



DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Präsentation zum
Drei-Monats-Bericht 2026

28. Mai 2026

DEFAMA kauft

- etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren
- mit bonitätsstarken Filialisten als (Anker-)Mieter
- wenig Leerstand und/oder Investitionsbedarf
- Objektgröße meist zwischen 1 und 5 Millionen Euro 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 2026

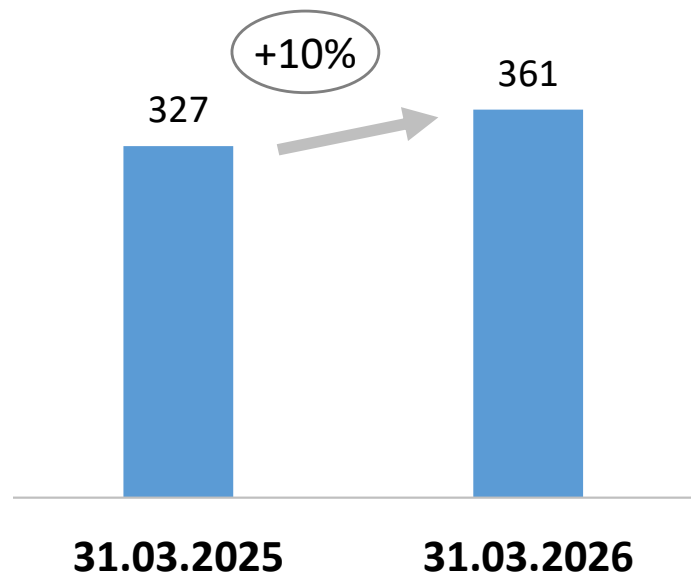
- Umsatz per 31.3. bei 7,7 Mio. € (+4%), Funds From Operations (FFO) bei 2,6 Mio. € (-4%)
- Fünf Zukäufe für insgesamt 8,5 Mio. € mit künftig 850 T€ p.a. an zusätzlichen Nettokaltmieten, davon 86% Lebensmittel durch zwei Nettos und einen ALDI Süd
- Portfolio umfasst per 31.3. insgesamt 98 Objekte
- Zahlreiche neue langfristige Mietverträge geschlossen, darunter u.a. Nachvermietung einer der größten Leerflächen und Verlängerung des mit Abstand größten Einzelvertrags
- Verkauf der Objekte Schwarmstedt, Sangerhausen und leeres Gebäude in Dinslaken bringt 2 Mio. € Liquiditätszufluss; zugleich Abgang der mit Abstand größten Leerfläche

KENNZAHLEN 3M/2026



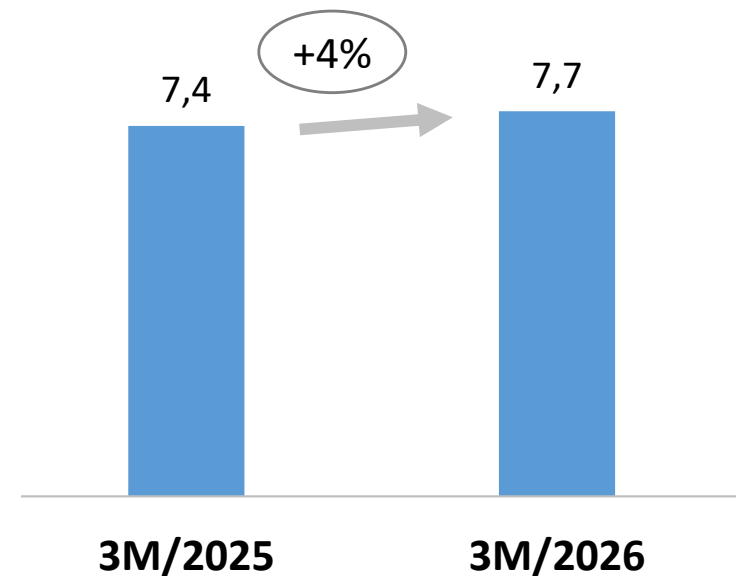
Portfoliowert

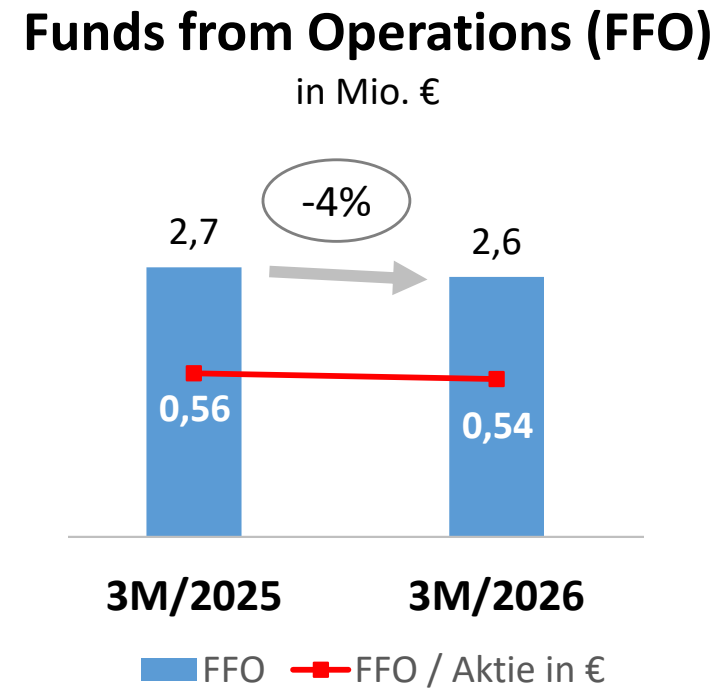
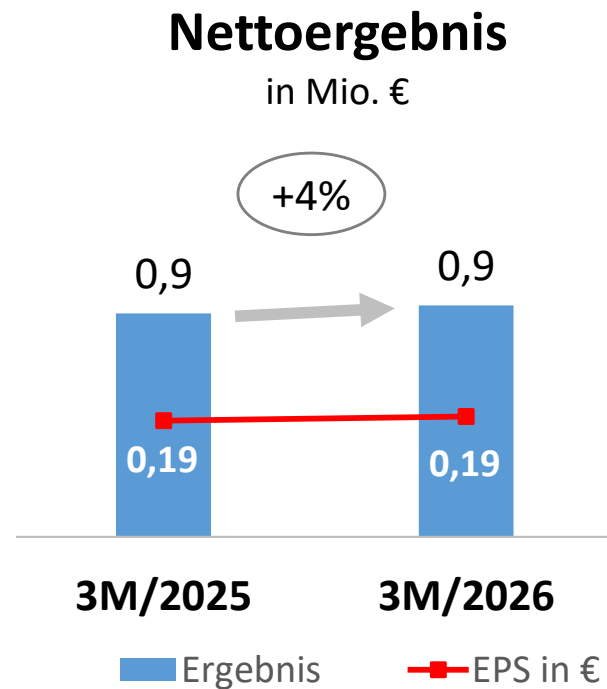
in Mio. €



Umsatz

in Mio. €

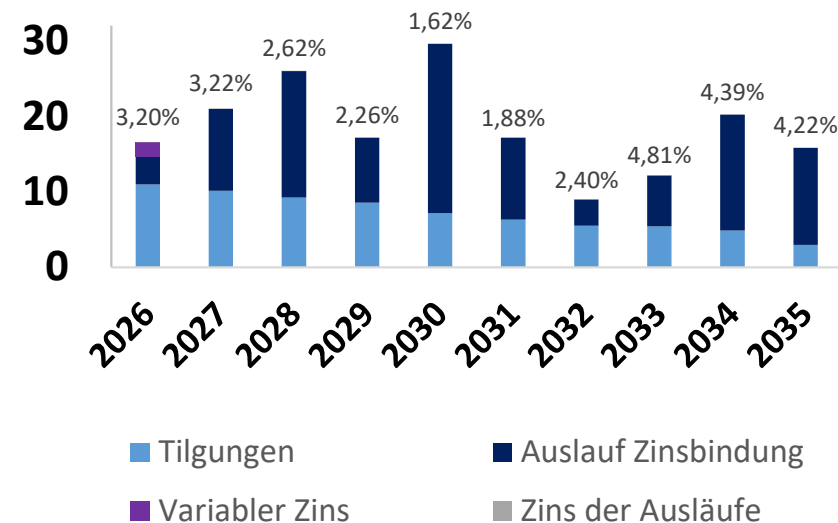




Kennzahlen <i>(Stand: 31.03.2026)</i>	
Anzahl Finanzierungspartner	46
Bankdarlehen	207 Mio. €
Ø Zinssatz	3,27%
Ø Anfangstilgung	3,82%
Ø Zinsbindung	7,7 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	59%

Fälligkeitspiegel inkl. Tilgungen

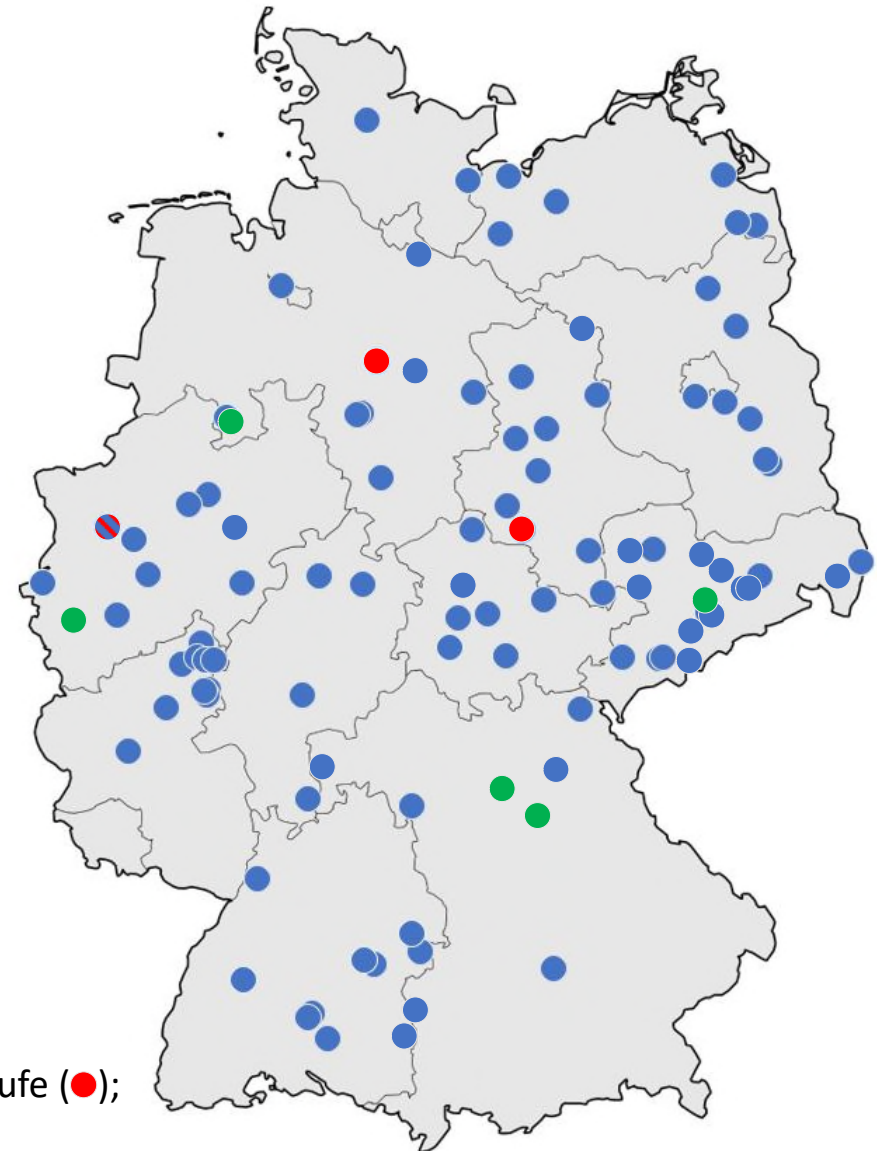
in Mio. €





















- 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“)

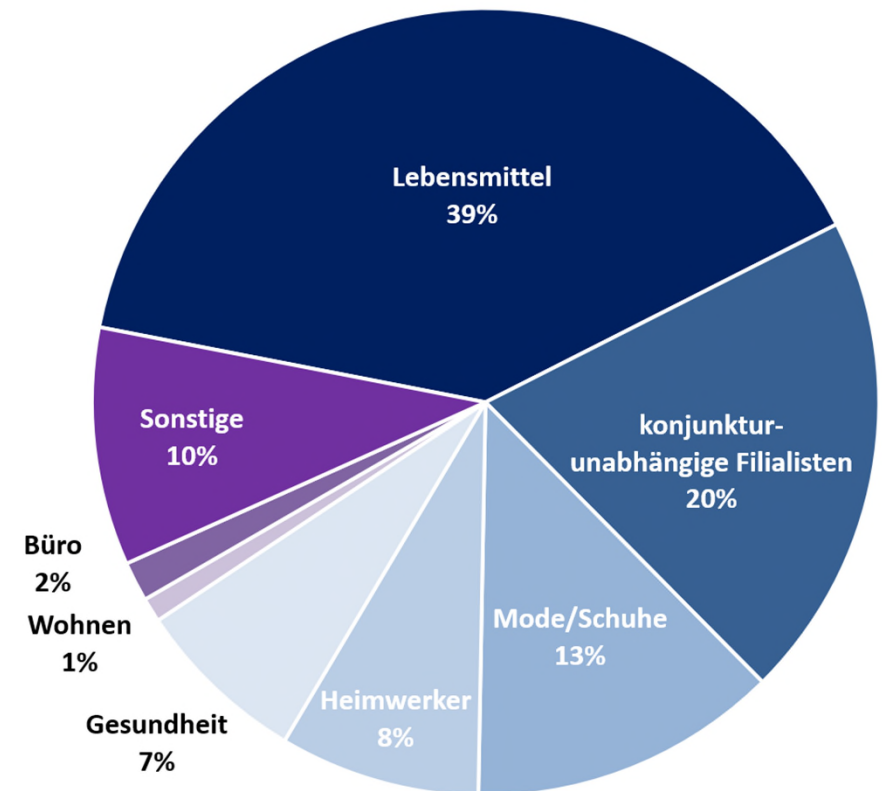
Kennzahlen <i>(per 31.03.2026)</i>	
Standorte	98
Nettokaltmieten (annualisiert)	28,4 Mio. €
Vermietbare Fläche	329.171 m ²
Vermietungsquote	92%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,9 Jahre
Portfoliowert	361 Mio. €

- 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 ersten Quartal erfolgten fünf Zukäufe (●) und zwei Verkäufe (●); ferner wurde ein leerstehendes Teilobjekt (●) verkauft



Größte Mieter <i>(per 28.02.2026)</i>	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut   	22	13,5 %
Kaufland/LIDL  	7	8,5 %
REWE/PENNY  	10	7,3 %
toom Baumarkt 	4	5,7 %
JYSK 	14	4,6 %
H.H. Gruppe  	16	3,9 %
ALDI  	7	3,6 %
Rossmann  <i>Mein Drogeriemarkt</i>	9	3,5 %
dm-Drogerie 	8	3,2 %
Takko 	11	2,8 %
AWG  <i>Alle Werden Glücklich</i>	7	2,7 %
KiK 	12	2,7 %

Mieterträge nach Branche



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

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



Transaktion/Verkäufe

Dinslaken, Sangerhausen, Schwarmstedt

- Verkaufspreise von 6,1 Mio. €
- Jahresnettomiete von 225 T€
- Leerstehendes Teilobjekt Dinslaken und Sangerhausen/Schwarmstadt veräußert
- Käufer sind Privatpersonen/Unternehmer
- Liquiditätszufluss von rund 2 Mio. €
- Veräußerung aufgrund der geringen Größe bzw. kleinteiligen Mieterstruktur
- Trennung von der mit Abstand größten Leerstandsfläche im Portfolio

1) Geplanter Nutzen-Lasten-Wechsel



Investitionen im Bestandsportfolio

- Umbau/Erweiterung von Mietflächen
- Reduzierung von Leerstand
- Optimierung der Objekte
 - Paketstationen
 - Werbetafeln
 - Parkraumbewirtschaftung



ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (aktuell 32 am Netz)
- PV-Anlagen, CityBreeze
- Optimierung von Bestandsanlagen
 - Aufzüge, Automatiktüren, barrierefreie Toiletten
 - LED-Beleuchtung
 - Heizungen, Lüftungen etc.
 - Fenster, Dächer etc.



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Höhn

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

abgeschlossen
Bauantrag in Vorbereitung
positive Bauvoranfrage

insgesamt
ca. 1 Mio. €

Puderbach

- Umbau für Rossmann

abgeschlossen, 28.3. eröffnet

ca. 0,5 Mio. €

Schneeberg

- Modernisierung für ALDI

Bauantrag gestellt, Umbau ab Q3/2026

ca. 0,3 Mio. €

Sternberg

- Umbau für EDEKA
- Umbau für TEDI

abgeschlossen, 21.5. eröffnet
abgeschlossen, eröffnet im Juni

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



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

Wegfall von rund 1 Mio. € im FFO
durch Hammer-Insolvenz und B1-Auszug

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

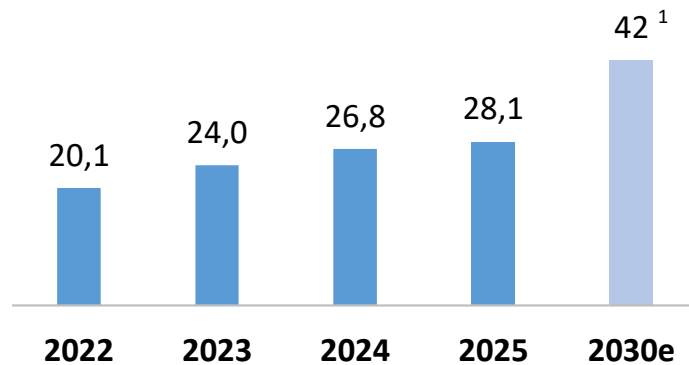
Langfristplanung „DEFAMA 2030“

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)

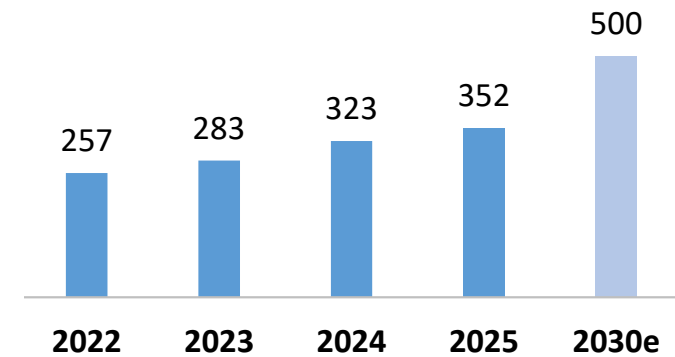
in Mio. €



1) Annualisiert zum Jahresende

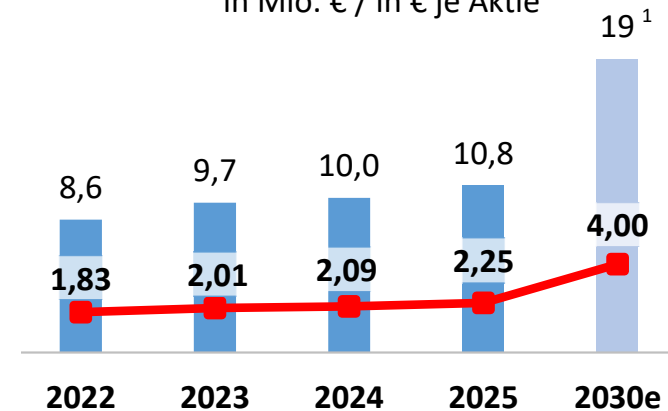
Portfoliowert

in Mio. €

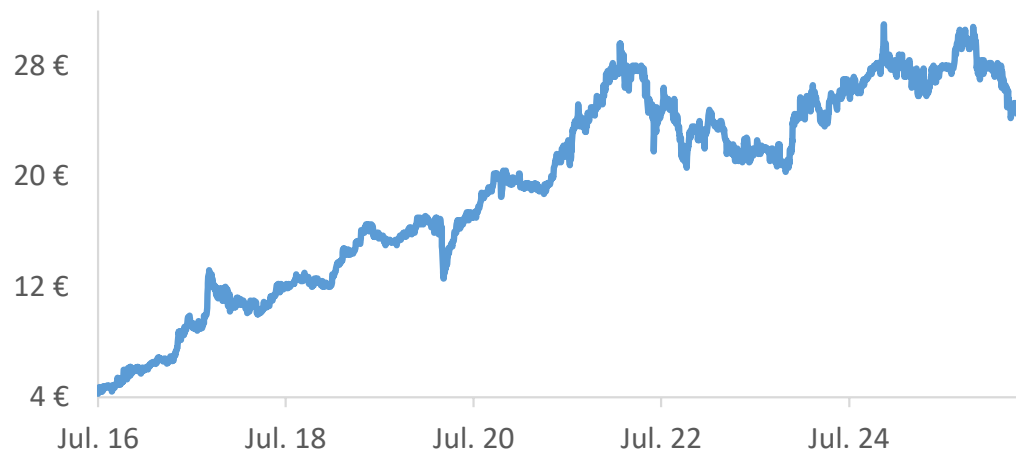


Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



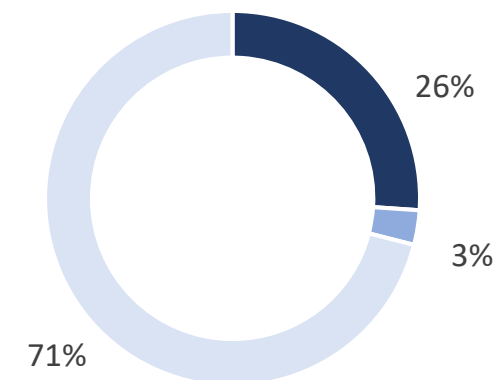
Kursentwicklung seit Erstnotiz



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹	24,20 €
Marktkapitalisierung	116,2 Mio. €

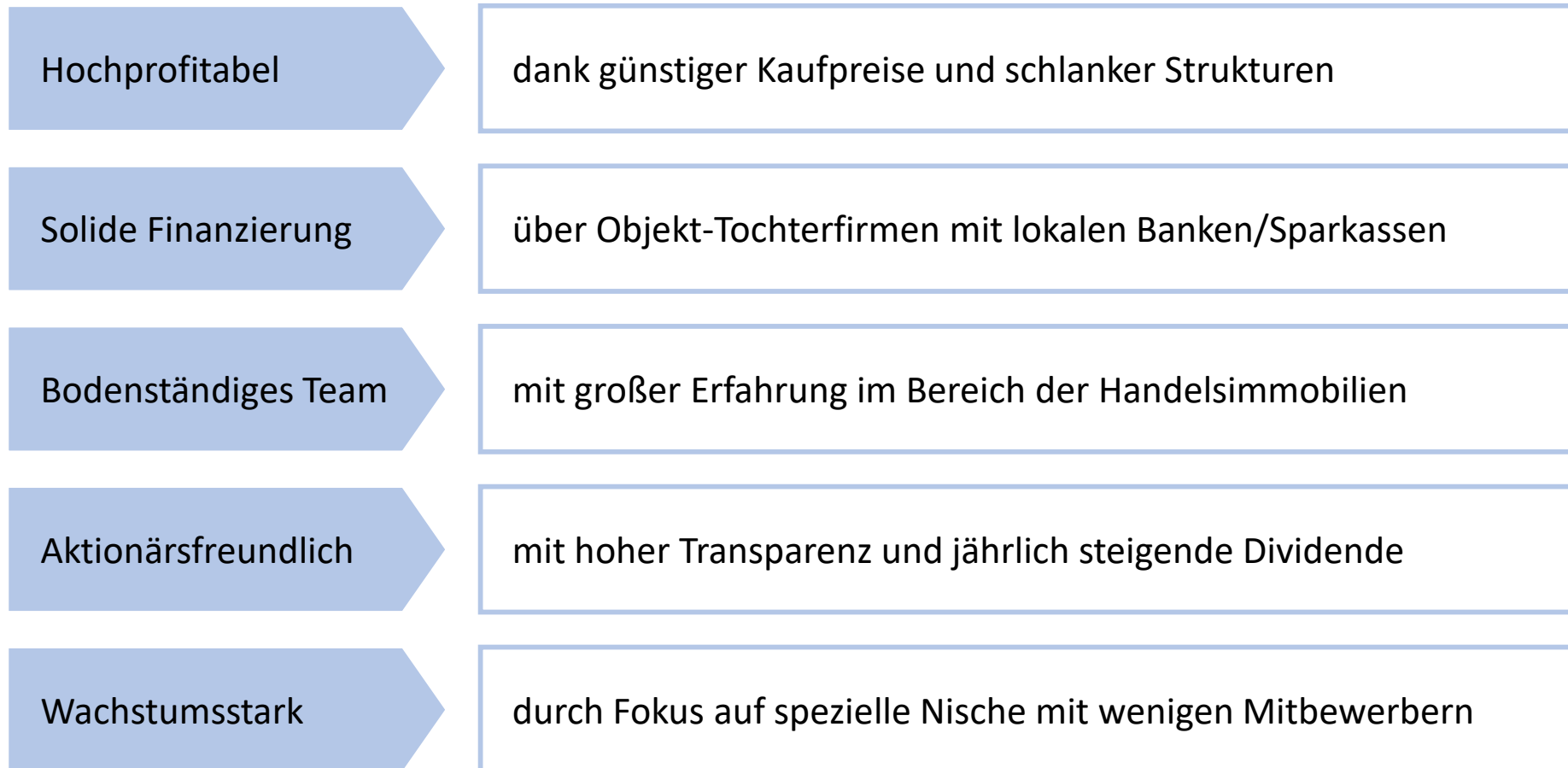
1) XETRA-Schlusskurs am 27.05.2026

Aktionärsstruktur ²



- 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, Fam. Martin, 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.



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 unbekanntem 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.