



Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG



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.



Drei gute Gründe, warum wir diese Strategie verfolgen:

Objektgröße in der Regel
bei 1 bis 5 Millionen Euro

Zu klein für
institutionelle Investoren

Günstiger Erwerb mangels
Wettbewerb auf Käuferseite

Konzentration auf
Nahversorgungszentren

Keine Probleme durch
Online-Handel

Nachhaltige Vermietbarkeit
der Objekte

Fokus auf kleine und
mittelgroße Städte

Niedrige Kaufpreise
für gute Standorte

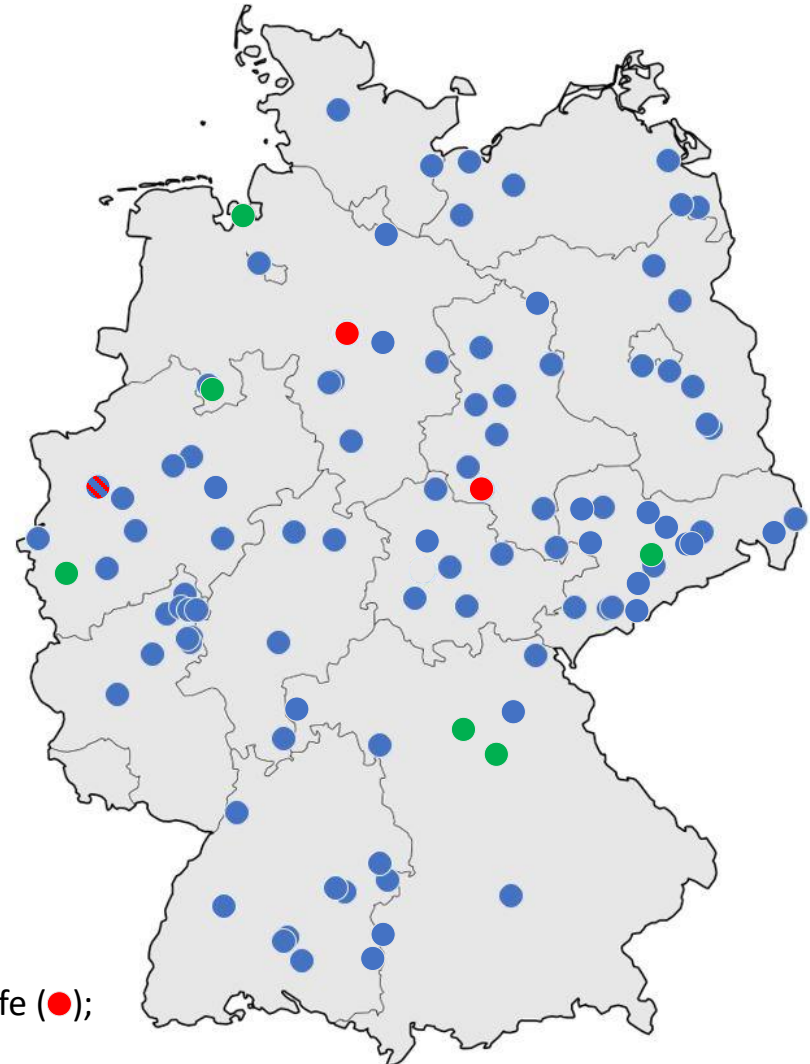
Beste Chancen auf
dauerhaft hohe Rendite

Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2026

- Umsatz per 30.6. bei 15,8 Mio. € (+4%), Funds From Operations (FFO) bei 5,1 Mio. € (-8%)
- Bislang sechs Zukäufe mit künftig >1 Mio. € p.a. an zusätzlichen Nettokaltmieten, davon 70% Lebensmittel durch zwei Nettos und einen ALDI Süd
- Portfolio umfasst per 30.6. 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

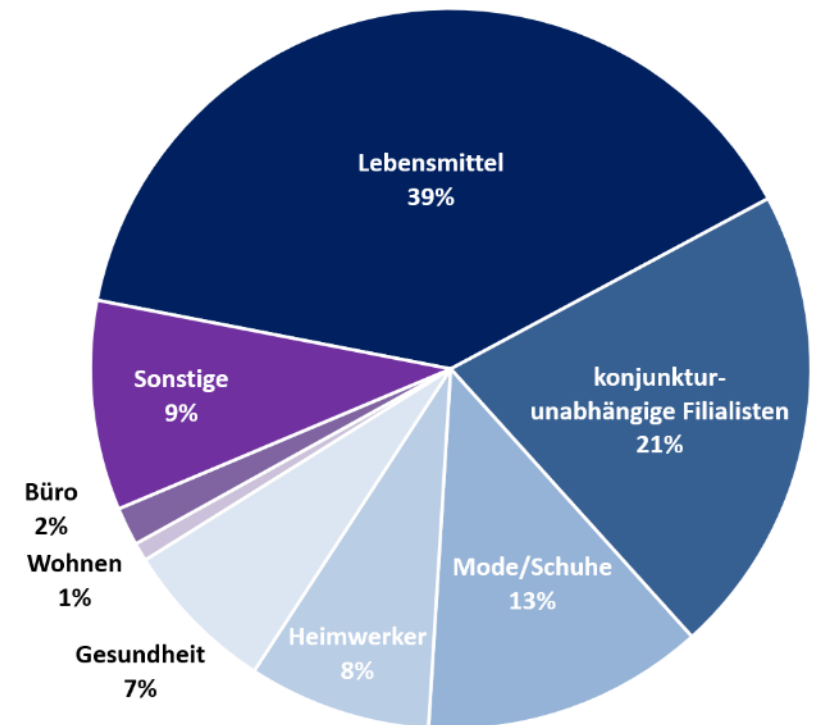
Kennzahlen <i>(per 30.06.2026)</i>	
Standorte	98
Nettokaltmieten (annualisiert)	28,8 Mio. €
Vermietbare Fläche	321.474 m ²
Vermietungsquote	94,2%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,8 Jahre
Portfoliowert	357 Mio. €

- 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 (per 30.06.2026)	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 Glücklich</i>	7	2,7 %
KiK 	12	2,6 %

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/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



Nordenham, Niedersachsen

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
- ❑ Verkauf eines weiteren Mini-Objekts am 3.9. beurkundet (Strasburg)



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

Baugenehmigung erhalten, Umbau läuft

ca. 0,3 Mio. €

Sternberg

- Umbau für EDEKA
- Umbau für TEDI

abgeschlossen, 21.5. eröffnet
abgeschlossen, 29.6. eröffnet

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:

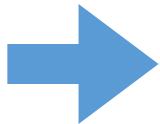


- Armut beenden: - Sicherung günstiger Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum
- Unterstützung lokaler Projekte, die finanzschwächeren Menschen helfen
- Gesundes Leben: - Großzügige Regelungen und Arbeitszeitmodelle für Mitarbeiter
- Luftfiltergeräte, flexible Home Office-Möglichkeiten
- Moderne Energie: - 32 Objekte mit E-Ladesäulen ausgestattet, 22 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



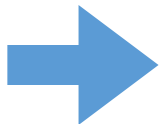
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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

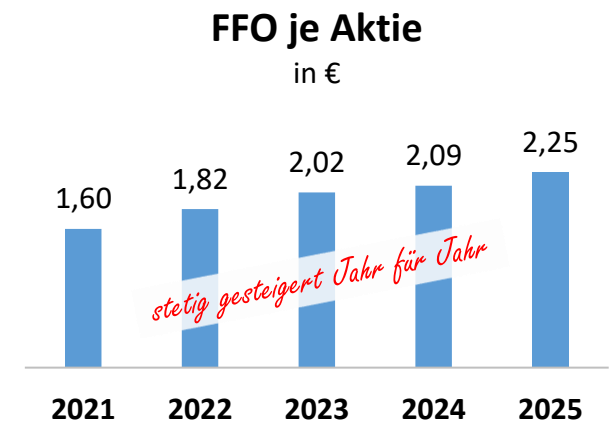


wenig Eigenkapital erforderlich,
entsprechend hohe EK-Rendite

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

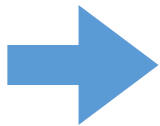


FFO je Aktie +40%
binnen vier Jahren



Wertschaffung auf mehreren Ebenen (II)

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



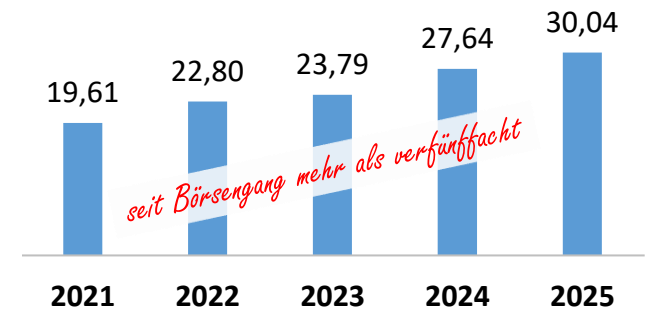
NAV je Aktie +53%
binnen vier Jahren

Aktionäre profitieren davon durch

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

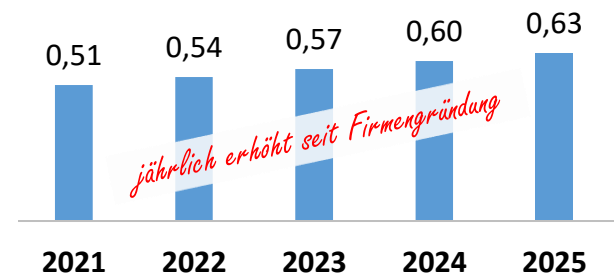
NAV je Aktie

in €



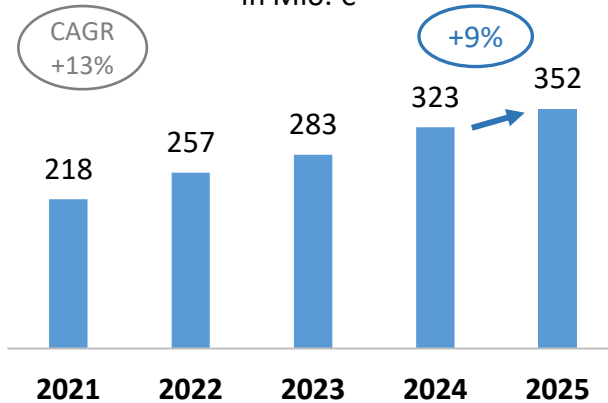
Dividende je Aktie

in €



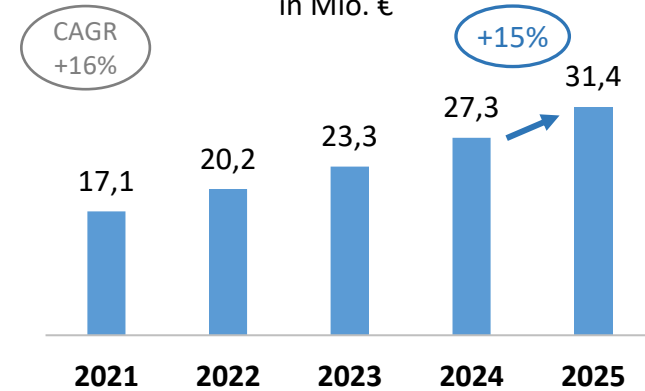
Portfoliowert

in Mio. €



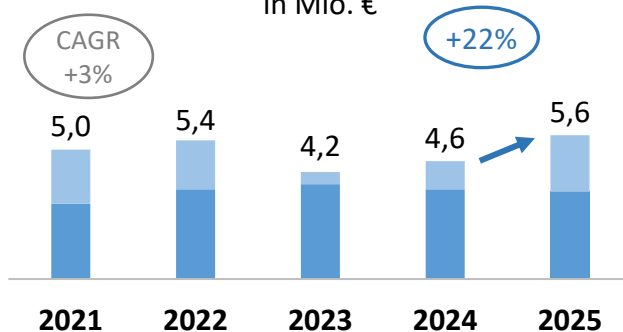
Umsatz

in Mio. €



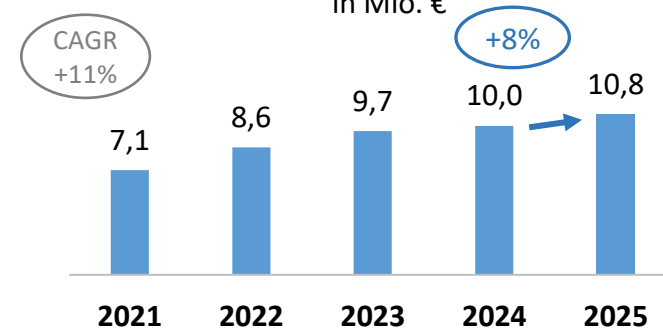
Nettoergebnis¹

in Mio. €

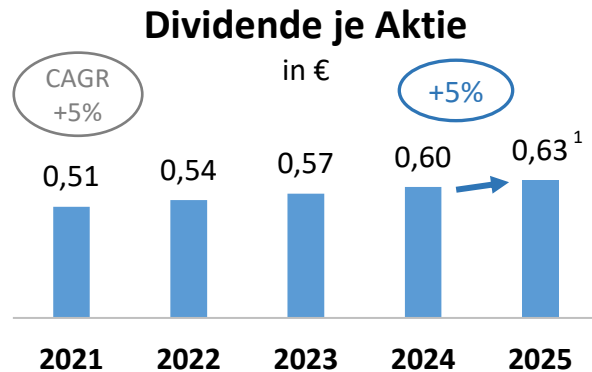
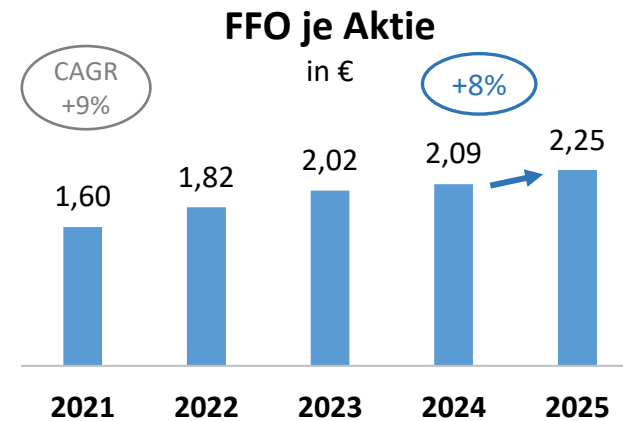
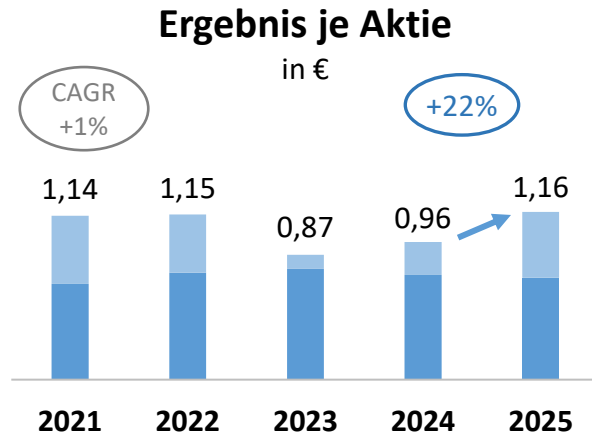


Funds from Operations (FFO)

in Mio. €



1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen



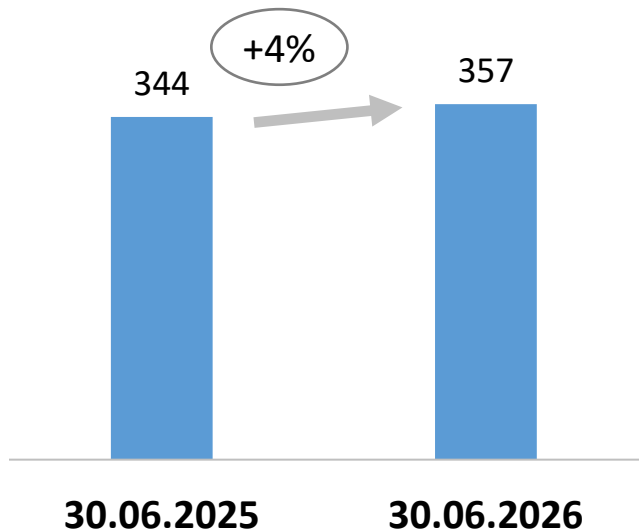
Leitgedanken für die Expansion

- 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

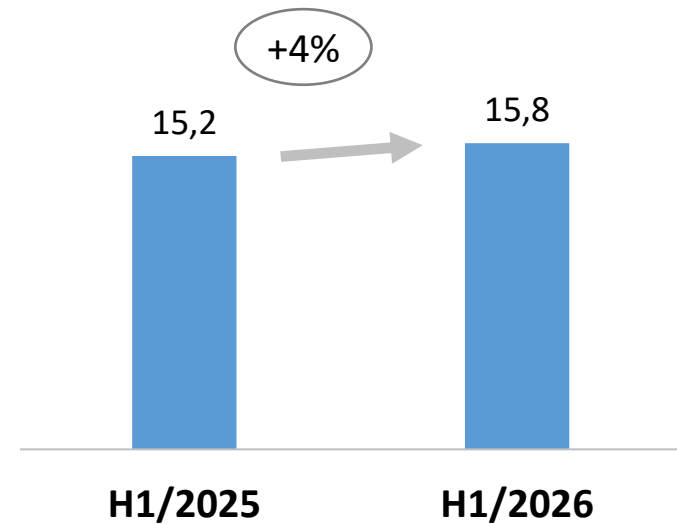
Portfoliowert

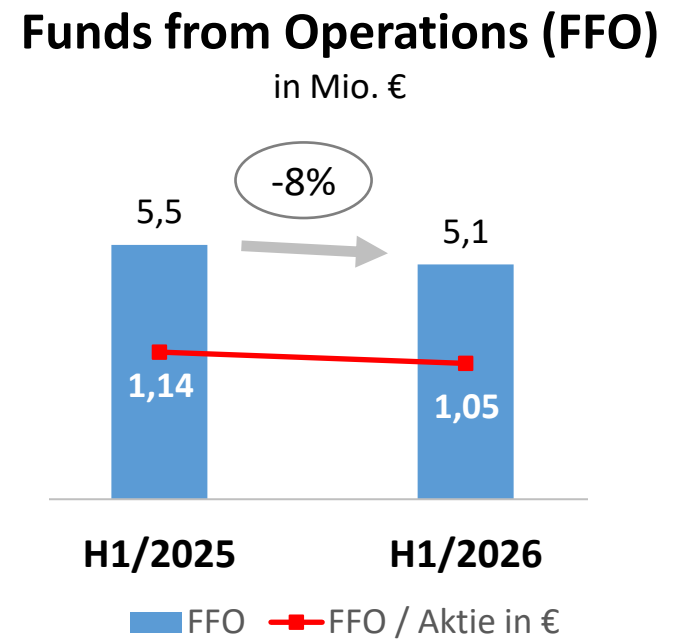
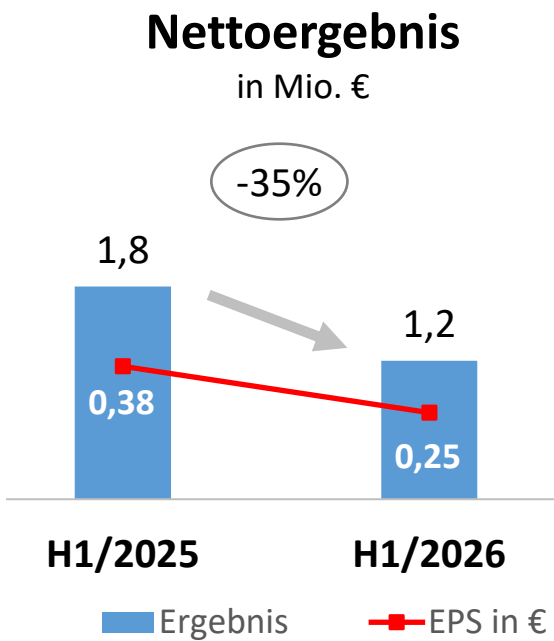
in Mio. €



Umsatz

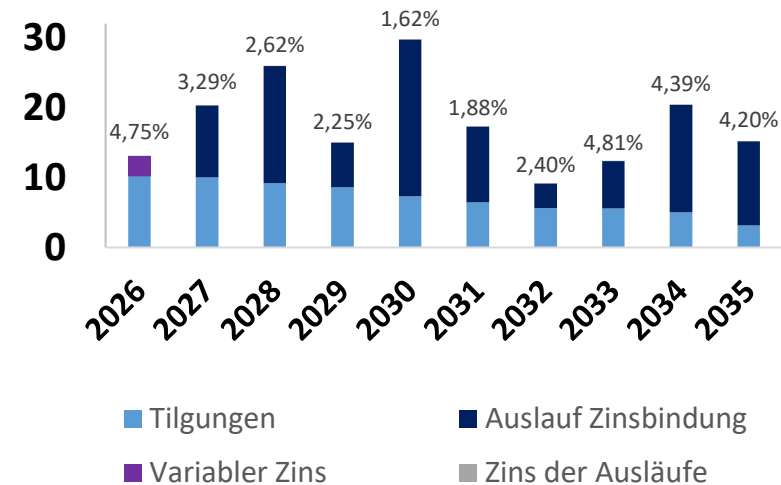
in Mio. €





Kennzahlen (Stand: 30.06.2026)	
Anzahl Finanzierungspartner	47
Bankdarlehen	205 Mio. €
Ø Zinssatz	3,38%
Ø Anfangstilgung	3,74%
Ø Zinsbindung	7,7 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%

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“)

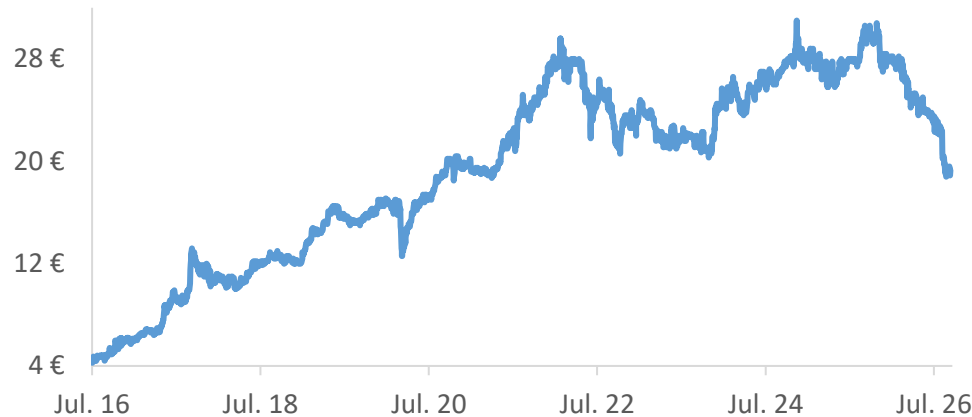
Ziele für 2026

Vorjahreswerte

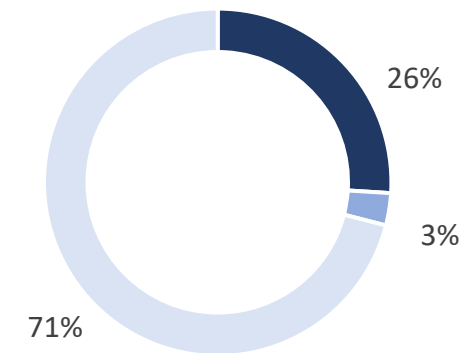
■ Jahresüberschuss (HGB):	2-3 Mio. € (ohne größere Verk.)	5,6 Mio. €, davon ~2,2 Mio. € aus Verkauf
■ Funds From Operations (FFO):	-4 bis -6% ggü. Vorjahr	10,8 Mio. €
■ Vermietungsquote:	mind. 96%	93%
■ Dividende:	> 0,63 € je Aktie	0,63 € je Aktie

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

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	19,30 €
Marktkapitalisierung	92,6 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, 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.

1) XETRA-Schlusskurs am 22.09.2026

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

Düsterhauptstr. 40
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.