



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Vorläufige Zahlen
Geschäftsjahr 2025

26. Februar 2026

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.

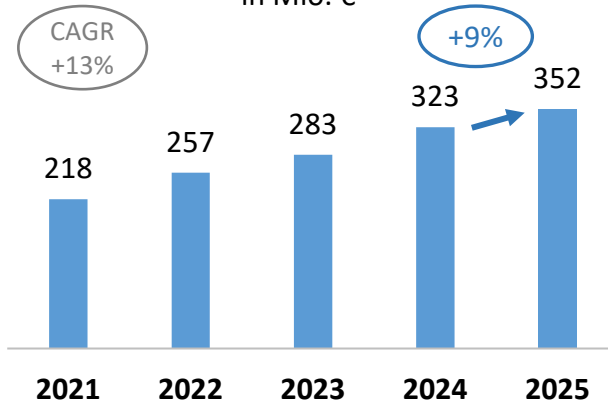


Highlights im Geschäftsjahr 2025

- Funds From Operations (FFO) erreicht 10,8 Mio. € (+8%) bzw. 2,25 € je Aktie
- Verkauf der Objekte Templin, Brand-Erbisdorf und Waltershausen mit positivem Einmaleffekt von 3 Mio. € vor Steuern und gut 4 Mio. € Liquiditätszufluss
- Zahlreiche neue langfristige Mietverträge geschlossen, meist verbunden mit Umbau-, Vergrößerungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen
- Insgesamt 19 Zukäufe mit künftig 2,6 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettomieten
- Portfolio umfasst per 31.12. insgesamt 94 Objekte

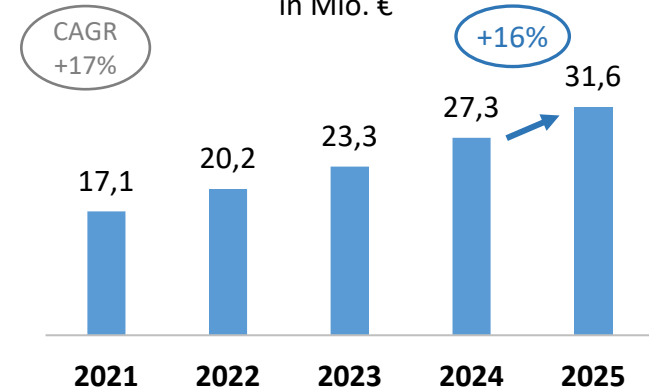
Portfoliowert

in Mio. €



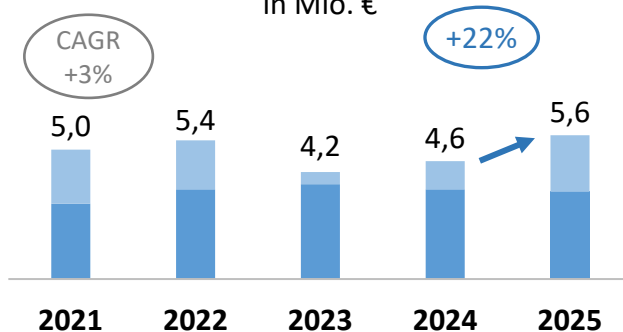
Umsatz

in Mio. €



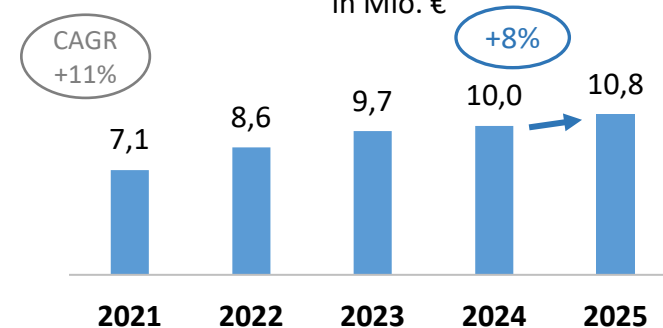
Nettoergebnis¹

in Mio. €

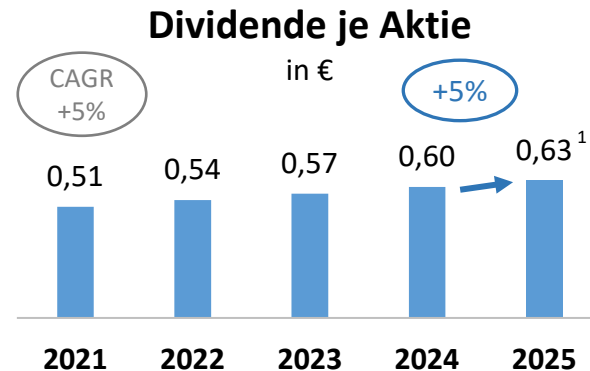
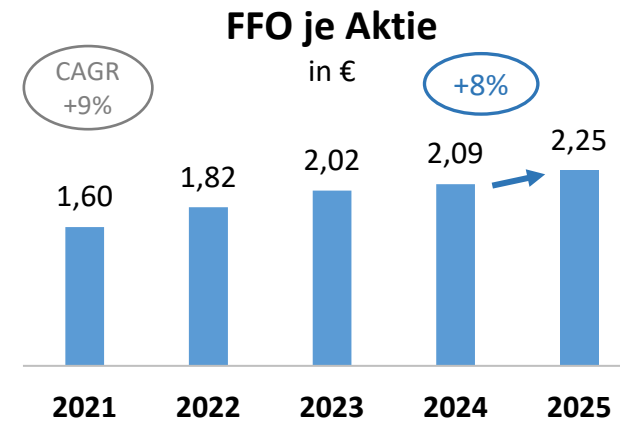
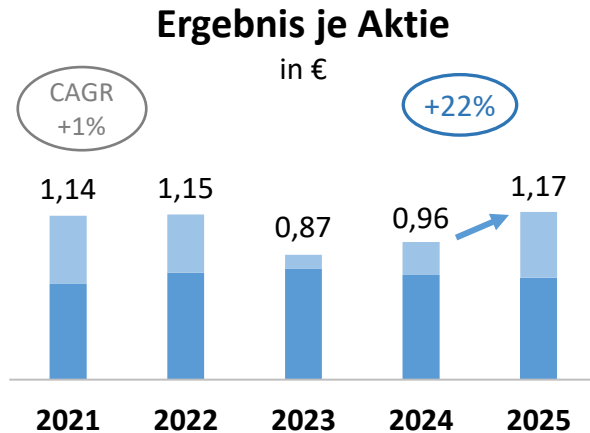


Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen



Leitgedanken für die Expansion

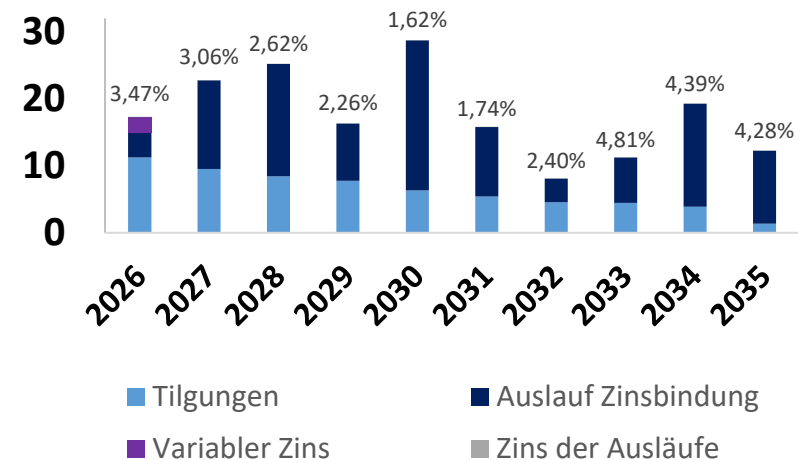
- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- Primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- Weitere FFO-Erhöhung aus eigener Kraft

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

Kennzahlen (Stand: 31.12.2025)	
Anzahl Finanzierungspartner	43
Bankdarlehen	200 Mio. €
Ø Zinssatz	3,19%
Ø Anfangstilgung	3,89%
Ø Zinsbindung	7,4 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58% ¹

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

in Mio. €

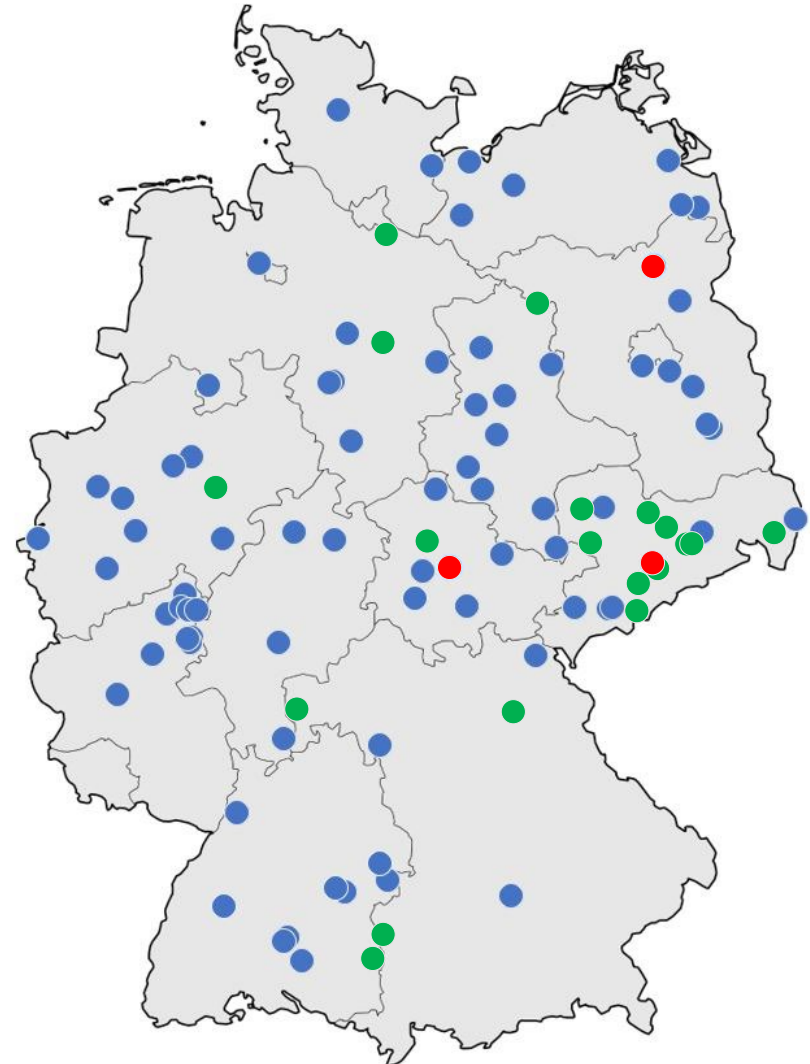


- Finanzierung über lokale/regionale Banken und Sparkassen mit hoher Standort-Expertise
- Breit diversifizierte Finanzierungsstruktur: nur eine Bank mit > 10% Anteil an der Gesamtverschuldung
- Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen („viele Jahre Ruhe“)

¹) geschätzt, kann erst nach Vorliegen der Gutachterbewertung per 31.12.2025 exakt ermittelt werden

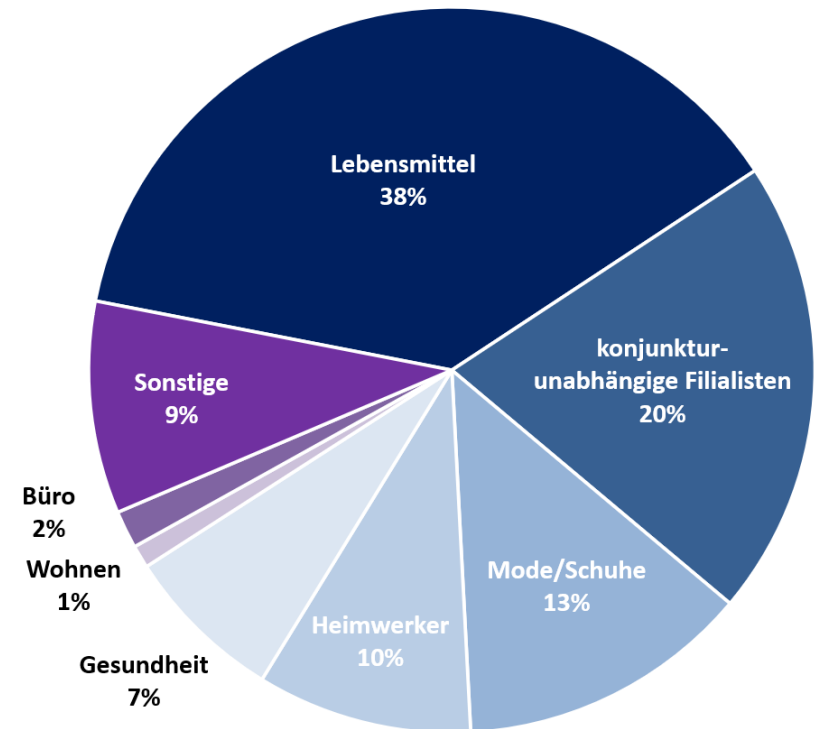
Kennzahlen <i>(per 31.12.2025)</i>	
Standorte	94
Nettokaltmieten (annualisiert)	28 Mio. €
Vermietbare Fläche	324.550 m ²
Vermietungsquote	93%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,6 Jahre
Portfoliowert	352 Mio. €

- 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 19 Zukäufe (●) und drei Verkäufe (●)



Größte Mieter <i>(per 31.12.2025)</i>		Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut	  	20	11,8 %
Kaufland/LIDL	 	7	8,7 %
REWE/Penny	 	10	7,3 %
toom Baumarkt		4	5,7 %
JYSK		14	4,6 %
H.H. Gruppe	 	16	4,0 %
Rossmann		9	3,6 %
dm-Drogerie		8	3,3 %
Aldi Nord		7	2,9 %
Takko		11	2,8 %
AWG		7	2,8 %
KiK		13	2,8 %

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): > 100 T€
- ☐ Kaufpreis: 970 T€
- ☐ Langjähriger Mieter ist Penny
- ☐ Einziger Lebensmittelmarkt im ganzen Ort
- ☐ Sehr gute Sichtbarkeit durch die Lage direkt am Ortseingang

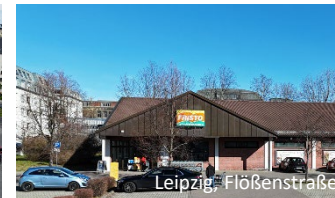


Transaktion/Kauf

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



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

Transaktion/Kauf

Fachmärkte in Ochsenhausen/Vöhringen

- ☐ Baujahr: 2008
- ☐ Grundstücksgröße: 5.966 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 2.394 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): > 320 T€
- ☐ Kaufpreis: 3,24 Mio. €
- ☐ 20 bzw. 40 km südlich von Ulm liegende Fachmarktzentren in Baden-Württ./Bayern
- ☐ Langjährige Mieter sind NKD, Takko, Schuh Mann (Ochs.) bzw. TEdi/Friseur (Vöh.)
- ☐ Teil großer Einzelhandels-Agglomerationen u.a. mit Edeka bzw. LIDL, Kaufland im Areal



Transaktion/Kauf

Fachmarktzentren in Elsenfeld

- ☐ Baujahr: 2000
- ☐ Grundstücksgröße: 1.423 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 3.340 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Miet-/PV-Erträge (IST): ca. 180 T€
- ☐ Kaufpreis: 1,7 Mio. €
- ☐ Mieter sind Takko und Fressnapf; auf dem Dach installierte PV-Anlage wurde parallel erworben
- ☐ LIDL, TEDI und KiK direkt benachbart; daneben finden sich unter anderem ALDI, dm-Drogerie, Frito Getränke, Ernsting's family, ein Jawoll-Markt und eine Tankstelle im gleichen Areal

am 29.12.2025 gekauft



Transaktion/Verkäufe

Brand-Erbisdorf, Templin, Waltershausen

- ☐ Verkaufspreise von 8,25 Mio. €
- ☐ Jahresnettomiete von 636 T€¹
- ☐ Vermietbare Flächen von 9.844 qm
- ☐ Vermietungsstand von 73%¹
- ☐ Käufer sind namhafte Lebensmittelfilialisten
- ☐ Positiver Ergebniseffekt von rund 3 Mio. € vor Steuern
- ☐ Liquiditätszufluss von gut 4 Mio. €
- ☐ Keine großen Investitionen getätigt seit dem jeweiligen Erwerb
- ☐ Verkauf des einzigen Hellweg-Baumarkts² und eines der größten Leerstände³

1) zum Zeitpunkt des jeweiligen Abgangs

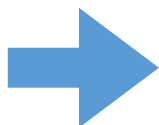
2) Templin

3) Waltershausen



Fortschritte und Rückschläge im Bestandsportfolio

- Neue langfristige Verträge mit Ankermietern, u.a.
 - Apolda und Schneeberg II: langjährige Verlängerung mit Netto und ALDI, die jeweils selbst investieren und vergrößern
 - Melsungen: mehrjährige Verlängerung mit Rheika-Delta („Herkules-Baumarkt“)
 - Reutter-Center Zell: Rossmann als zusätzlichen Ankermieter gewonnen
 - mehrere weitere Mietverträge mit Ankermietern über mindestens 10 Jahre kurz vor Abschluss
- Belastung durch Insolvenz von Hammer Fachmärkte und Auszug von B1 Baumarkt
 - Hammer: Görlitz und Osnabrück schon Ende 2025 aufgegeben; durch zweite Insolvenz vmtl. auch Nordhausen bald leer
 - B1 Baumarkt ist in Dinslaken ausgezogen; größte leerstehende Mietfläche der Firmengeschichte
 - Wegfall von >1 Mio. € an jährlichen Nettokaltmieten; zudem erhebliche Forderungsausfälle durch Hammer-Insolvenz
- Weiterentwicklung mehrerer Objekte mit Verzögerungen
 - Sternberg: Baugenehmigung erst im Januar 2026 erhalten, erste Mieten von EDEKA/TEDi damit frühestens im Sommer 2026
 - Puderbach: Übergabe an Rossmann im Januar 2026 erfolgt, aber noch mietfreie Zeit
 - Freudenstadt: zwei Mieter ausgezogen – Neuaufstellung mit höheren Erträgen im Jahresverlauf erwartet



**Vermietungsquote zum Stichtag bei „nur“ 93%
und kurzfristig nicht kompensierbare Ertragsausfälle**

Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Höhn

- Umbau für TEDI
- Umbau für Fitness-Studio
- evtl. Pavillon für Bäcker auf Parkplatz

läuft, Abschluss vorauss. Q2/2026
Bauantrag in Vorbereitung

insgesamt
ca. 1 Mio. €

Puderbach

- Umbau für Rossmann

läuft, Eröffnung vorauss. Q2/2026

ca. 0,5 Mio. €

Schneeberg

- Modernisierung für ALDI

Umbau genehmigt, erfolgt ab Q2/2026

ca. 0,3 Mio. €

Sternberg

- Rückbau des ehem. Penny
- Umbau für EDEKA / TEDI als Nachmieter

abgeschlossen
läuft, Abschluss vorauss. Q2/2026

insgesamt
ca. 0,5 Mio. €

Zeitz

- Dachsanierung
- Modernisierung für Kaufland

abgeschlossen
in Planung, Umbau vorauss. 2027

insgesamt
> 3 Mio. €



Nachhaltigkeit

DEFAMA unterstützt die Ziele für Nachhaltige Entwicklung der UN.

Zu den folgenden fünf Zielen leistet DEFAMA schon heute einen positiven Beitrag:



- Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- Gesundes Leben: - Großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter
- Luftfiltergeräte, flexible Home Office-Möglichkeiten
- Moderne Energie: - 32 Objekte mit E-Ladesäulen ausgestattet, 11 weitere in Arbeit
- Fuhrpark komplett auf Elektroantrieb umgestellt
- Nachhaltige Städte: - Wichtige Funktion als Nahversorger für Lebensmittel, Arztpraxen etc.
- Enge Zusammenarbeit mit Kommunen betreffend lokale Bedürfnisse
- Sofortmaßnahmen zum Klimaschutz: - Nur „grüner Strom“ in allen Büros, Objekte auf Ökostrom umgestellt
- Strikter Verzicht auf Flüge, möglichst viele Termine per Videokonferenz
- Einbau von Wärmepumpen in zahlreichen Immobilien



Transaktion/Kauf

Fachmärkte Hersbruck/Adelsdorf/Freiberg

- ☐ Baujahre: 1988 / 2000 / 2007
- ☐ Grundstücksgröße: 12.914 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 3.811 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): > 300 T€
- ☐ Kaufpreis: 3 Mio. €
- ☐ 30 km östlich bzw. nördlich von Nürnberg sowie bei Dresden liegende Fachmärkte
- ☐ Langjährige Mieter sind ALDI Süd, Würth und ein E-Bike-Händler
- ☐ In Hersbruck sind ein moderner Edeka und weitere Einzelhändler direkt benachbart

am 06.02.2026 gekauft



Transaktion/Kauf

Nahversorger in Düren und Osnabrück

- ☐ Baujahr: 2005
- ☐ Grundstücksgröße: 12.812 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 2.309 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): 530 T€
- ☐ Kaufpreis: 5,5 Mio. €
- ☐ Langjähriger Mieter ist jeweils Netto
- ☐ Standorte an der Hauptstraße (Düren) bzw. Ausfallstraße zur Autobahn (Osnabrück)

am 12.02.2026 gekauft



Ziele für 2026

Vorjahreswerte

■ Jahresüberschuss (HGB):	> 5 Mio. € (inkl. erwart. Verkauf)	5,6 Mio. €, davon ~2,2 Mio. € aus Verkauf
■ Funds From Operations (FFO):	> 10,8 Mio. €	10,8 Mio. €
■ Vermietungsquote:	> 96%	93%
■ Dividende:	> 0,63 € je Aktie	0,63 € je Aktie ¹

Kompensation der wegfallenden 1 Mio. € im FFO
durch Hammer-Insolvenz und B1-Auszug

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

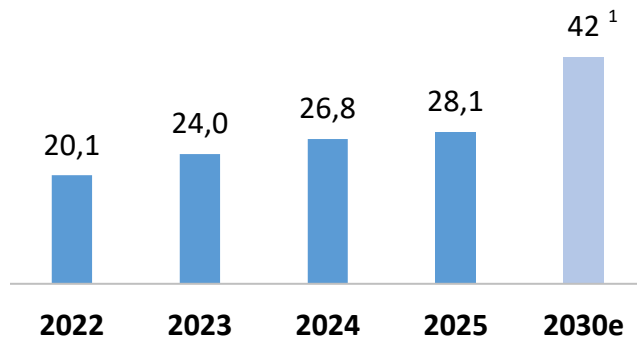
Langfristplanung „DEFAMA 2030“

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)

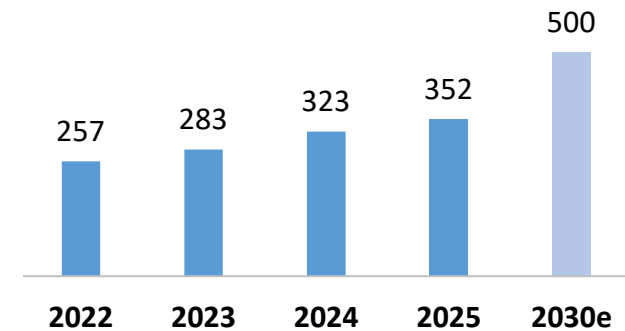
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

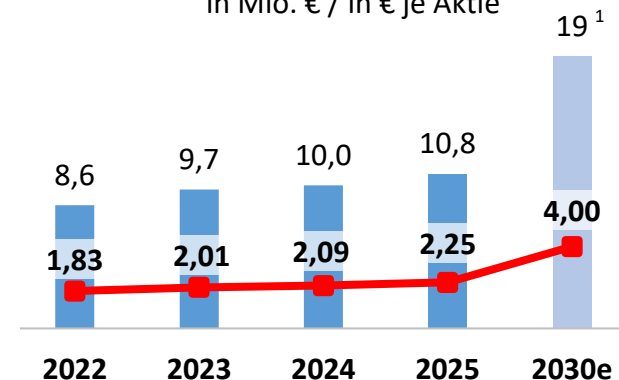
Portfoliowert

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

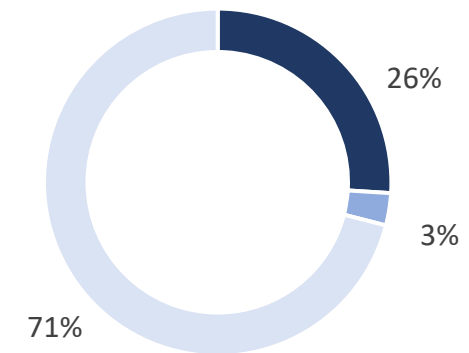
in Mio. € / in € je Aktie



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	27,40 €
Marktkapitalisierung	131,5 Mio. €

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

2) Stand 31.12.2025. 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 25.02.2026

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.