

Kurs (Euro)	19,50			
Hoch / Tief 52 Wochen	20,60 / 15,70			
Allgemeine Angaben				
Land	Deutschland			
WKN	A13SUL			
ISIN	DE000A13SUL5			
Internet	www.defama.de			
Fiskaljahr	31/12			
Rechnungslegungsstandard	HGB			
Tag der Erstnotiz	13. Juli 2016			
Marktkapitalisierung (Mio. Euro)	86,2			
Anzahl von Aktien (Mio.)	4,42			
Streubesitz	65%			
Streubesitz Marktkapitalisierung (Mio. Euro)	56,0			
CAGR FFO nach Steuern (20 -23e)	16,9%			
Bewertung / Multiplikatoren				
	2020	2021e	2022e	2023e
Marktkapitalisierung/Umsatz	5,9	5,3	4,7	4,2
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	34,4	17,0	23,0	20,0
Dividendenrendite	2,5%	2,9%	3,2%	3,5%
Kurs-Buchwert-Verhältnis (KBV)	3,42	3,06	2,93	2,78
Kurs-NAV-Verhältnis (KNV)	1,16	1,02	0,92	0,84
Kennzahlen je Aktie (Euro '000)				
	2020	2021e	2022e	2023e
Nettogewinn je Aktie	0,57	1,14	0,85	0,98
Dividende je Aktie	0,48	0,56	0,62	0,68
Buchwert je Aktie	5,70	6,37	6,65	7,01
Nettoinventarwert (Net Asset Value) je Aktie	16,86	19,04	21,17	23,09
Finanzdaten (Euro '000)				
	2020	2021e	2022e	2023e
Brutto-Mieterlöse	14.578	16.297	18.499	20.758
Betriebliche Aufwendungen	-2.626	-3.098	-3.385	-3.721
Operativer Gewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	8.989	13.175	12.202	13.784
Operativer Gewinn nach Abschreibungen (EBIT)	5.625	9.122	7.711	8.733
Netto-Finanzergebnis	-2.130	-2.414	-2.672	-2.951
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.495	6.708	5.039	5.782
Besteuerung	-985	-1.640	-1.280	-1.451
Nettogewinn nach Minderheiten	2.505	5.056	3.746	4.317
FFO nach Steuern	5.873	7.133	8.250	9.382
Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)	25.204	28.139	29.410	30.987
Marktwert des Immobilienportfolios	178.920	198.321	213.637	231.318
Eigenkapitalrendite nach Steuern	10,0%	19,0%	13,0%	14,3%
Eigenkapitalquote	18,4%	19,5%	19,2%	18,8%
Wesentliche Aktionäre				
MSC Invest GmbH (Matthias Schrade)	29%			
Geminus GmbH (Dr. Carsten Müller)	4%			
Aufsichtsrat	2%			
Finanzkalender				
1Q Bericht 2021	Mai 2021			
1H Bericht 2021	August 2021			
SRC Forum Financials & Real Estate	8. September 2021			
Analysten				
	Dipl.-Kfm. Stefan Scharff, CREA			
	Christopher Mehl, MBA, CFA			
E-Mail	scharff@src-research.de			
	mehl@src-research.de			
Internet	www.src-research.de			
	www.aktienmarkt-international.at			
	www.aktienmarkt-international.de			

Geschäftsbericht bestätigt vorläufiges Ergebnis und erfolgreiches Jahr 2020 – lukrativer Zukauf unterstreicht Wachstumskurs des Unternehmens – Buy Rating und 24,00 Euro bestätigt

Das Unternehmen hat vor zwei Tagen den Geschäftsbericht für 2020 veröffentlicht und die vorläufigen Zahlen vom 25. Februar bestätigt. Der Umsatz lag im vergangenen Geschäftsjahr bei 14,6 Mio. Euro und konnte somit um 30% zum Vorjahr gesteigert werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf rund 122 Tsd. Euro. Der Personalaufwand hat sich folglich der gestiegenen Mitarbeiterzahl von über 1 Mio. Euro auf über 1,5 Mio. Euro erhöht und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 4,2 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 3,2 Mio. Euro, was auf wachstumsbedingte erhöhte Objektkosten sowie höhere Einzelwertberichtigungen von insgesamt 311 Tsd. Euro folglich der Mietaussetzungen aufgrund behördlich angeordneter Schließungen. Das operative Ergebnis auf EBITDA-Basis lag somit bei 9 Mio. Euro, ein Plus von 28%. Das Finanzergebnis lag bei -2,1 Mio. Euro (2019: -1,7 Mio. Euro), was zu einem Vorsteuerergebnis von 3,5 Mio. Euro führte, welches um rund 26% über dem Vorjahreswert lag. Das Nettoergebnis nach Minderheiten belief sich auf 2,5 Mio. Euro und konnte um 22% zum Vorjahresergebnis von 2,05 Mio. Euro erhöht werden. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 55 Cent (2019: 51 Cent). Der FFO konnte sogar um 27% gesteigert werden und erhöhte sich von 4,6 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr nahezu 5,9 Mio. Euro bzw. von 1,14 Euro je Aktie auf 1,33 Euro je Aktie. Das Management wird auf der Hauptversammlung eine Dividende von 48 Cent je Aktie vorschlagen.


Bereits in der vergangenen Woche, am 22. April, konnte das Unternehmen über einen sehr lukrativen Zukauf berichten. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung konnte das HanseCenter in Gardelegen (ca. 70km nördlich von Magdeburg) in Sachsen-Anhalt erworben werden. Für das Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von rund 16 Tsd. qm lag der Kaufpreis bei 8 Mio. Euro, woraus nach Vollvermietung eine Jahresnettomiete von über 1 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Derzeit sind 5 der 18 Flächen frei, da DEFAMA jedoch bereits im Vorfeld des Erwerbs intensivere Gespräche mit potenziellen Mietern geführt hat, gehen wir davon aus, dass die Flächen im Jahresverlauf noch vermietet werden können. Der Ankermieter des Objekts ist Kaufland, welcher durch weitere namhafte Filialisten wie z.B. Deichmann, AWG und ACTION ergänzt wird. Ebenfalls befinden sich derzeit kleinere Mieter wie eine Apotheke oder ein Friseurladen im Objekt.

Mit dem größeren Zukauf noch in der ersten Jahreshälfte hat das Unternehmen bereits frühzeitig weitere Mieteinnahmen gesichert, die somit noch zu einem großen Teil des Jahres zum Ergebnis beitragen werden und kann somit auf dem erneut sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2020 weiter aufbauen. Mit der soliden Bilanz und der hohen Liquidität von derzeit über 10 Mio. Euro sehen wir für das weitere Wachstum keine Einschränkungen und sind fest davon überzeugt, dass es dem Unternehmen auch weiterhin gelingen wird, neue lukrative Objekte zu finden, weshalb wir auch in den kommenden Monaten von weiteren Erfolgsmeldungen auf der Ankaufseite ausgehen. Wir bestätigen deshalb unseren positiven Ausblick und unser Buy Rating und behalten unser Kursziel von 24,00 Euro bei, sehen hier jedoch auch bei einem anhaltenden positiven Newsflow noch weiteres Potenzial für Erhöhungen.

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

Industrie:	Immobilien
Segment:	Einzelhandel
Zielmärkte:	Deutschland
Geschäftssitz:	Berlin
Gründung:	2014
Anzahl Mitarbeiter:	21
Investor Relations:	Matthias Schrade (schrade@defama.de)
Bonitätseinstufung:	n/a
Handelsplatz/Börse:	München, Xetra, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin
Marktsegment:	m:access
WKN:	A13SUL
ISIN:	DE000A13SUL5

VORSTAND



Matthias Schrade
CEO

AUFSICHTSRAT



Peter Schropp
(Vorsitzender)



Ulrich Rücker



Henrik von Lukowicz

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG ("DEFAMA") ist eine in Berlin ansässige Immobilien-Investmentgesellschaft mit dem Fokus auf Einzelhandelsimmobilien. DEFAMA wurde im November 2014 als Aktiengesellschaft nach deutschem Recht gegründet. Die Erstnotierung der Aktien erfolgte am 13. Juli 2016 an der Börse München. Das Unternehmen wird geleitet durch den Vorstand Matthias Schrade, der vom Aufsichtsrat bis zum 31.10.2024 bestellt worden ist. Matthias Schrade verfügt über langjährige Erfahrung und sehr breite und fundierte Kenntnisse in der Immobilienbranche. Er war schon in sehr jungen Jahren unternehmerisch tätig. So war er im Alter von 20 Jahren Mitgründer der Research-Gesellschaft namens GSC Research mit dem Fokus Small und Mid Caps im deutschsprachigen Raum. Darüber hinaus war Herr Schrade als Mitglied des Vorstands für das in München ansässige Immobilienunternehmen FCR Immobilien tätig und verantwortete dort die Umwandlung des Unternehmens in eine Aktiengesellschaft und zudem einige Ankäufe und deren Finanzierungen. Für die DEFAMA ist Herr Schrade u.a. zuständig für die Themen Objektauswahl, Kaufverhandlung, Finanzierung, Betreuung der Hauptmieter und Öffentlichkeitsarbeit bzw. Investor Relations. Die Aufgaben, Tätigkeiten und Entscheidungen des Vorstands werden vom Aufsichtsrat unter dem Vorsitz vom Peter Schropp kontrolliert. Der Aufsichtsratsvorsitzende verfügt über exzellente Managementenerfahrungen, so u.a. aufgrund seiner Funktion als Vorstandsmitglied des in Neuburg an der Donau ansässigen und börsennotierten Immobilienunternehmens VIB Vermögen AG. Unter seiner Ägide wuchs das Immobilienportfolio von VIB auf eine Größe von rd. 1 Mrd. Euro an. Der Aufsichtsrat wird komplettiert durch Ulrich Rücker, ehemaliger Vorstand der Rücker Immobilien Portfolio AG, und durch Henrik von Lukowicz, ehemaliger IR-Manager der METRO AG.

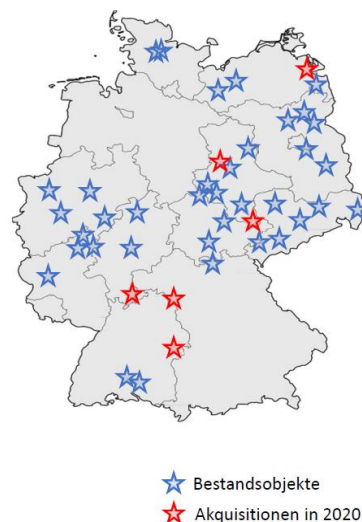
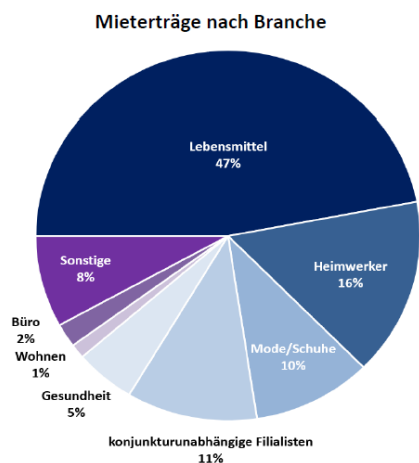
Die Strategie von DEFAMA ist es, sich als Nischenanbieter in dem Segment von kleinen Einzelhandelsobjekten in kleinen und mittleren Städten, vor allem in Nord- und Ostdeutschland zu etablieren. DEFAMA zielt bei den Einzelhandelsobjekten in der Regel auf Fachmarktzentren in einem Preissegment zwischen 1 Mio. Euro und 5 Mio. Euro ab. In dieser Nische sieht das Unternehmen besondere Chancen, weil die im Fokus stehenden Objekte für die meisten institutionelle Investoren zu klein sind. Dadurch ergeben sich Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen. So ist es das erklärte Ziel von DEFAMA, einen Ankauf maximal zur 9-fachen Jahresnettomiete zu tätigen, was einer Anfangsrendite von mindestens 10% entspricht. Die Finanzierung der jeweiligen Ankäufe führt DEFAMA in der Regel mit Hilfe von lokalen Volksbanken und Sparkassen durch und strebt hier, sofern möglich, eine Finanzierung mit 10-jähriger Zinsbindung zu 85% an. Folglich ist der Cash Flow mit rd. 30% auf das eingesetzte Eigenkapital sehr hoch.

Bei der Objektsuche konzentriert sich DEFAMA auf kleine bis mittelgroße Städte in als strukturschwach geltenden Regionen. Hier sind die Immobilienpreise selbst für Top-Standorte deutlich niedriger als in großen, bekannten Städten. Objekte wie die durchschnittlich zum 9-fachen der Jahresmiete von DEFAMA erworbenen Fachmarktzentren würden in Berlin, Hamburg oder München mindestens das 14- bis 15-fache kosten, oft noch mehr. Die Objekte sollen keinen größeren Leerstand und/oder Investitionsbedarf aufweisen und an mindestens zwei bonitätsstarke Filialisten als (Anker-)Mieter für eine Mietdauer von mindestens 5 Jahren vermietet sein. Der Erwerb und die Finanzierung der Immobilien erfolgen grundsätzlich immer über Objektgesellschaften (sog. Special Purpose Vehicle), an denen die DEFAMA AG jeweils zu 100% beteiligt ist. Die DEFAMA AG fungiert dabei als Holding und stellt das zum Objektankauf erforderliche Eigenkapital bereit. Die Fremdfinanzierung wird als regressloses Darlehen an die jeweiligen Objektgesellschaften als unmittelbare Darlehensnehmer ausgereicht. Die DEFAMA Gruppe ist folglich in der Form strukturiert, dass in einem möglichen Insolvenzfall einer der Objektgesellschaften für die finanzierende Bank keine Rückgriffsmöglichkeit auf die DEFAMA AG als deren Mutter besteht.

Seit der Gründung der Gesellschaft im November 2014 wurden 5 Kapitalerhöhungen durchgeführt – zunächst mit einem Emissionsvolumen von 2,175 Mio. Aktien zu einem Ausgabepreis von 2,00 Euro, anschließend im März 2016 noch einmal mit einem Emissionsvolumen von 1 Mio. Aktien zu einem Ausgabepreis von 3,33 Euro, im Dezember 2016 mit einem Volumen von 322 Tsd. Aktien zu 6,00 Euro, im September 2018 mit einem Volumen von 353 Tsd. Aktien zu einem Preis von 12,00 Euro und schließlich im September 2019 mit einem Volumen von 520 Tsd. Aktien zu einem Preis von 15,00 Euro.

Das bilanzielle Eigenkapital liegt zum 9M 2020 bei rund 25 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote gemessen an der Bilanzsumme betrug zuletzt 18.4% und der LTV lag zuletzt bei 60.2% (Stand zum 31.12.2020).

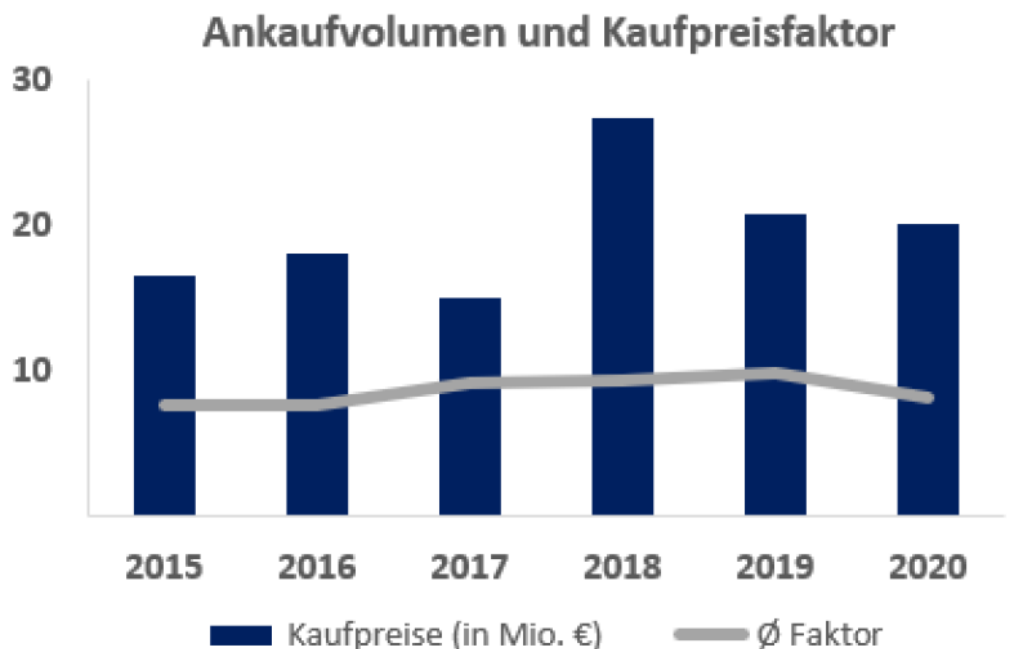
Auf mittlere Sicht strebt die Gesellschaft an, einer der größten Bestandhalter von Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Das Immobilienportfolio der Gesellschaft umfasst zum Jahresende 2020 43 Objekte mit einem Marktwert von insgesamt rund 179 Mio. Euro. Die Verteilung der Gesamtmieteinnahmen auf die einzelnen Branchen sowie die geographische Allokation der Objekte selbst wird durch die beiden Grafiken unten illustriert:



Quelle: Unternehmensdaten, SRC Research

Portfolioausbau schreitet weiterhin auf einem sehr lukrativen Niveau voran

Nachdem das Unternehmen in 2018 und 2019 jeweils bereits ein hohes Ankaufsvolumen von über 20 Mio. Euro aufweisen konnte, gelang es auch im Corona-Jahr erneut 20,4 Mio. Euro an Investments in neue Objekte zu tätigen. DEFAMA hat im Jahresverlauf sechs neue Objekte erworben, welche rund 2,5 Mio. Euro an jährlicher Nettomiete zum Ergebnis beitragen. Somit lag der durchschnittliche Kaufpreis bei einem sehr lukrativen Multiple von 8,1-Fach, was eindeutig die Fähigkeit des Unternehmens widerspiegelt an gute Objekte zu einem niedrigen Preis zu kommen und somit profitabel und nachhaltiges Wachstum erzielen zu können. Dies zeigt auch der Blick auf die vergangenen sechs Jahre, in denen es dem Unternehmen beeindruckender Weise regelmäßig gelang, die Objekte unter dem 10-Fachen zu erwerben, was eine exzellente Rendite auf dem heutigen Markt darstellt.



Quelle: Geschäftsbericht 2020

Dies hat sich auch mit dem jüngsten Ankauf vom 22. April des HanseCenter in Gardelegen erneut bestätigt. Bei einem Kaufpreis von 8 Mio. Euro und potenziellen Mieten von über 1 Mio. Euro bei Vollvermietung eine sehr lukrative Rendite darstellt und selbst bei ggf. weiteren geringen anfallenden Investitionen in das Objekt noch unter dem 10-Fachen liegen wird.

Neben den lukrativen Ankäufen konnten auch die Mietverträge in den vergangenen Jahren und vor allem auch in 2020 zu teilweise besseren Konditionen verlängert werden und somit auch die Mieten längerfristig sichergestellt werden.

	Veränderung der Miethöhe ggü. Stand beim Erwerb					Verlängerungen im Geschäftsjahr
	>= -10%	bis -10%	+/- 0%	bis +10%	>= +10%	
2015	---	1	---	---	---	1
2016	---	---	2	---	---	2
2017	---	---	3	2	1	6
2018	1	---	10	3	---	14
2019	1	---	7	3	---	11
2020	---	---	9	5	7	21
Summe	2	1	31	13	8	55

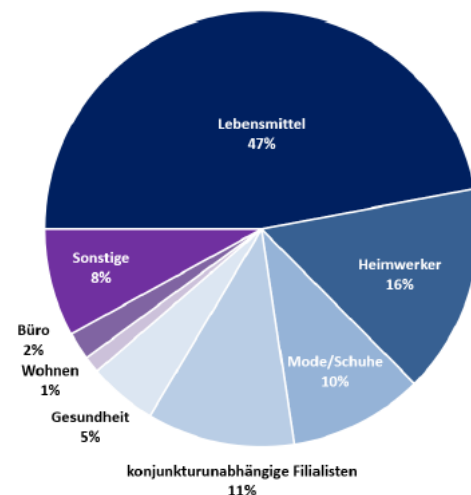
Quelle: Geschäftsbericht 2020

In 2020 konnten insgesamt 21 Verlängerungen erzielt werden, wovon 9 zu gleichbleibenden Konditionen abgeschlossen wurden, während bei 5 Verlängerungen bis zu 10% höhere Mieten und bei 7 Verlängerungen sogar um über 10% Mieterhöhungen erzielt werden konnten. Im längerfristigen Blick wurden in den vergangenen sechs Jahren insgesamt 55 Verlängerungen zum größten Teil zu mindestens gleichbleibenden Konditionen abgeschlossen und in vielen Fällen konnten Mieterhöhungen erzielt werden. Auch hierin spiegelt sich das Potenzial in den Ankäufen, welche das Unternehmen auch in der Lage ist umzusetzen. Zu beachten ist auch, dass hier nur Vertragsverlängerungen um mindestens 3 Jahre aufgelistet sind.

Diversifizierter Mietermix sorgt auch in schwereren Zeiten für hohes Maß an Sicherheit

Das Ausfallrisiko und die Diversifizierung des Portfolios von DEFAMA ist weiterhin sehr gut und bedenkenlos, selbst in wirtschaftlich schwereren Zeiten und Sondersituationen wie der derzeitigen Corona Pandemie. Im Mietermix befinden sich sehr viele bonitätsstarken Mietern, welche den Großteil der Nettomieten des Unternehmens ausmachen. Nur drei Mieter haben einen Anteil von über 10% der Gesamtmieteinnahmen, wobei hier die Verträge über mehrere Standorte verteilt sind und somit die Abhängigkeit senkt.

Größte Mieter	Verträge	Anteil
toom/B1 	5	12,4 %
Kaufland/LIDL  	5	12,1 %
EDEKA/Netto/trinkgut   	10	10,8 %
REWE/Penny  	9	9,1 %
Tengelmann-Gruppe  	17	5,1 %
Dän. Bettenlager (= JYSK) 	8	4,6 %
Aldi Nord 	4	4,3 %
NORMA 	7	4,0 %
Takko 	5	1,9 %
Deichmann 	5	1,6 %



Quelle: Geschäftsbericht 2020

Der Anteil der zehn größten Mieter liegt bei etwa 65%. In Bezug auf Branchen innerhalb des Mietermixes macht den Löwenanteil mit 47% der gesamten Mieterträge die Lebensmittelbranche aus. Dabei handelt es sich um eine antizyklische Branche welche auch in wirtschaftlich schwereren Zeiten deutlich stabiler ist als andere Branchen. Die andere Hälfte des Portfolios besteht aus mehreren Branchen, wovon der zweitgrößte Anteil mit nur 16% im Segment Heimwerker liegt.

Dieser Mix hat sich auch im vergangenen Jahr, welches von vielen Schließungen im Handel durch die Corona Pandemie geprägt war, als sehr resistent erwiesen. Auch wenn es im Jahresverlauf zu einigen Mietausfällen aufgrund von behördlich angeordneten Schließungen kam, wurde ein großer Teil dieser Ausfälle bereits beglichen, sodass sich die Belastung durch vorsorgliche Rückstellungen auf lediglich 200 Tsd. Euro in 2020 beläuft. Auch für das laufende Jahr gehen wir nur von geringfügigen Belastungen auf die Gesellschaft aus.

Silberberg Center bleibt nach planmäßigem Umbau im eigenen Portfolio – Liquidität durch Revalutierungen aufgestockt

Der Umbau des ehemaligen EKZ Radeberg, welcher im Februar 2020 gestartet wurde, konnte planmäßig im Schlussquartal 2020 fertiggestellt werden und am 5. November wiedereröffnet werden. Die ursprünglichen Pläne einer möglichen anschließenden Veräußerung wurden letztendlich doch geändert. Trotz lukrativer Angebote zur Veräußerung entschied sich das Unternehmen den annualisierten FFO von 800 Tsd. Euro weiterhin zu vereinnahmen und zeitgleich rund 3 Mio. Euro an neuer Liquidität durch die Refinanzierung für weiteres Wachstum des Portfolios zu schaffen. Wie in unserem Update vom 3. November bereits beschrieben, begrüßen wir diese Entscheidung, da das Unternehmen auch ohne die Veräußerung für die nächste Zeit über genügend Kapital verfügt und dieses erstmal für das weitere Wachstum ohne Ergebnis einbußen verwenden kann.

Nachdem bereits in 2019 die erste Revalutierung ermöglicht wurde, konnte neben dem Objekt in Radeberg über zwei weitere Angebot für Revalutierungen berichtet werden, wodurch die Liquidität um über 2 Mio. Euro erhöht werden konnte. Dies ist auf die erfolgreiche operative Arbeit der Gesellschaft mit den Bestandsobjekten zurückzuführen. Der Zinssatz der Revalutierungen lag dabei laut dem Unternehmen jeweils deutlich unter denen der ursprünglichen Darlehen. Auch für die nächsten ein bis zwei Jahre strebt das Unternehmen weitere Revalutierungen an, um somit die Liquidität weiter zu steigern und profitabel ohne Kapitalerhöhungen wachsen zu können.

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG Konzern Gewinn- und Verlustrechnung (DEFAMA-Gruppe) 31/12 HGB ('000)	2017	2018	2019	2020	2021e	2022e	2023e	CAGR '20 - '23e
Brutto-Mieterlöse	5.828	9.086	11.208	14.578	16.297	18.499	20.758	12,5%
Objektkosten	-1.244	-2.214	-2.634	-3.085	-2.663	-3.014	-3.342	
Netto-Mieterlöse	4.584	6.872	8.574	11.493	13.634	15.485	17.416	
Sonstige betriebliche Erträge	121	78	68	122	2.639	102	89	
Personalaufwand	-470	-719	-1.037	-1.503	-1.900	-2.064	-2.234	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-347	-698	-560	-1.123	-1.198	-1.321	-1.487	
Operativer Gewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	3.888	5.534	7.044	8.989	13.175	12.202	13.784	15,3%
Operative Marge zu Netto-Mieterlösen	85%	81%	82%	78%	97%	79%	79%	
Abschreibungen	-1.219	-1.946	-2.547	-3.364	-4.053	-4.491	-5.051	
Operativer Gewinn nach Abschreibungen (EBIT)	2.669	3.588	4.497	5.625	9.122	7.711	8.733	15,8%
Zinserträge	0	5	9	9	9	11	10	
Zinsaufwendungen	-897	-1.340	-1.728	-2.139	-2.423	-2.683	-2.961	
Netto-Finanzergebnis	-896	-1.335	-1.719	-2.130	-2.414	-2.672	-2.951	
Ergebnis vor Steuern	1.773	2.253	2.778	3.495	6.708	5.039	5.782	18,3%
Steuern	-411	-552	-710	-985	-1.640	-1.280	-1.451	
Steuerquote	23,2%	24,5%	25,6%	28,2%	24,4%	25,4%	25,1%	
Nettogewinn vor Minderheiten	1.362	1.701	2.068	2.509	5.068	3.759	4.331	19,9%
Minderheiten	-2	-23	-12	-4	-12	-13	-14	
Nettogewinn nach Minderheiten	1.360	1.678	2.056	2.505	5.056	3.746	4.317	
Durchschnittlich Anzahl Aktien ('000)	3.547	3.620	4.052	4.420	4.420	4.420	4.420	
Nettogewinn je Aktie (EPS)	0,38	0,46	0,51	0,57	1,14	0,85	0,98	19,9%
Dividende je Aktie	0,34	0,40	0,45	0,48	0,56	0,62	0,68	
in % des Nettoergebnisses	88,7%	86,3%	88,7%	84,7%	49,0%	73,2%	69,6%	
in % vom FFO	46,7%	39,7%	39,5%	36,1%	34,7%	33,2%	32,0%	
Zinsdienstdeckungsgrad	4,3	4,1	4,1	4,2	5,5	4,6	4,7	
FFO nach Steuern	2.581	3.646	4.615	5.873	7.133	8.250	9.382	16,9%
FFO nach Steuern je Aktie	0,73	1,01	1,14	1,33	1,61	1,87	2,12	
Aktionärs-Eigenkapital	11.383	16.376	24.684	25.204	28.139	29.410	30.987	7,1%
Nettoinventarwert (Net Asset Value)	29.873	42.975	59.515	74.507	84.146	93.574	102.037	11,1%
Bilanzsumme	55.412	85.785	104.277	136.712	144.262	153.575	164.739	
Bilanzielle Eigenkapitalquote	20,5%	19,1%	23,7%	18,4%	19,5%	19,2%	18,8%	
Eigenkapitalrendite (nach Steuern)	12,3%	12,1%	10,0%	10,0%	19,0%	13,0%	14,3%	12,5%
Marktwert des Immobilienportfolios	72.820	108.450	137.260	178.920	198.321	213.637	231.318	
Buchwert je Aktie (Euro)	3,21	4,52	6,09	5,70	6,37	6,65	7,01	7,1%
Nettoinventarwert je Aktie (Euro)	8,42	11,87	13,46	16,86	19,04	21,17	23,09	11,1%
Beleihungsauslauf (Loan-to-Value)	61,1%	62,0%	58,2%	59,2%	58,6%	58,1%	57,8%	

SRC Research**- Der Spezialist für Finanz- und Immobilienaktien -**

SRC - Scharff Research und Consulting GmbH

Klingerstr. 23

D-60313 Frankfurt am Main

Germany

Telefon: +49 (0)69/ 400 313-80

Mail: scharff@src-research.de

Internet: www.src-research.de

Rating Chronik	Datum	Rating	damaliger Aktienkurs	damaliges Kursziel
DEFAMA	25. Februar 2021	Buy	19,20 €	24,00 €
DEFAMA	18. Januar 2021	Buy	19,20 €	23,00 €
DEFAMA	3. November 2020	Accumulate	19,10 €	21,00 €
DEFAMA	29. Juli 2020	Buy	17,40 €	21,00 €
DEFAMA	7. Mai 2020	Buy	15,90 €	20,00 €
DEFAMA	25. Februar 2020	Buy	16,40 €	20,00 €
DEFAMA	8. Januar 2020	Accumulate	17,10 €	19,00 €

Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG entspricht dem Schlusskurs vom 29. April 2021. Die DEFAMA hat SRC Research mit der Research-Betreuung des Unternehmens beauftragt.

Disclaimer © 2021 Herausgeber: SRC-Scharff Research und Consulting GmbH (Kurzname: SRC Research), Klingerstr. 23, D-60313 Frankfurt am Main. Alle Rechte vorbehalten.

Obwohl die in dieser Veröffentlichung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH enthaltenen Informationen aus sorgfältig ausgesuchten Quellen stammen, die wir für zuverlässig und vertrauenswürdig halten, können wir nicht für die Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen garantieren. Jede in dieser Veröffentlichung geäußerte Meinung gibt das gegenwärtige Werturteil des Autors wieder und entspricht nicht notwendigerweise der Meinung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder eines Stellvertreters oder Mitarbeiters. Die in dem Bericht wiedergegebenen Meinungen und Einschätzungen können ohne Ankündigung geändert werden. In dem vom Gesetz erlaubten Umfang übernehmen weder der Autor noch die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH irgendeine Haftung für die Verwendung dieses Dokuments oder seines Inhalts. Der Bericht dient nur zu Informationszwecken und stellt kein Angebot oder eine Aufforderung, einen Rat oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf der genannten Wertpapiere dar und ist auch nicht als solches auszulegen. Privatkunden sollten sich beraten lassen und sich darüber bewusst sein, dass die Preise und Erträge von Wertpapieren ebenso fallen wie steigen können und dass in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der genannten Wertpapiere keine Zusicherungen oder Garantien gegeben werden können. Der Autor und die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder Stellvertreter oder Mitarbeiter verpflichten sich auf freiwilliger Basis, keine Long- oder Short-Positionen der in diesem Bericht genannten Wertpapieren zu halten und auch keine Optionen oder andere optionsähnliche Instrumente (derivative Instrumente) zu halten, die als Basis die in dieser Studie besprochenen Aktien zum Gegenstand haben.

Nachdruck, Weiterverbreitung sowie Veröffentlichung dieses Berichts und seines Inhalts im Ganzen oder in Teilen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH gestattet. Mit der Annahme dieses Dokuments erklären Sie sich damit einverstanden, an die vorstehenden Bestimmungen gebunden zu sein und unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die jederzeit im Internet auf unserer Homepage www.src-research.de abrufbar sind, gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.