

Kurs (Euro)	20,00			
Hoch / Tief 52 Wochen	20,60 / 15,80			
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)	88,4			
Anzahl von Aktien (Mio.)	4,42			
Streubesitz	65%			
Streubesitz Marktkapitalisierung (Mio. Euro)	57,5			
CAGR FFO nach Steuern ('20 -'23e)	16,9%			
Bewertung / Multiplikatoren				
	2020	2021e	2022e	2023e
Marktkapitalisierung/Umsatz	6,1	5,4	4,8	4,3
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	35,3	17,5	23,6	20,5
Dividendenrendite	2,4%	2,8%	3,1%	3,4%
Kurs-Buchwert-Verhältnis (KBV)	3,51	3,14	3,01	2,85
Kurs-NAV-Verhältnis (KNV)	1,19	1,05	0,94	0,87
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				
1H Bericht 2021	August 2021			
SRC Forum Financials & Real Estate	8. September 2021			
9M Bericht 2021	November 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			

Umsatz und FFO im ersten Quartal 2021 um über 29% gesteigert – weiteres Wachstum im laufenden zweiten Quartal erwartet – Buy Rating und 24,00 Euro Kursziel bestätigt

Das Unternehmen hat heute den Bericht für das erste Quartal 2021 veröffentlicht. Die Zahlen der ersten drei Monate lagen vollumfänglich im Rahmen unserer Erwartungen. Der Umsatz stieg um nahezu 30% von 3,13 Mio. Euro auf 4,05 Mio. Euro. Hierin inbegriffen waren Erträge von 42 Objekten (1Q 2020: 37 Objekte). Während in der Vorjahresperiode die Erträge aus Radeberg folglich des Umbaus verringert waren, wurde das Ergebnis in dieser Periode durch Mietaussetzungen folglich der anhaltenden Corona Pandemie belastet. Die Mieteingangsquote im ersten Quartal lag hier bei 92%. Auch wenn wir im laufenden Jahr von deutlich höheren Belastungen in diesem Zusammenhang als im Vorjahr ausgehen, bewerten wir die Auswirkungen aufgrund der Mieterstruktur im Portfolio insgesamt als geringfügig. Das operative Ergebnis auf EBITDA-Basis konnte von 1,98 Mio. Euro auf 2,56 Mio. Euro ebenfalls um über 29% gesteigert werden. Das Vorsteuerergebnis lag zum Stichtag bei über 950 Tsd. Euro, ein Plus von rund 22% zur Vorjahresperiode, während der Nettogewinn um über 18% auf 701 Tsd. Euro anstieg. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 16 Cent. Der cash-getriebenen FFO konnte um 29% von 1,31 Mio. Euro auf 1,69 Mio. Euro wachsen. Der FFO je Aktie konnte somit von 30 Cent auf 38 Cent ausgebaut werden. Die Eigenkapitalquote sowie der LTV haben sich seit Jahresende 2020 leicht von 18,4% auf 19,1% bzw. von 60,2% auf 59,2% verbessert und der NAV je Aktie konnte von 16,86 Euro auf 17,09 Euro erhöht werden.

Während im Auftaktquartal 42 Objekte zum Ergebnis beigetragen haben, profitiert das Ergebnis des zweiten Quartals bereits von weiteren Ergebnisbeiträgen. Zum einen wird das Objekt in Seeberg erstmals Erlöse für das komplette Quartal beitragen, zum anderen erfolgte der Nutzen/Lasten Übergang des HanseCenter, worüber wir mit unserem jüngsten Update vom 30. April bereits berichtet haben, wodurch ein weiteres Objekt Mieterträge für über zwei Monate zum Halbjahresergebnis beisteuern wird.

Die Liquidität der Gesellschaft ist mit rund 8 Mio. Euro weiterhin sehr komfortabel und wir können uns gut vorstellen, dass noch im laufenden zweiten Quartal über einen weiteren Zukauf berichtet werden kann. Die Guidance für das Gesamtjahr, welche einen FFO von 7,1 Mio. Euro und einen Nettogewinn von 3,1 Mio. Euro ohne den Einmaleffekt aus dem Verkauf des Fachmarktzentrum Bleicherode vorsieht, wurde erneut bekräftigt und auch wir sind überzeugt, dass diese Ziele erreicht werden können. Nach dem guten Start in das laufende Geschäftsjahr bestätigen wir unsere Kaufempfehlung mit dem Rating Buy sowie unser Kursziel von 24,00 Euro für die Aktie.

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 zum 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.

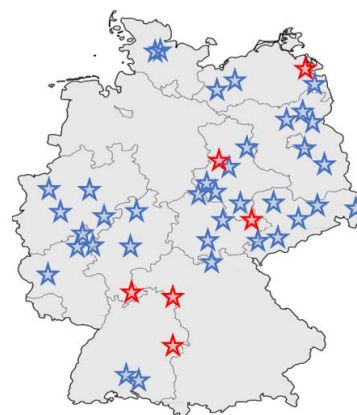
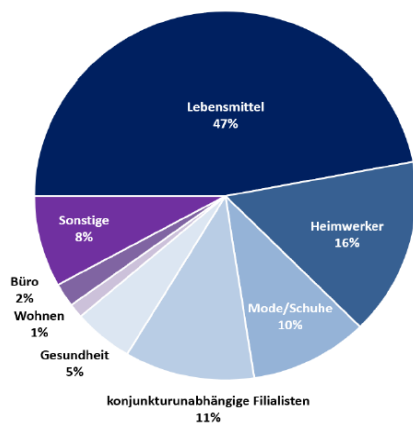
Bei der Objektsuche konzentriert sich DEFAMA auf kleine bis mittelgroße Städte in als strukturschwach geltenden Regionen. Hier sind die Immobilienpreise selbst für Top-Standorte deutlich niedriger als in großen, bekannten Städten. Objekte wie die durchschnittlich zum 9-fachen der Jahresmiete von DEFAMA 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 1Q 2021 bei rund 26 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote gemessen an der Bilanzsumme betrug zuletzt 19,1% und der LTV lag zuletzt bei 59,2% (Stand zum 31.03.2021).

Auf mittlere Sicht strebt die Gesellschaft an, einer der größten Bestandhalter von Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Das Immobilienportfolio der Gesellschaft umfasst zum Ende des ersten Quartals 2021 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:

Mieterträge nach Branche



★ Bestandsobjekte
★ Akquisitionen in 2020

Quelle: Unternehmensdaten, SRC Research

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	30. April 2021	Buy	19,50 €	24,00 €
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 €

Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG entspricht dem Schlusskurs vom 17. Mai 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 Wertpapiere 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.