

31 | März | 2022

■ Kurs (Euro)	27,60			
Hoch / Tief 52 Wochen	30,80 / 18,70			
■ 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)	132,5			
Anzahl von Aktien (Mio.)	4,80			
Streubesitz	65%			
Streubesitz Marktkapitalisierung (Mio. Euro)	86,1			
CAGR FFO nach Steuern ('20 -'23e)	18,8%			
■ Bewertung / Multiplikatoren				
	2020	2021e	2022e	2023e
Marktkapitalisierung/Umsatz	9,1	7,8	6,7	6,0
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	48,7	24,3	37,3	33,2
Dividendenrendite	1,7%	1,8%	2,0%	2,1%
Kurs-Buchwert-Verhältnis (KBV)	4,84	3,18	3,29	3,25
Kurs-NAV-Verhältnis (KNV)	1,64	1,31	1,17	1,04
■ Kennzahlen je Aktie (Euro '000)				
	2020	2021e	2022e	2023e
Nettogewinn je Aktie	0,57	1,14	0,74	0,83
Dividende je Aktie	0,48	0,51	0,55	0,59
Buchwert je Aktie	5,70	8,68	8,38	8,50
Nettoinventarwert (Net Asset Value) je Aktie	16,86	21,01	23,66	26,47
■ Finanzdaten (Euro '000)				
	2020	2021e	2022e	2023e
Brutto-Mieterlöse	14.578	16.992	19.834	22.194
Betriebliche Aufwendungen	-2.626	-3.098	-3.932	-4.263
Operativer Gewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	8.989	13.527	12.656	14.393
Operativer Gewinn nach Abschreibungen (EBIT)	5.625	9.474	7.628	8.545
Netto-Finanzergebnis	-2.130	-2.414	-2.730	-2.951
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.495	7.060	4.898	5.594
Besteuerung	-985	-2.026	-1.399	-1.594
Nettogewinn nach Minderheiten	2.505	5.022	3.486	3.985
FFO nach Steuern	5.873	7.084	8.527	9.848
Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)	25.204	38.365	39.451	40.796
Marktwert des Immobilienportfolios	178.920	218.144	242.671	265.883
Eigenkapitalrendite nach Steuern	10,0%	15,8%	9,0%	9,9%
Eigenkapitalquote	18,4%	23,7%	22,5%	21,7%
■ Wesentliche Aktionäre				
MSC Invest GmbH (Matthias Schrade)	29%			
Geminus GmbH (Dr. Carsten Müller)	4%			
Aufsichtsrat	2%			
■ Finanzkalender				
Geschäftsbericht 2021	April 2022			
1Q 2022 Bericht	Mai 2022			
Hauptversammlung	Juli 2022			
■ 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			

Kapitalerhöhung liefert 10,3 Mio. Euro an frischem Kapital für weiteres Wachstum durch Zukäufe und Investitionen in den Bestand – 31,00 Euro Kursziel und Accumulate Rating bestätigt

Das Unternehmen hat am Dienstagabend den Beschluss einer Kapitalerhöhung bekannt gegeben und konnte gestern die erfolgreiche Durchführung dieser verkünden. Die Gesellschaft hatte diesen Schritt bereits am 28. Februar mit der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen angedeutet.

Die Kapitalerhöhung umfasst die Platzierung von 380.000 neuen Aktien, wodurch das Grundkapital der Gesellschaft auf 4,8 Mio. Euro erhöht wurde. Bei einem Platzierungspreis von 27,00 Euro je Aktie konnten somit nahezu 10,3 Mio. Euro an Bruttoemissionserlösen erzielt werden. Die Kapitalerhöhung fand unter Ausschluss des Bezugsrechts statt und wurde im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert. Die Erlöse sollen zur Finanzierung weiterer Akquisitionen von Immobilien und für wertsteigernde Investitionen in Bestandsobjekte genutzt werden und wir sind überzeugt, dass diese Pläne erneut sehr erfolgreich umgesetzt werden können und somit der Wert für die Aktionäre weiter deutlich gesteigert werden kann. Dies wurde schon mehrfach unter Beweis gestellt, wie z.B. durch die Steigerung des annualisierten FFO um rund 80% seit der letzten Kapitalerhöhung im September 2019.

Die erfolgreiche Kapitalerhöhung unterstreicht erneut das hohe Vertrauen von Investoren, welche auch in wirtschaftlich und geopolitisch schweren Zeiten in die Gesellschaft investieren. Zudem bietet die Kapitalerhöhung dem Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität um die geplanten Investitionen in den Bestand durchzuführen, welche die Erträge der Objekte weiter deutlich steigern sollten, aber zeitgleich auch auf neue lukrative Ankaufsmöglichkeiten reagieren zu können. Hier gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft in den kommenden Wochen über neue Zukäufe berichten kann und somit den erfolgreichen und schnellen Wachstumskurs fortsetzen kann. Für den Moment bestätigen wir unser 31,00 Euro Kursziel, sehen jedoch bei erfolgreichen Meldungen hinsichtlich Zukäufen oder weiteren lukrativen Investitionen in den Bestand durchaus deutliches Potenzial für weitere Kurszielanhebungen. Wir bestätigen ebenfalls unser Accumulate Rating.

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



Matthias Stich

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 die Vorstände Matthias Schrade und Matthias Stich. 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. Matthias Stich verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Nach einer Tätigkeit für die BBE Handelsberatung war er in der BBE/IPH-Firmengruppe zuletzt Niederlassungsleiter Süd der IPH Handelsimmobilien GmbH. Von Anfang 2019 bis Ende Juni 2021 war Herr Stich bereits als Leiter des Bereichs Projektentwicklung für DEFAMA tätig. 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.

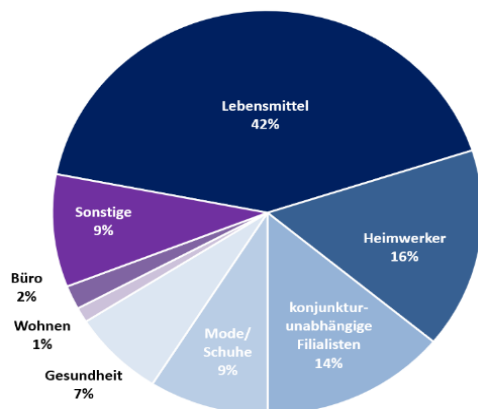
Bei der Objektsuche konzentriert sich DEFAMA auf kleine bis mittelgroße Städte in als strukturschwach geltenden Regionen. Hier sind die Immobilienpreise selbst für Top-Standorte deutlich niedriger als in großen, bekannten Städten. Objekte wie die durchschnittlich zum 9-fachen der Jahresmiete von DEFAMA 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 im September 2019 mit einem Volumen von 520 Tsd. Aktien zu einem Preis von 15,00 Euro. Die jüngste Kapitalerhöhung fand im März 2022 statt, bei welcher 380 Tsd. Aktien zu einem Preis von 27,00 Euro platziert werden konnten.

Das bilanzielle Eigenkapital liegt zu 9M 2021 bei rund 27 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote gemessen an der Bilanzsumme betrug zuletzt 19% und der LTV lag zuletzt bei 58% (Stand zum 30.09.2021).

Auf mittlere Sicht strebt die Gesellschaft an, einer der größten Bestandhalter von Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Das Immobilienportfolio der Gesellschaft umfasst zum Jahresende 2021 50 Objekte mit einem Marktwert von insgesamt rund 218 Mio. Euro. Die Verteilung der Gesamtmieteinnahmen auf die einzelnen Branchen sowie die geographische Allokation der Objekte selbst wird durch die beiden Grafiken unten illustriert: (Stand zum 31.12.2021)

Mietträge nach Branche



Quelle: Unternehmensdaten, SRC Research



★ Bestandsobjekte
★ Akquisitionen in 2021

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	16.992	19.834	22.194	15,0%
Objektkosten	-1.244	-2.214	-2.634	-3.085	-3.006	-3.348	-3.627	
Netto-Mieterlöse	4.584	6.872	8.574	11.493	13.986	16.486	18.567	
Sonstige betriebliche Erträge	121	78	68	122	2.639	102	89	
Personalaufwand	-470	-719	-1.037	-1.503	-1.900	-2.348	-2.586	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-347	-698	-560	-1.123	-1.198	-1.584	-1.677	
Operativer Gewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	3.888	5.534	7.044	8.989	13.527	12.656	14.393	17,0%
Operative Marge zu Netto-Mieterlösen	85%	81%	82%	78%	97%	77%	78%	
Abschreibungen	-1.219	-1.946	-2.547	-3.364	-4.053	-5.028	-5.849	
Operativer Gewinn nach Abschreibungen (EBIT)	2.669	3.588	4.497	5.625	9.474	7.628	8.545	15,0%
Zinserträge	0	5	9	9	9	11	10	
Zinsaufwendungen	-897	-1.340	-1.728	-2.139	-2.423	-2.741	-2.961	
Netto-Finanzergebnis	-896	-1.335	-1.719	-2.130	-2.414	-2.730	-2.951	
Ergebnis vor Steuern	1.773	2.253	2.778	3.495	7.060	4.898	5.594	17,0%
Steuern	-411	-552	-710	-985	-2.026	-1.399	-1.594	
Steuerquote	23,2%	24,5%	25,6%	28,2%	28,7%	28,6%	28,5%	
Nettogewinn vor Minderheiten	1.362	1.701	2.068	2.509	5.034	3.499	3.999	16,8%
Minderheiten	-2	-23	-12	-4	-12	-13	-14	
Nettogewinn nach Minderheiten	1.360	1.678	2.056	2.505	5.022	3.486	3.985	
Durchschnittlich Anzahl Aktien ('000)	3.547	3.620	4.052	4.420	4.420	4.705	4.800	
Nettogewinn je Aktie (EPS)	0,38	0,46	0,51	0,57	1,14	0,74	0,83	13,6%
Dividende je Aktie	0,34	0,40	0,45	0,48	0,51	0,55	0,59	
in % des Nettoergebnisses	88,7%	86,3%	88,7%	84,7%	44,9%	74,2%	71,1%	
in % vom FFO	46,7%	39,7%	39,5%	36,1%	31,8%	30,3%	28,8%	
Zinsdienstdeckungsgrad	4,3	4,1	4,1	4,2	5,6	4,6	4,9	
FFO nach Steuern	2.581	3.646	4.615	5.873	7.084	8.527	9.848	18,8%
FFO nach Steuern je Aktie	0,73	1,01	1,14	1,33	1,60	1,81	2,05	
Aktionärs-Eigenkapital	11.383	16.376	24.684	25.204	38.365	39.451	40.796	17,4%
Nettoinventarwert (Net Asset Value)	29.873	42.975	59.515	74.507	92.843	104.591	116.989	16,2%
Bilanzsumme	55.412	85.785	104.277	136.712	161.576	175.283	188.215	
Bilanzielle Eigenkapitalquote	20,5%	19,1%	23,7%	18,4%	23,7%	22,5%	21,7%	
Eigenkapitalrendite (nach Steuern)	12,3%	12,1%	10,0%	10,0%	15,8%	9,0%	9,9%	-0,4%
Marktwert des Immobilienportfolios	72.820	108.450	137.260	178.920	218.144	242.671	265.883	
Buchwert je Aktie (Euro)	3,21	4,52	6,09	5,70	8,68	8,38	8,50	14,2%
Nettoinventarwert je Aktie (Euro)	8,42	11,87	13,46	16,86	21,01	23,66	26,47	16,2%
Beleihungsauslauf (Loan-to-Value)	61,1%	62,0%	58,2%	59,2%	56,5%	56,0%	55,4%	

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	28. Februar 2022	Accumulate	28,00 €	31,00 €
DEFAMA	3. Februar 2022	Hold	29,00 €	29,00 €
DEFAMA	7. Dezember 2021	Accumulate	26,40 €	29,00 €
DEFAMA	3. November 2021	Buy	25,00 €	29,00 €
DEFAMA	7. Oktober 2021	Accumulate	24,20 €	27,00 €
DEFAMA	28. Juli 2021	Buy	21,40 €	25,00 €
DEFAMA	18. Mai 2021	Buy	20,00 €	24,00 €
DEFAMA	30. April 2021	Buy	19,50 €	24,00 €
DEFAMA	25. Februar 2021	Buy	19,20 €	24,00 €

Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG entspricht dem Schlusskurs vom 30. März 2022. Die DEFAMA hat SRC Research mit der Research-Betreuung des Unternehmens beauftragt.

Disclaimer © 2022 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.