330 T€ p.a.
- Erwerb zum 9,4-fachen der künftigen Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind Penny, ein Fitness-Studio und der Arbeiter-Samariter-Bund
- gute Lage durch enge Einbettung in ein Wohngebiet an einer Hauptstraße im Hammer Osten

am 07.04.2018 gekauft



Fachmarktzentrum Mylau

- Baujahr: 1992
- Grundstücksgröße: 8.567 m²
- vermietbare Fläche: 2.249 m²
- Vermietungsstand: 96%
- Kaufpreis: 1,5 Mio. €
- Nettomiete (Soll): 170 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Hauptmieter sind EDEKA, Deichmann, NKD und Donau Getränkevertrieb
- größte Fachmarkt-Agglomeration im Umkreis von mehr als 10 km

am 25.04.2018 gekauft



KOLOSSEUM Spreewald, Lübbenau

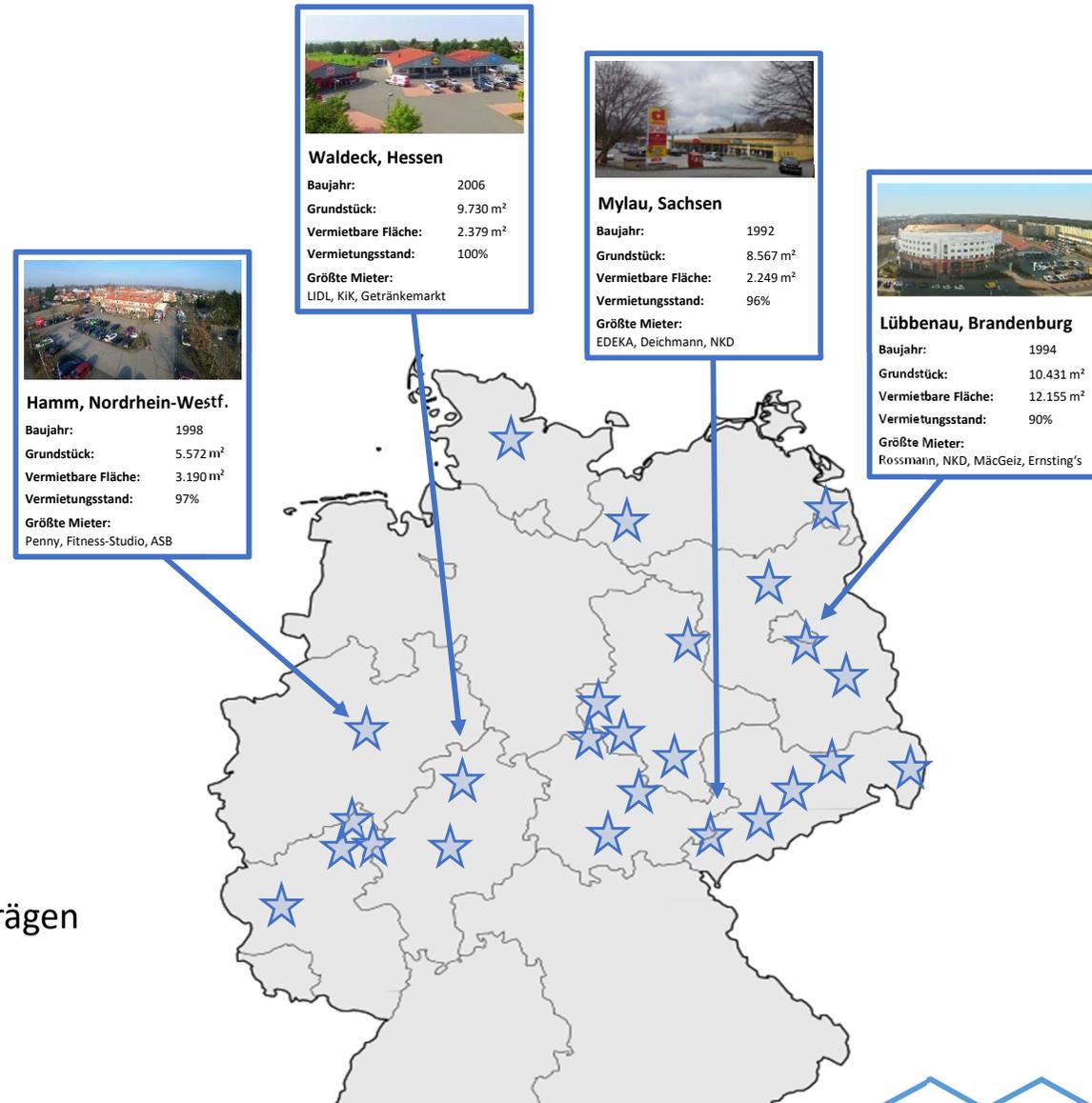
- Baujahr: 1994
- Grundstücksgröße: 10.431 m²
- vermietbare Fläche: 12.155 m²
- Vermietungsstand: 90%
- Kaufpreis: ca. 8 Mio. €
- Nettomiete: 900 T€ p.a.
- Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- Übernahme erfolgt mit 94% Anteil im Rahmen eines Share Deals
- wichtigste Mieter sind Rossmann, NKD, MäcGeiz, Ernsting's family, KiK, Apotheke, Sparkasse, Fitness-Studio, diverse Arztpraxen und das Arbeitsamt
- direkt benachbart ist ein LIDL-Markt
- größtes Handels-, Gesundheits- und Dienstleistungszentrum der Stadt Lübbenau

am 12.05.2018 gekauft



Kennzahlen (Stand: 31.05.2018)	
Standorte	25
Nettokaltmieten (annualisiert)	7,8 Mio. €
Vermietbare Fläche	103.037 m ²
Vermietungsquote	96%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,5 Jahre

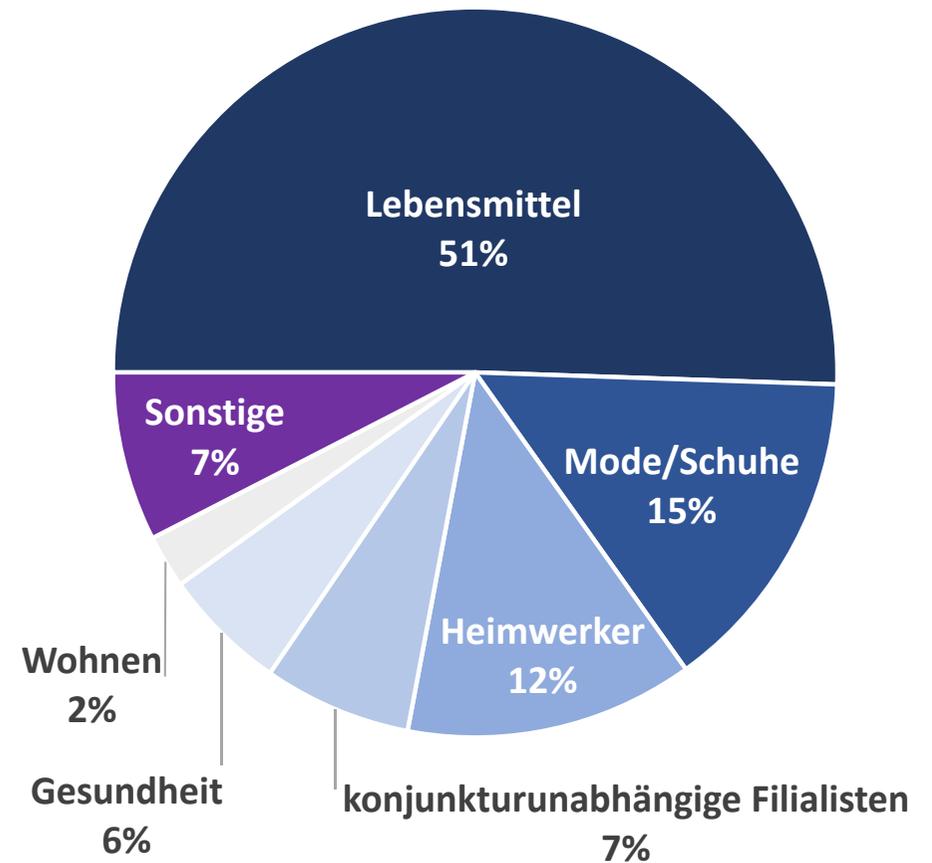
- 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mieter mit > 10% Anteil an den Gesamterträgen



Größte Mieter <small>(Stand: 31.05.2018)</small>	Anteil
REWE/Penny/Sky   	12,5 %
EDEKA/Netto/diska   	8,8 %
toom Baumarkt 	7,4 %
NORMA 	6,0 %
Tengelmann-Gruppe  	4,2 %
Aldi Nord 	3,8 %
LIDL 	3,6 %
Dän. Bettenlager 	3,3 %
Deichmann 	3,1 %
Hammer 	2,4 %

1) ohne Lübbenau

Mieterträge nach Branche ¹⁾

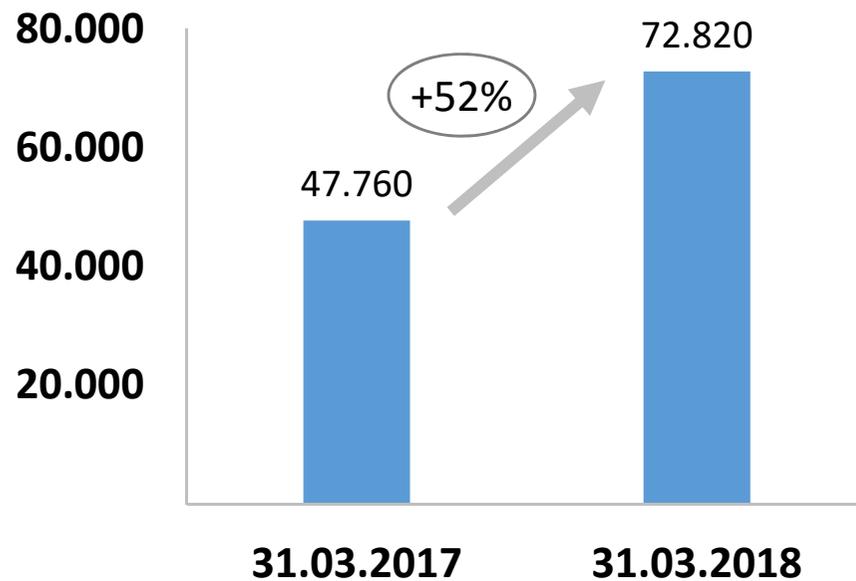


KENNZAHLEN 1-3/2018



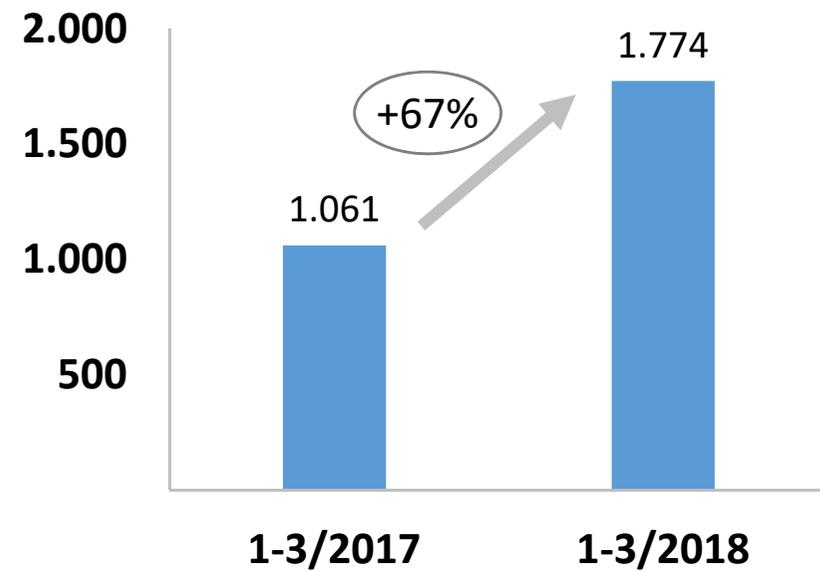
Portfoliowert

in T€



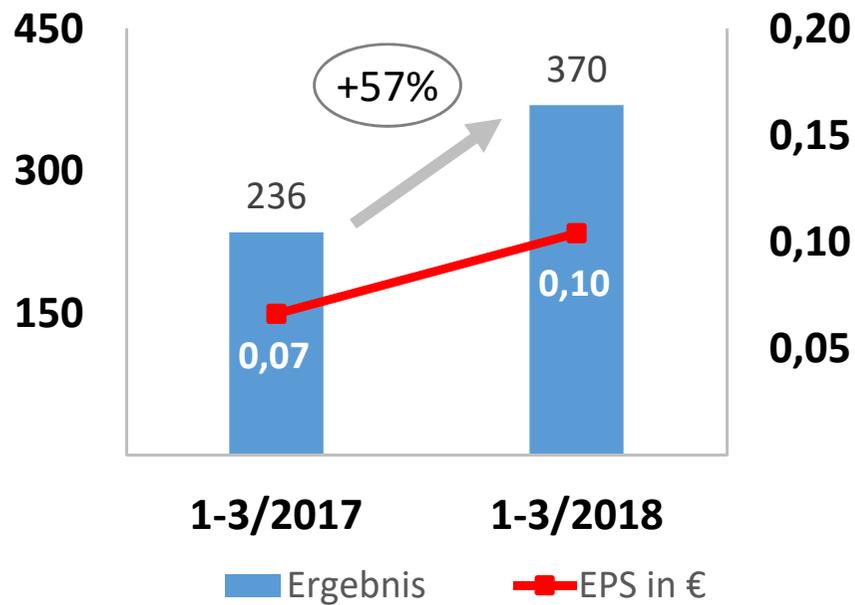
Umsatz

in T€



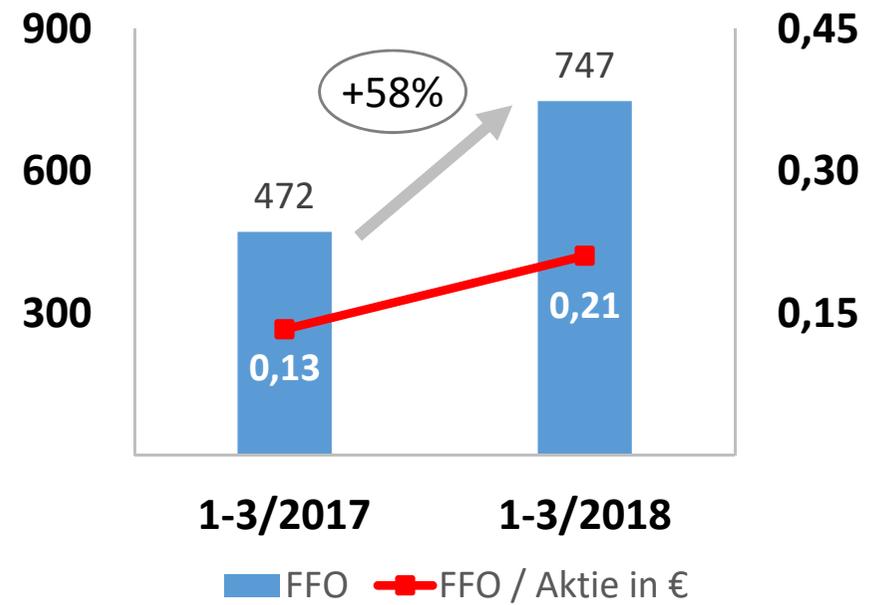
Nettoergebnis

in T€



Funds from Operations (FFO)

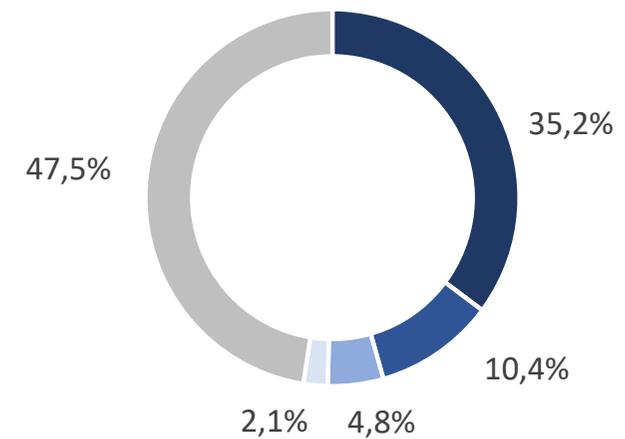
in T€



Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016



Aktionärsstruktur



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	3.547.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	12,10 €
Marktkapitalisierung	42,9 Mio. €

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

¹⁾ XETRA-Schlusskurs am 12.06.2018

Ziele für 2018

- weiterer Ausbau des Immobilien-Portfolios
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 1,75 Mio. €
- FFO von 3,2 Mio. Euro bzw. 0,90 Euro je Aktie
- weitere Dividendenerhöhung



Generaldebatte

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, eine Dividende von 0,34 Euro auf jede für das Geschäftsjahr 2017 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Aktie auszuschütten.

TOP 3: Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine feste Vergütung von jeweils 7.000,-- Euro vor (zuzüglich etwa entfallender Umsatzsteuer). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das 1,7-fache dieser Vergütung.

TOP 6: Wahl des Abschlussprüfers

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Kowert, Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR, Berlin, zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 zu wählen.

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.

