

Deutsche Fachmarkt

Und ich düse, düse, düse, düse im Sauseschritt

Die Entwicklung der Deutsche Fachmarkt AG, kurz Defama, schreitet rasant voran. Umsatz und Ergebnis konnten im Jahr 2016 erwartungsgemäß deutlich gesteigert werden, und das Portfolio wächst kontinuierlich. Die Dividende wird auf € 0.20 (0.10) verdoppelt. Auch für die Zukunft sind hohe Ausschüttungen zu erwarten.

Das Geschäftsmodell des Berliner Immobilienunternehmens stellten wir im NJ 12/16 ausführlich vor. Als Bestandhalter erwirbt Defama etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren ohne größeren Leerstand in mittelgroßen Städten. Angebote gibt es offenbar genug. Im Jahr 2016 unterzeichnete Matthias Schrade, Vorstand und Großaktionär, Kaufverträge für weitere acht Objekte. Insgesamt belief sich die Investitionssumme bei jährlichen Mietennahmen von € 3 Mio. auf € 26 Mio. Als Beispiel nannte er in der HV am 23.06.2017 in Berlin den Erwerb des Einkaufszentrums Radeberg. Es handelt sich um das einzige Einkaufszentrum der Stadt und ist mit einer Quote von 97 % fast vollständig vermietet. Dennoch konnte die Immobilie bei Mieteinnahmen von € 780 000 und einem Kaufpreis von € 5.5 Mio. zum günstigen Faktor von 7 erworben werden.

FFO auf € 0.54 (0.24) je Aktie mehr als verdoppelt

Ausgehend von dem niedrigen Vorjahreswert, in dem viele Objekte nur zeitanteilig erhalten waren, erhöhten sich die Nettomieten auf € 3.4 (1) Mio. Das EBIT stieg auf € 1.7 (0.5) Mio. und das Jahresergebnis auf € 889 000 (295 000) bzw. € 0.30 (0.13) je Aktie. Das Ziel einer zweistelligen Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital wurde mit

12.6 % erreicht. Die Funds from Operation (FFO) konnten auf € 0.54 (0.24) je Aktie noch stärker als erwartet gesteigert werden. Das Eigenkapital hat sich einschließlich zweier Kapitalerhöhungen, durch die brutto € 5.26 Mio. vereinnahmt wurden, auf € 10.6 (4.7) Mio. mehr als verdoppelt. Parallel erhöhten sich die Bankverbindlichkeiten auf € 20.8 (12.2) Mio. Die EK-Quote liegt bei einer auf € 33.2 (18.1) Mio. stark ausgeweiteten Bilanzsumme mit 31.9 (26) % dennoch auf einem soliden Niveau. Der NAV je Aktie erhöhte sich kräftig auf € 5.10 (3.26).

20 Objekte mit vermietbarer Fläche von 80 000 qm im Bestand

Im laufenden Jahr gab es weitere Transaktionen. Ein größeres Ereignis war im April 2017 der Erwerb des Westerwald-Portfolios mit insgesamt drei Fachmärkten in Gebhardshain, Höhn und Puderbach. Zwei der Märkte sind komplett vermietet und in einem gibt es nur einen kleinen Leerstand. Zudem sind alle drei als jeweils einziges Fachmarktzentrum im Ort bestens positioniert. Der Kaufpreis lag bei Mieteinnahmen von € 680 000 bei € 6.2 Mio. Mitte Juli folgte die bisher größte Transaktion: Der Erwerb von zwei Nahversorgungszentren mit Wohnanteil in Sangershausen und Harzgerode mit jährlichen Mieterträgen von € 420 000 für € 3.75 Mio. Mit Abschluss dieser Käufe befinden sich nun insgesamt 20 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 80 000 qm im Bestand, die annualisiert eine Nettokaltmiete von € 5.8 Mio. erbringen. Die Vermietungsquote liegt bei 97 %.

NAV je Aktie steigt auf € 5.20

Im Q1 2017 setzte sich der positive Trend fort.



Die Dividende verdoppelt, das Ergebnis soll sich nahezu vervierfachen und – in der Aktie ist sogar noch mehr drin.

Bei Erlösen von € 1.1 (0.7) Mio. lag das Periodenergebnis bei € 236 000 (192 000). In diesen Zahlen sind die beiden jüngsten Transaktionen noch nicht enthalten. Deutlich steigende Gewinne sind damit im weiteren Jahresverlauf praktisch programmiert. Der NAV der Aktie erhöhte sich bis Ende März auf € 5.20. Weitere Zukäufe sind geplant. Es gibt laut Schrade eine ganze Reihe von Objekten, bei denen es kurzfristig zum Abschluss kommen könnte. Ein konkretes Jahresziel wollte der Vorstand nicht nennen.

Dividende auf € 0.20 (0.10) verdoppelt

Die Aktie hat sich analog zur positiven Geschäftsentwicklung seit dem Listing in etwa verdoppelt. Dazu trug sicher die aktionärsfreundliche Dividendenpolitik bei. Die HV in Berlin beschloss eine Verdoppelung der Dividende auf € 0.20 (0.10), und mit Blick auf die anhaltend positive Geschäftsentwicklung sind weitere Erhöhungen so gut wie gesichert. Die Prognose für 2017 klingt jedenfalls sehr optimistisch. Der Jahresüberschuss soll auf mindestens € 1.3 Mio. ausgebaut, der FFO nach den jüngsten Zukäufen auf mindestens € 0.88 je Aktie erhöht und der NAV weiter gesteigert werden. Matthias Wahler

Deutsche Fachmarkt AG, Berlin

Telefon 030/5557926-0

Internet: www.defama.de

ISIN DE000A13SUL5,

3.547 Mio. Inhaberaktien, AK € 3.547 Mio.

Börsenwert: € 31.9 Mio.

Aktionäre: MSC Invest GmbH (CEO M. Schrade)

43.1 %, WFO Verm.-verw. 10.4 %, Geminus

GmbH 6.2 %, AR 2 %, Streubesitz 38.3 %

Kennzahlen	2016	2015
Nettomieten	3.4 Mio.	1 Mio.
EBIT	1.7 Mio.	0.5 Mio.
Jahresergebnis	889 000	295 000
Ergebnis je Aktie*	0.25	0.08
EK-Quote	31.9 %	26 %

*auf Basis von 3.547 Mio. Aktien

Kurs am 16.11.2016:

€ 9.- (München), 10 H / 4.38 T

KGV 2017e 22.5, KBV 2.7 (12/16)



Mittlerweile wird die Aktie weit über dem NAV gehandelt, der sich Ende Q1 auf € 5.20 belief.

FAZIT: Die Deutsche Fachmarkt AG hat 2016 alle Ziele erreicht. Das Portfolio wuchs auf fast € 50 Mio., und der Jahresüberschuss konnte ebenso wie die Funds from Operations (FFO) mehr als verdoppelt werden. Die Aktionäre werden mit einer kräftigen Dividendenerhöhung auf € 0.20 (0.10) am Erfolg beteiligt. Der positive Trend setzt sich auch im laufenden Jahr fort. Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung spiegelt sich im Kursverlauf deutlich wider. Angesichts der Planung, die 2017 einen FFO von mindestens € 0.88 je Aktie vorsieht, erscheint uns der starke Kursaufschwung durchaus nachvollziehbar. Selbst die Dividendenrendite von 2.2 % kann sich sehen lassen. Hier ist noch mehr drin, die Story geht weiter. MW