Defama Deutsche Fachmarkt

ES LÄUFT UND LÄUFT UND LÄUFT

Die positive Entwicklung der Defama Deutsche Fachmarkt AG wurde von der Corona-Krise nicht gebremst. Das Immobilienunternehmen profitiert davon, dass von der Pandemie kaum betroffene Branchen für den größten Teil der Mieteinnahmen stehen. Ergebnis, Dividende und Aktienkurs steigen weiter.

Das Portfolio wurde auch in Corona-Zeiten weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2020 erwarb CEO und Großaktionär Matthias Schrade sechs neue Fachmarkt- und Einkaufszentren für insgesamt € 22 Mio. zu einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor von 8.1, der zusätzliche jährliche Mieteinnahmen von € 2.5 Mio. beschert. Im laufenden Jahr gab es weitere Zukäufe. Im April 2021 wurde in Gardelegen erstmals ein Objekt in einer Zwangsversteigerung erworben. Zum 31.08.2021 umfasste das Portfolio insgesamt 44 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von 196 000 qm, annualisierten Nettokaltmieten von € 15 Mio. und einem Vermietungsstand von 94 %. Der Portfoliowert beläuft sich auf € 192 Mio. Das Unternehmen ist bundesweit aktiv.

Kaum Mietausfälle durch Corona

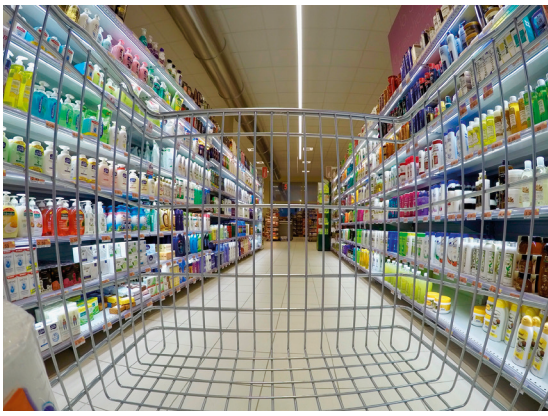
Durch die Corona-Krise waren nur minimale Mietausfälle zu verzeichnen. Sehr vorteilhaft ist, dass von der Pandemie kaum betroffene Bereiche wie Lebensmittel, Drogerien, Apotheken und Baumärkte für 70 % der Mieteinnahmen stehen. Die ausgesetzten Mieten wurden auch nur gestundet und blieben zunächst ohne Ergebnisauswirkung. Dennoch wurden vorsorglich alle Rückstände wertberichtigt und führten 2020 zu einem Effekt von € 200 000. Zum 30.06.2021 gab es Corona-bedingte Mietrückstände im Volumen von € 250 000, allerdings größtenteils von bonitätsstarken Non-Food-Filialisten. Klumpenrisiken gibt es im Portfolio ohnehin nicht. Der größte Block sind Lebensmittel-Einzelhändler, gefolgt von Baumärkten, günstigen Mode- und Schuhgeschäften sowie Non-Food-Discountern und Drogeriemärkten.

Alle Kennzahlen weiter verbessert

Finanziell wurden im Pandemie-Jahr 2020 alle Ziele erreicht. Der Portfoliowert erhöhte sich durch Zukäufe und Baumaßnahmen um 30 % auf € 179 (137) Mio. Der Umsatz ging um 30 % auf € 14.6 (11.2) Mio. nach oben. Das Nettoergebnis wuchs um 21 % auf € 2.5 (2.1) Mio. Beim Ergebnis je Aktie lag der Zuwachs, nachdem die Aktien aus der vorjährigen Kapitalerhöhung erstmals voll einbezogen waren, bei 11 % auf € 0.57 (0.51). Der FFO je Aktie, den Schrade als wichtigste Kennzahl ansieht, verbesserte sich um 17 % auf € 1.33 (1.14). Die HV am 30.07.2021 beschloss eine erneute Dividendenerhöhung auf € 0.48 (0.45) je Aktie. Auch an der soliden Finanzierungsstruktur hat sich nichts geändert.

Gewinnsprung im H1 2021

Im H1 2021 setzte sich der positive Trend fort. Der Umsatz stieg um 28 % auf € 8.5 (6.6) Mio., und das Ergebnis je Aktie konnte auf € 0.82 (0.28) glatt verdreifacht werden. Ursächlich für den Gewinnsprung war der Verkauf des Rewe City Center in Bleicherode. Eigentlich sollen die Objekte langfristig im Bestand gehalten werden. Das Angebot war jedoch so gut, dass der Vorstand nicht widerstehen konnte. Der Verkaufserlös war mit € 5.16 Mio. doppelt so hoch wie der Kaufpreis und lag weit über dem Verkehrswert. Aus dieser Transaktion ergibt sich ein positiver Einmaleffekt von € 2.6 Mio. vor Steuern und ein Mittelzufluss von € 3 Mio.



Eingekauft wird immer – das gilt erst recht in unsicheren Corona-Zeiten.

Ambitionierte Langfristziele

Das ursprüngliche Ziel, den Jahresüberschuss im laufenden Jahr auf € 3.1 Mio. zu steigern, wird mit diesem Sondereffekt deutlich übertroffen. Unverändert sieht die Planung einen FFO je Aktie von € 1.61 vor; im H1 waren bereits € 0.79 (0.63) erreicht. Damit winkt im kommenden Jahr eine weitere Dividendenerhöhung. Bis zum Jahr 2025 will der Vorstand den Portfoliowert in Richtung € 300 Mio. ausbauen. Die annualisierten Mieterträge sollen bis dahin € 24 Mio. erreichen und der FFO je Aktie auf mehr als € 2.50 gesteigert werden. Weitere Kapitalmaßnahmen sind erst einmal nicht geplant, werden jedoch nicht ausgeschlossen. Unser ursprüngliches Kursziel von € 25 wurde zwischenzeitlich erreicht. Aktuell notiert Aktie mit € 23 nur unwesentlich tiefer.

Matthias Wahler

Defama Deutsche Fachmarkt AG, Berlin

Branche: Einzelhandelsimmobilien

Telefon: 030/5557926-0

Internet: www.defama.de

ISIN DE000A13SUL5,
4.42 Mio. Inhaberaktien, AK € 4.42 Mio.

Aktionäre: MSC Invest GmbH (CEO M. Schrade) 29 %, Geminus GmbH 4 %, Aufsichtsrat 2 %, Streubesitz 65 %

Kennzahlen	H1 2021	H1 2020
Umsatz	8.5 Mio.	6.6 Mio.
Funds from Operations	3.5 Mio.	2.8 Mio.
Periodenergebnis	3.6 Mio.	1.2 Mio.
Ergebnis je Aktie	0.82	0.28
NAV je Aktie	17.64	16.86

Kurs am 23.09.2021:
€ 23 (München), 25.40 H / 18.30 T

KGV 2021e 20, **KBV** 3.5 (6/21)

Börsenwert: € 101.7 Mio.

Die nachhaltig erfolgreiche Entwicklung wird an der Börse honoriert.

FAZIT: Die **Defama Deutsche Fachmarkt AG** hat das Corona-Jahr 2020 erfolgreich abgeschlossen. Alle wesentlichen Kennzahlen konnten weiter verbessert werden. Mietausfälle waren dank der soliden Mieterstruktur nur in sehr geringem Umfang zu verzeichnen. Im H1 2021 setzte sich der positive Trend fort. Das Ergebnis je Aktie konnte mit dem Sondereffekt in Bleicherode auf € 0.82 (0.28) sogar verdreifacht werden. Das Portfolio umfasst inzwischen 44 Objekte. Der aktuelle Kurs von € 23 liegt mittlerweile 30 % über dem NAV je Aktie von € 17.64. Das ist viel und sicherlich auch der Verdienst von CEO Matthias Schrade, dem Anleger offenkundig zutrauen, die Defama-Geschicke im positiven Sinn weiterhin zu lenken. **MW**