

ANALYSE

08:40 Uhr, 21.08.2024

3+ DEFAMA – Immobilien-Small-Cap weiter auf Kurs

Die auf Einzelhandelsobjekte fokussierte DEFAMA kann auf ein gutes erstes Halbjahr blicken. Das geht aus dem heute veröffentlichten Bericht hervor.

**Reinhard Hock**

Finanzmarktanalyst

593 Follower

Folgen

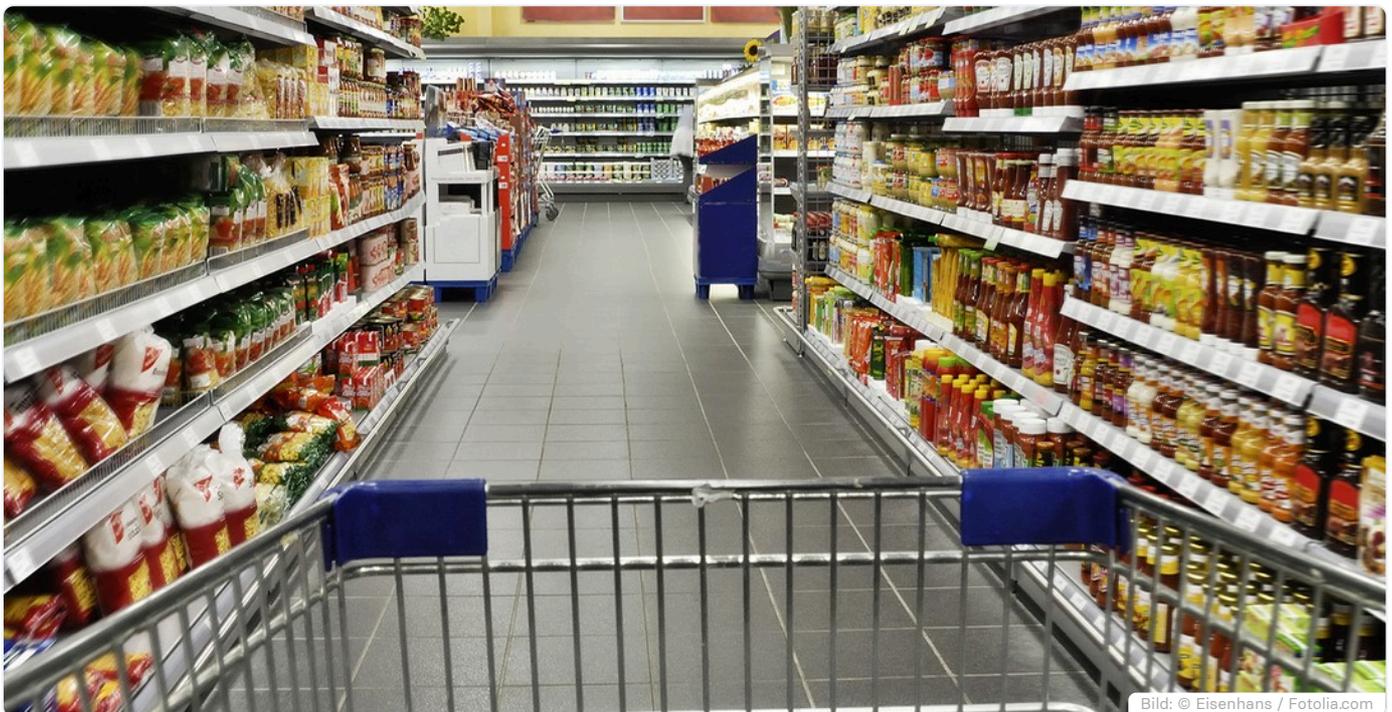


Bild: © Eisenhans / Fotolia.com

Erwähnte Instrumente

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

ISIN: DE000A13SUL5

Kursstand: 26,200 € (XETRA) - Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung

Verkaufen

Kaufen



Von Januar bis Ende Juni gelang es DEFAMA, die Umsatzerlöse um ordentliche 20 % auf 13,16 (VJ 11,02) Mio. EUR zu erhöhen. Das Konzernergebnis kletterte um rund 63 % auf 2,95 (VJ 1,81) Mio. EUR. Was ist die Ursache für den überproportionalen Ergebnisanstieg?

Wie DEFAMA-Chef Matthias Schrade im Halbjahresbericht ausführte, war der Ergebnissprung vor allem dem Verkauf des Fachmarktzentrums in Büdelsdorf zu verdanken. Aus dieser Transaktion entstand ein Gewinnbeitrag von 1,5 Mio. EUR.

Objektanzahl erhöht

Durch den Verkauf steuerte das Fachmarktzentrum Büdelsdorf nur vier Monate zu den Mieterlösen bei, so dass die annualisierte Nettomiete mit 23,99 (VJ 24,00) Mio. EUR marginal unter dem Vorjahreswert lag. Die vermietbare Fläche ging auf 273.526 (VJ 277.149) Quadratmeter zurück. Durch weitere Zukäufe in den vergangenen Wochen in Berlin, Magdeburg sowie in Niedersachsen stieg die annualisierte Nettomiete jedoch wieder auf mehr als 24 Mio. EUR. Die nun 68 Objekte kommen auf eine vermietbare Fläche von über 280.000 Quadratmeter.

Die für Immobilienfirmen relevante Kennziffer Funds from Operations (FFO) wurde um knapp 10 % auf 5,09 (VJ 4,64) Mio. EUR gesteigert. Der FFO pro [DEFAMA-Aktie](#) stellte sich auf 1,06 (VJ 0,97) EUR. Den annualisierte FFO beziffert Schrade nach Abschluss der Zukäufe und der geplanten Baumaßnahmen auf aktuell 11,6 Mio. EUR bzw. 2,42 EUR je Aktie.

Mit 95,8 (VJ 95,9) % bewegte sich die Vermietungsquote zum Stichtag auf einem weiterhin hohen Level. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 4,6 (VJ 4,7) Jahren. Erfreulich ist die Tatsache, dass die Mieterträge im weiteren Jahresverlauf durch Indexmietanpassungen weiter zulegen werden.

Das höhere Zinsniveau ging auch an DEFAMA nicht ganz spurlos vorbei, wie der auf 2,89 (VJ 2,68) % gestiegene Durchschnittszinssatz zeigt. Die Zinsbindung stellte sich im Schnitt auf 6,4 (VJ 6,3) Jahre und der Loan-to-Value wurde auf 58,2 (VJ 61,1) % verbessert. Beim Net Asset Value (NAV) war ein Anstieg um ca. 4 % auf 118,54 (VJ 114,19) Mio. EUR zu verzeichnen, was einem NAV pro DEFAMA-Aktie von 24,70 (VJ 23,79) EUR entspricht.

Weiter ist dem Halbjahresbericht zu entnehmen, dass sich die Nettoverschuldung mit 162,01 (VJ 161,82) Mio. EUR auf dem Vorjahresniveau bewegt, wohingegen die Eigenkapitalquote auf 21,2 (VJ 19,7) % hochgefahren werden konnte.

Die Jahresprognose wurde angesichts der guten ersten sechs Monate bestätigt. Der Jahresüberschuss soll auf 5,0 (VJ 4,15) Mio. EUR steigen bei einem FFO von 10,60 (VJ 9,68) Mio. EUR. Beim annualisierten FFO wird ein Wert von 12,0 Mio. EUR angestrebt. Der nächsten Dividendenerhöhung dürfte nichts entgegenstehen.

Fazit: Bei DEFAMA läuft es rund - was anderes ist man von dem vorbildlich geführten Immobilienunternehmen aber auch nicht gewohnt. Die DEFAMA-Aktie pendelt seit Wochen in der Spanne zwischen 25 und 27 EUR. Konservative Anleger, die Wert auf eine stabile Entwicklung und steigende Dividenden legen, sind hier gut aufgehoben.

Jahr	2023	2024e*	2025e*
Umsatz in Mio. EUR	23,33	26,62	29,93
Ergebnis je Aktie in EUR	0,87	1,06	0,95
KGV	30	25	28
Dividende je Aktie in EUR	0,57	0,60	0,63
Dividendenrendite	2,15 %	2,26 %	2,38 %
*e = erwartet			

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG Aktie - Tageschart



Chart in stock3 Terminal öffnen

DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG

28,40 € -0,40 (-1,39 %)

Verkaufen

Kaufen



L&S 08:37:48

[Offenlegung der Chefredaktion der stock3 AG wegen möglicher Interessenkonflikte](#)

#Small Cap

#Unternehmenszahlen/Prognosen

#Quartalszahlen

Keine Kommentare



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

Jetzt kommentieren

Ähnliche Artikel

dailyEDEL: Platin - An der Hürde gescheitert

Im großen Bild geht es weiterhin um die Frage, ob es gelingt, die mittelfristige Abwärtsbewegung schon an ihrem ersten Kursziel bei rund 935 USD zu beenden oder ob noch ein Einbruch auf Kurse um 860 – 870 USD erfolgt. Aktuell sieht es wieder danach...



vor 7 Min T. May Kommentar



dailyFX: EUR/USD – Noch keine größere Kaufwelle

vor 7 Min BNP Paribas Kommentar



DAX® - Durchatmen ist angesagt

vor 7 Min J. Scherer Kommentar



Apple zeigt Stärke

vor 9 Min A. Mautz Kommentar



Alphabet C-Aktie: Sie haben das Motiv und sie haben die Gelegenheit

vor 10 Min R. Gehrt Kommentar



[Mehr News & Analysen >](#)

Leserfavoriten stock3 Plus

1

3+ SILBER - Wieder auf dem Vormarsch?

vor 23 Stunden A. Paulus Analyse



2

3+ 1&1 - Jetzt kommt das Kostenlos-Angebot

09.12. D. Kühn Analyse



3 **3+** Quantencomputer: Google erzielt historischen Durchbruch!10.12. O. Baron Analyse  5 **4** **3+** Wenn der letzte Bär aufgibtvor 16 Stunden C. Schmale Kommentar  2 **5** **3+** VOLKSWAGEN - Wird hier das große Comeback eingeläutet?vor 19 Stunden A. Paulus Analyse  2 **6** **3+** Riskante China-Aktien und ein risikoarmer Trickvor 21 Stunden D. Siebenhaar Analyse [Mehr stock3 Plus lesen >](#)**Aktuelle stock3 Plus Artikel****3+** DEUTSCHE BANK - An wichtiger Hürde angekommen

Die Aktie der Deutschen Bank konsolidiert in dieser Woche an einer wichtigen Hürde. Was wäre im Falle eines Ausbruchs möglich?

vor 22 Min A. Paulus Analyse **3+** TUI - Nach Zahlen weiter im Höhenflug?vor 1 Stunde S. Gebhard Analyse **3+** Wunschanalysen Aktien USA: FUELCELL, NU HOLDINGSvor 15 Stunden B. Galuschka Video **3+** Können Goldanleger etwas vom Diamantpreis lernen?vor 15 Stunden C. Schmale Kommentar **3+** MICROCHIP - Schwächling vor neuer Rally?vor 15 Stunden A. Paulus Analyse [Mehr stock3 Plus Artikel >](#)**Webinare****Guten Morgen BÖRSE! LIVE mit Altan Cantürk**

Die Lage am Morgen! Bereiten Sie sich mit Analyst Altan Cantürk auf den neuen Handelstag vor. Wie hat die Wall Street gestern geschlossen, wie hat der DAX Index eröffnet, und was machen Gold, EURUSD, Öl und Bitcoin. Chartanalyse, erste Tradingideen, anstehende Finanznachrichten...

Datum

11.12.2024

Uhrzeit

Läuft gerade

Veranstalter

 XTB

Kein Moderator verfügbar

Details

[Mehr Webinare >](#)

WERBUNG

The advertisement features a dark blue background. At the top right is the 'WirtschaftsWoche' logo. The main headline reads 'Die einen suchen, Sie finden.' Below it, the text says 'Ganz einfach mit dem neuen Digitalauftritt von wiwo.de'. The central image shows a laptop and a smartphone displaying the website's content. A red circular callout bubble contains the text 'Neues Design - mehr Inhalte'. At the bottom, a white button with a blue border says 'Jetzt 5 Wochen für 1 € testen'.

DAS KÖNNTE DICH AUCH INTERESSIEREN

Passender Service

Trademate



stock3 Trademate

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

Jetzt Teil von stock3 Trademate werden

[Mehr Services >](#)

Mehr von Reinhard Hock zu den erwähnten Instrumenten

3+ SFC ENERGY – Kursschwäche als gute Einstiegsmöglichkeit?

Nach der US-Wahl gab die Aktie von SFC Energy kurzzeitig deutlich nach, da der Markt Nachteile für Unternehmen aus dem Bereich Erneuerbare Energien befürchtete.



19.11. R. Hock Analyse



3+ THYSSENKRUPP – Turnaround anvisiert, was macht die Aktie?

19.11. R. Hock Analyse



3+ IT-Unternehmen plant IPO der KI-Tochter

18.11. R. Hock Analyse



3+ HEIDELBERG MATERIALS – Schafft die Aktie weitere Rekordstände?

18.11. R. Hock Analyse



3+ FRESENIUS MEDICAL CARE – Aktie auf Jahreshoch!

18.11. R. Hock Analyse



[Mehr von Reinhard Hock >](#)

