

DEFAMA auf Erfolgskurs

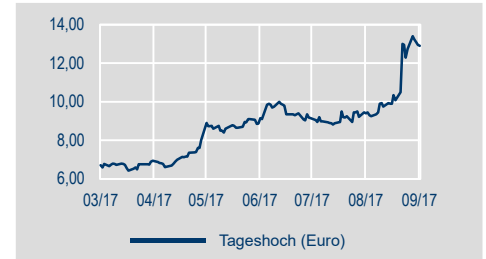
Vorstand Matthias Schrade im Gespräch

Die Aktie der DEFAMA, Deutsche Fachmarkt AG, feierte Mitte Juli 2016 ihr Börsen-Listing im Freiverkehr der Börse München. Der 1. Kurs wurde damals mit 4.13 Euro festgestellt. Inzwischen hat sich die Aktie fantastisch entwickelt. Aktuelle Notiz: 12.90 Euro. Der Börsenwert beläuft sich unterdessen auf rund 45 Mio. Euro. Das Schöne: Der Börsenwert ist alles andere als übertrieben. Aufgrund des jüngsten Kursaufschwungs wäre eine Konsolidierung jedoch gesund. Mittelfristig dürfte die Rally weitergehen.

ISIN	DE000A13SUL5
Market-Cap	46 Mio. Euro
Umsatz 2016	3.4 Mio. Euro
Jahresergebnis 2016	0.9 Mio. Euro
Branche	Immobilien
Aktienkurs	12.10 Euro



Matthias Schrade



Großaktionär und Vorstand Matthias Schrade hat seine Gesellschaft in einer vielversprechenden Nische im Immobiliensektor positioniert. Im Fokus stehen etablierte Fachmarkt- und Einkaufszentren in kleinen und mittleren Städten, überwiegend in Nord- und Ostdeutschland. Diese Objekte sind für die meisten institutionellen Investoren zu klein. Die Produkte bzw. Objekte, die für DEFAMA spannend sind, werden kaum nachgefragt. Der mangelnde Wettbewerb der Käufer sorgt bei DEFAMA für gute Einkaufspreise bei meist zweistelligen Renditen der Nettokaltmiete. Dem gegenüber steht eine günstige Finanzierung der Objekte mit ca. 2.5 %. Die Objektgröße liegt meist zwischen 1 und 6 Mio. Euro. Das Portfolio umfasst aktuell 21 Objekte mit einer annualisierten Nettokaltmiete von 6.2 Mio. Euro. Die Vermietungsquote liegt bei 97 %. Wie uns Schrade im Hintergrundgespräch mitteilt, könnten bis Jahresende noch 1 bis 2 Transaktionen vollzogen werden. Die Restlaufzeit der durchschnittlichen Dauer der Mietverträge liegt bei 3.8 Jahre. Das ist relativ kurzfristig und natürlich ein gewisses Risiko für DEFAMA. „Das ist durchaus unser größtes Risiko, sollte es uns nicht gelingen, dass der laufende Mieter verlängert oder wir keinen Nachmieter für das Objekt finden“, sagt Schrade. Um dieses Risiko zu verringern, prüft Schrade schon beim Kauf die Optionen für einen Nachmieter. Sollte sich beispielsweise der Penny-Markt mal aus einer Stadt zurückziehen macht es die Konzentration auf typische Nahversorgungszentren und die Fokussierung auf kleinere und mittlere Städte möglich, dass ein anderer Mieter aus der Branche das Objekt übernimmt. „Kernfrage ist, ob

der Standort funktioniert. Funktioniert dieser, sind auch Diskussionen um Mietnachlässe kaum ein Thema bei Vertragsverlängerungen.“

Für das Jahr 2017 rechnet Schrade mit einem Nettogewinn nach HGB von mindestens 1.4 Mio. Euro oder einem Gewinn je Aktie von 40 Cent sowie einem FFO von über 2.6 Mio. Euro. Gut möglich, dass DEFAMA diese Prognose leicht übertrifft. Als Dividende erwarten wir eine Ausschüttung zwischen 30 und 35 Cent je Aktie. Annualisiert liegt der FFO aktuell bereits bei 3.1 Mio. Euro oder 87 Cent je Aktie. Das ist ein guter Indikator für die Prognose des Jahres 2018. Der Nettogewinn könnte sich im nächsten Jahr auf 1.8 bis 2 Mio. Euro.

Mit den aktuell vorhandenen Mitteln kann Schrade durchaus noch 1 bis 2 größere Transaktionen durchführen und damit den FFO auf über 1 Euro je Aktie hieven. Eine Kapitalerhöhung ist derzeit nicht geplant. „Wir haben keinen Druck, eine Kapitalerhöhung zu machen. Zudem machen wir keine Kapitalerhöhung auf Vorrat. Wenn wir unser Kapital erhöhen, dann nur in Verbindung mit entsprechenden Transaktionen.“ Frühestens im 1. Halbjahr 2018 dürfte es soweit sein. Schrade hat sich zum Ziel gesetzt, langfristig einen Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland aufzubauen. Pro Jahr soll der Bestand um 5 bis 8 Objekte erweitert werden. „Wir blicken auf ein großes Angebot an Objekten im Markt. Unser Zielmarkt ist etwa 5 000 bis 10 000 Objekte groß. Gut 100 Objekte schauen wir uns jedes Jahr an. Ich mache mir keinerlei Sorgen, dass es uns an Angeboten mangelt.“ Gekauft wird meist

von geschlossenen Fonds, die aufgelöst werden, privaten Verkäufern zum Beispiel aus Erbsituationen oder auch aus Insolvenzen.

An der Gesellschaft hält Schrade über die MSC Invest GmbH einen Anteil von rund 43 %. DEFAMA ist prinzipiell ideal darauf ausgerichtet, ein größeres Portfolio aufzubauen, um das Unternehmen mittelfristig an einen Player wie zum Beispiel die Deutsche Konsum REIT AG als Paket zu verkaufen. Für die Deutsche Konsum REIT AG sind nämlich die DEFAMA-Objekte im Einzelnen zu klein. Im Paket könnte es aber spannend sein. Laut Schrade ist es das aber nicht das strategische Ziel von DEFAMA sich später meistbietend zu verkaufen. „Wir wollen strukturiert und gesund wachsen und nach Möglichkeit eigenständig bleiben. Ich will aber nicht ausschließen, dass früher oder später ein größerer Immobilienkonzern auf uns aufmerksam wird.“ Schrade selbst plant, demnächst einen Teil von bis zu 10 % seiner Aktien zu verkaufen. Weitere Verkäufe plant er nicht. Der Verkauf erfolgt aus Gründen der eigenen Vermögensdiversifizierung, was angesichts der rasanten Entwicklung der Gesellschaft verständlich ist. Ein weiterer Großaktionär mit einem Anteil von mehr als 10 % ist ABCON Vermögensverwaltung, die dem umtriebigen CEO des TecDAX-Konzerns Cancom Klaus Weinmann zuzuordnen ist.

Wir halten DEFAMA für ein spannendes Investment. Leider haben wir die Entwicklung der Aktie etwas verschlafen. Bei Rücksetzern in dem Bereich zwischen 11 und 12 Euro raten wir mittelfristig zum Kauf.