

**Ordentliche Hauptversammlung
der
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

13. Juli 2026

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: Wahl des Konzernabschlussprüfers



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



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.

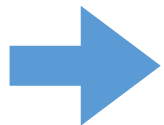


Highlights im Geschäftsjahr 2025

- 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 > 2,6 Mio. € p.a. zusätzlichen Nettomieten
- Portfolio umfasst per 31.12. insgesamt 94 Objekte

Ankauf

- Erwerb von insgesamt 19 Objekten
- Rekordzahl an Objekten in einem Jahr
- IST-Mieten von > 2,6 Mio. € jährlich
- Saldierte Kaufpreise von 26,1 Mio. €
- Erwerb zum Ø 9,9-fachen der IST-Mieten
- mehrere Großstadt-Standorte und oftmals sehr moderne Objekte



**„Bessere Qualität
zum gleichen Preis“**

Verkauf

- Veräußerung der Objekte Brand-Erbisdorf, Templin und Waltershausen
- Trennung vom einzigen Hellweg-Baumarkt und einzigen (ehemaligen) tegut-Markt; zugleich eine der größten Leerflächen
- Verkaufspreise von 8,25 Mio. €
- Jahresnettomiete von 670 T€
- Alle drei Objekte zählten mit Baujahr 1991 bzw. 1992 zu den ältesten im Portfolio
- Käufer waren jeweils namhafte Lebensmittel-handels-Filialisten

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

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

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

Fachmärkte in Elsenfeld

- ☐ Baujahr: 2000
- ☐ Grundstücksgröße: 3.340 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 1.423 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, Fristo Getränke, Ernsting's family, ein Jawoll-Markt und eine Tankstelle im gleichen Areal



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

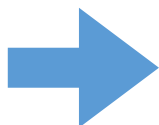
2) Templin

3) Waltershausen



Fortschritte und Rückschläge im Bestandsportfolio (I)

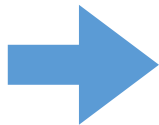
- Neue langfristige Verträge mit Ankermietern, u.a.
 - Apolda und Schneeberg II: langjährige Verlängerung mit Netto und ALDI, die jeweils selbst investieren und vergrößern
 - Melsungen: mehrjährige Verlängerung mit Rheika-Delta („Herkules-Baumarkt“)
 - Reutter-Center Zell: Rossmann als zusätzlichen Ankermieter gewonnen
 - mehrere weitere Mietverträge mit Ankermietern über mindestens 10 Jahre zum Stichtag 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 inzwischen auch Nordhausen 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, daher Umbau und Übergabe an EDEKA/TEDi erst jetzt erfolgt
 - Puderbach: Übergabe an Rossmann im Januar 2026 erfolgt, aber noch mietfreie Zeit
 - Freudenstadt: zwei Mieter ausgezogen – Neuaufstellung erforderlich, erste Teilfläche seit April 2026 wieder vermietet



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

Fortschritte und Rückschläge im Bestandsportfolio (II)

- Weitere langfristige Verträge mit Ankermietern geschlossen
 - Heinsberg: neuer Langfristvertrag mit EDEKA unterzeichnet; Bauantrag für Modernisierung und Vergrößerung bereits gestellt
 - Zeitz: nach bereits erfolgter langfristiger Verlängerung mit toom nun auch mit Kaufland auf >10 Jahre abgeschlossen
 - Gemeinsame Investition von rund 6 Mio. € zur grundlegenden Modernisierung (u.a. Wärmepumpe, neue Lüftungsanlage, Kühlmöbel mit moderner Wärmerückgewinnung, Umstellung der Parkplatzbeleuchtung auf LED etc.)
 - Vier der „Top 12“-Mietverträge des gesamten Portfolios von DEFAMA einschließlich des mit Abstand größten Einzelvertrags überhaupt binnen der letzten Monate langfristig gesichert
- Lösung für zwei der vier Problemfälle durch Hammer-Insolvenz und Auszug des B1 Baumarkt
 - Osnabrück: Nachvermietung an REWE zur Einrichtung eines „ZooRoyal“-Marktes; künftiges Mietniveau höher als beim Erwerb
 - Dinslaken: Verkauf des ehemaligen B1-Gebäudes; Trennung von der größten leerstehenden Mietfläche der Firmengeschichte
 - Gespräche zu den leeren Hammer-Flächen in Görlitz und Nordhausen laufen
 - Weitere Vermietungserfolge u.a. in Höhn (Fitness-Studio), Schmallenberg (Buchhandlung), Stelle (Fressnapf)



Vermietungsquote verbessert sich sukzessive wieder

Investitionen im Bestandsportfolio

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



ESG-Maßnahmen

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



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Zeitz

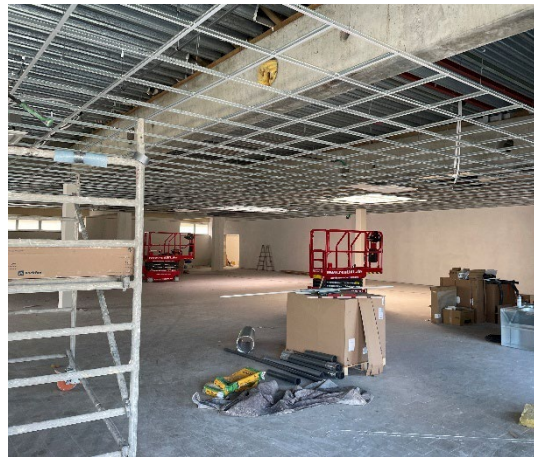
- Sanierung des 19.000 qm großen Flachdaches; 3/2026 abgeschlossen
- Erneuerung durch gute Planung ohne Entfernung der PV-Anlage ermöglicht
- Investition von ca. 1,7 Mio. € für komplett neue Dachhaut und Blitzschutz
- Gemeinsam mit Kaufland weitere 6 Mio. € Investment für komplette Modernisierung des Markts; dafür neuer Langfristvertrag unterzeichnet



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Sternberg

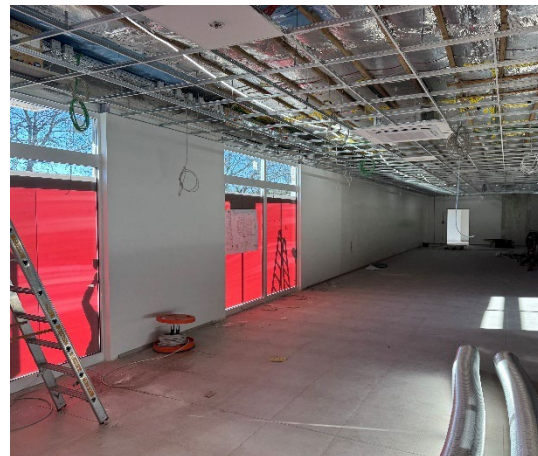
- Umbau der ehemaligen Penny-Fläche zu zwei Fachmärkten
- Bauantrag bereits 12/2024 gestellt, erst in 1/2026 genehmigt
- Investition von insgesamt rund 500 T€
- Übergabe an beide Mieter im Frühjahr 2026 erfolgt
- Eröffnung des EDEKA-Getränkemarkts am 21. Mai und TEDi am 29. Juni 2026



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Puderbach

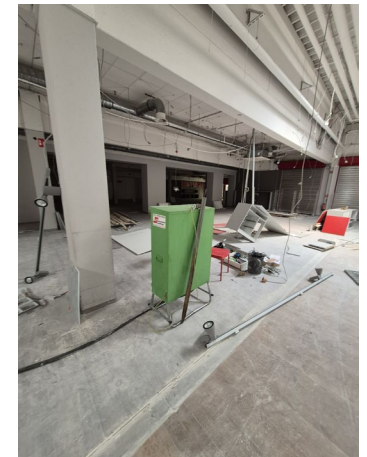
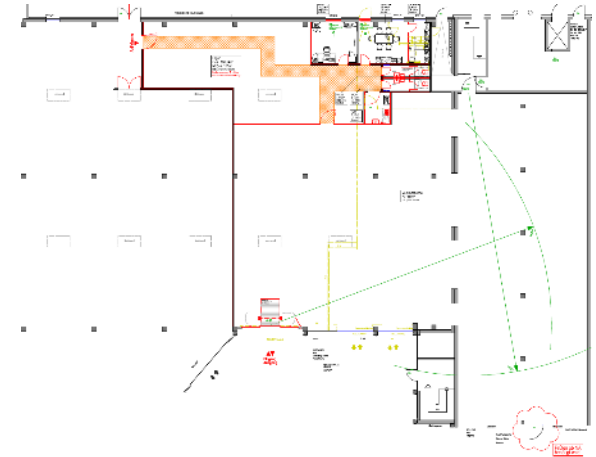
- Umbau der ehemaligen Norma-Fläche in einen modernen Drogeriemarkt
- Gemeinsame Investition von rund 1 Mio. €
- Vergrößerung der Fläche, Einbau Wärmepumpe, neue Schaufenster etc.
- Eröffnung der neuen Rossmann-Filiale am 28. März 2026
- Schlüssel zur Vermietung der noch leeren Restflächen



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Reutter-Center in Zell u.A.

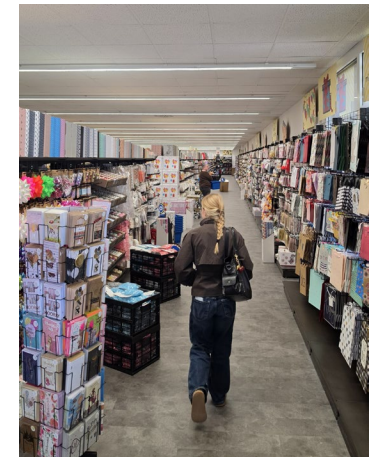
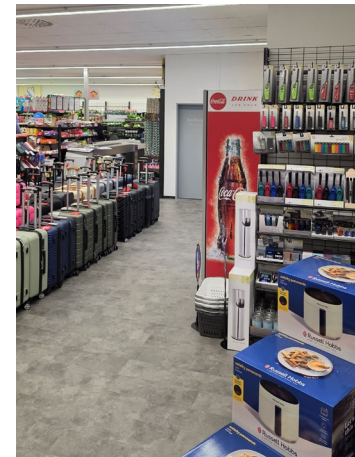
- Erweiterung/Umbau der ehemaligen Schuhgeschäft-Fläche für Rossmann
- Rückbau zur Verkleinerung von AWG Mode abgeschlossen
- Umbau für Rossmann läuft, Übergabe geplant für Ende August
- Investment von rund 300 T€
- Eröffnung des Rossmann-Marktes voraussichtlich im November 2026



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Höhn

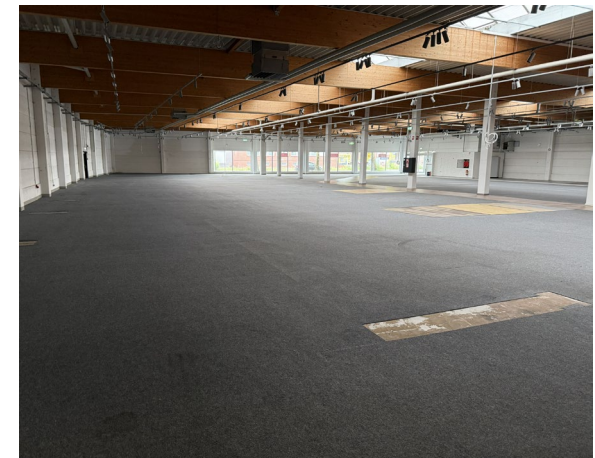
- Umbau der ehemaligen Norma-Fläche für TEDI
- Innenausbau wurde durch den Mieter selbst ausgeführt (dafür mietfreie Zeit)
- Eröffnung des TEDI-Marktes am 14. April 2026 erfolgt
- Gespräche mit weiteren Mietern, um das Objekt umfassender neu aufzustellen



Investitionen im Bestandsportfolio (*Beispiele*)

Osnabrück

- ehemalige Hammer-Fläche an REWE für einen „ZooRoyal“ vermietet
- Räumung der noch mit Regalen etc. vollgestellten Fläche abgeschlossen
- Umbau wird durch den Mieter selbst ausgeführt
- Baukostenzuschuss von ca. 350 T€
- Eröffnung des ZooRoyal-Marktes schon im Herbst 2026 angestrebt

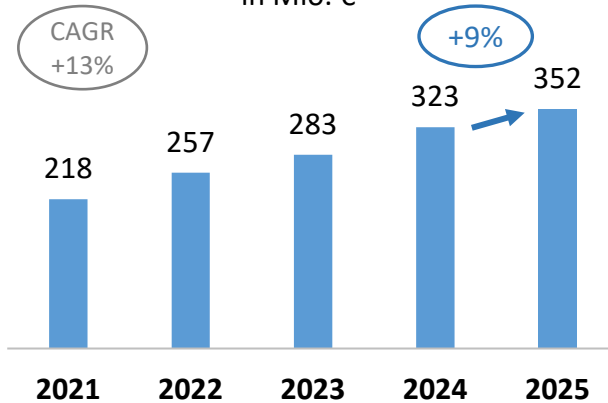


1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



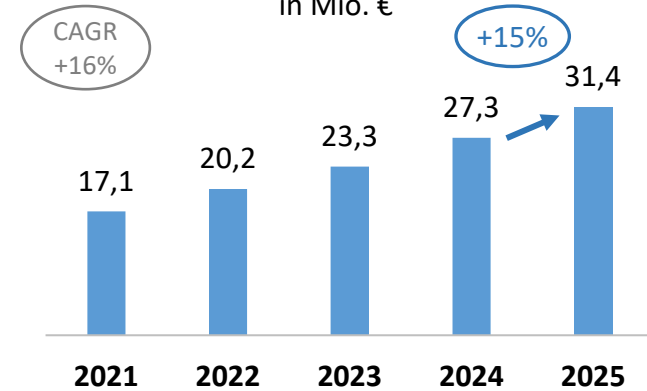
Portfoliowert

in Mio. €



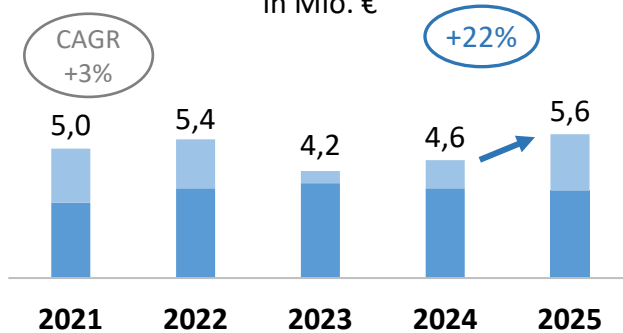
Umsatz

in Mio. €



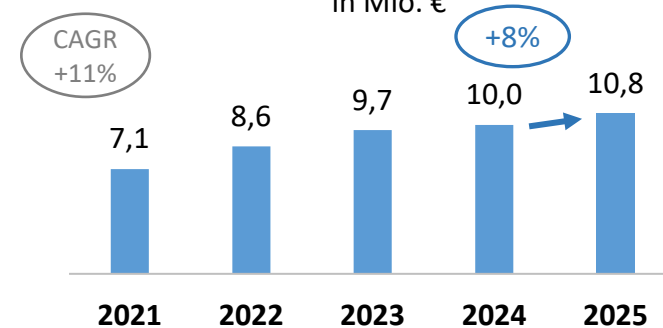
Nettoergebnis¹

in Mio. €



Funds from Operations (FFO)

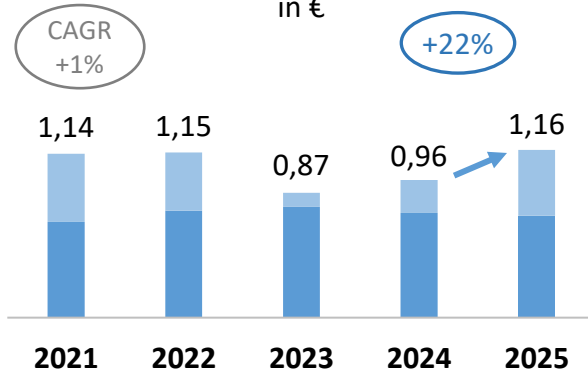
in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

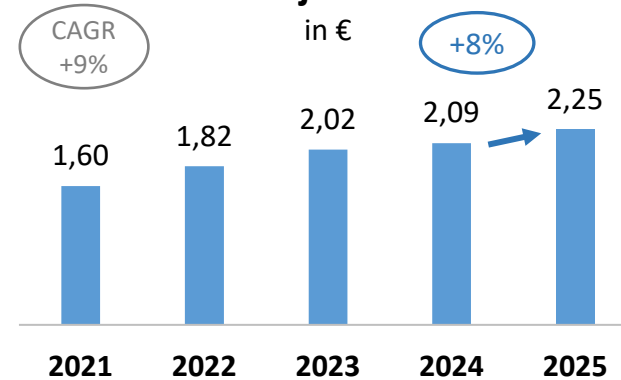
Ergebnis je Aktie

in €



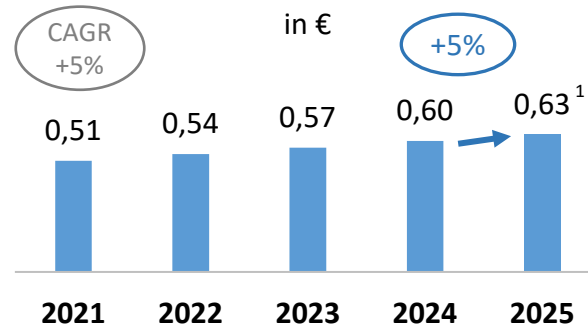
FFO je Aktie

in €



Dividende je Aktie

in €



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

Aktiva <i>(wesentliche Positionen, in Mio. €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Anlagevermögen	252,0	233,4
Unfertige Leistungen	0,3	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,6	1,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1,2	1,6
Liquide Mittel und Wertpapiere	1,0	1,3
Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	1,3
Bilanzsumme	257,3	239,5

- Deutliche Ausweitung der Bilanzsumme durch weiteren Portfolio-Ausbau
- Nur minimale Veränderungen ggü. Vorjahr bei den Aktiva im Umlaufvermögen
- Über liquide Mittel hinaus erheblicher zusätzlicher Spielraum u.a. durch ungenutzte Kreditlinien

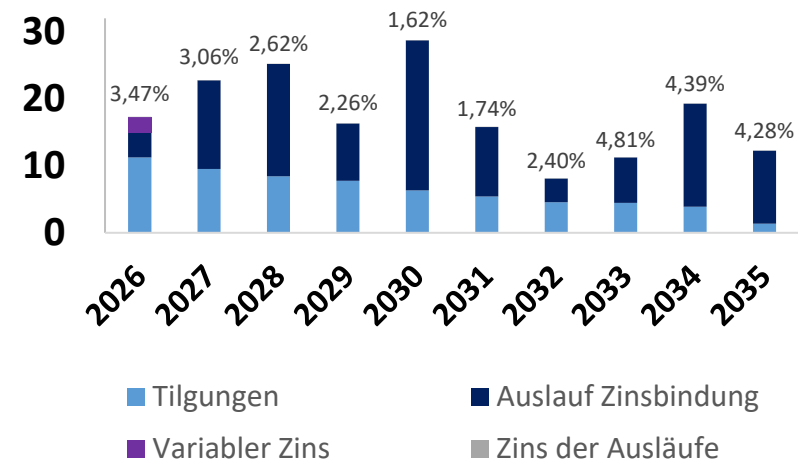
Passiva <i>(wesentliche Positionen, in Mio. €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	47,4	44,7
Rückstellungen	3,0	2,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	199,7	189,9
Erhaltene Anzahlungen	2,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1,5	1,5
Sonstige Verbindlichkeiten	3,6	0,7
Bilanzsumme	257,3	239,5

- Ausweitung der Bankverbindlichkeiten korrespondiert mit Portfolio-Ausbau
- Kaufpreis für ein zum 1.1.2026 abgegangenes Objekt als „Erhaltene Anzahlung“ verbucht
- Sonstige Verbindlichkeiten durch eine Zwischenfinanzierung erhöht

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)	57,8%

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“)

Ziele für 2025

- Jahresüberschuss von > 5,0 Mio. €
- FFO von 11,0 Mio. € bzw. 2,29 € je Aktie
- Weitere Dividendenerhöhung

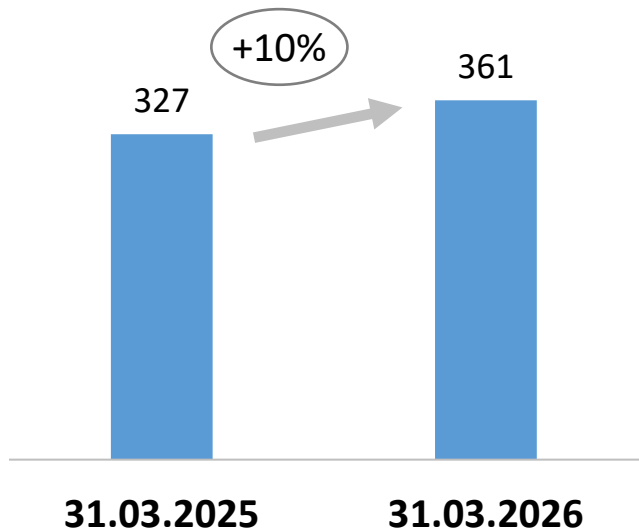


1. Operative Entwicklung
2. Finanzkennzahlen
3. Status und Ausblick



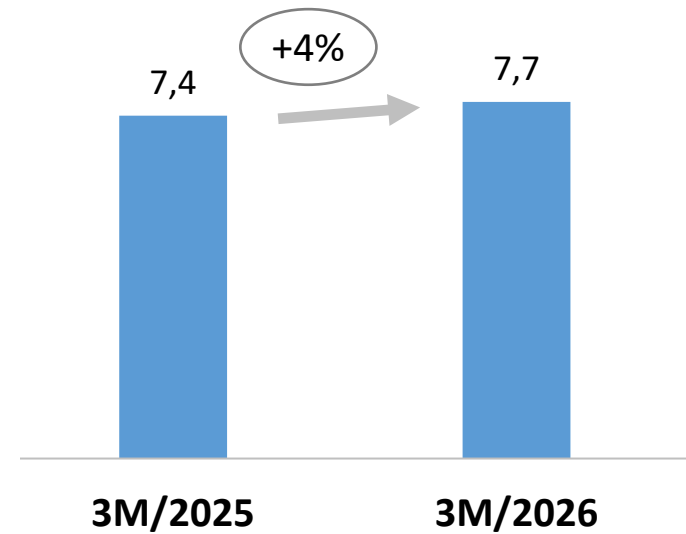
Portfoliowert

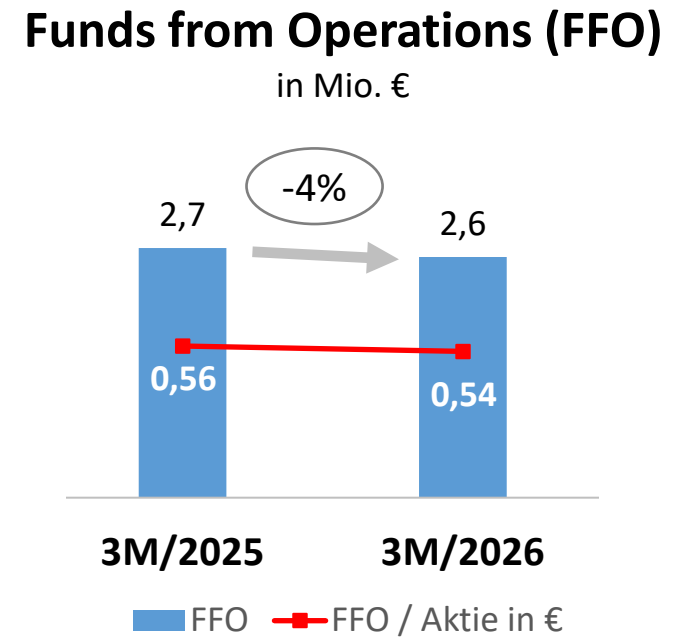
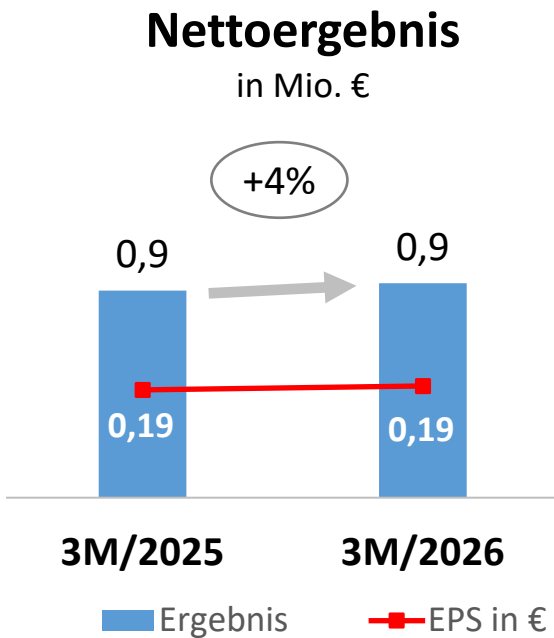
in Mio. €



Umsatz

in 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



Transaktion/Kauf

Fachmarkt in Nordenham

- ☐ Baujahr: 2002
- ☐ Grundstücksgröße: 5.482 m²
- ☐ Vermietbare Fläche: 1.925 m²
- ☐ Vermietungsstand: 100%
- ☐ Nettomiete (IST): ca. 160 T€
- ☐ Kaufpreis: n.n. ¹
- ☐ Generalmieter des Objekts ist Thomas Philipps

am 13.05.2026 gekauft

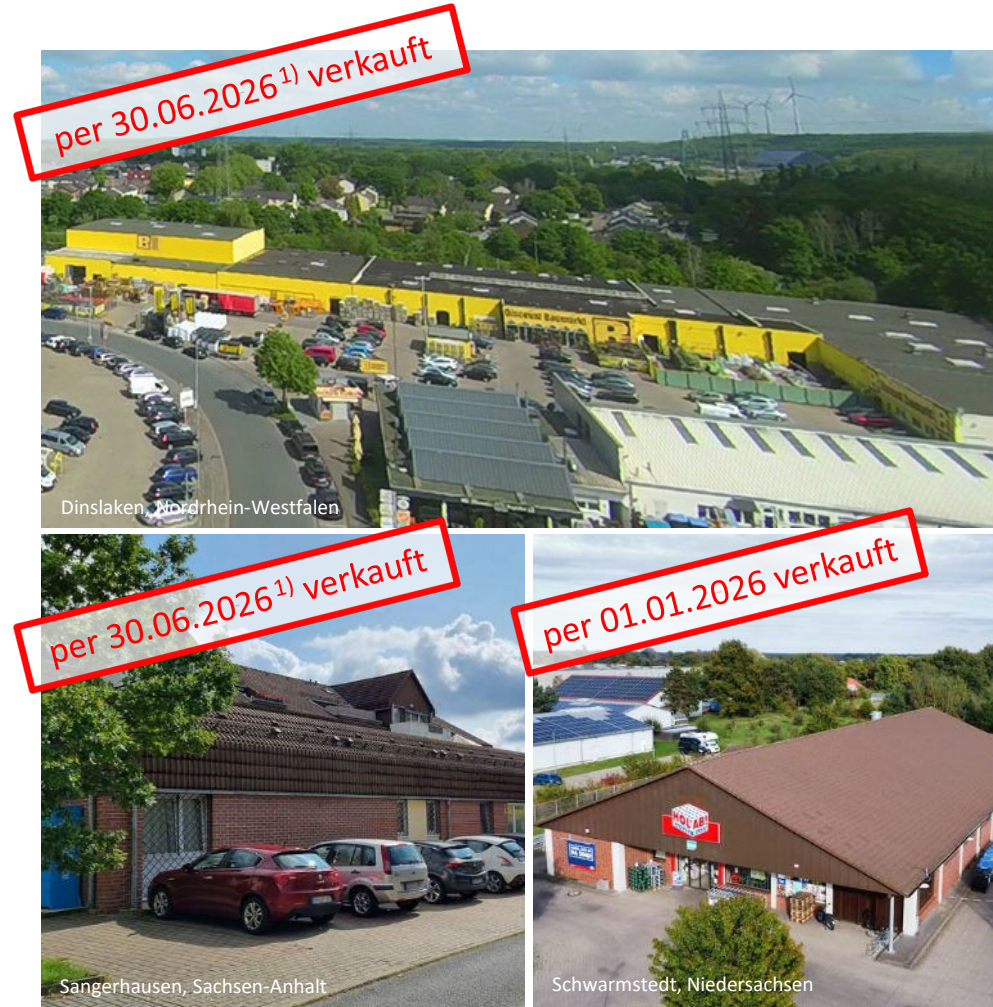


1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden

Transaktion/Verkäufe

Dinslaken, Sangerhausen, Schwarmstedt

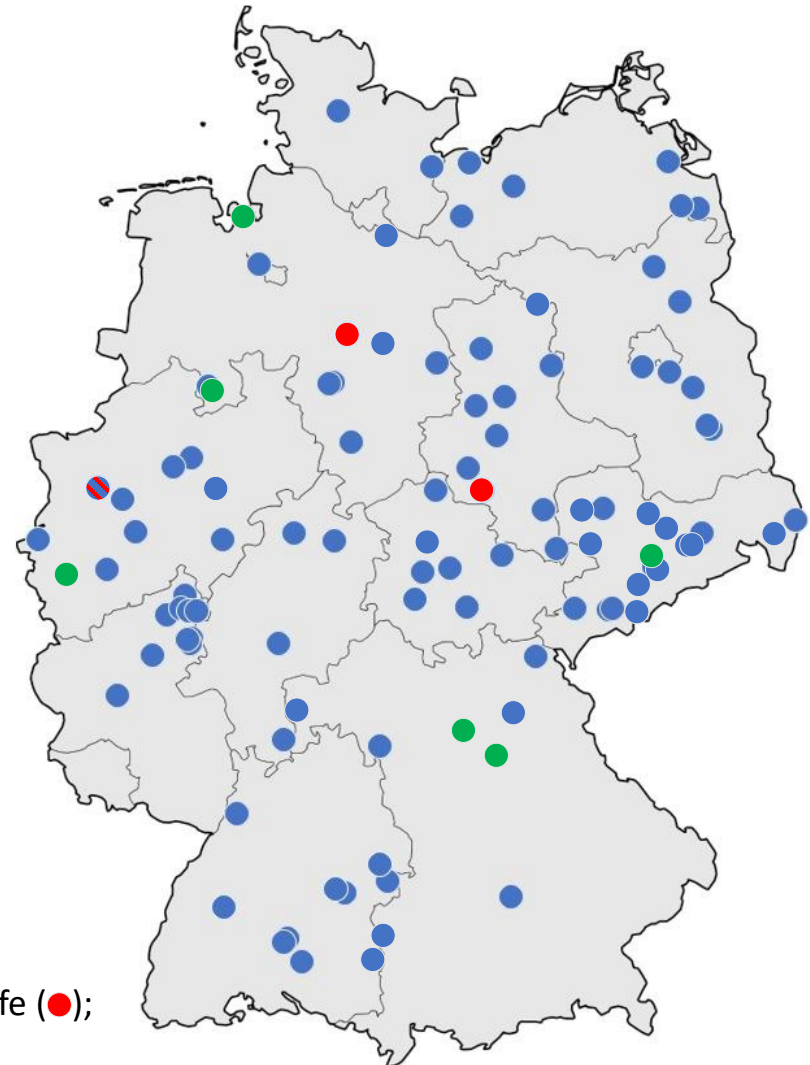
- ❑ Verkaufspreise von 6,1 Mio. €
- ❑ Jahresnettomiete von 225 T€
- ❑ Leerstehendes Teilobjekt Dinslaken und Sangerhausen/Schwarmstedt veräußert
- ❑ Käufer sind Privatpersonen/Unternehmer
- ❑ Liquiditätszufluss von rund 2 Mio. €
- ❑ Veräußerung aufgrund der geringen Größe bzw. kleinteiligen Mieterstruktur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



1) Geplanter Nutzen-Lasten-Wechsel

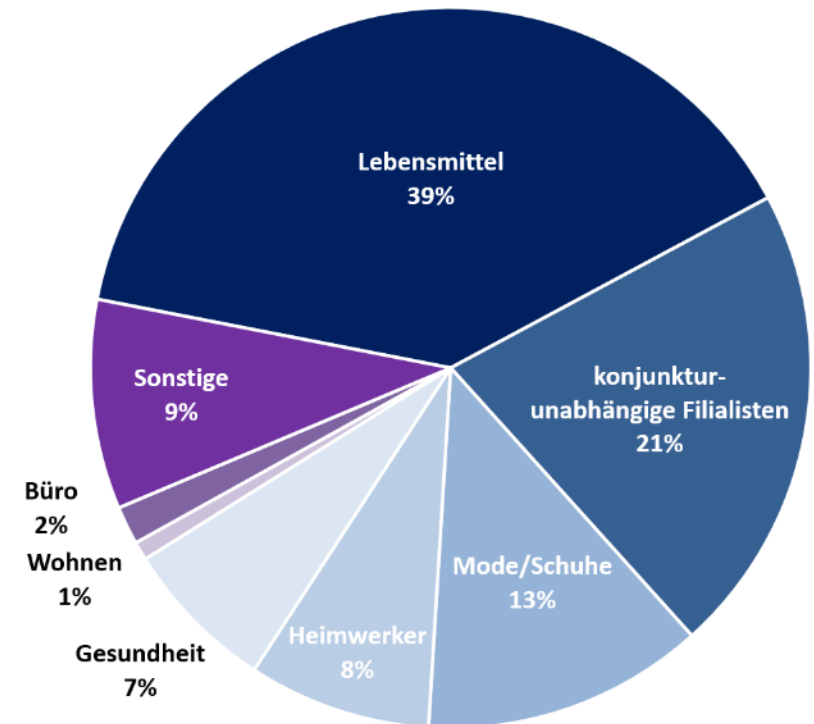
Kennzahlen <i>(per 30.06.2026)</i>	
Standorte	98
Nettokaltmieten (annualisiert)	28,8 Mio. €
Vermietbare Fläche	321.474 m ²
Vermietungsquote	94,2%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,8 Jahre
Portfoliowert	358 Mio. €

- 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%
- In 2026 erfolgten bislang sechs Zukäufe (●) und zwei Verkäufe (●); ferner wurde ein leerstehendes Teilobjekt (●) verkauft



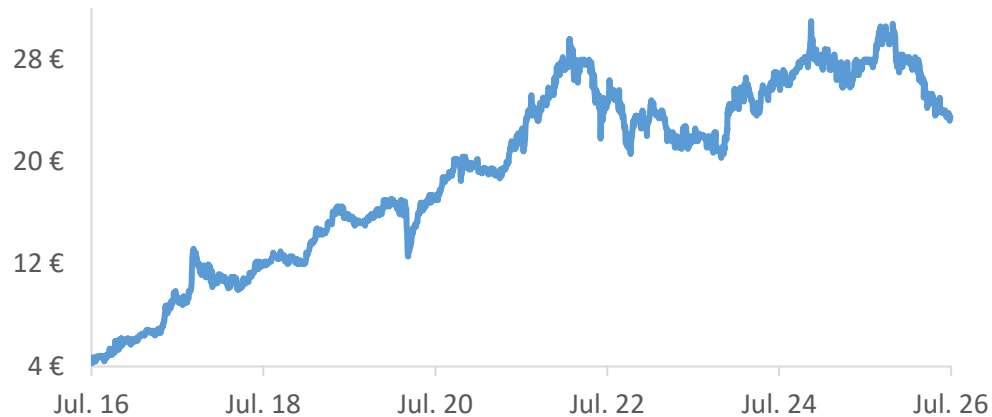
Größte Mieter <i>(per 30.06.2026)</i>		Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut	  	22	13,9 %
Kaufland/LIDL	 	7	8,3 %
REWE/PENNY	 	10	7,2 %
toom Baumarkt		4	5,7 %
JYSK		14	4,5 %
H.H. Gruppe	 	15	3,7 %
ALDI	 	7	3,5 %
Rossmann	 <i>Mein Drogeriemarkt</i>	9	3,5 %
dm-Drogerie		8	3,2 %
Takko		11	2,8 %
AWG	 <i>Alle Werden Glückliche</i>	7	2,7 %
KiK		12	2,6 %

Mieterträge nach Branche



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

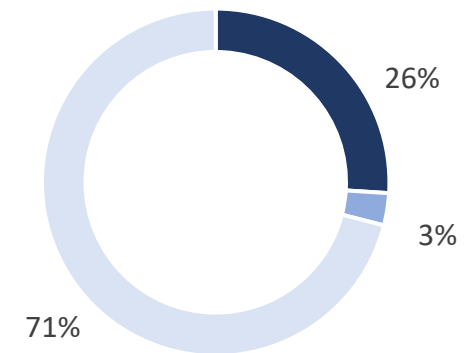
Kursentwicklung seit Erstnotiz



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs ¹	23,50 €
Marktkapitalisierung	112,8 Mio. €

1) XETRA-Eröffnungskurs am 13.07.2026

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.

Ziele für 2026

- Jahresüberschuss von > 5,0 Mio. €
- FFO von > 10,8 Mio. € bzw. 2,25 € je Aktie
- Vermietungsquote von > 96%
- Weitere Dividendenerhöhung



TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses

TOP 2: Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3: Entlastung des Vorstands

TOP 4: Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 5: Wahl des Konzernabschlussprüfers



Fragen und Antworten

Erstnotiz der DEFAMA-Aktie heute vor 10 Jahren

Happy Börs-day, DEFAMA!

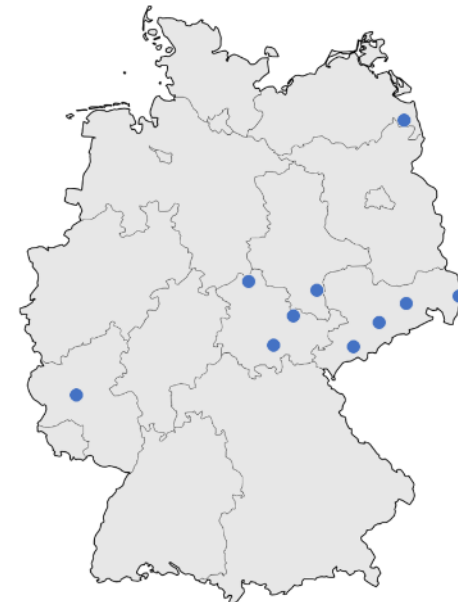


Erstnotiz

Datum	13.07.2016
Ausgabepreis ¹	3,33 €
Erster Börsenkurs	4,13 €
Börsenkapitalisierung	13,3 Mio. €

Standorte	10
Nettokaltmieten	3,5 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche	49.075 m²
NAV ²	4,07 € je Aktie

Listing im Freiverkehr der Börse München



1) Ausgabepreis der Kapitalerhöhung vor dem Börsenlisting

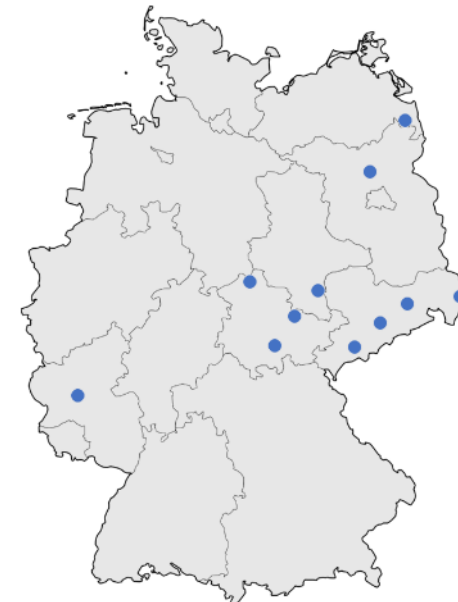
2) per 30.06.2016

Kapitalerhöhung 12/2016

Datum 09.12.2016
Preis der neuen Aktien 6,00 €
Börsenkapitalisierung 21,9 Mio. €

**Mittelzufluss von knapp 2 Mio. €
 für das weitere Wachstum generiert**

Standorte 11
Nettokaltmieten 3,7 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 52.173 m²
NAV ¹ 5,50 € je Aktie



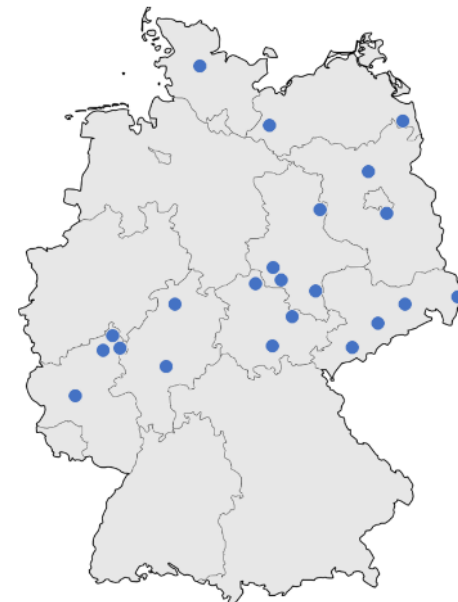
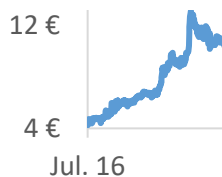
1) per 31.12.2016

Xetra-Listing ab 12/2017

Datum 18.12.2017
Aktueller Kurs 10,81 €
Börsenkapitalisierung 21,9 Mio. €

Wechsel ins Segment m:access ermöglicht
 Zweitlisting in Frankfurt und auf Xetra

Standorte 22
Nettokaltmieten 6,3 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 85.308 m²
NAV¹ 8,42 € je Aktie



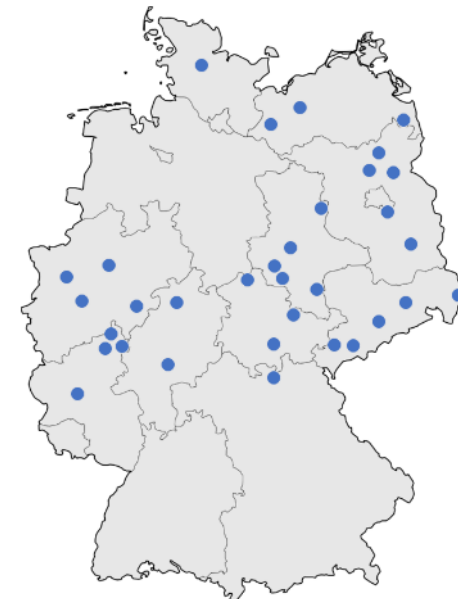
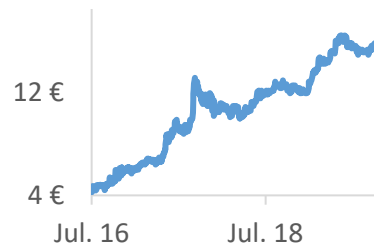
1) per 31.12.2017

Kapitalerhöhung 09/2019

Datum 11.09.2019
Preis der neuen Aktien 15,00 €
Börsenkapitalisierung 67,6 Mio. €

**Mittelzufluss von 7,8 Mio. € für
das weitere Wachstum generiert**

Standorte 33
Nettokaltmieten 10,9 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 135.887 m²
NAV ¹ 12,90 € je Aktie



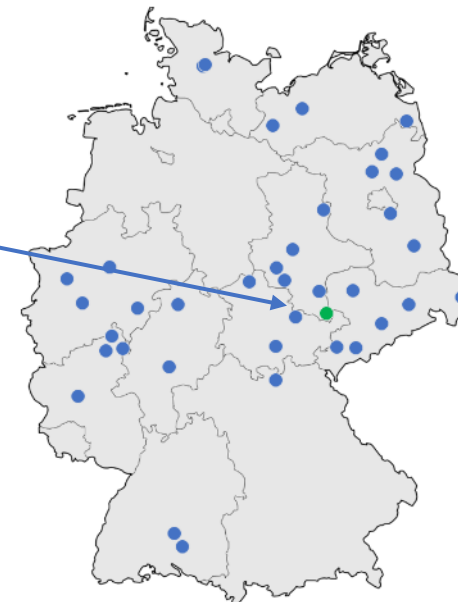
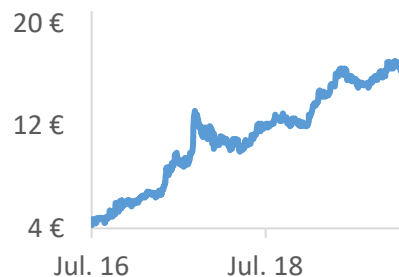
1) per 30.09.2019

Kauf des Fachmarktzentrums Zeitz

Datum 02.03.2020
Aktueller Kurs 16,60 €
Börsenkapitalisierung 73,4 Mio. €

Größtes Einzelobjekt des Portfolios zum 6,5-fachen der IST-Miete erworben

Standorte 38
Nettokaltmieten 13,2 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 167.139 m²
NAV¹ 14,78 € je Aktie



1) per 31.03.2020

Umbau des EKZ Radeberg zum „Silberberg Center“

Neueröffnung 05.11.2020

Aktueller Kurs 20,40 €

Börsenkapitalisierung 90,2 Mio. €

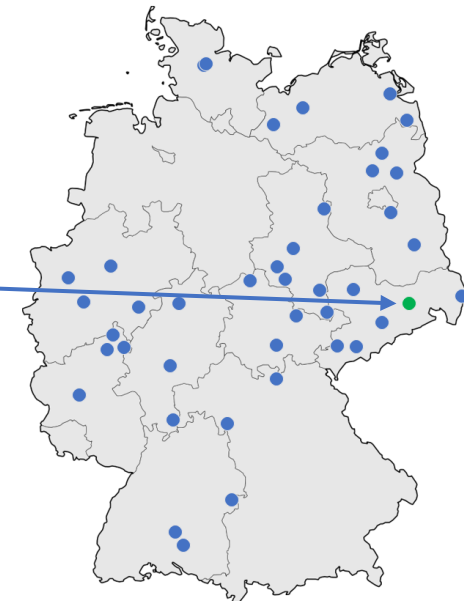
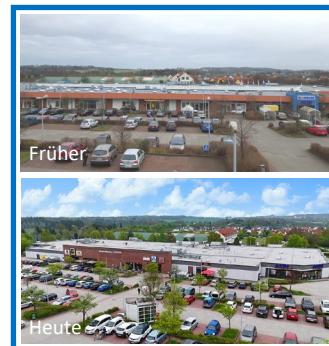
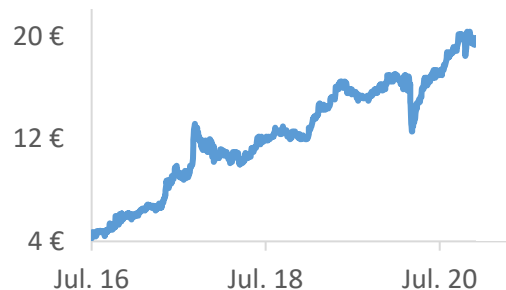
Größtes Investment der Firmengeschichte
mit Komplett-Umbau für rund 10 Mio. €

Standorte 42

Nettokaltmieten 14,2 Mio. € p.a.

Vermietbare Fläche 177.869 m²

NAV ¹ 15,23 € je Aktie



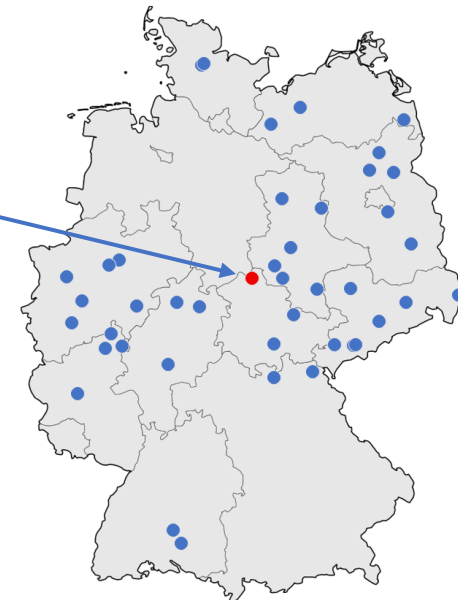
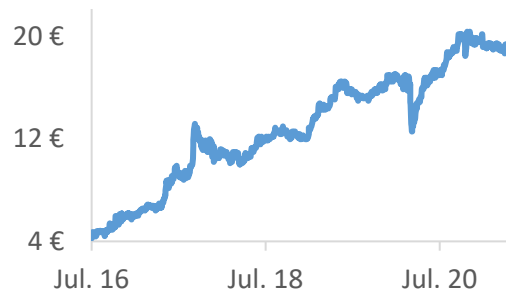
1) per 30.09.2020

Verkauf des Objekts Bleicherode

Datum 24.02.2021
Aktueller Kurs 19,20 €
Börsenkapitalisierung 84,9 Mio. €

**Erster Verkauf der Firmengeschichte –
 und das zum Doppelten des Kaufpreises**

Standorte 43
Nettokaltmieten 14,3 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 179.391 m²
NAV¹ 19,61 € je Aktie



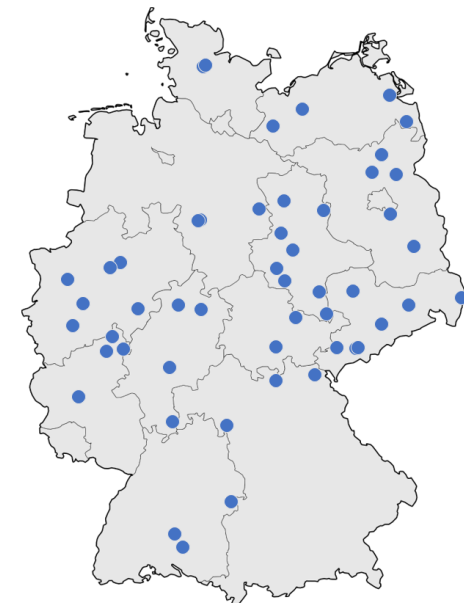
1) per 31.12.2020

Kapitalerhöhung 03/2022

Datum 30.03.2022
Preis der neuen Aktien 27,00 €
Börsenkapitalisierung 132,5 Mio. €

**Mittelzufluss von über 10 Mio. €
 für das weitere Wachstum generiert**

Standorte 51
Nettokaltmieten 17,57 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 222.709 m²
NAV ¹ 20,54 € je Aktie



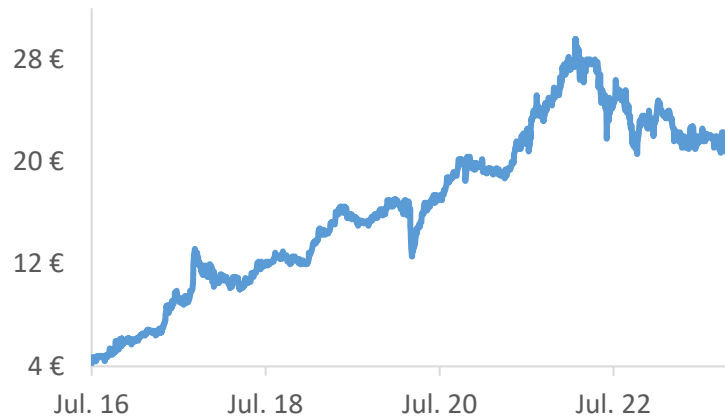
1) per 31.03.2022

Kauf des Reutter-Center (Zell unter Aichelberg)

Datum 23.11.2023
Aktueller Kurs 20,90 €
Börsenkapitalisierung 100,3 Mio. €

**Größter Zukauf der Firmengeschichte mit
 Kaufpreis von 12 Mio. € – in nur 19 Tagen**

Standorte 64
Nettokaltmieten 23,6 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 274.366 m²
NAV¹ 23,72 € je Aktie



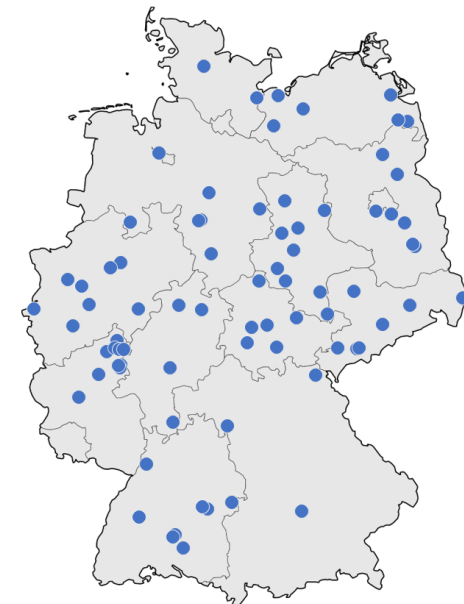
1) per 30.09.2023

Allzeithoch

Datum 25.11.2024
Aktueller Kurs 32,00 €
Börsenkapitalisierung 153,6 Mio. €

Unlimitierte Order direkt nach unserer Präsentation auf dem Eigenkapitalforum

Standorte 77
Nettokaltmieten 26,5 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 308.171 m²
NAV ¹ 24,80 € je Aktie

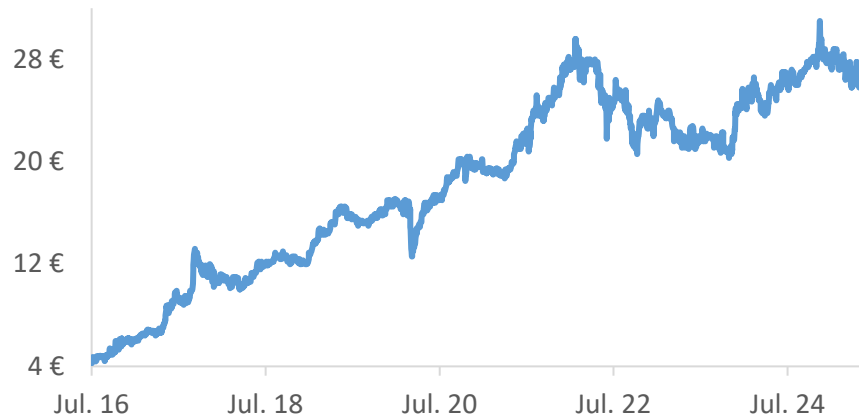


1) per 30.09.2024

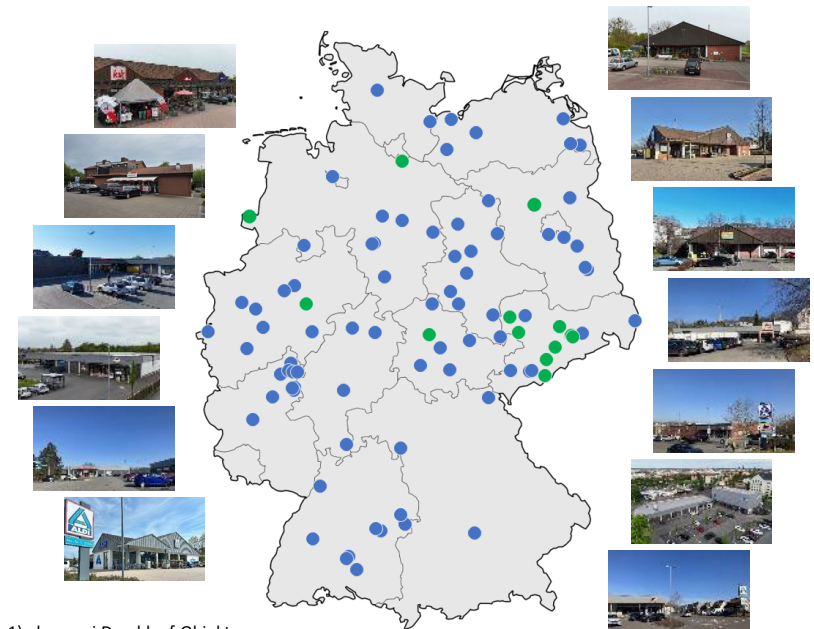
Kauf des „Wilde 13“-Portfolios

Datum 10.06.2025
Aktueller Kurs 27,40 €
Börsenkapitalisierung 131,5 Mio. €

**Größter Portfolio-Kauf der Firmengeschichte
 mit 13 Objekten in fünf Bundesländern**



Standorte ¹ 91
Nettokaltmieten 28,4 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 326.983 m²
NAV ² 28,81 € je Aktie



1) plus zwei Durchlauf-Objekte
 2) per 30.06.2025

10 Jahre an der Börse

Datum 13.07.2026
Aktueller Kurs ¹ 23,50 €
Börsenkapitalisierung 112,8 Mio. €

Performance von +568% (inkl. Dividenden)
ggü. Erstnotiz bzw. +729% ggü. Ausgabepreis

Standorte 98
Nettokaltmieten 28,8 Mio. € p.a.
Vermietbare Fläche 321.474 m²
NAV ² 30,57 € je Aktie



1) XETRA-Eröffnungskurs vom 13.07.2026

2) per 31.03.2026



**Danke für Ihre Teilnahme! – wir freuen
uns auf ein Wiedersehen in 2027.**