

**Ordentliche Hauptversammlung
der
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

20. Juni 2019

Herzlich willkommen!



TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

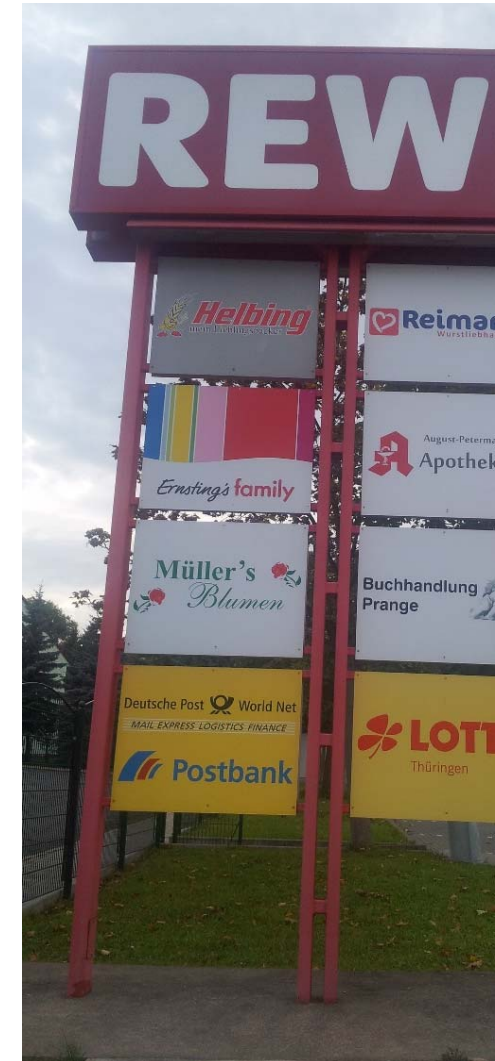
TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats

TOP 6: Wahl des Abschlussprüfers

TOP 7: Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien



TOP 1:

Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018, des Konzernlageberichts 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
- 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

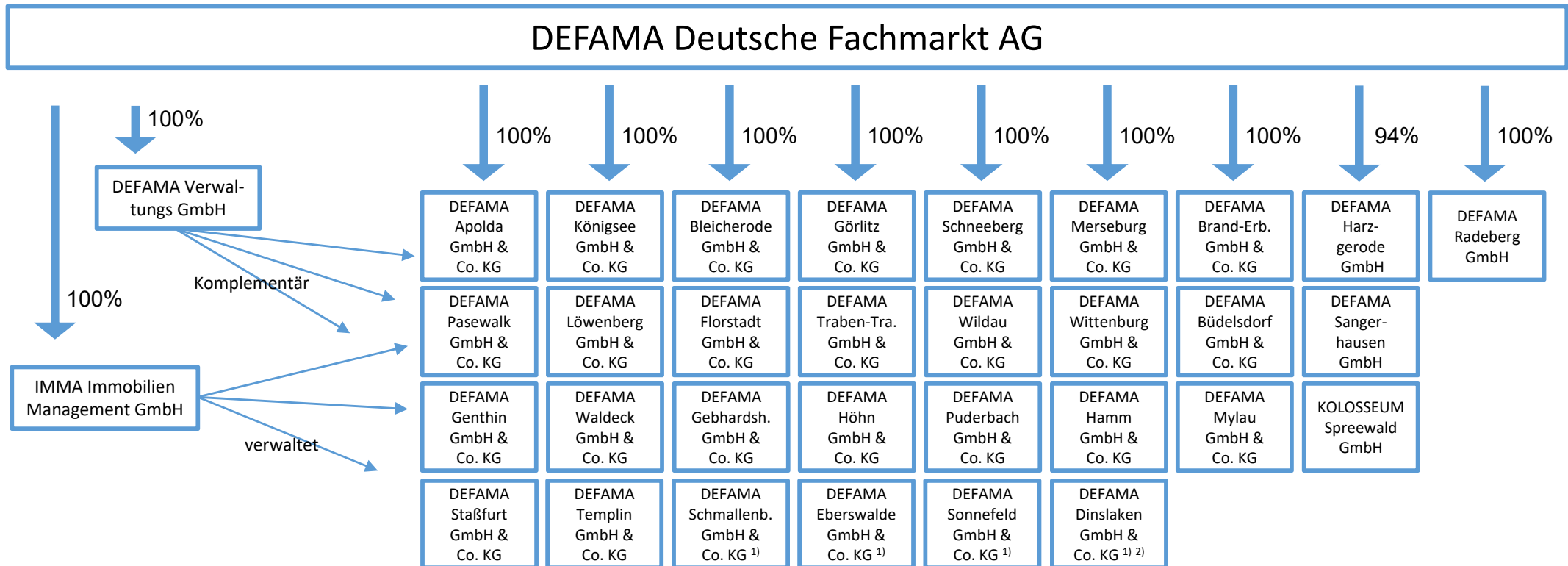
Nachhaltige Vermietbarkeit
der Objekte ist gesichert

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 31 Immobilienkäufe



¹⁾ derzeit noch DEFAMA 27./28./29./31. Immobilien GmbH & Co. KG

²⁾ Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt

- Kaufverträge für insgesamt 8 Objekte
- IST-Mieteinnahmen von mehr als 2,9 Mio. € jährlich
- Saldierte Kaufpreise von 27 Mio. € bei einer Gesamtinvestition von gut 29 Mio. €
- Erwerb zum Ø 9,3-fachen der IST-Mieteinnahmen
- Abwicklung des Zukaufs von Waldeck



Nahversorgungszentrum Hamm

- ☐ Baujahr: 1998
- ☐ Grundstücksgröße: 5.572 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 3.190 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Kaufpreis: 3,1 Mio. €
- ☐ Nettomiete (IST): 333 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 9,3-fachen der 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



KOLOSSEUM Spreewald, Lübbenau

- ☐ Baujahr: 1994
- ☐ Grundstücksgröße: 10.431 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 12.395 m²
- ☐ Vermietungsstand: 90%
- ☐ Investitionssumme: rund 8 Mio. €
- ☐ Nettomiete (IST): rund 900 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 9-fachen der Jahresnettokaltmiete
- ☐ Übernahme erfolgte 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



Fachmarktzentrum Staßfurt

- ☐ Baujahr: 1998 / 2000
- ☐ Grundstücksgröße: 10.187 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 3.179 m²
- ☐ Vermietungsstand: 95%
- ☐ Kaufpreis: 2,6 Mio. €
- ☐ Nettomiete (Soll): 290 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zum 9,3-fachen der Jahresnettokaltmiete
- ☐ Hauptmieter sind ALDI, TEDi und ABC Schuhe
- ☐ sehr gute Sichtbarkeit an der Kreuzung zweier Hauptstraßen

am 01.08.2018 gekauft



Fachmarktzentrum Templin

- ☐ Baujahr: 1992 / 1998
- ☐ Grundstücksgröße: 14.579 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 4.543 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Investitionssumme: rund 2 Mio. €
- ☐ Nettomiete (IST): > 250 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zu einem sehr attraktiven Kaufpreisfaktor
- ☐ Hauptmieter sind BayWa-Baumarkt, NORMA und Getränkeland
- ☐ starke Marktposition als Agglomeration mit dem einzigen Baumarkt in weitem Umkreis

am 14.09.2018 gekauft



Fachmarktzentrum Schmallenberg

- ☐ Baujahr: 1989
- ☐ Grundstücksgröße: 6.149 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 6.744 m²
- ☐ Vermietungsstand: 92%
- ☐ Kaufpreis: 7,0 Mio. €
- ☐ Nettomiete (Soll): > 700 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zur 10-fachen Jahresnettomiete
- ☐ Hauptmieter sind LIDL, Takko, TEDI, Ernsting's family, Intersport, Quick Schuh
- ☐ außergewöhnlich starke Lage im Stadtzentrum (de facto „Fußgängerzone von Schmallenberg“)



- 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, Werbeflyone)



Entwicklung und Status

- Aufbau eines eigenen Büros seit Anfang 2017, Flächenvergrößerung im letzten Sommer
- Leitung durch Swen Rehwald als Geschäftsführer seit Februar 2018
- Team inzwischen auf 12 erfahrene Property Manager und Techniker ausgebaut

Operative Erfolge

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



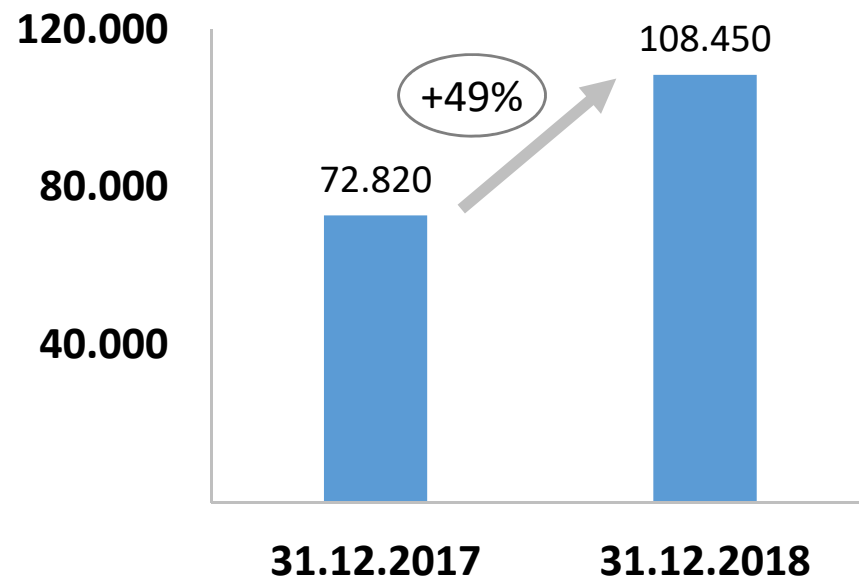
***„Andere sprechen vollmundig von Asset-, Property- und Facility Management.
Wir machen es einfach.“***

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



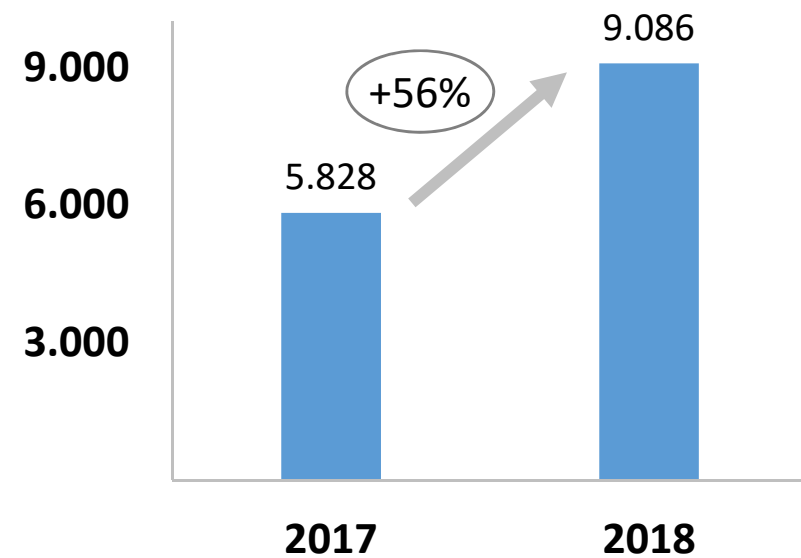
Portfoliowert

in T€



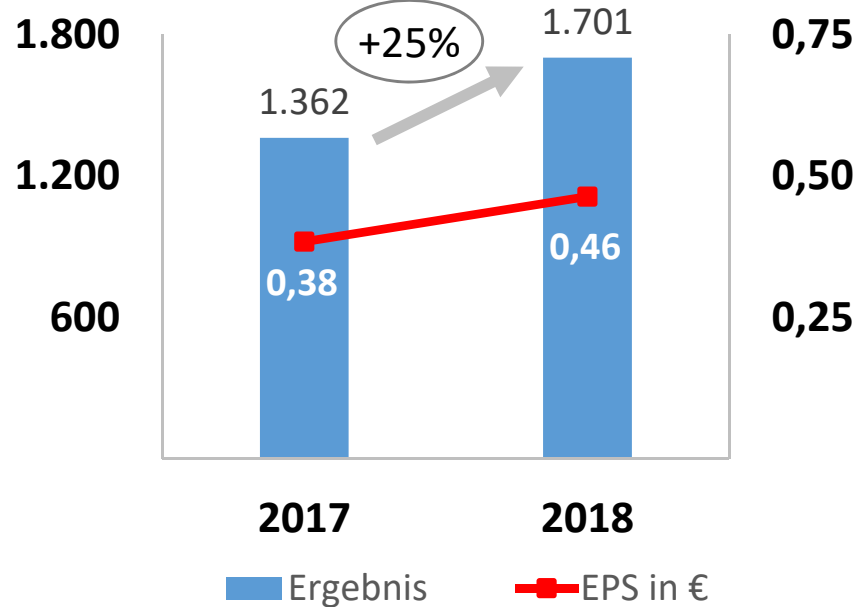
Umsatz

in T€



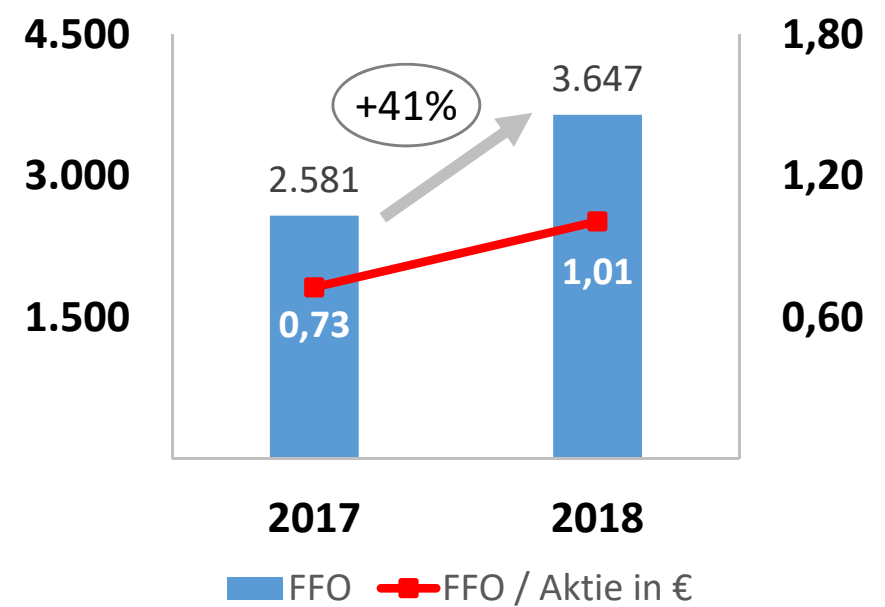
Nettoergebnis

in T€



Funds from Operations (FFO)

in T€



Aktiva <i>(wesentliche Positionen)</i>	31.12.2018	31.12.2017
Anlagevermögen	81.441 T€	52.239 T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	508 T€	223 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	603 T€	271 T€
Liquide Mittel	2.800 T€	2.491 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	433 T€	188 T€
Bilanzsumme	85.785 T€	55.412 T€

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

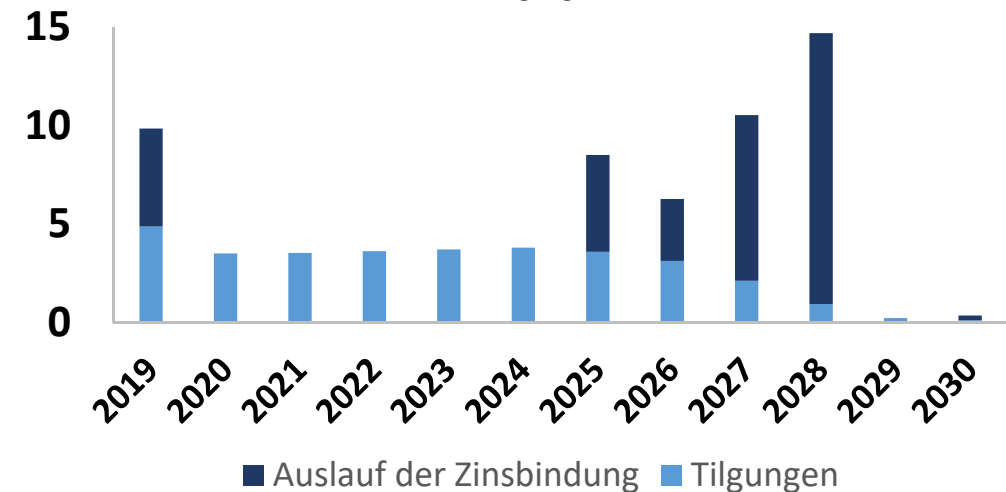
Passiva <i>(wesentliche Positionen)</i>	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	16.376 T€	11.383 T€
Rückstellungen	795 T€	581 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	297 T€	188 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.788 T€	43.069 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	529 T€	191 T€
Bilanzsumme	85.785 T€	55.412 T€

- Eigenkapital durch Kapitalerhöhung und positives Ergebnis erhöht
- Ausweitung der Bankverbindlichkeiten korrespondiert mit Portfolio-Ausbau
- Sonstige Verbindlichkeiten vor allem durch (Umsatz-)Steuern stichtagsbedingt gestiegen

Kennzahlen (Stand: 31.12.2018)	
Anzahl Finanzierungspartner	21
Bankverbindlichkeiten	67,3 Mio. €
Ø Zinssatz	2,41%
Ø Anfangstilgung	4,99%
Ø Zinsbindung	8,0 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	62,0%

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

in Mio. €



- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: keine Bank mit >20% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

Ziele für 2018

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

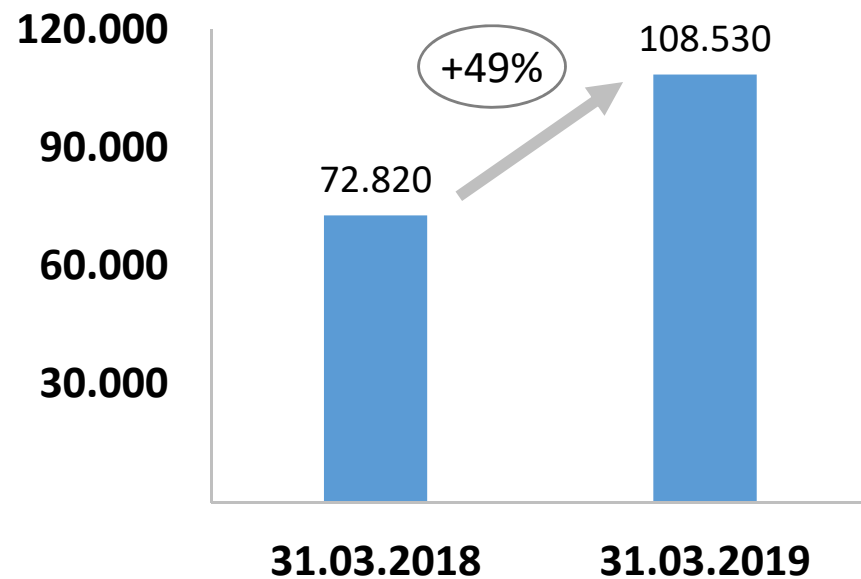


1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



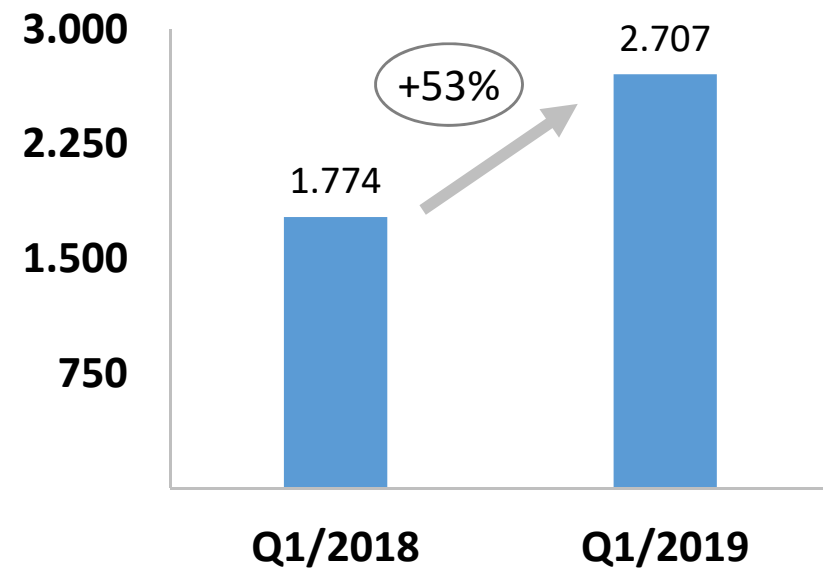
Portfoliowert

in T€



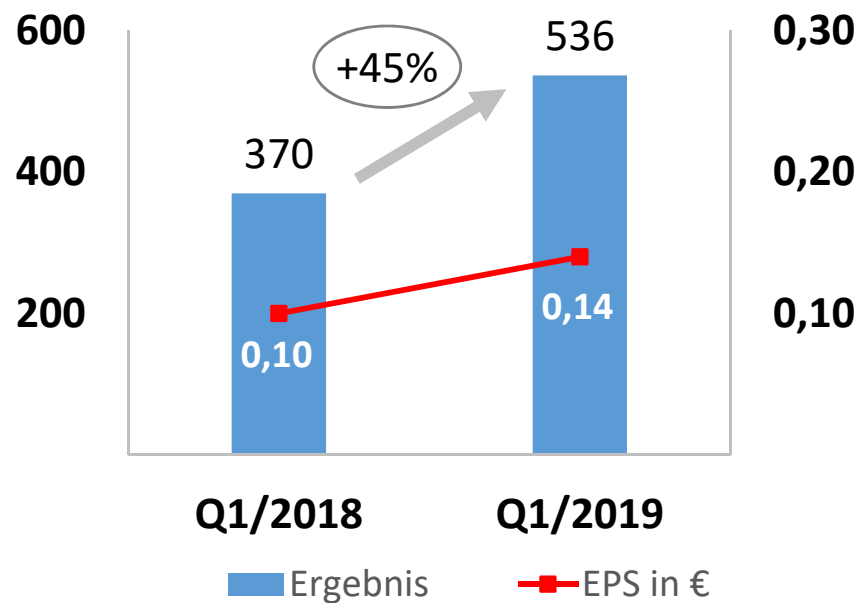
Umsatz

in T€



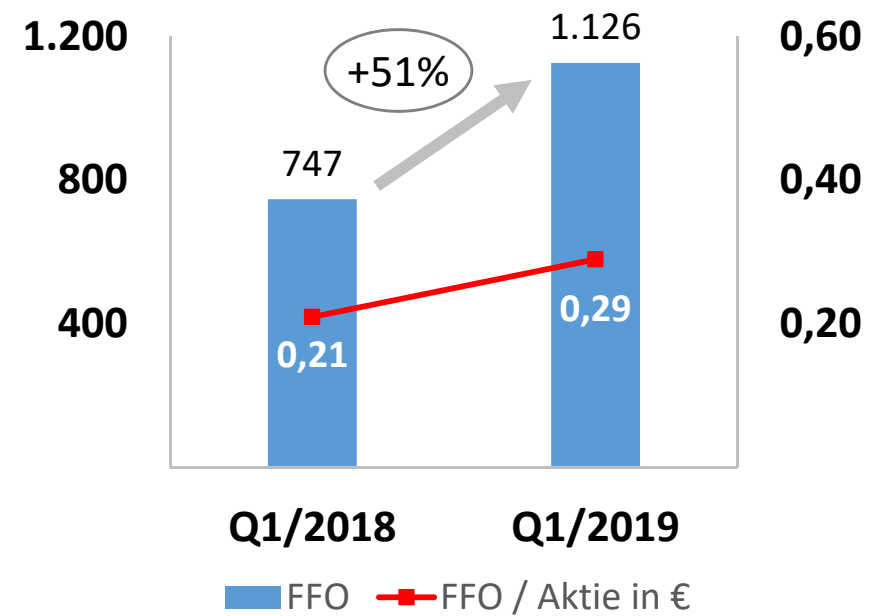
Nettoergebnis

in T€



Funds from Operations (FFO)

in T€



Fachmarktzentrum Dinslaken

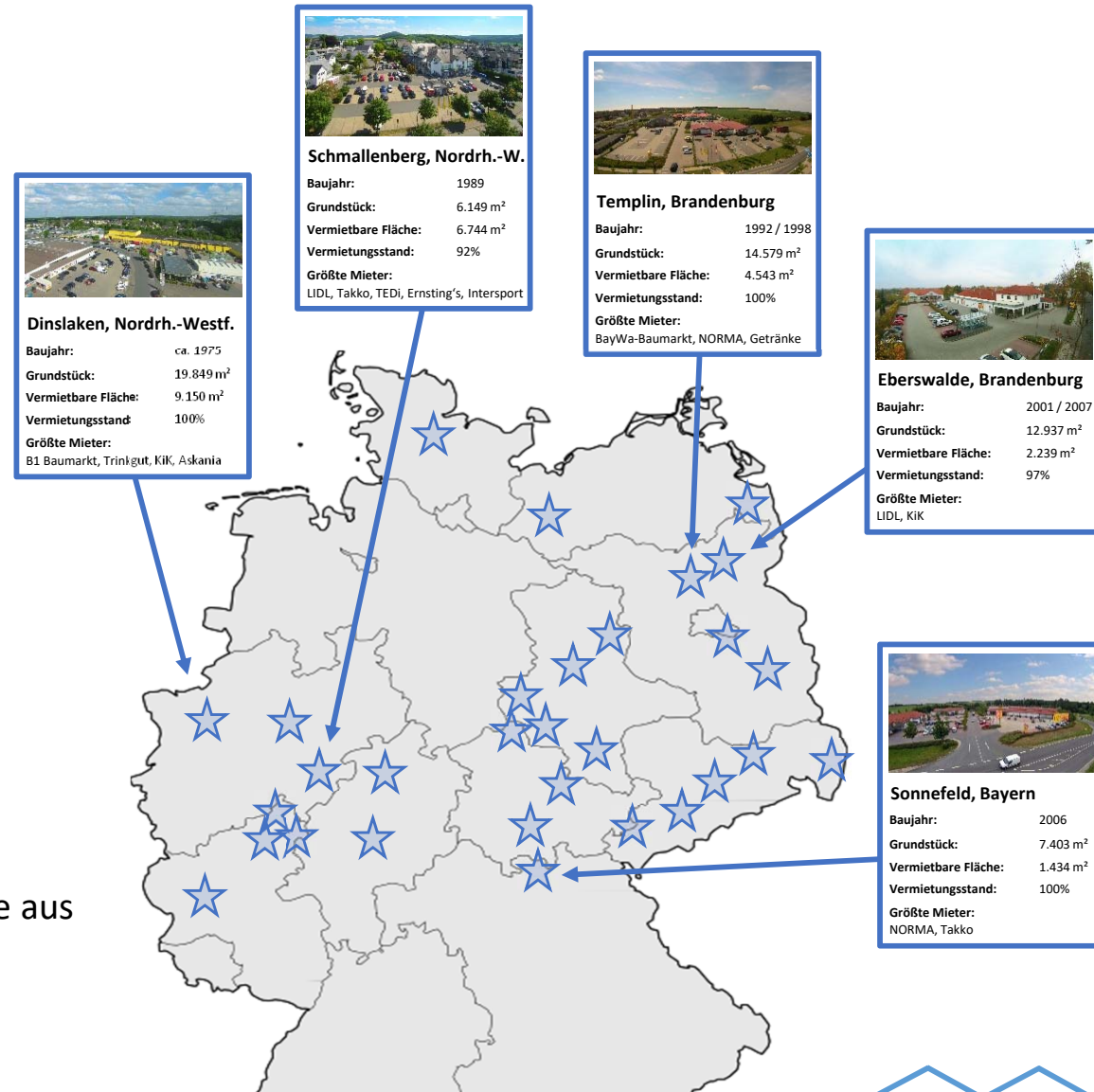
- ☐ Baujahr: ca. 1975
- ☐ Grundstücksgröße: 19.849 m²
- ☐ vermietbare Fläche: 9.150 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Kaufpreis: 7,6 Mio. €
- ☐ Nettomiete (IST): > 750 T€ p.a.
- ☐ Erwerb zur 10-fachen Jahresnettokaltmiete
- ☐ Hauptmieter sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania
- ☐ sehr gut positioniert in überaus frequenzstarkem Gewerbegebiet mitten in der Stadt

am 15.05.2019 gekauft



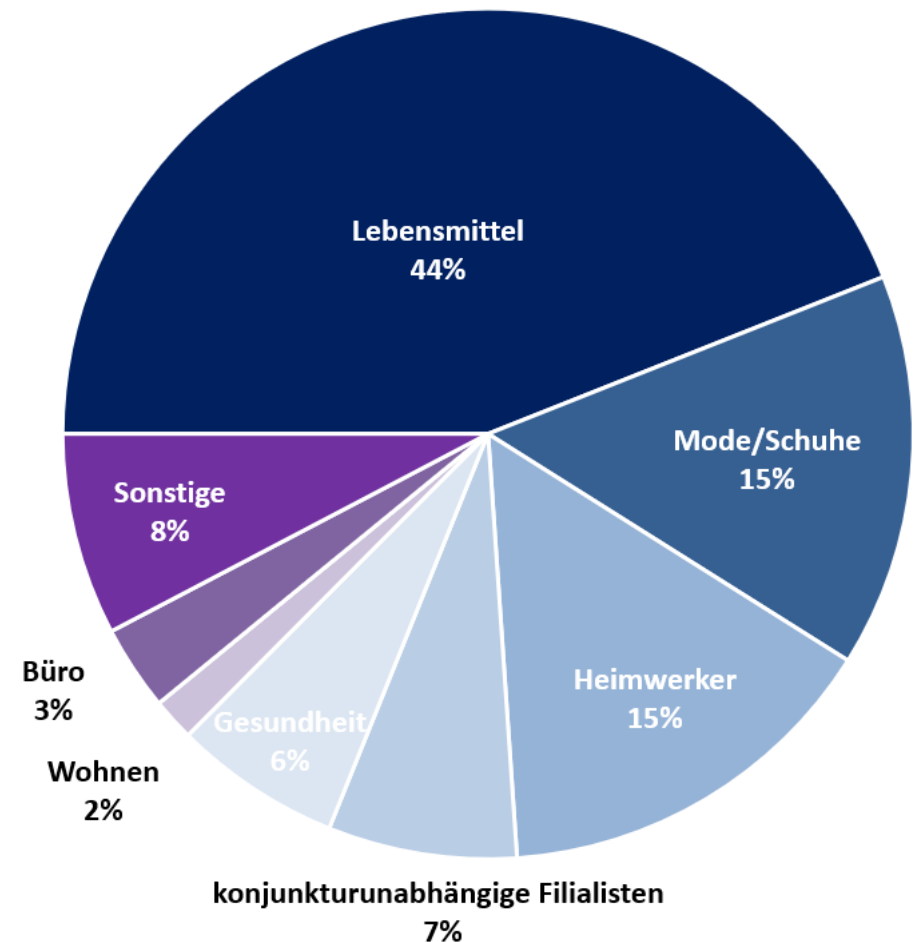
Kennzahlen (Stand: 31.05.2019)	
Standorte	31
Nettokaltmieten (annualisiert)	10,0 Mio. €
Vermietbare Fläche	130.652 m ²
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	3,9 Jahre

- rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- kein Mietvertrag macht > 5% der Gesamterträge aus und alle „Top 5“-Verträge zusammen nur 15%



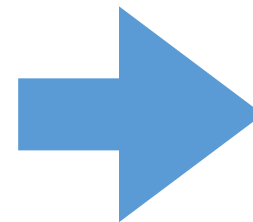
Größte Mieter (Stand: 31.05.2019)			Anteil
toom			10,5 %
REWE/Penny/Sky	  		9,7 %
EDEKA/Netto/trinkgut	  		8,2 %
LIDL			6,8 %
NORMA			5,7 %
Tengelmann-Gruppe	 		4,9 %
Aldi Nord			3,8 %
Takko			2,7 %
Dän. Bettenlager			2,5 %
Deichmann			2,3 %

Mieterträge nach Branche



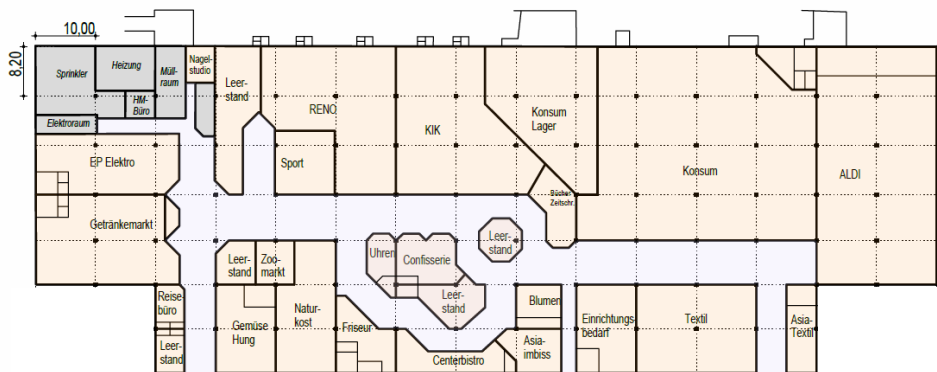
Umbauvorbereitung EKZ Radeberg

- neue Flächenstruktur entwickelt
- Baugenehmigung beantragt
- Mietverträge mit allen kleinen Mietern für nach dem Umbau geschlossen
- Verträge mit den großen Mietern durchweg nahezu ausverhandelt



- Umbau soll im Jahr 2020 durchgeführt werden
- Veräußerung des Objekts per Forward-Deal angestrebt
- Sonderertrag im hohen einstelligen Mio.-Bereich möglich

Flächenstruktur heute



Flächenstruktur künftig



Intensive Nach- und Neuvermietungsaktivitäten

- Leerstände in etlichen Objekten reduziert/beseitigt
- Planungen zur Vergrößerung von Ankermietflächen
- Optimierung von (überwiegend kleineren) Bestandsmietverträgen
- Neuvermietung nach Insolvenzen von AWG (Schneeberg) sowie Miller & Monroe (Steißfurt)
- Vorbereitung der umfassenden Revitalisierung mehrerer Objekte
- Verlängerung zahlreicher Ankermietverträge

Verlängerung größerer Mietverträge ¹⁾

	Veränderung der Miethöhe ggü. Stand beim Erwerb					verlängert	Zu-/Abgang	Verträge mit >25 T€ gesamt
	>= -10%	bis -10%	+/- 0%	bis +10%	>= +10%			
2015	--	1	--	--	--	1	--	21
2016	--	--	2	--	--	2	1 / --	48
2017	--	--	3	2	1	6	1 / --	63
2018	1	--	10	3	--	14	1 / --	96
2019	--	--	4	2	--	6	4 / 2	102
Summe	1	1	19	7	1	29	7 / 2	

¹⁾ Kaltmiete von mindestens 25 T€ p.a., ausschließlich Vertragsverlängerungen um mindestens drei Jahre

Adhoc-Meldung vom 17. Juni 2019

- Prüfung einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht
- Nutzung von Chancen durch Zukäufe und Investitionen in Bestandsobjekte
- Bezugsverhältnis voraussichtlich 8:1
- Bezugspreis nahe dem Börsenkurs
- Bruttoemissionserlös zwischen 7 und 8 Mio. €
- Details der möglichen Maßnahme stehen noch nicht fest

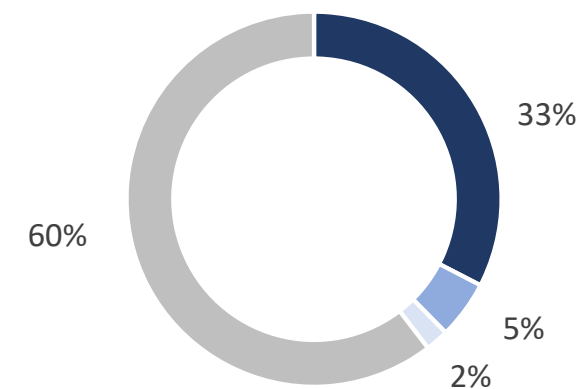
Kursentwicklung seit Erstnotiz am 13.07.2016



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	3.900.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹⁾	15,90 €
Marktkapitalisierung	62,0 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 19.06.2019

Aktionärsstruktur ²⁾



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

2) Stand 19.06.2019. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind der Ennismore European Smaller Companies Fund, die Share Value Stiftung, der Value Opportunity Fund und die HW Capital GmbH mit einem Anteil von zusammen ca. 15%.

Ziele für 2019

- weiterer Ausbau des Immobilien-Portfolios
- deutliche Steigerung des NAV pro Aktie
- Jahresüberschuss von 2,2 Mio. €
- FFO von 4,4 Mio. € bzw. 1,13 € je Aktie
- annualisierter FFO von 5,0 Mio. € per Ende 2019
- weitere Dividendenerhöhung



Generaldebatte

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, eine Dividende von 0,40 Euro auf jede für das Geschäftsjahr 2018 mit Gewinnbeteiligungsrecht ausgestattete Aktie auszuschütten.

TOP 3: Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

TOP 5: Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine feste Vergütung von jeweils 10.000,-- 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 2019 zu wählen.

TOP 7: Erwerb und Verwendung eigener Aktien

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Vorstand zum Erwerb von bis zu 10% der eigenen Aktien zu ermächtigen. Erworbene Aktien können neben Verkauf über die Börse/Angebot an alle Aktionäre auch eingezogen, außerbörslich gegen Barzahlung veräußert, Dritten gegen Sachleistungen oder Mitarbeitern zum Erwerb angeboten werden.

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.

