

HV-Bericht

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

WKN A13SUL ISIN DE000A13SUL5

am 30.10.2020 in Berlin

Auch in Pandemie-Zeiten setzt sich die positive Geschäftsentwicklung fort

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019, des Konzernlageberichts sowie des Berichts des Aufsichtsrats
2. Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019
(Vorschlag: Dividende in Höhe von 0,45 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie)
3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019
4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019
5. Vergütung des Aufsichtsrats
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020
(Vorschlag: Kowert, Schwanke & von Schwerin Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR, Berlin)
7. Wahl zum Aufsichtsrat
(Vorschlag: Herren Henrik Johannes von Lukowicz-Hünerhoff, Luxemburg; Hans Ulrich Rücker, Remscheid; Peter Alexander Georg Schropp, Steinebach)
8. Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2016/I und Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2020/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts, entsprechende Änderung von § 3a der Satzung (Genehmigtes Kapital)
9. Satzungsänderungen

HV-Bericht DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Für den 30. Oktober 2020 hatte die DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG zu ihrer ordentlichen Hauptversammlung eingeladen, die ursprünglich bereits im Juni stattfinden sollte. Nachdem in den vergangenen Jahren stets etwa 40 bis 50 Aktionäre und Gäste anwesend waren, fanden sich diesmal vor dem Hintergrund der Corona-Situation lediglich vier Aktionäre bzw. Aktionärsvertreter neben zwei Mitarbeitern von DEFAMA, deren Vorstand und dem Notar ein.

Da keiner der Aufsichtsräte anwesend war, eröffnete DEFAMA-Vorstand Matthias Schrade um 11 Uhr die Versammlung und erklärte, dass zunächst ein Versammlungsleiter zu wählen sei. Er schlug hierfür Matthias Stich vor, der sodann – nachdem keiner der Anwesenden gegen seine Wahl votierte – die Leitung der Hauptversammlung übernahm. Nach den üblichen Formalien übergab Herr Stich das Wort an den Vorstand für dessen Bericht.

Bericht des Vorstands

Herr Schrade verwies im Wesentlichen auf die Informationen im vorliegenden Geschäftsbericht und die zwei Tage zuvor abgehaltene Telefonkonferenz, an welcher Matthias Wahler, der Verfasser dieses Berichts, teilgenommen hatte. Diese hatte der Aufsichtsratsvorsitzende Peter Schropp als Moderator um 14 Uhr eröffnet. Eingewählt waren laut DEFAMA rund 50 Aktionäre und Interessenten. Er teilte mit, dass seine Aufsichtsratskollegen ebenfalls in der Leitung sind und natürlich Vorstand Matthias Schrade, der nachfolgend über die Zahlen des Geschäftsjahres 2019 und die Entwicklung in den ersten neun Monaten 2020 informierte und den Ausblick präsentierte.

Die Idee zur Telefonkonferenz entstand laut Herrn Schropp vor dem Hintergrund der sich wieder verschärfenden Corona-Problematik. Vorstand und Aufsichtsrat wollten keine virtuelle Hauptversammlung abhalten, da dies für eine kleine Gesellschaft wie DEFAMA aufwändiger gewesen wäre. Das Ziel war es jedoch, die Veranstaltung am 30. Oktober 2020 möglichst zügig und in kleinem Kreis abzuhalten. Mit der Telefonkonferenz können die wesentlichen Fragen nun im direkten Gespräch schon vorab geklärt werden. Nach diesen einführenden Anmerkungen übergab Herr Schropp das Wort an den Vorstand.

Herr Schrade begann seinen Bericht wie üblich mit einigen Worten zur Aufstellung der Gesellschaft, die sich nicht verändert hat. Die DEFAMA erwirbt etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren zum langfristigen Bestandsaufbau, das heißt ohne Wiederverkaufsabsicht, üblicherweise mit mindestens zwei bonitätsstarken Filialisten als Ankermietern. Zudem darf es keinen größeren Leerstand oder Investitionsbedarf geben. Von der Größenordnung konzentriert man sich auf Objekte mit einem Kaufpreis zwischen 1 und 5 Mio. Euro. In der Regel soll höchstens die zehnfache Jahresmiete gezahlt werden.

Damit landet man mit Blick auf die hohen Preise, die in den großen Metropolen aufgerufen werden, quasi automatisch in den kleinen bis mittelgroßen Städten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Nord- und Ostdeutschland. Die DEFAMA ist, wie Herr Schrade später an einer Übersichtskarte darstellte, aber auch in anderen Regionen aktiv. Das Ziel ist es, nachhaltig eine zweistellige Eigenkapitalrendite für die Aktionäre zu erwirtschaften.

Die Konzentration auf diese Objektgrößen hat nach Aussage des Vorstands den Vorteil, dass diese für die meisten institutionellen Investoren zu klein sind. Damit gibt es weniger Wettbewerb auf der Käuferseite und die Preise sind günstiger. Von Vorteil ist ebenso die Konzentration auf typische Nahversorgungszentren, die keine Probleme durch den vermehrten Onlinehandel haben. Auch die Covid-19-Pandemie hat in diesem Bereich nur geringe Bedeutung. In kleineren Städten werden überdies auch für gute Standorte oftmals günstige Preise aufgerufen.

Der Erwerb und die Finanzierung erfolgen Herrn Schrade zufolge grundsätzlich in Objekttochtergesellschaften. Die AG stellt als Holding jeweils den zum Kauf erforderlichen Eigenkapitalanteil bereit. Insgesamt umfasst das Portfolio derzeit bereits 42 Immobilien, die mit wenigen Ausnahmen alle in 100-prozentigen Tochtergesellschaften gehalten werden. Lediglich in drei Fällen wurde die Transaktion als Sharedeal abgewickelt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Kaufverträge für sieben neue Objekte unterschrieben. Nachdem es in den ersten Monaten eine gewisse Durststrecke gegeben hat, konnte letztlich doch ein gutes Volumen hinzu-

gekauft werden. Bei jährlichen Mieteinnahmen von in Summe mehr als 2 Mio. Euro und einem saldierten Kaufpreis von 20,7 Mio. Euro wurden die Objekte durchschnittlich zur 10,1-fachen Jahresmiete erworben. Die Gesamtinvestitionen lagen bei knapp 23 Mio. Euro. Zusätzlich wurden laut Herrn Schrade Arrondierungsgrundstücke in Löwenberg und Harzgerode für insgesamt 0,2 Mio. Euro für künftige Erweiterungen hinzugekauft.

Auf einige Transaktionen ging der Vorstand im Folgenden näher ein. Die größte Transaktion des vergangenen Jahres war im Mai 2019 der Erwerb des Fachmarktzentrums in Dinslaken. Bei Ist-Mieten von über 750 TEUR und einem Kaufpreis von 7,6 Mio. Euro wurde dieses Objekt etwa zur 10-fachen Jahresnettokaltmiete erworben. Hauptmieter sind B1 Baumarkt, Trinkgut, KiK und Askania. Das Objekt ist sehr gut positioniert in einem frequenzstarken Gewerbegebiet mitten in der Stadt.

Im September 2019 folgte das Nahversorgungszentrum Wurzen. Bei einem Kaufpreis von 1,5 Mio. Euro und einer Nettomiete von insgesamt rund 160 TEUR p.a. errechnet sich hier ein Faktor von rund 9,5. Hauptmieter in Wurzen sind Penny, TEDI und KiK, außerdem finden sich eine Filiale von de-Beukelaer und ein Frisör in der Immobilie. Bei diesem Objekt sind eine Modernisierung und eine Flächenvergrößerung geplant, was erhebliches zusätzliches Ertragssteigerungspotenzial eröffnet.

Weiter berichtete Herr Schrade vom Erwerb des Fachmarktzentrums Albstadt im November 2019. Es handelt sich um das erste Objekt in Baden-Württemberg. Eigentlich sind die Kaufpreise in diesem Bundesland zu hoch. Der Zukauf in Albstadt gelang bei einer Nettomiete von über 160 TEUR und einem Kaufpreis von 1,875 Mio. Euro mit einem Faktor von 11,5. Hauptmieter sind Penny und Friso und das Objekt liegt bestens sichtbar an einer stark befahrenen Ausfallstraße der Stadt.

Am Tag vor Silvester kaufte die DEFAMA noch ein Nahversorgungszentrum in Rendsburg. Aus dem Kaufpreis von 4,5 Mio. Euro und der Nettomiete von 450 TEUR errechnet sich ein Faktor von 10. Hauptmieter sind Penny, Matratzen Concord, eine Apotheke, der DAA und neun Ärzte. Zudem verfügt das Objekt an der Kreuzung zweier vielbefahrener Straßen im Nordwesten der Stadt über eine gute Lage. Der Zukauf in Rendsburg war insofern ein schöner Jahresabschluss.

Alle Objekte werden, wie Herr Schrade weiter ausführte, von der 100-prozentigen Tochtergesellschaft IMMA Immobilien Management GmbH verwaltet. Bis vor Kurzem waren in dieser Gesellschaft auch noch PV-Anlagen und Ähnliches gebündelt. Dieser Bereich wurde Ende 2019 in die DEFAMA Zubehör GmbH übertragen.

Die IMMA ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Das Team besteht inzwischen aus rund 20 erfahrenen Property-Managern, Technikern und Buchhaltern. Das klingt zunächst viel. Allerdings befinden sich die Objekte, die übernommen werden, oft nicht im besten Zustand und müssen erst einmal in Schuss gebracht werden. Perspektivisch können sicherlich auch mehr Objekte pro Kopf verwaltet werden.

Wichtig war Herrn Schrade der Hinweis, dass die IMMA selbst nicht als Profitcenter geführt wird. Ihre primäre Aufgabe ist die Beseitigung von Leerständen, die Auswechslung von bonitätsschwachen und säumigen Mietern und die Verlängerung von Mietverträgen. Insgesamt sollen durch ihren Einsatz die Betriebskosten reduziert werden. Durch die enge Betreuung der Objekte kann außerdem eine signifikant höhere Mieterzufriedenheit erreicht werden.

Nachfolgend präsentierte Herr Schrade die Finanzkennzahlen des Geschäftsjahres 2019, welches sich einmal mehr sehr erfolgreich entwickelte. Der Portfoliowert konnte um weitere 27 Prozent auf 137 (Vorjahr: 108) Mio. Euro ausgebaut werden, der Umsatz stieg um 23 Prozent auf 11,2 (9,1) Mio. Euro und das Nettoergebnis legte um 22 Prozent auf 2,1 (1,7) Mio. Euro zu, woraus sich bei einer etwas höheren Aktienzahl ein Ergebnis je Aktie von 0,51 (0,46) Euro errechnet. Als wichtigste Kennzahl sieht der Vorstand indes die Funds from Operations (FFO), die sich sogar um 27 Prozent auf 4,6 (3,6) Mio. Euro verbesserten. Die FFO je Aktie erreichte mit 1,14 (1,01) Euro ebenfalls einen neuen Rekordwert.

Die Bilanzsumme dehnte sich durch den Portfolioausbau auf 104,3 (85,8) Mio. Euro deutlich aus. Mehr als 90 Prozent des Vermögens besteht aus den Immobilien. Das Anlagevermögen beträgt 95,0 (81,4) Mio. Euro. Die Liquiditätssituation bewertet der Vorstand mit einem Kassenbestand von 7,0 (2,8) Mio. Euro als sehr komfortabel. An den Forderungen aus Lieferung und Leistung von lediglich 437 (508) TEUR sieht der Vorstand die hohe Mietzahlungstreue aufgezeigt.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch das gute Ergebnis aber auch durch die durchgeführte Kapitalerhöhung deutlich auf 24,7 (16,4) Mio. Euro. Korrespondierend zum Portfolio-Ausbau wurden die Bankverbindlichkeiten auf 76,5 (67,8) Mio. Euro ausgeweitet. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten auf 2,1 (0,5) Mio. Euro ist Herrn Schrade zufolge allein stichtagsbedingt durch noch offene Kaufpreise am Bilanzstichtag.

Die Finanzierung gestaltet sich nach wie vor sehr solide. Insgesamt verfügte die DEFAMA zum Bilanzstichtag über 24 Finanzierungspartner, von denen keiner mehr als 15 Prozent Anteil an der Gesamtverschuldung hatte. Es handelt sich jeweils um lokale oder regionale Banken mit hoher Standort-Expertise. Grundsätzlich werden für die Objektfinanzierung Annuitätendarlehen mit langfristig gesicherten Zinsen vereinbart. So ist an dieser Front viele Jahre Ruhe. Die Notwendigkeit einer kurzfristigen Refinanzierung von Darlehen kann vermieden werden.

Insgesamt wurden die Ziele im Geschäftsjahr 2019, wie Herr Schrade nachfolgend aufzeigte, fast alle erreicht. Das Portfolio konnte weiter ausgebaut und der Net Asset Value (NAV) gesteigert werden. Die FFO lagen sogar über der angepeilten Größenordnung. Lediglich beim Jahresüberschuss wurde das Ziel von 2,2 Mio. Euro knapp verfehlt. Dafür verantwortlich sind nach Angabe des Vorstands verschiedene Faktoren, nicht zuletzt die zum Prognosezeitpunkt nicht eingeplanten Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von rund 160 TEUR.

Nachfolgend präsentierte Herr Schrade die Zahlen der ersten neun Monate 2020, in denen sich der positive Trend fortsetzte. Der Portfoliowert stieg um 35 Prozent auf 168 (125) Mio. Euro, der Umsatz konnte um 26 Prozent auf 10,3 (8,1) Mio. Euro ausgeweitet werden und das Nettoergebnis wuchs um 29 Prozent auf 1,8 (1,4) Mio. Euro entsprechend einem Ergebnis je Aktie von 0,47 (0,36) Euro. Die FFO erhöhten sich um 30 Prozent auf 4,2 (3,3) Mio. Euro und die FFO je Aktie erreichten nach neun Monaten bereits 1,08 (0,83) Euro. Ohne den Umbau in Radeberg und den damit verbundenen Mietausfällen hätten sich die FFO sogar um 42 Prozent verbessert.

Die Bankverbindlichkeiten stiegen mit den Zukäufen, die im laufenden Jahr bereits abgewickelt wurden, auf 104 Mio. Euro. Mit Stichtag 30. September 2020 verfügt die DEFAMA über 30 Finanzierungspartner, von denen keiner mehr als 12 Prozent an der Gesamtverschuldung hatte. Ohne die Baufinanzierung in Radeberg liegt die durchschnittliche Zinsbindung inzwischen bei sehr langen 7,7 Jahren. Der durchschnittliche zu zahlende Zinssatz beträgt nur noch 2,24 Prozent und er wird sich, nachdem die jüngsten Finanzierungen alle darunter lagen, weiter reduzieren.

Im März 2020 wurde laut Herrn Schrade mit dem Erwerb des Einkaufszentrums Zeitz die größte Transaktion der Firmengeschichte realisiert. Bei einer Investitionssumme von 9 Mio. Euro und Nettomieten von fast 1,3 Mio. Euro war der Kaufpreis mit einem Faktor von 7 sehr günstig. Die wesentlichen Mieter sind Kaufland und toom. Außerdem finden sich in dem Objekt KiK, Mayer's Schuhe und Wreesmann. Direkt benachbart sind ein McDonald's, Hammer, ein Möbelgeschäft, eine Tankstelle und eine Waschstraße. Das Einkaufszentrum ist hervorragend positioniert in der größten Handelsagglomeration der Stadt.

Daneben wurde im Juli 2020 der toom Baumarkt in Anklam erworben. Bei einer Nettomiete von 560 TEUR und einer Investitionssumme von 6,2 Mio. Euro lag der Kaufpreisfaktor bei diesem Objekt etwas höher. Aufgrund der langen Vertragslaufzeiten erschien dies dem Vorstand aber akzeptabel. Zudem ist das Objekt erst vor einem Jahr modernisiert worden. Als einziger Baumarkt in weitem Umkreis ist überdies eine herausragende Marktposition gegeben.

Ferner erwarb die DEFAMA im September 2020 drei „Dänische Bettenlager“ in Süddeutschland, konkret in Heidenheim, Michelstadt und Ochsenfurt. Bei Nettomieten von rund 300 TEUR lag der Kaufpreis bei 3,3 Mio. Euro. Alle drei Geschäfte befinden sich in sehr guter Lage mit hoher Sichtbarkeit von der Hauptstraße. Zudem ist das Dänische Bettenlager ein bonitätsstarker und standorttreuer Mieter und die Mietverträge haben jeweils überdurchschnittliche Laufzeiten.

Nach den fünf Zukäufen im laufenden Jahr verfügt die DEFAMA jetzt insgesamt über 42 Standorte mit einer Gesamtmietfläche von 178.000 qm und einer annualisierten Nettokaltmiete von zusammen 14,2 Mio. Euro. Die Vermietungsquote beträgt sehr hohe 96,5 Prozent und die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge (WALT) ist mit 4,6 Jahren überdurchschnittlich lang. Mittlerweile findet sich im Portfolio auch eine ganze Reihe von Standorten in West- und Süddeutschland. Entscheidend ist Herrn Schrade zufolge aber nicht die Region, sondern Rendite und Nachhaltigkeit.

Wichtig ist dem Vorstand, dass 80 Prozent der Mieterträge von bonitätsstarken Filialisten stammen. Die Risiken sind auch breit gestreut. Nur ein Mietvertrag macht mehr als 5 Prozent der Gesamterträge aus, die größten zehn Verträge zusammen erreichen lediglich 30 Prozent. Nach Branchen entfallen 46 Prozent der Mieterträge auf den Lebensmittelhandel, 16 Prozent auf Heimwerker und 10 Prozent auf den Mode- und Schubereich. Auch von dieser Seite ist das Portfolio also sehr gut diversifiziert.

Die Corona-Krise hat, wie Herr Schrade gerne mitteilte, keine größeren Auswirkungen auf die Gruppe. Nachdem im April temporär bis zu 20 Prozent der Mieten ausgesetzt waren, sind inzwischen über 90 Prozent aller April- und Mai-Mieten eingegangen. Seit Juni sind es mehr als 99 Prozent. Die ausgesetzten Mieten sind auch nur gestundet, haben also keine Ergebnisauswirkung, solange sie nicht uneinbringbar sind.

Insgesamt sind nach Angabe des Vorstands aktuell noch Mietzahlungen von insgesamt 170 TEUR offen. Davon entfällt mit 130 TEUR der größte Teil auf bonitätsstarke Non-Food-Filialisten. In vielen Fällen laufen schon Ratenzahlungen. Bisher musste noch kein Mieter wegen Corona Insolvenz anmelden. Herr Schrade erkennt auch keine Änderung in der Finanzierungspraxis der Banken. Die neuen Objekte wurden ebenso finanziert, wie dies vor der Corona-Krise der Fall war.

Sodann kam Herr Schrade auf das Thema Dividende zu sprechen. Angesichts der Unwägbarkeiten durch die Pandemie haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, vorsorglich zusätzliche liquide Mittel einzubehalten. Am 18. Juni 2020, dem ursprünglichen Termin der Hauptversammlung, wurde zunächst eine Vorabdividende von 0,20 Euro gezahlt. Nachdem sich das Geschäft weiterhin sehr solide entwickelt, soll die Hauptversammlung am 30. Oktober 2020 nun über einen unveränderten Dividendenvorschlag von 0,45 Euro beschließen. Mit einer Liquidität von insgesamt 7 Mio. Euro sieht er das Unternehmen sehr komfortabel aufgestellt.

Herr Schrade informierte schließlich über die aktuelle Situation in Radeberg. Er freute sich berichten zu können, dass dort alles planmäßig verläuft. Es ergab sich keine Verzögerung des Umbaus durch die Corona-Krise. Auch die Baukosten bewegen sich innerhalb der Planung. Inzwischen wurden alle Flächen an die Mieter übergeben und der Vorstand geht davon aus, dass alle Maßnahmen planmäßig abgeschlossen werden können. Die Neueröffnung wird wie geplant am 5. November 2020 stattfinden.

Zum weiteren Vorgehen in Radeberg informierte Herr Schrade, dass für dieses Objekt etliche Kaufangebote von potenziellen Erwerbern eingegangen sind. In jedem Fall hätte der Verkauf für die DEFAMA AG zu einem positiven Einmaleffekt im hohen einstelligen Bereich geführt. Jedoch gab es auch diverse Angebote zur Refinanzierung seitens der Banken mit jeweils deutlich über der reinen Baufinanzierung liegenden Kreditsummen.

Nach eingehenden Beratungen entschieden sich Vorstand und Aufsichtsrat gegen einen Verkauf des Objekts. Durch Nutzung der Refinanzierungsmöglichkeiten wird weiterhin ein FFO von über 800 TEUR p.a. vereinnahmt und dennoch zusätzliche Liquidität von mehr als 3 Mio. Euro freigesetzt werden. Auf diese Weise ist eine Steigerung des annualisierten FFO von aktuell 1,52 Euro auf über 2,00 Euro je Aktie ohne Durchführung einer weiteren Kapitalerhöhung möglich.

Radeberg war, wie Herr Schrade ergänzte, aber nicht die einzige Investition. Es gab eine ganze Reihe weiterer Maßnahmen im Bestandsportfolio. Als Beispiel nannte er verschiedene Investitionen in Merseburg, Sangerhausen, Hamm, Löwenberg und Lübbenau. Zudem konnte der Vorstand von einer stattlichen Reihe erfolgreicher Vertragsverlängerungen und Neuabschlüssen mit größeren Mietern berichten, die im laufenden Jahr zu mindestens den gleichen und oft zu höheren Mieten umgesetzt wurden.

Schließlich warf der Vorstand einen Blick auf die Aktie, in der sich die erfolgreiche Entwicklung widerspiegelt. Seit Januar 2019 hat sich das Kursniveau um mehr als 50 Prozent von 12 Euro auf aktuell 18,80 Euro erhöht. Der Corona-Crash sorgte nur für einen kurzfristigen Dämpfer. Erst vor wenigen Wochen wurde mit 20,20 Euro ein neues Allzeithoch erreicht. Herr Schrade versicherte, dass er sich mit dem erreichten Kursniveau nicht zu sehr unter Druck gesetzt fühlt, sondern weiterhin entspannt ist. Die Marktkapitalisierung beläuft sich auf 83 Mio. Euro.

Abschließend präsentierte der Vorstand die Ziele für 2020. Der Jahresüberschuss soll auf 2,5 Mio. Euro erneut deutlich ausgeweitet werden, ebenso der FFO auf 5,7 Mio. Euro bzw. 1,30 Euro je Aktie. Der annualisierte FFO wird der Planung nach Ende 2020 bei 7,0 Mio. Euro liegen. Außerdem soll die Dividende im kommenden Jahr weiter erhöht werden.

Allgemeine Aussprache

Ein Teilnehmer hinterfragte in der folgenden Diskussion die Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt. Er erinnerte sich an eine Aussage von Herrn Schrade, dass ein Trend weg von Wohnimmobilien hin zu Gewerbeobjekten zu erkennen ist, und wollte wissen, ob der Vorstand dies heute noch genauso sieht. Möglicherweise ergibt sich aus der Pandemie eine veränderte Einschätzung der Situation.

Nach Überzeugung von Herr Schrade ist bei Wohnimmobilien eine hohe Bewertung gegeben. Für die DEFAMA spielt dies aber keine Rolle, sie investiert nicht in diesem Bereich. Der Vorstand erkennt ein latentes Risiko, dass es einmal zu einer Trendumkehr kommt. Auch vor dem Hintergrund, dass Homeoffice an Bedeutung gewinnt, dürfte es in den nächsten Jahren keinen so massiven Zuzug mehr in die Metropolen geben. Damit ist fraglich, ob die enorm hohen Preise, die teilweise aufgerufen werden, gerechtfertigt sind.

Des Weiteren wollte der Investor wissen, ob mit dem nach wie vor erkennbaren Schwerpunkt auf Standorten in Ostdeutschland nicht ein höheres Ausfallrisiko verbunden ist. Dies lässt sich nach Aussage von Herrn Schrade so pauschal nicht sagen. Die Mieter sind in der Regel die gleichen wie in den übrigen Regionen und verfügen insoweit über die gleiche Bonität. Wichtig ist es, jeden Standort vor der Investition genau anzuschauen und sich ein Bild von der Situation vor Ort zu machen. Entscheidend ist die Nachhaltigkeit eines Standorts.

Ein weiterer Teilnehmer gratulierte zunächst zu den soliden Zahlen zum dritten Quartal 2020. Er empfindet die Entwicklung im laufenden Jahr insbesondere mit Blick auf die Corona-Krise als sehr erfreulich. Allerdings äußerte er Bedenken, dass der neuerliche Lockdown in den nächsten Monaten zu Problemen führen könnte. Er bat um eine Einschätzung, in welchem Umfang die Mieter von den Einschränkungen betroffen sind. Vielleicht ergeben sich aber auch neue Chancen auf der Einkaufsseite.

Dies betreffend konnte Herr Schrade den Investor beruhigen. Nach dem derzeitigen Stand sind die Auswirkungen sehr überschaubar. Von den vorübergehenden Schließungen ist der allergrößte Teil der Geschäfte nicht betroffen. Der Vorstand schätzt den Effekt auf vielleicht 2 Prozent der gesamten Mieteinnahmen. Bei den Einkaufspreisen kann er ebenfalls keine großen Veränderungen feststellen. Es ist nicht zu erkennen, dass wegen des neuerlichen Lockdowns mehr Einkaufszentren angeboten würden.

Zu konservativ erschien dem Fragesteller mit Blick auf den Erfolg in den ersten neun Monaten die Prognose für den FFO. Nach seiner Einschätzung dürften es im Gesamtjahr mehr als die angepeilten 1,30 Euro je Aktie werden. Herr Schrade blieb hier zurückhaltend. Nach seiner Einschätzung wird bis zum Jahresende nicht mehr allzu viel passieren. Zudem ist nicht auszuschließen, dass in einigen Fällen Mietzahlungen ausgesetzt werden. Möglicherweise werde es ein bisschen mehr werden. Eine Prognoseerhöhung hält der Vorstand aber nicht für angezeigt.

Ein Teilnehmer erkundigte sich nach dem Grund für den deutlichen Anstieg der Forderungen aus Lieferung und Leistung zum 30. September 2020. Er vermutete eine erneute Ausweitung rückständiger Mietzahlungen. Dies ist laut Herrn Schrade nicht der Fall. Zum einen wachsen die Forderungen parallel zum Portfoliovolumen. Außerdem sind wie dargelegt noch Forderungen von 170 TEUR aus dem Frühjahr offen. Im Vergleich zum 30. Juni 2020 ist die Summe schon kleiner geworden.

In diesem Zusammenhang wurde die Bitte um einen Vergleich der zu erwartenden Mietausfälle im laufenden Jahr zu den Werten aus 2018 und 2019 geäußert. Genaue Zahlen konnte Herr Schrade hier nicht liefern. Im vergangenen Jahr dürfte es nach Schätzung des Vorstands wegen der Insolvenz von AWG und Miller & Monroe sowie eines Fleischers mit Filialen in zwei DEFAMA-Standorten ein niedriger sechsstelliger Betrag gewesen sein, grob vielleicht 120 bis 150 TEUR. 2018 war es sicherlich noch weniger gewesen.

Eine weitere Frage betraf die drei Objekte, die im Zuge eines Sharedeal erworben worden sind. Der Vorstand bestätigte, dass die DEFAMA an diesen Gesellschaften jeweils nur mit rund 94 Prozent beteiligt ist. Es gibt auch keine Verträge für die 6 Prozent der Anteile, die noch von Außenstehenden gehalten werden. Dies darf auch nicht sein, da sonst vermutlich schon die Grunderwerbssteuer fällig wäre, die beim Erwerb des 94-Prozent-Anteils nicht anfiel.

Befragt nach mehr Details zu den beiden erworbenen Arrondierungsgrundstücken erläuterte Herr Schrade, dass in Löwenberg auf diese Weise der Aldi-Markt nach vorne vergrößert werden kann und zusätzliche

Parkplätze vor dessen Eingang entstehen können. In Harzgerode wurde das benachbarte Grundstück erworben, weil es günstig angeboten wurde. Perspektivisch könnte man diese Fläche entwickeln. Noch gibt es dort aber keine Pläne, die publizierbar wären. Kurzfristig wird nichts passieren.

Ein weiterer Teilnehmer bat um Erläuterungen zu den sonstigen Erträgen. Diese betreffen nach Aussage von Herrn Schrade vor allem die Solaranlage in Zeitz, die man eigentlich nur deshalb miterworben hatte, weil man keine Dritten auf dem Dach haben wollte. Zu einem geringen Teil handelt es sich zudem um Einnahmen aus Parkplatzvermietung und aus der Aufstellung von Werbepylonen. Insgesamt ist die Summe überschaubar. Es handelt sich insgesamt vielleicht um 2 Prozent der Mieteinnahmen.

In diesem Zusammenhang berichtete Herr Schrade von einem neuen Vorhaben. Wie er ausführte, sollen in den Standorten von DEFAMA flächendeckend Packstationen in Kooperation mit Amazon aufgestellt werden. Einige Standorte sind bereits entsprechend ausgerüstet. Das Vorhaben hat primär keinen finanziellen Hintergrund. Vielmehr ist es ein weiterer Baustein, um die Standorte attraktiver zu machen. Mit den Packstationen haben potenzielle Kunden noch mehr Gründe, auf das Grundstück zu kommen und Einkäufe zu tätigen.

Zu den finanziellen Auswirkungen dieser Kooperation konnte der Vorstand nichts sagen. Der Beitrag wird messbar sein, aber nicht so hoch, dass die Prognose erhöht werden müsste. Es geht darum, die Standorte aufzuwerten. Es gibt auch Gespräche mit anderen Anbietern wie der Deutschen Post und Überlegungen zu anderen Themen der Standortoptimierung. Als Beispiel nannte er Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Das wichtigste Thema bleibt jedoch die direkte Weiterentwicklung des Geschäfts mit den Mietern.

Nach einer Stunde endete die Telefonkonferenz, nachdem es keine weiteren Fragen mehr gab. Auf der Präsenz-Hauptversammlung wurden gar keine Fragen gestellt.

Abstimmungen

Herr Stich verkündete die Präsenz mit 1.925.498 Aktien. Bezogen auf das gesamte Grundkapital von 4.420.000 Euro, eingeteilt in ebenso viele Aktien, entsprach dies einer Quote von 43,56 Prozent.

Die Dividende von 0,45 Euro (TOP 2) und die Wahl des Wirtschaftsprüfers (TOP 6) wurden einstimmig beschlossen. Die Entlastung des Vorstands (TOP 3) und des Aufsichtsrats (TOP 4), die Vergütung des Aufsichtsrats (TOP 5), die Wahlen zum Aufsichtsrat (TOP 7), die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals (TOP 8) und die Satzungsänderungen (TOP 9) wurden mit zwischen 96 und 99 Prozent Zustimmung beschlossen. Hier gab es jeweils zwischen 13.500 und 67.746 Gegenstimmen, zu TOP 8 ferner 140.067 Enthaltungen.

Um 11:22 Uhr schloss der Vorsitzende die Versammlung.

Fazit

Die positive Entwicklung der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG setzte sich im Geschäftsjahr 2019 fort. Alle Kennzahlen konnten weiter verbessert werden. Auch für das laufende Jahr gibt es positive Nachrichten zu vermelden. In den ersten neun Monaten gab es erneut deutliche Zuwächse bei Umsatz, Ergebnis und FFO. Die Covid-19-Pandemie hatte keine größeren Auswirkungen. Es gibt keinerlei Mieterinsolvenzen zu beklagen. Positiv wirkt sich in diesen Zeiten aus, dass 80 Prozent der Mieterträge von bonitätsstarken Filialisten stammen.

Trotz Corona wurden im laufenden Jahr schon fünf weitere Zukäufe realisiert, darunter mit dem Erwerb des Einkaufszentrums Zeitz der größte Einkauf der Firmengeschichte. Das Portfolio umfasst mittlerweile 42 Standorte mit einer Gesamtmietfläche von 178.000 qm und einer annualisierten Nettokaltmiete von zusammen 14,2 Mio. Euro. Ein Ende der Wachstumsstory ist weiterhin nicht in Sicht. Es gibt viele Zukaufmöglichkeiten zu günstigen Konditionen, die genutzt werden können.

Der NAV der Aktie erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2020 deutlich auf 15,23 (13,46) Euro. Der Kurs notiert, nachdem die Aktie seit Anfang 2019 mehr als 50 Prozent an Wert gewonnen hat, mit 18,80 Euro

ein ganzes Stück darüber. Das ist aber bei DEFAMA aufgrund der enormen Ertragsstärke nicht ungewöhnlich und dennoch entwickelte sich der Aktienkurs ebenso wie Umsatz und Ergebnis in den letzten Jahren kontinuierlich nach oben.

Teuer ist die Bewertung weiterhin nicht. Der FFO wird im laufenden Jahr mindestens 1,30 Euro je Aktie erreichen und mit dem Erfolg in Radeberg aus heutiger Sicht zügig weiter in Richtung 2 Euro ansteigen. Insbesondere an schwächeren Tagen ist die DEFAMA-Aktie bei dieser Relation unverändert ein attraktives Investment. Die Dividende, die im kommenden Jahr wohl mindestens 0,50 Euro betragen wird, sichert nach wie vor eine Basisverzinsung und sollte zugleich vor größeren Kursrückgängen schützen.

Kontaktadresse

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG
Nimrodstraße 23
D-13469 Berlin

Tel.: +49 (0)30 / 555 79 26-00

Fax: +49 (0)30 / 555 79 26-2

Internet: www.defama.de

E-Mail: info@defama.de

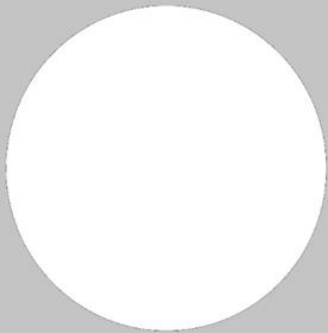
Ansprechpartner Investor Relations

Matthias Schrade, Vorstand

Tel.: +49 (0)30 / 555 79 26-00

Fax: +49 (0)30 / 555 79 26-2

E-Mail: schrade@defama.de



GSC Research GmbH
Tiergartenstr. 17
D-40237 Düsseldorf

Postanschrift:
Postfach 48 01 10
48078 Münster

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 26
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

Email: info@gsc-research.de
Internet: www.gsc-research.de