

Unternehmenspräsentation

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

EQUITY STORY

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.


Pasewalk, Mecklenburg-Vorpommern


Waldeck, Hessen



Apolda, Thüringen

EQUITY STORY

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

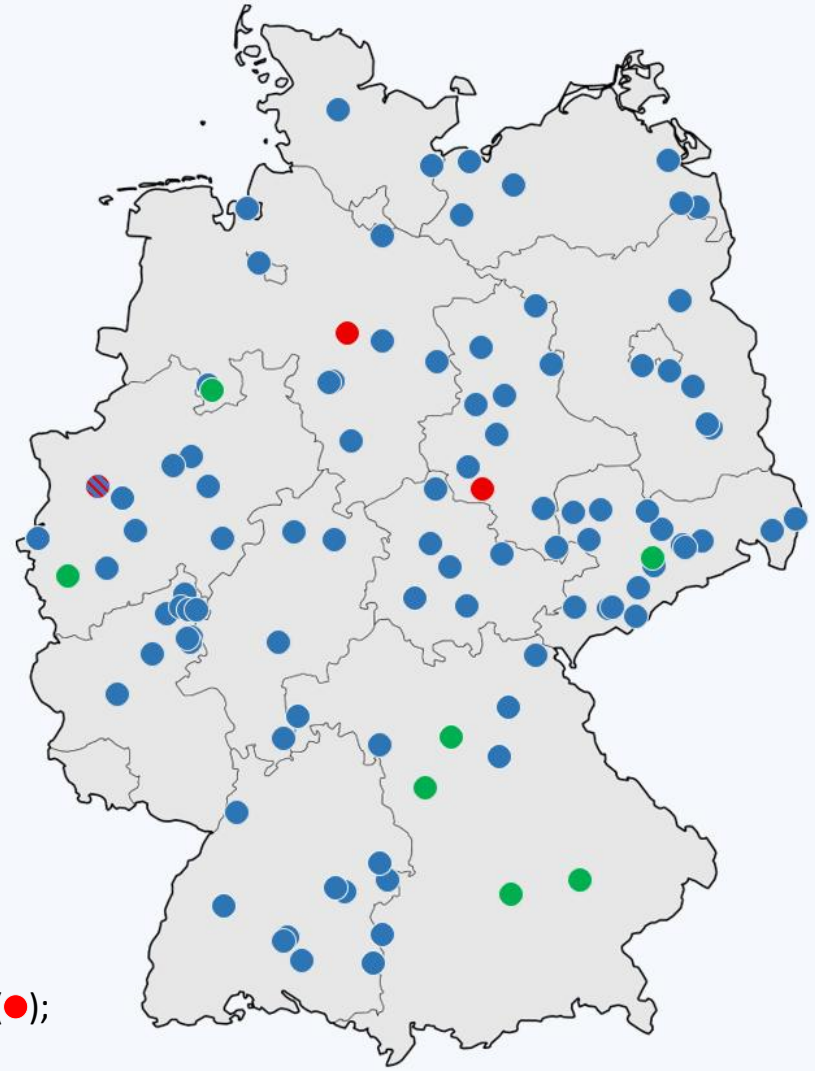
AUF EINEN BLICK

Highlights im bisherigen Jahresverlauf 2026

- Umsatz per 30.6. bei 15,8 Mio. € (+4%), Funds from Operations (FFO) bei 5,1 Mio. € (-4%)
- Bislang acht Zukäufe mit künftig >1,3 Mio. € p.a. an zusätzlichen Nettokaltmieten, davon vier Objekte in Bayern, zwei in Niedersachsen und eines in NRW
- Portfolio umfasst per 31.10. insgesamt 100 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
- Rückkauf von bis zu 100.000 eigenen Aktien zu 18,00 € je Aktie (ca. 2,1% des Grundkapitals)

PORTFOLIO

Kennzahlen *(per 31.10.2026)*	
Standorte	100
Nettokaltmieten (annualisiert)	29,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	323.067 m²
Vermietungsquote	94,3%
Ø Restlaufzeit (WALT)	4,8 Jahre
Portfoliowert	360 Mio. €

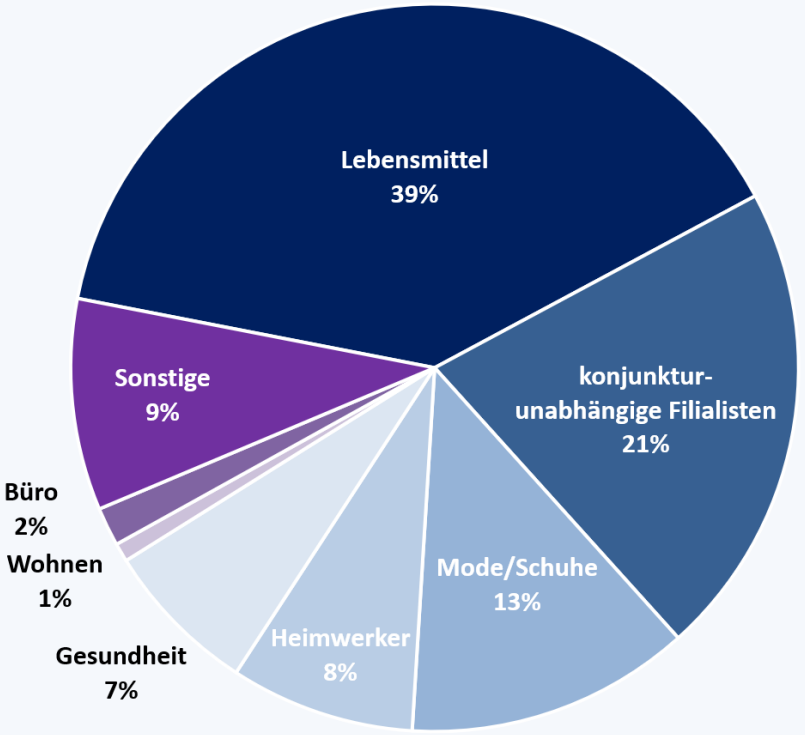


- Rund 80% der Nettokaltmieten stammen von bonitätsstarken Filialisten
- Verträge mit Ankermietern haben überdurchschnittliche Laufzeiten
- Nur ein Mietvertrag macht > 3% der Gesamterträge aus und alle „Top 10“-Verträge zusammen nur 17%
- In 2026 erfolgten bislang acht Zukäufe (●) und zwei Verkäufe (●); ferner wurde ein leerstehendes Teilobjekt (●) verkauft

PORTFOLIO

Größte Mieter *(per 31.10.2026)*	Verträge	Anteil
EDEKA/Netto/trinkgut	22	13,2 %
Kaufland/LIDL	7	8,2 %
REWE/PENNY	10	7,1 %
toom Baumarkt	4	5,6 %
JYSK	14	4,4 %
H.H. Gruppe	15	3,7 %
ALDI	7	3,5 %
Rossmann	9	3,5 %
dm-Drogerie	8	3,1 %
KiK	13	2,9 %
Takko	11	2,7 %
AWG	7	2,7 %

Mieterträge nach Branche



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

AKTUELLE ENTWICKLUNG

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







AKTUELLE ENTWICKLUNG

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)





AKTUELLE ENTWICKLUNG

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



1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Transaktion/Kauf

Nahversorger in Ansbach u. Niederaichbach

- Baujahr: 2008 / 2022
- Grundstücksgröße: 5.212 m²
- Vermietbare Fläche: 1.953 m²
- Vermietungsstand: 100%
- Nettomiete (IST): >300 T€
- Kaufpreis: n.n. [1]
- Mieter sind Fristo und KiK bzw. Getränke Fleischmann und Metzgerei Pflügler
- Direkt benachbart sind jeweils ein moderner LIDL-Markt und weitere Händler (Ansbach) bzw. ein Autohof (Niederaichbach)

am 22.10.2026 gekauft



Niederaichbach, Bayern



Ansbach, Bayern

1) Kaufpreis darf aufgrund Vorgabe des Verkäufers nicht veröffentlicht werden

AKTUELLE ENTWICKLUNG

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 und zum 1.11. abgegangen (Strasburg)







PROJEKTENTWICKLUNG

Investitionen im Bestandsportfolio

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

ESG-Maßnahmen

- Ladesäulen (aktuell 34 am Netz)
- PV-Anlagen, CityBreeze
- Optimierung von Bestandsanlagen
  - Aufzüge, Automatiktüren, barrierefreie Toiletten
  - LED-Beleuchtung
  - Heizungen, Lüftungen etc.
  - Fenster, Dächer etc.









PROJEKTENTWICKLUNG

Investitionen im Bestandsportfolio *(Beispiele)*

Heinberg		
▪ Umbau für Edeka	läuft, Abschluss vorauss. Q4/2026	> 1 Mio. €
Osnabrück		
▪ Umbau für REWE/ZooRoyal	läuft, Abschluss vorauss. Q2/2027	ca. 0,7 Mio. €
Schneeberg		
▪ Modernisierung für ALDI	abgeschlossen, 29.10. eröffnet	ca. 0,3 Mio. €
Sternberg		
▪ Umbau für EDEKA	abgeschlossen, 21.5. eröffnet	insgesamt
▪ Umbau für TEDi	abgeschlossen, 29.6. eröffnet	ca. 0,5 Mio. €
Zeitz		
▪ Dachsanierung	abgeschlossen	insgesamt
▪ Modernisierung für Kaufland	Umbau vorauss. 2027	> 3 Mio. €
Zell unter Aichelberg		
▪ Umbau für Rossmann	abgeschlossen, eröffnet vorauss. 21.11.	ca. 0,7 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 Homeoffice-Möglichkeiten



- Moderne Energie: - 34 Objekte mit E-Ladesäulen ausgestattet, 20 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



INVESTMENT CASE



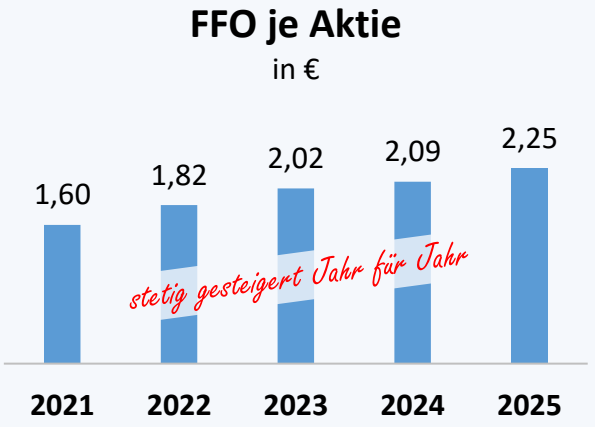
Wertschaffung auf mehreren Ebenen (I)

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



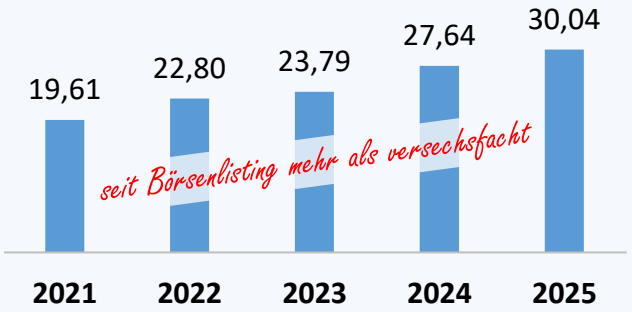
INVESTMENT CASE

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

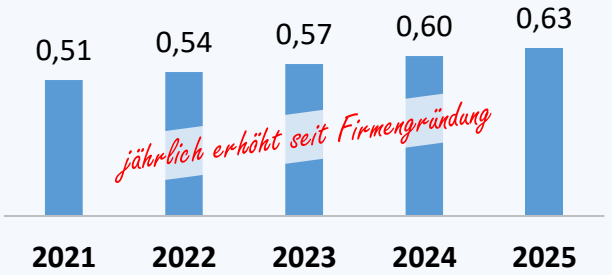
NAV je Aktie
in €



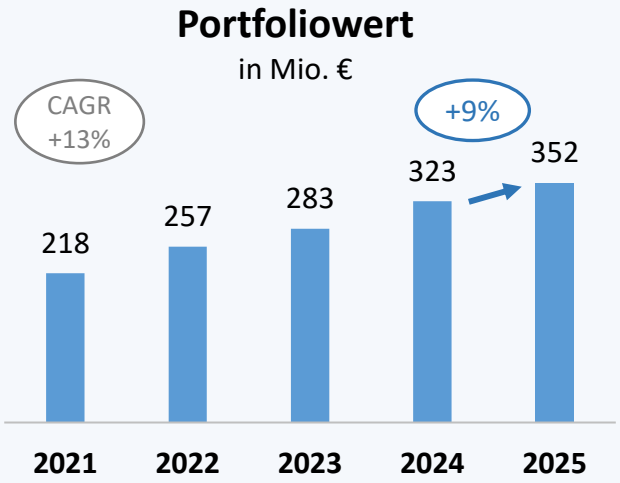
Aktionäre profitieren davon durch

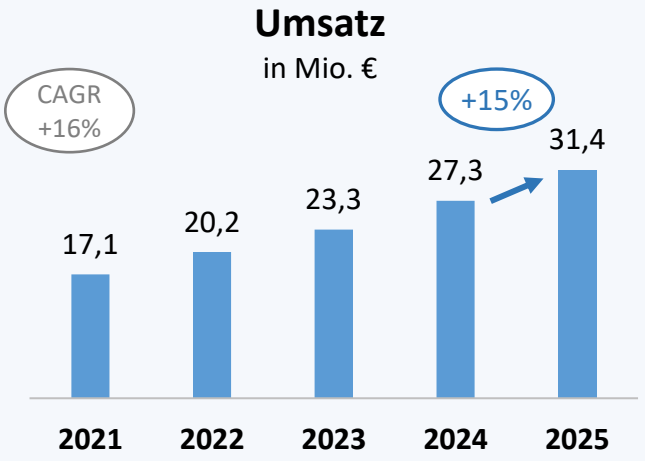
- jährlich erhöhte Dividenden
- starken und krisenfesten Cash Flow / FFO
- stetig steigenden Portfoliowert / NAV

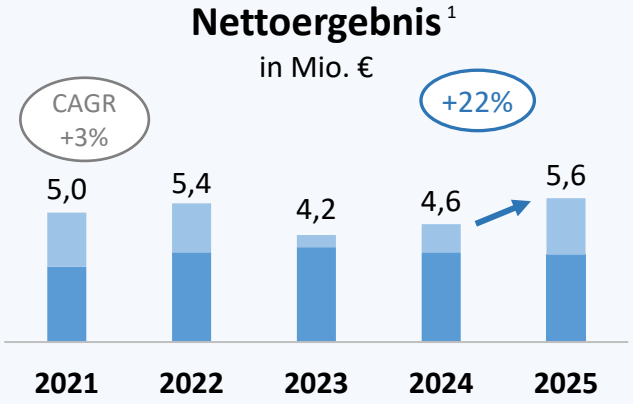
Dividende je Aktie
in €

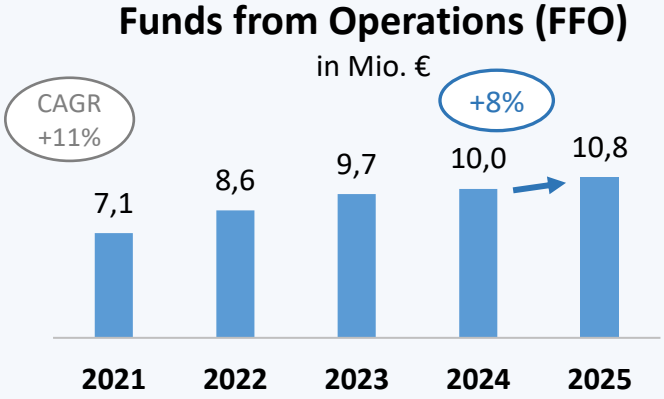


KENNZAHLEN 2025





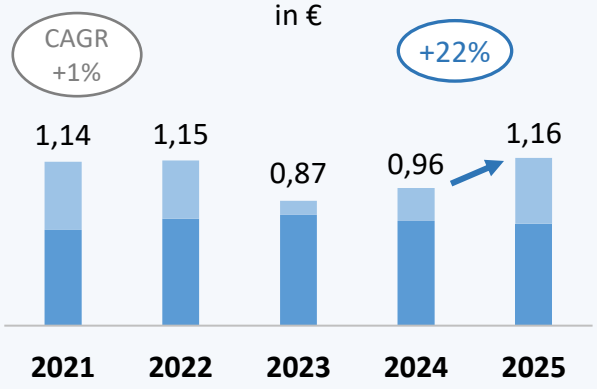




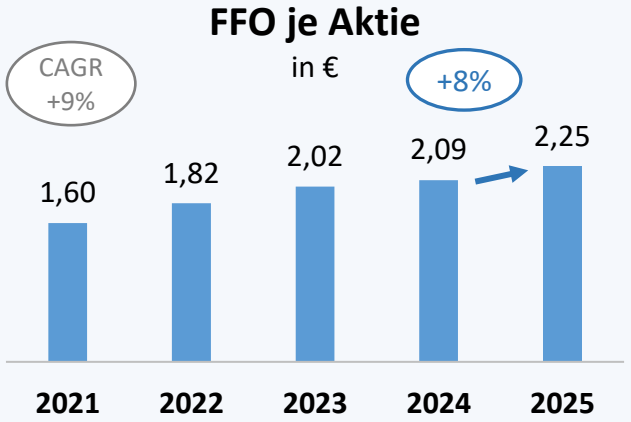
1) inkl. Einmaleffekte aus Verkäufen

KENNZAHLEN 2025

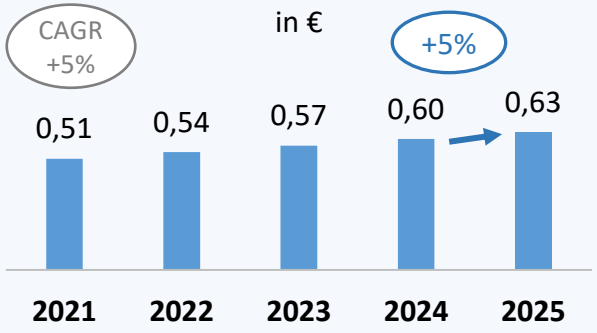
Ergebnis je Aktie



FFO je Aktie



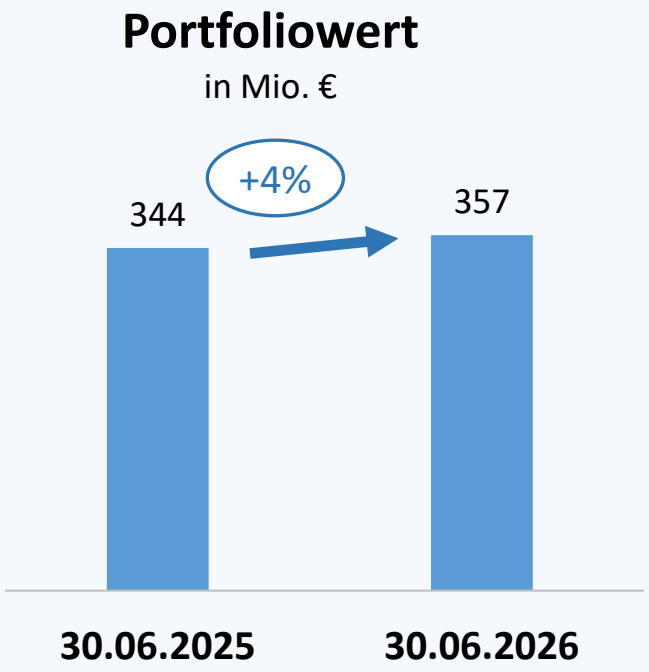
Dividende je Aktie

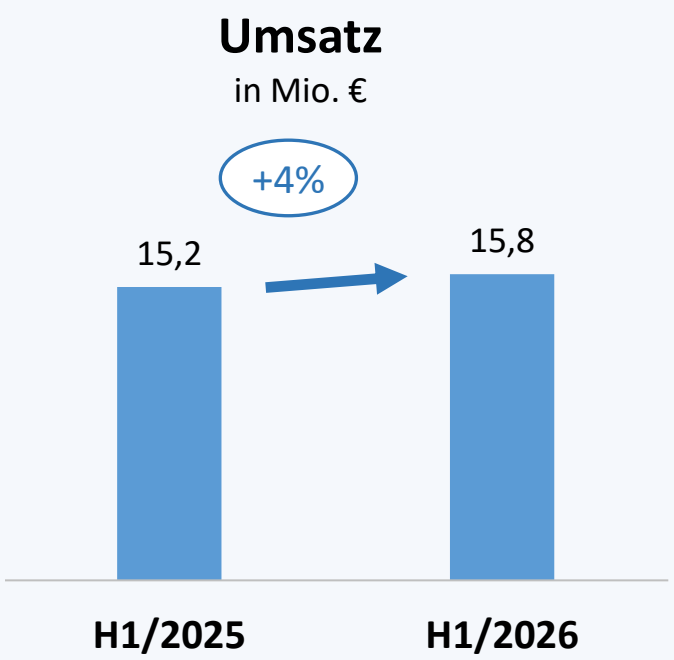


Leitgedanken für die Expansion

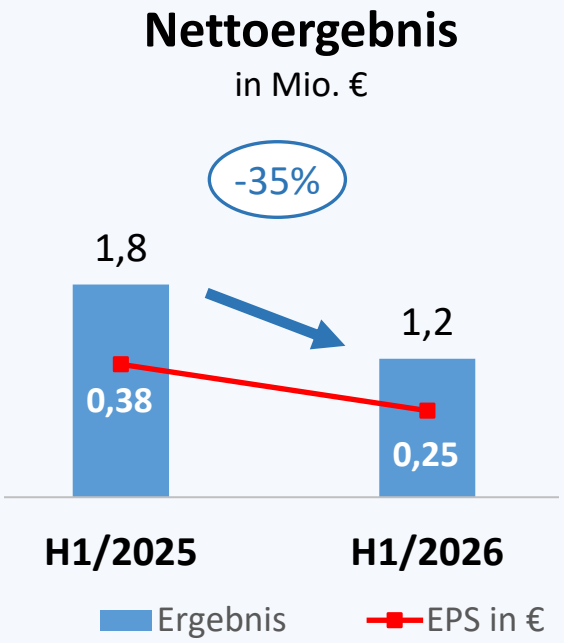
- Unternehmenswachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit klarem Ziel der (Aktien-)Wertsteigerung
- Primärer Fokus auf die Verbesserung des FFO je Aktie
- Weitere FFO-Erhöhung aus eigener Kraft

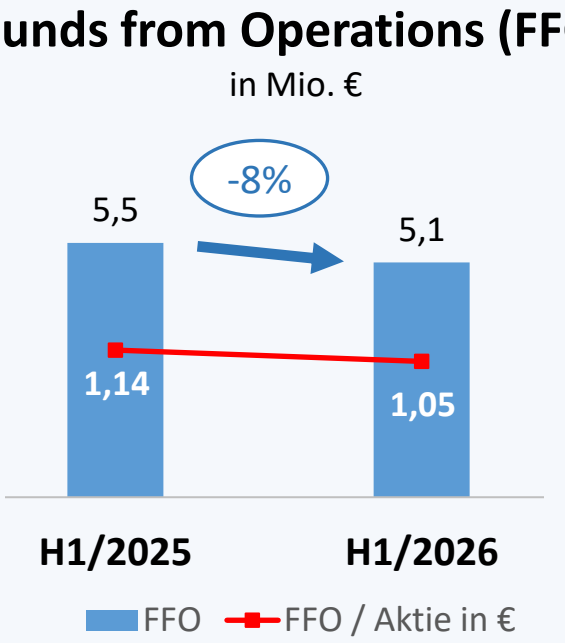
KENNZAHLEN 6M/2026





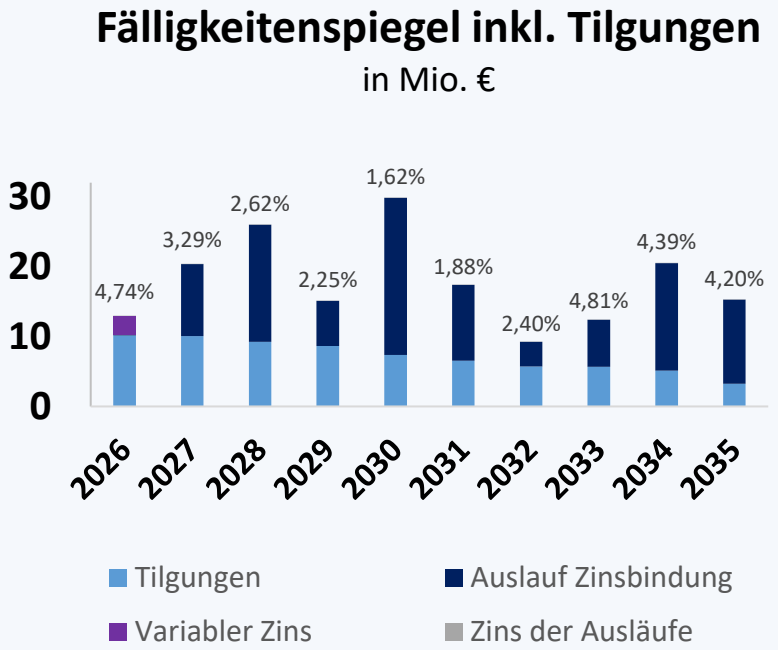
KENNZAHLEN 6M/2026





FINANZIERUNG

Kennzahlen *(Stand: 30.09.2026)*	
Anzahl Finanzierungspartner	48
Bankdarlehen	210 Mio. €
Ø Zinssatz	3,41%
Ø Anfangstilgung	3,73%
Ø Zinsbindung	7,5 Jahre
Verschuldungsgrad (LTV)	58%



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

AUSBLICK

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 Baumarkt-Auszug

AKTIE

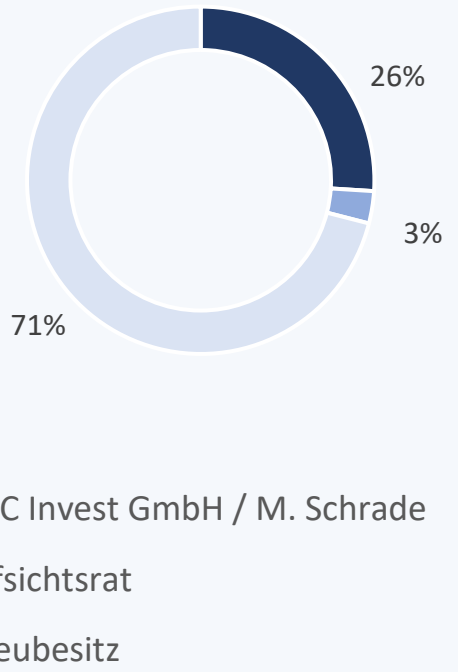
Kursentwicklung seit Erstnotiz



WKN / ISIN	A13SUL / DE000A13SUL5
Börsen	München (m:access), Frankfurt, XETRA
Aktienzahl	4.800.000 Inhaberstammaktien o.N.
Aktueller Kurs [1]	18,00 €
Marktkapitalisierung	86,4 Mio. €

1) XETRA-Schlusskurs am 09.11.2026

Aktionärsstruktur [2]



2) Stand 31.12.2025. Die größten uns bekannten Investoren innerhalb des Streubesitzes 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.

AKTIE

Ad-hoc-Mitteilung vom 5. November 2026

- Aktienrückkaufangebot von bis zu 100.000 eigenen Aktien (ca. 2,1% des Grundkapitals)
- Angebotspreis von 18,00 € je Aktie
- Frist für die Annahme vom 12. bis 27. November 2026
- Bevorrechtigte Annahme bis zu 100 Stück

Die Angebotsunterlage mit allen Details findet sich unter
https://defama.de/investoren/aktienrueckkauf/

INVESTMENTGRÜNDE

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 steigender Dividende
Wachstumsstark	durch Fokus auf spezielle Nische mit wenigen Mitbewerbern

KONTAKT

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



DISCLAIMER

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.