

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Präsentation zum
Neun-Monats-Bericht 2025

20. November 2025



DEFAMA kauft

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- wenig Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- Objektgröße meist zwischen 1 und 5 Mio. € Kaufpreis
- überwiegend in kleinen bis mittelgroßen Städten

Wir verfolgen eine „Buy-and-Hold“-Strategie mit dem Ziel, nachhaltig zweistellige Eigenkapitalrenditen zu erwirtschaften.

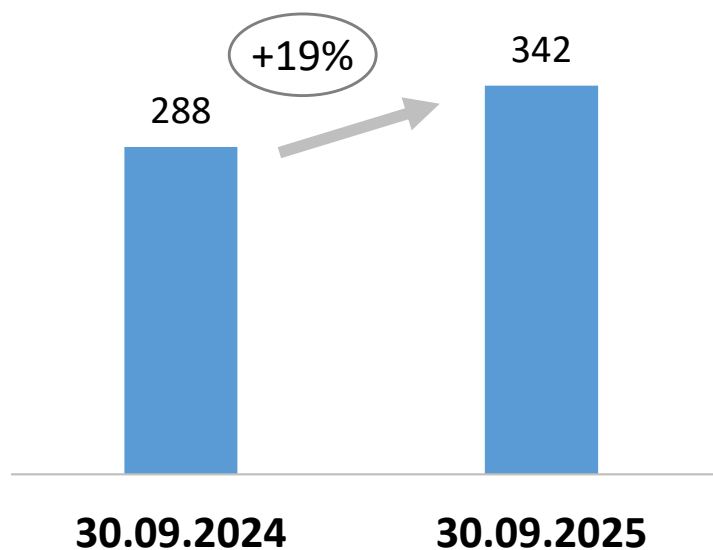


Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2025

- Funds From Operations (FFO) per 30.9. bei 8,2 Mio. € (+7%)
- Bisher 16 Zukäufe mit künftig >2 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettokaltmieten, darunter etliche Standorte in Großstädten und/oder mit Baujahren von 2020 und jünger
- Portfolio umfasst per 30.9. insgesamt 91 Objekte
- Zahlreiche neue langfristige Mietverträge geschlossen, meist verbunden mit Umbau-, Vergrößerungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen
- Verkauf der Objekte Templin, Brand-Erbisdorf und Waltershausen bringt positiven Einmaleffekt von 3 Mio. € vor Steuern und gut 4 Mio. € Liquiditätszufluss

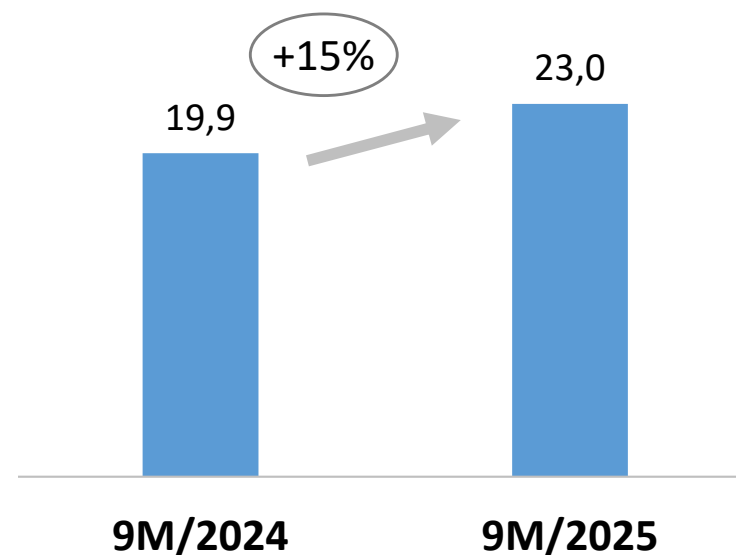
Portfoliowert

in Mio. €



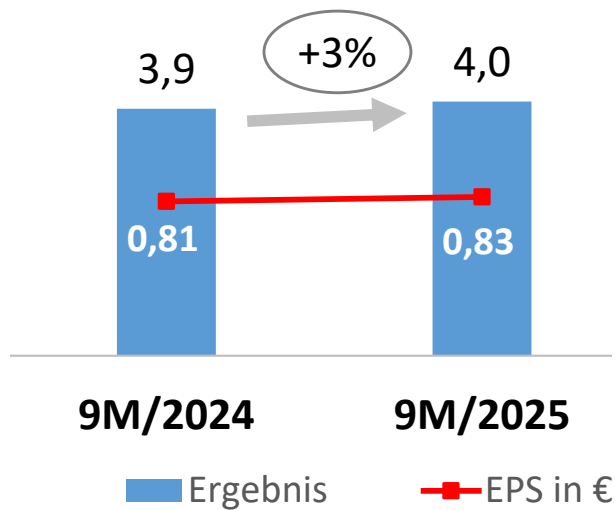
Umsatz

in Mio. €



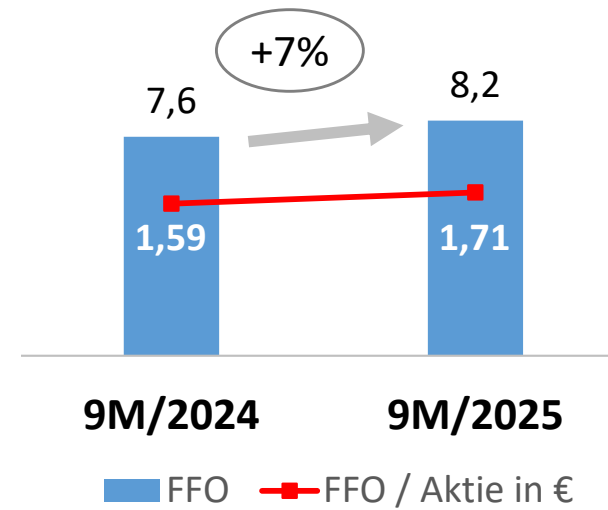
Nettoergebnis¹

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

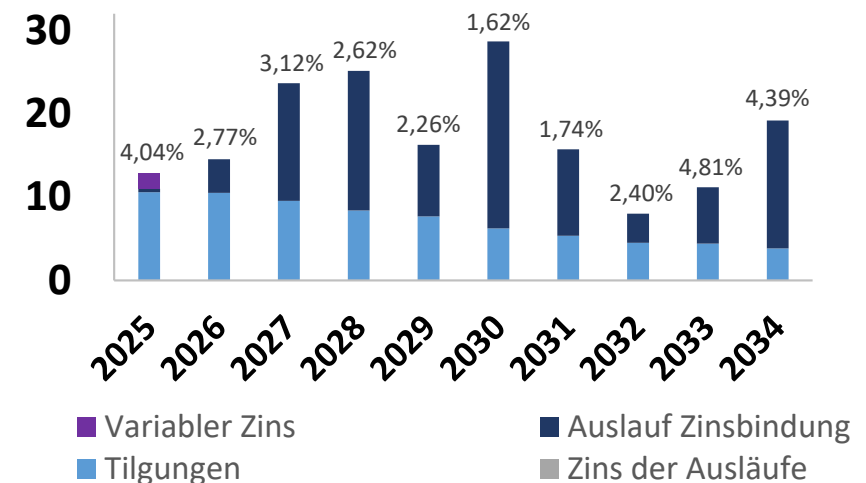
in Mio. €



1) Inklusive positive Sondereffekte aus dem Verkauf des Objekts Büdelsdorf (2024) bzw. Templin (2025)

Kennzahlen (Stand: 30.09.2025)	
Anzahl Finanzierungspartner	43
Bankdarlehen	200 Mio. €
Ø Zinssatz	3,16%
Ø Anfangstilgung	3,88%
Ø Zinsbindung	7,5 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	59%

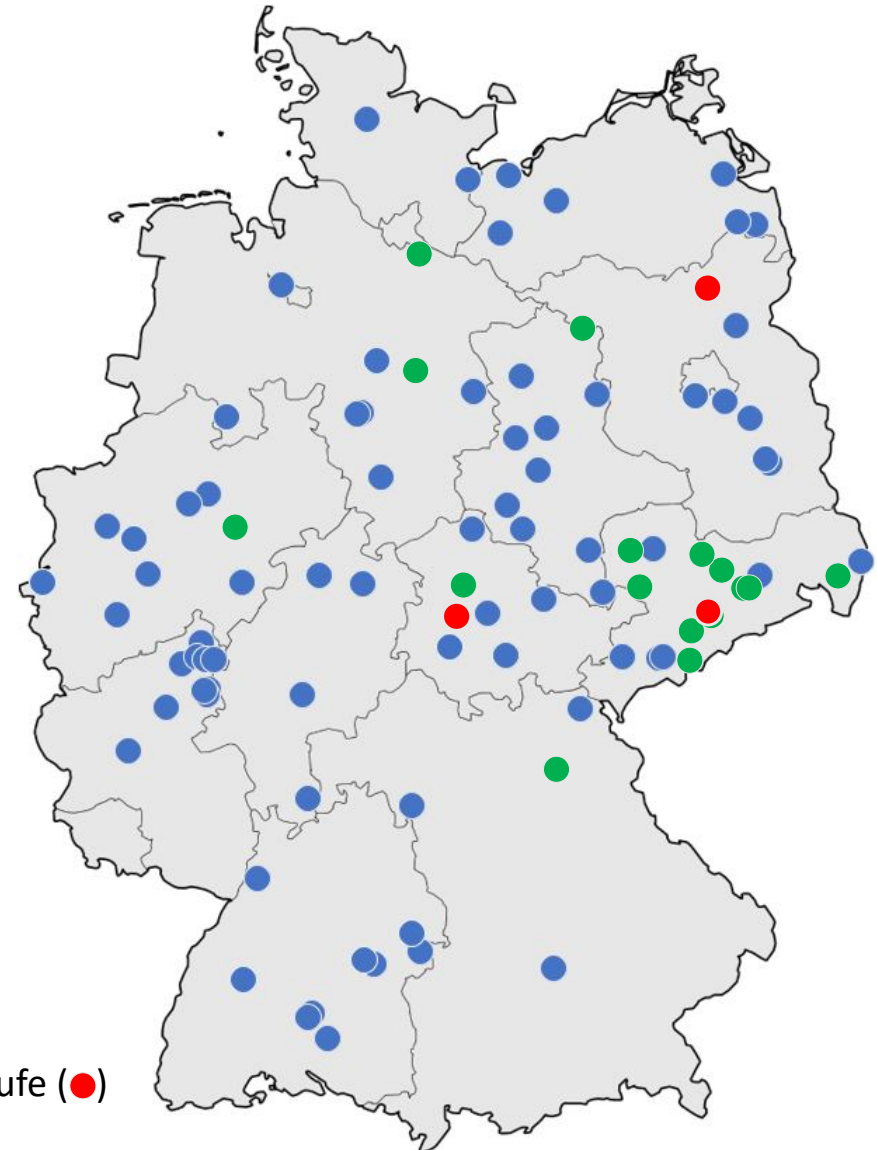
Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen
in Mio. €



- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- Breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: nur eine Bank mit > 10% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

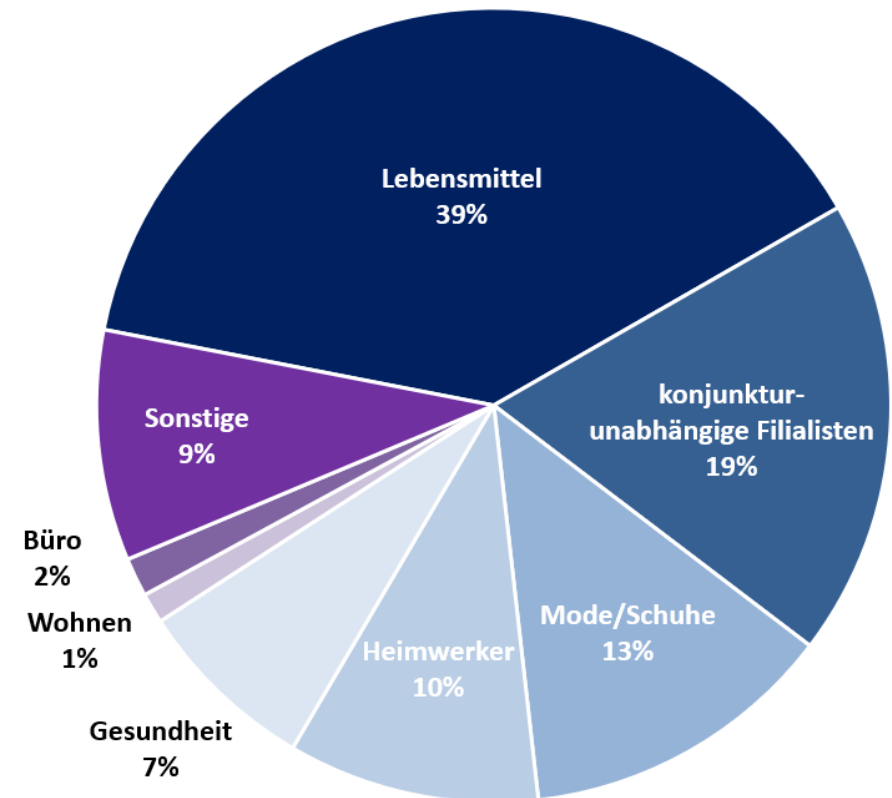
Kennzahlen (per 30.09.2025)	
Standorte	91
Nettokaltmieten (annualisiert)	28 Mio. €
Vermietbare Fläche	323.214 m ²
Vermietungsquote	95%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,4 Jahre
Portfoliowert	342 Mio. €

- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 3% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 17%
- Im Jahr 2025 erfolgten bisher 16 Zukäufe (●) und drei Verkäufe (●)



Größte Mieter <i>(per 30.09.2025)</i>	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	20	11,7 %
Kaufland/LIDL  	7	8,8 %
REWE/Penny  	9	6,8 %
toom/B1  	5	6,3 %
JYSK 	14	4,6 %
Aldi Nord 	8	3,6 %
H.H. Gruppe  	14	3,6 %
dm-Drogerie 	8	3,3 %
Rossmann 	8	3,1 %
KiK 	14	3,1 %
AWG 	7	3,0 %
Getränke Hoffmann 	8	2,3 %

Mieterträge nach Branche



„Top 10“-Mietverträge zusammen machen lediglich 17% der Gesamterträge aus

Transaktion/Kauf

Fachmarktzentrum in Havelberg

- ☐ Baujahr: 1992
- ☐ Grundstücksgröße: 7.200 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 2.919 m²
- ☐ Vermietungsstand: 69%
- ☐ Nettomiete (IST): > 200 T€
- ☐ Kaufpreis: n.n.¹
- ☐ Langjähriger Mieter ist EDEKA; dieser ist der einzige Vollsortimenter in der ganzen Stadt
- ☐ Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt an der durch den Ort führenden Bundesstraße
- ☐ Entwicklungspotenzial durch eine leerstehende Teilfläche
- ☐ Direkt benachbart ist eine moderne ALDI Nord Filiale



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Kauf

Nahversorger in Wienhausen

- ☐ Baujahr: 1996
- ☐ Grundstücksgröße: 4.216 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 986 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): ca. 100 T€
- ☐ Kaufpreis: 970 T€
- ☐ Langjähriger Mieter ist Penny
- ☐ Einziger Lebensmittelmarkt im ganzen Ort
- ☐ Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt am Ortseingang

am 23.05.2025 gekauft

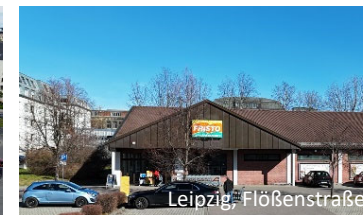


Transaktion/Kauf

Portfolio mit 8 Drogerie-Märkten (u.a.)

- ❑ Baujahre: 2003 bis 2022
- ❑ Vermietbare Fläche: 13.598 m²
- ❑ Vermietungsstand: 97%
- ❑ Nettomiete (IST): ca. 1,5 Mio. €
- ❑ Kaufpreis: n.n. ¹
- ❑ Insgesamt 11 Objekte in Dresden, Leipzig, Stelle bei Hamburg, Möhnesee (NRW) und diversen Kleinstädten in Sachsen
- ❑ Größte Mieter sind DM (5x), ALDI (2x), Rossmann (2x), Budni, Pfennigpfeiffer, Fristo und KiK
- ❑ Lokal gut positionierte Nahversorger, größtenteils in starker Einzelhandelsumgebung

am 10.06.2025 gekauft



¹) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Kauf Fachmarkt in Löbau

- ☐ Baujahr: 2005
- ☐ Grundstücksgröße: 2.881 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 952 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): ca. 100 T€
- ☐ Kaufpreis: n.n.¹
- ☐ Langjähriger Mieter ist AWG Mode
- ☐ Sehr gute Lage in einem großen Einzelhandelsareal am Zubringer zur Bundesstraße
- ☐ Direkt gegenüber Kaufland gelegen; zudem u.a. Deichmann, KiK, Tankstelle mit im Areal



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Kauf Fachmarkt in Riesa

- ☐ Baujahr: 1998
- ☐ Grundstücksgröße: 3.748 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 1.063 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): ca. 100 T€
- ☐ Kaufpreis: 984 T€
- ☐ ACTION als Mieter im Herbst 2024 in den ehemaligen Netto eingezogen
- ☐ Neu gebauter moderner Netto-Markt direkt nebenan

am 02.10.2025 gekauft



Transaktion/Kauf

Supermarkt in Bayreuth

- ☐ Baujahr: 1985
- ☐ Grundstücksgröße: ¹ 1.123 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 1.190 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): ca. 150 T€
- ☐ Kaufpreis: 1,4 Mio. €
- ☐ Langjähriger Mieter REWE hat gerade modernisiert und Vertragslaufzeit verlängert
- ☐ Stark frequentierter Nahversorger zwischen Innenstadt und Universität



1) rechnerischer Anteil an Teileigentumsgrundstück

Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Höhn

- | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|
| ▪ Umbau für TEDI / Fitness-Studio | in Planung, Nutzungsänderung beantragt | ca. 0,8 Mio. € |
|-----------------------------------|--|----------------|

Puderbach

- | | | |
|----------------------|-----------------------------------|----------------|
| ▪ Umbau für Rossmann | läuft, Abschluss vorauss. Q4/2025 | ca. 0,5 Mio. € |
|----------------------|-----------------------------------|----------------|

Schneeberg

- | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|----------------|
| ▪ Modernisierung für ALDI | Bauantrag gestellt, Umbau ab Q2/2026 | ca. 0,3 Mio. € |
|---------------------------|--------------------------------------|----------------|

Sternberg

- | | | |
|---|--|----------------|
| ▪ Rückbau des ehem. Penny | abgeschlossen | insgesamt |
| ▪ Umbau für EDEKA / TEDI als Nachmieter | in Planung, Bauantrag 12/2024 gestellt | ca. 0,5 Mio. € |

Wittenburg

- | | | |
|--|--|------------|
| ▪ Umbau für Nachmieter der REWE-Fläche | in Planung, Bauantrag vorauss. Q4/2025 | > 1 Mio. € |
|--|--|------------|

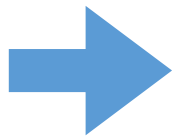
Zeitz

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------|
| ▪ Dachsanierung | läuft, Abschluss vorauss. Q4/2025 | insgesamt |
| ▪ Modernisierung für Kaufland | in Planung, Umbau vorauss. 2027 | > 3 Mio. € |



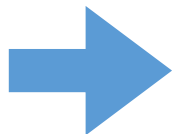
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

- Erwerb der Immobilien mit Anfangsrendite von 10% p.a.
- Refinanzierung von > 80% der Investition mit ca. 4-5% p.a.

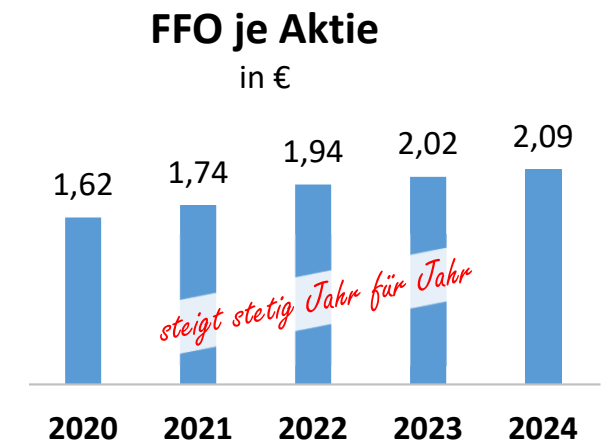


wenig Eigenkapital erforderlich,
entsprechend hohe EK-Rendite

- Starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Hebung von Ertrags-/Einsparpotenzialen in Objekten

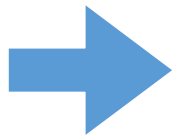


FFO je Aktie +29%
binnen vier Jahren



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

- Aufwändiger Einzelkauf zu günstigen Kaufpreisen
- Professionell gemanagte Portfolien werden zu deutlich höheren Faktoren gehandelt



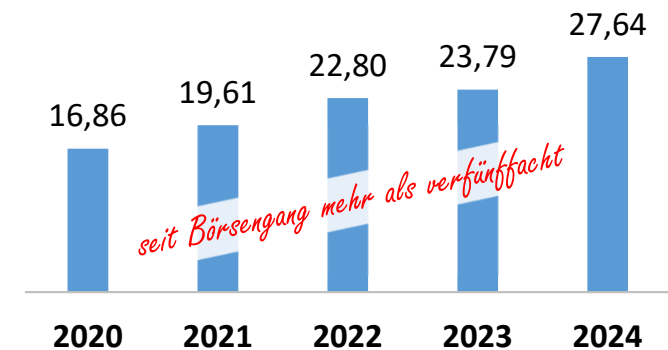
NAV je Aktie +64%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

- jährlich erhöhte Dividenden
- starken und krisenfesten Cash Flow / FFO
- stetig steigenden Portfoliowert / NAV

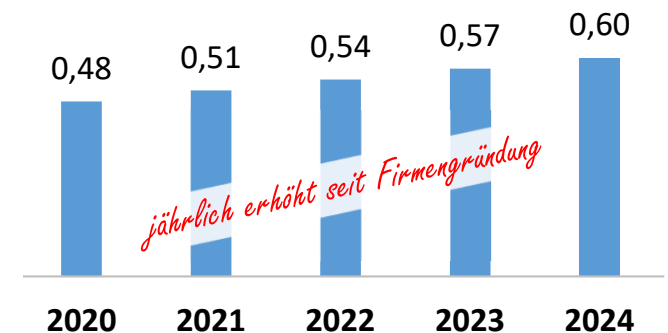
NAV je Aktie

in €



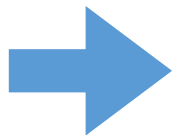
Dividende je Aktie

in €



Starkes Wachstum ohne Kapitalerhöhungen möglich (I)

- DEFAMA braucht wenig Eigenkapital für die getätigten Akquisitionen
- Finanzierung von Zukäufen durch Cash Flow, Revalutierungen und selektive Verkäufe
- Weder Kapitalerhöhungen noch Anleihen, Schuldscheindarlehen o.ä. geplant
- Re-Allokation von Kapital als Schlüssel zu starker FFO-Steigerung ohne Verwässerung
- Organisches Wachstum aus eigener Kraft

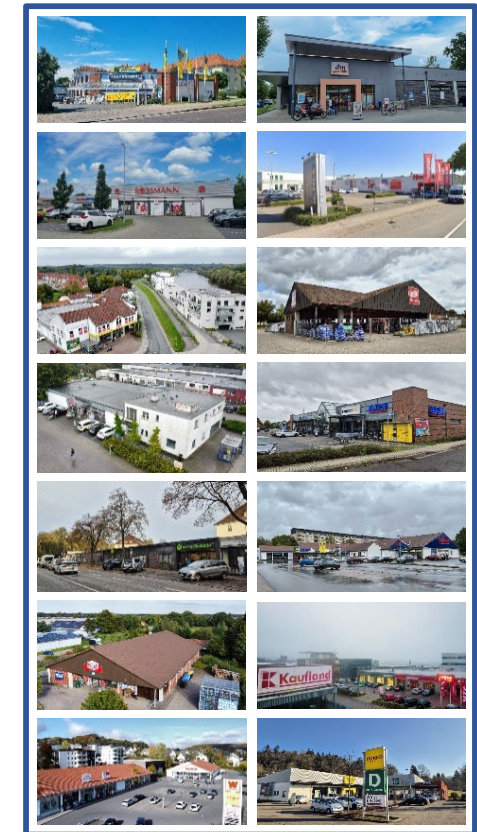


DEFAMA wächst unabhängig vom Kapitalmarkt

Starkes Wachstum ohne Kapitalerhöhungen möglich (II)



Verkauf 2024		Zukäufe 2024
1	Anzahl	14
6,7 Mio. €	(Ver-)Kaufpreise	28 Mio. €
0,55 Mio. €	NKM p.a.	2,8 Mio. €
0,3 Mio. €	FFO p.a.	> 0,9 Mio. €



Freigesetzte
Liquidität

*FFO-Rendite auf das Eigenkapital durch
Re-Investition mehr als verdreifacht!*

~ 3 Mio. €

Investiertes Eigenkapital

Ziele für 2025

Vorjahreswerte

■ Jahresüberschuss (HGB):	> 5 Mio. € (evtl. zusätzl. Verkauf)	4,6 Mio. €, davon ~1,1 Mio. € aus Verkauf
■ Funds From Operations (FFO):	11 Mio. €	10,0 Mio. €
■ Dividende:	> 0,60 € je Aktie	0,60 € je Aktie

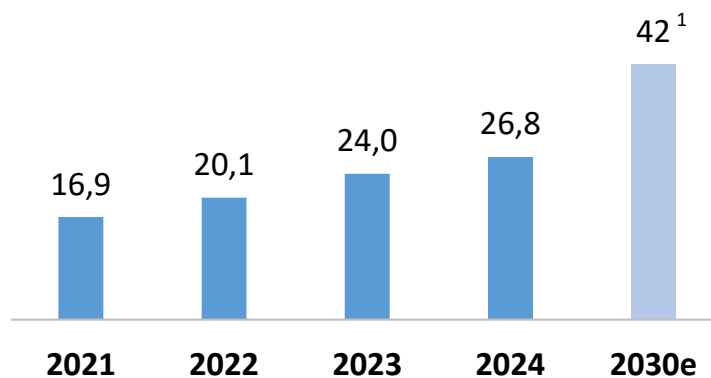
Langfristplanung „DEFAMA 2030“

veröffentlicht am 09.12.2024

- Portfoliowert erreicht 500 Mio. €
- Annualisierte Mieterträge von 42 Mio. €
- Mind. 19 Mio. € FFO bzw. > 4,00 € je Aktie

Nettomieten (annualisiert)

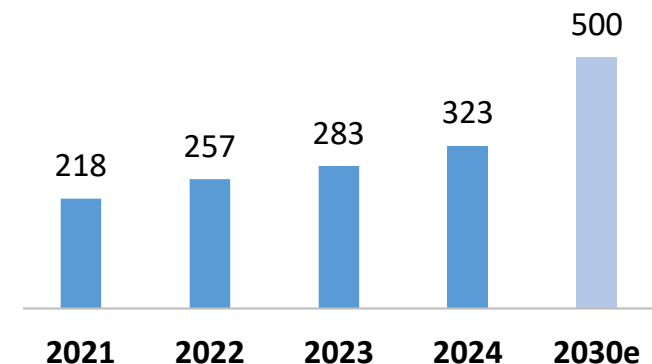
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

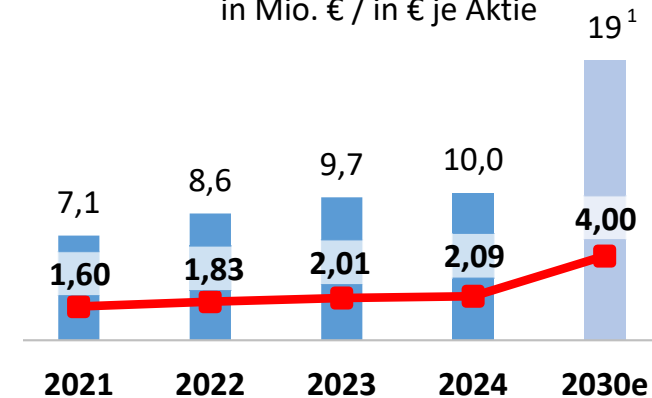
Portfoliowert

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

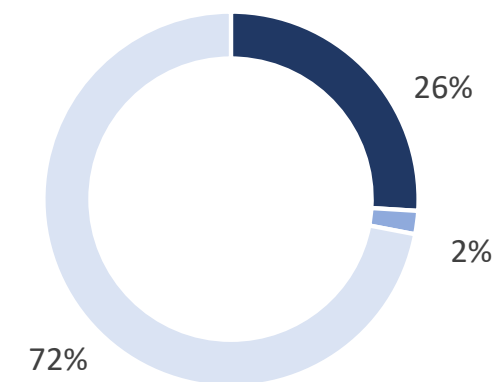
in Mio. € / in € je Aktie



Kursentwicklung seit Erstnotiz



Aktionärsstruktur ²



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹	28,80 €
Marktkapitalisierung	138,2 Mio. €

- MSC Invest GmbH / M. Schrade
- Aufsichtsrat
- Streubesitz

2) Stand 31.12.2024. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitz sind Ennismore European Smaller Companies Fund, Fam. Winkler, Geminus GmbH, HW Capital GmbH, MACH Holding GmbH, LBBW, Lupus Alpha Micro Champions Fonds, Share Value Stiftung, Spirit Asset Management und der Value Opportunity Fonds.

1) XETRA-Schlusskurs am 19.11.2025

Hochprofitabel

dank günstiger Kaufpreise und schlanker Strukturen

Solide Finanzierung

über Objekt-Tochterfirmen mit lokalen Banken/Sparkassen

Bodenständiges Team

mit großer Erfahrung im Bereich der Handelsimmobilien

Aktionärsfreundlich

mit hoher Transparenz und jährlich steigende Dividende

Wachstumsstark

durch Fokus auf spezielle Nische mit wenigen Mitbewerbern

Deutsche Fachmarkt AG

Nimrodstr. 23
13469 Berlin

www.defama.de

Matthias Schrade

Vorstand

Telefon +49 (0) 30 / 555 79 26 - 0

Mail schrade@defama.de



Warnhinweis zu zukunftsgerichteten Aussagen

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen wurden nicht unabhängig nachgeprüft, und es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung oder Gewähr hinsichtlich ihrer Eignung, Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen bzw. darf sich der Empfänger nicht auf diese verlassen.

Dieses Dokument kann Aussagen über zukünftige Erwartungen und andere zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, die auf den derzeitigen Ansichten und Annahmen des Managements basieren und mit bekannten und unbekannten Risiken und Unsicherheiten verbunden sind, die bewirken können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen abweichen.

Weder die Deutsche Fachmarkt AG noch ein mit ihr verbundenes Unternehmen oder ihre Berater oder Vertreter können in irgendeiner Weise (bei Fahrlässigkeit oder anderweitig) für Verluste, die durch die Benutzung dieses Dokuments, seines Inhalts oder in irgendeinem Zusammenhang mit diesem Dokument entstehen, haftbar gemacht werden.

Dieses Dokument stellt kein Angebot und keine Einladung zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien dar und es bildet auch keinerlei Grundlage oder verlässliche Aussage im Zusammenhang mit einem Vertrag oder einer Verpflichtung jeglicher Art.