

DEFAMA: Portfolio übersteigt Marke von 100 Mio. Euro

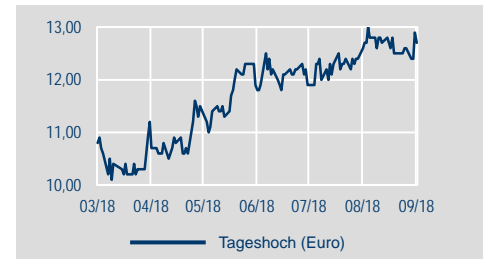
Vorstand Matthias Schrade im Gespräch

Matthias Schrade, Vorstand der Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) sieht sich auf gutem Weg, die Ziele für das Jahr 2018 vollständig zu erreichen. „Wir werden unsere Erwartungen im Gesamtjahr erfüllen“, sagt Schrade im Gespräch mit der Vorstandswoche. Er rechnet mit einem Nettogewinn von 1.75 Mio. Euro oder einem Ergebnis je Aktie von 49 Cent auf Basis der aktuellen Aktienanzahl von 3 547 Mio. Anteilen. Die Funds From Operations („FFO“) sollen sich auf 3.4 Mio. Euro belaufen.

ISIN	DE000A13SUL5
Market-Cap	45 Mio. Euro
Umsatz 2017	5.9 Mio. Euro
Jahresergebnis 2017	1.4 Mio. Euro
Branche	Immobilien
Aktienkurs	12.20 Euro



Matthias Schrade



Für das vergangene Jahr hat das Unternehmen eine Dividende von 34 Cent je Aktie ausbezahlt. Laut Schrade wird sich die Auszahlung für das Jahr 2018 „deutlich“ erhöhen. Auf eine konkrete Zahl wollte er sich aber nicht festnageln lassen. Eine Auszahlung von über 40 Cent je Aktie erachtet er aber als realistisch. Auf aktuellem Kursniveau errechnet sich immerhin eine Dividendenrendite von über 3 %. DEFAMA investiert gezielt in Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittleren Städten. Schrade hat sich zum Ziel gesetzt, einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Aktuell besteht das Portfolio aus 27 Objekten, die ihren Standort überwiegend in Nord- und Ostdeutschland haben. Auf dieser Basis beläuft sich die Nettokaltmiete annualisiert auf 8.3 Mio. Euro. Die Vermietungsquote liegt bei 96 % und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 3.4 Jahre. Die relativ kurze Restlaufzeit der Mietdauer ist für Schrade kein Risiko. „Bisher konnten wir alle wesentlichen Mietverträge zu gleichen oder ähnlichen Konditionen verlängern.“ Zu den wichtigsten Mietern zählen aktuell Rewe, Penny, Sky, Edeka, Netto, toom Baumarkt, Norma sowie Aldi Nord und Lidl. Eine Insolvenz dieser Gesellschaften erscheint sehr unwahrscheinlich. Und oftmals haben diese Filialisten keine Möglichkeiten, in den entsprechenden Standorten auf andere Objekte auszuweichen. „Teilweise ist es eher so, dass wir andere Interessenten hätten, die gerne sofort mieten würden, sollte uns einer abspringen“, erklärt Schrade.

Jüngster Neuerwerb im Portfolio von DEFAMA ist ein Fachmarktzentrum in Templin. Zudem steht Schrade in Verhandlungen über den Erwerb von

3 weiteren Einkaufszentren mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 Mio. Euro. Gelingen auch diese Zukäufe, würde sich das Portfolio-Volumen des Unternehmens auf mehr als 100 Mio. Euro erhöhen. Der pro forma FFO wird sich dann auf 4.4 Mio. Euro belaufen und die annualisierte Nettokaltmiete auf über 9 Mio. Euro.

Per Ende des 1. Halbjahres 2018 ist DEFAMA mit über 52 Mio. Euro netto verschuldet. Der Vorstand kauft die Objekte im Regelfall mit einem Anteil am Fremdkapital von 85 %. Um die nächsten Käufe zu stemmen und auch das weitere Wachstum in 2019 zu finanzieren, will Schrade eine kleine Kapitalerhöhung platzieren. Insgesamt soll das Kapital um bis zu 10 % erhöht werden, um damit ein Bruttoerlös von etwa 4.2 Mio. Euro zu erzielen. Daher dürften rund 350 000 Aktien zum Preis von 12 Euro platziert werden. Die Kapitalmaßnahme sollte zeitnah erfolgreich abgeschlossen werden. Schrade hatte vor rund einem Jahr gegenüber der Vorstandswoche betont, dass eine Kapitalerhöhung nur vollzogen würde, wenn neue Transaktionen auf der Agenda stünden. Das ist derzeit der Fall. Eine weitere Kapitalmaßnahme schließt Schrade erst einmal aus. „Funktioniert alles, was wir in den nächsten 2 bis 3 Jahren vorhaben, dann brauchen wir kein neues Kapital mehr.“

Hintergrund ist ein sich im Portfolio befindliches Einkaufszentrum in Radeberg. DEFAMA teilte jüngst mit, dass ein mit der HD Gruppe geschlossener Joint-Venture-Vertrag gekündigt wurde. Dieses Einkaufszentrum soll modernisiert und erweitert werden. Da der Umbau nun nicht mit einem Partner erfolgt, organisiert

DEFAMA dies selbst. Der Bauantrag soll in Kürze gestellt werden. Schrade schätzt, dass die Kosten für den Umbau den ursprünglichen Kaufpreis von 5.5 Mio. Euro übersteigen und nahezu vollständig über Fremdkapital sichergestellt werden können. Bei unterstellten Baukosten von 7.5 Mio. Euro hätte DEFAMA inklusive des Kaufpreises in das Einkaufszentrum dann über 13 Mio. Euro in Radeberg investiert. Das Projekt soll nicht in den Bestand übergehen. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei 760 000 Euro und würde sich nach dem Umbau auf mehr als 1.2 Mio. Euro steigern. „Das Interesse von Mietern für die erweiterte Fläche ist schon heute sehr hoch. Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir in Radeberg vollvermietet sind, bevor die Umbaumaßnahmen Anfang 2020 abgeschlossen sind.“ Ziel ist das Objekt zu verkaufen. Das könnte bereits 2019 der Fall sein. Unterstellen wir ein Multiple von 15 bis 18 bei der Jahresnettokaltmiete, könnte für DEFAMA am Ende ein außerordentlicher Gewinn von 6 bis 10 Mio. Euro hängenbleiben. Der maßgebliche Grund, weshalb Schrade für das künftige Wachstum auch keine weitere Kapitalerhöhung mehr benötigt.

Mit einem Portfolio von mehr als 100 Mio. Euro wird DEFAMA zweifelsfrei für größere Immobilienunternehmen spannend. Schrade will davon derzeit nicht viel wissen. „Wir bieten uns nicht aktiv an und wollen selbst weiterwachsen“. Wir gehen jedoch davon aus, dass DEFAMA perspektivisch ein Übernahmekandidat ist. Die Aktie notiert derzeit knapp unter ihrem Rekordhoch von vor einem Jahr. Der Ausbruch aus der Konsolidierung dürfte gelingen. Die Aktie ist auf diesem Niveau ein Kauf.