

ANALYSE

10:00 Uhr, 31.05.2024

## 3+ DEFAMA bleibt eine positive Ausnahme im Immobiliensektor

In kurzer Abfolge hat der Immobilienbestandshalter Defama jetzt den Jahresabschluss und den Bericht zum ersten Quartal vorgelegt. Das Unternehmen steigerte im vergangenen Jahr den FFO (Funds from Operations) deutlich um 12,8 % auf 9,68 Mio. EUR.

**Sascha Gebhard**

Redakteur

52.116 Follower

Bereits gefolgt



### Erwähnte Instrumente

**DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG**

ISIN: DE000A13SUL5

Kursstand: 25,600 € (XETRA) - Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung

Verkaufen

Kaufen



Pro Aktie macht das 2,02 EUR. Der FFO ist der zentrale Indikator für die finanzielle Stabilität und operative Leistungsfähigkeit von Immobilienunternehmen. Auch im ersten Quartal steigt der FFO weiter an und legt im Vorjahresvergleich um 10 % zu.

## Weitere Ankäufe eingeplant

Etwas ruhiger wurde es zuletzt um Zukäufe bei Defama. In den letzten Monaten wurden keine neuen Deals mehr vermeldet. **Dabei äußert sich Defama heute zuversichtlich, dass im Laufe des Jahres noch „etliche“ Zukäufe gemeldet werden können.** Defama verfügt derzeit über eine Gesamtliquidität inkl. nicht genutzter Dispolinien von rund 10 Mio. EUR. Die Banken stehen parat, neue Finanzierungen herauszugeben. Fälligkeiten hat Defama dieses Jahr mit Ausnahme einer Projektfinanzierung nicht zu stemmen. Für diese liegen bereits Anschlussangebote vor.

**Es zahlt sich aus, dass Defama in guten Zeiten stets konservativ finanziert und Annuitätendarlehen mit hohen Tilgungen vereinbart hat.** Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt derzeit 6,1 Jahre, und der Zinssatz liegt im Schnitt bei 2,70 %. Den inneren Wert pro Aktie gibt das Unternehmen mit etwas über 24 EUR an. Die Vermietungsquote der Einkaufszentren liegt bei 96,1 % bei einer Restlaufzeit der Mietverträge von im Schnitt 4,8 Jahren.

Der Hauptversammlung am 5. Juli in Berlin wurde eine auf 0,57 EUR steigende Dividende vorgeschlagen. Bei der Dividende zahlt Defama zugunsten des Wachstums seit Jahren immer weniger vom Gewinn aus. Das sorgt für die solide Aufstellung und geht in der heutigen Zeit in Ordnung. Immerhin ist es die neunte Dividendensteigerung in Folge.

Im ersten Quartal standen Indexmieterhöhungen und die Übernahme mehrerer Objekte in die Eigenverwaltung im Fokus. Zudem wurden Umbaumaßnahmen begleitet. Der wichtigste Teil der Story bleiben dann aber profitable Zukäufe. Hier dürfte Schrade im zweiten Halbjahr dann wieder abliefern. Das Wort „etliche“ interpretiere ich mal mit mindestens drei Zukäufen. Der annualisierte (hochgerechnete) FFO lag zuletzt bei 2,35 EUR pro Aktie. Bis Jahresende dürften wir bei über 2,50 EUR sein. Das würde dann einer Bewertung mit dem zehnfachen FFO entsprechen. Die Aktie ist nicht zu teuer.

**Fazit: Trotz Immobilienkrise und „hohen“ Zinsen stellt Defama weiter unter Beweis, dass das Geschäftsmodell funktioniert. Im Musterdepot „Deutsche Aktien“ auf [Trademate](#) liegen wir über 20 % im Plus mit der [Defama-Aktie](#). Wir bleiben investiert. Das Papier bietet mittelfristig noch hohes Potenzial und sollte für mindestens 10 % Wertzuwachs pro Jahr**

**gut sein. Bei fallenden Zinsen sicherlich auch mehr. Eine Kapitalerhöhung ist derzeit nicht notwendig.**

[Weitere Analysen & News zur Aktie unserer Redaktion findest Du hier.](#)

| Jahr  | 2023  | 2024e* | 2025e* |
|---|-------|--------|--------|
| Umsatz in Mio. EUR  | 23,33 | 27,00  | 29,50  |
| Ergebnis je Aktie in EUR  | 0,87  | 1,10   | 1,01   |
| KGV   | 29    | 23     | 25     |
| Dividende je Aktie in EUR   | 0,57  | 0,60   | 0,63   |
| Dividendenrendite   | 2,23% | 2,34%  | 2,46%  |
| *e = erwartet, Berechnungen basieren bei<br>US-Unternehmen auf Non-GAAP-Daten |       |        |        |

## DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG-Aktie

Statischer Chart

Live-Chart



Chart in stock3 Terminal öffnen

### DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

**25,60 €** -0,60 (-2,29 %)

L&S 14:26:13

Verkaufen

Kaufen



Offenlegung wegen möglicher Interessenkonflikte: Der Autor ist in den folgenden besprochenen Wertpapieren bzw. Basiswerten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Analyse investiert: DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG (long)

#Fundamentalanalyse

#Quartalszahlen

## Keine Kommentare



Hier gibt es bisher keinen Kommentar. Schreib Du den ersten Kommentar und teil uns Deine Meinung mit.

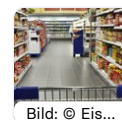
Jetzt kommentieren

## Ähnliche Artikel

### 3+ DEFAMA bleibt eine positive Ausnahme

Die Defama-Aktie hält sich deutlich besser als die meisten Mitbewerber bei den Immobilientiteln. Das ist auch verdient: Das Unternehmen wächst weiter wie auf Schienen und zeigt sich von der allgemeinen Marktlage unbeeindruckt.

28.02. S. Gebhard Analyse



### 3+ DEFAMA - Auf dem Weg zum Allzeithoch?

08.01. S. Gebhard Analyse



### 3+ DEFAMA – Wann springt die Aktie endlich an?

24.11. R. Hock Analyse



### 3+ DEFAMA – Weiter auf Einkaufstour!

17.08. R. Hock Analyse



### 3+ Kommt auch in diesem Jahr eine Anhebung der Prognose?

31.05.23 R. Hock Analyse



[Mehr News & Analysen >](#)

## Leserfavoriten stock3 Plus

1

### 3+ NASDAQ 100 - Wieder ein neues Rekordhoch

vor 20 Stunden A. Paulus Analyse



2

### 3+ SIEMENS ENERGY - Wann bekommt der Aktienkurs wieder Aufwind?

07.06. T. May Analyse



### 3+ TESLA - Da bahnt sich etwas Großes an

- 3** 05.06. H. Weygand Analyse 🗨️ 2 🔖
- 4** **3+** **PORSCHE AG - Warum verliert die Aktie heute so stark?**  
vor 3 Stunden A. Paulus Analyse 🗨️ 1 🔖
- 5** **3+** **Inflationsdaten und Fed-Zinsentscheid im Fokus**  
vor 2 Stunden O. Baron Kommentar 🔖
- 6** **3+** **Morgan Stanley senkt den Daumen für Vonovia und LEG**  
07.06. S. Gebhard Analyse 🔖

[Mehr stock3 Plus lesen >](#)

### Aktuelle stock3 Plus Artikel

- 3+** **AIRBUS - Ist die Aktie nach der Korrektur ein Kauf?**  
Endlich! Die Airbus-Aktie korrigiert nach einer satten Kursrallye. Ist das die Chance für Neueinsteiger, hier etwas zu machen?  
vor 5 Min S. Gebhard Analyse 🔖  
 Bild: © To...
- 3+** **Market Insights: Der Monat für Aktienmarkt-Hochs**  
vor 21 Min V. Schelbert Kommentar 🔖
- 3+** **VODAFONE - Alles oder Nichts!**  
vor 25 Min A. Rain Analyse 🔖
- 3+** **HOWMET AEROSPACE - Ja, wie hoch denn noch?**  
vor 45 Min A. Paulus Analyse 🔖
- 3+** **REDCARE PHARMACY - Das könnte eine Tradingchance sein!**  
vor 1 Stunde A. Rain Analyse 🔖

[Mehr stock3 Plus Artikel >](#)


### Webinare

# Start in die Markttechnik Der umfassende Video-Kurs für alle

Erlangen Sie die Grundlagen und Fachwissen zur Markttechnik in Webinaren, gegliedert in vielen Einzelpunkten, in Theorie und Praxis Begleiten Sie Michael Voigt und Jochen Schmidt wöchentlich, um die Grundlagen des markttechnisch orientierten Handels zu meistern. Alle...

Datum **10.06.2024**

Uhrzeit **Läuft gerade**

Veranstalter  **XTB**



**Jochen Schmidt**  
Moderator

Details

[Mehr Webinare >](#)

WERBUNG



## DAS KÖNNTE DICH AUCH INTERESSIEREN

Passender Service

## Trademate



## stock3 Trademate

- ✓ Für jede Strategie der **richtige Experte**.
- ✓ stock3 Trademate bringt **Dein** Trading weiter.
- ✓ Werde **Teil des Erfolges**.

Jetzt Teil von stock3 Trademate werden

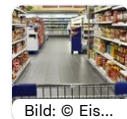
[Mehr Services >](#)

### Mehr von Sascha Gebhard zu den erwähnten Instrumenten

#### 3+ DEFAMA bleibt eine positive Ausnahme

Die Defama-Aktie hält sich deutlich besser als die meisten Mitbewerber bei den Immobilitäten. Das ist auch verdient: Das Unternehmen wächst weiter wie auf Schienen und zeigt sich von der allgemeinen Marktlage unbeeindruckt.

28.02. S. Gebhard Analyse



#### 3+ DEFAMA - Auf dem Weg zum Allzeithoch?

08.01. S. Gebhard Analyse



#### 3+ DEFAMA – Das Unternehmen trotz der Krise

16.05.23 S. Gebhard Analyse



#### stock3 Insider – Hier kaufen die Chefs

03.01.23 S. Gebhard Analyse





## DEFAMA – Die Mittelfristprognose wird deutlich erhöht

25.10.22 S. Gebhard Analyse



[Mehr von Sascha Gebhard >](#)

### Über den Experten



#### Sascha Gebhard

Redakteur

52.116 Follower

Bereits gefolgt

Sascha Gebhard hat nach einer klassischen Ausbildung zum Bankkaufmann im Laufe der Jahre bei verschiedenen Banken gearbeitet. Er absolvierte neben dem Beruf die Studiengänge zum Diplom-Betriebswirt (VWA) sowie den Finanz- und Investment Ökonom (VWA). Von 2008 bis 2016 war er als Eigenhändler auf eigene Rechnung an den Finanzmärkten aktiv. Weiterhin publizierte er für verschiedene Finanzverlage und schrieb zahlreiche Fachartikel rund um das Thema Börse. Die in den jeweiligen Diensten geführten Realgeld- sowie Musterdepots konnte stets überdurchschnittliche Renditen erwirtschaften. Sein Steckenpferd ist seit jeher der deutsche Aktienmarkt, wo er bestens vernetzt ist, und eine Vielzahl an Unternehmen bereits...

[Mehr über Sascha Gebhard](#)

Swing- und Positions-Trading   Newstrading   Nebenwerte

[Mehr Experten >](#)