



## Noch viel vor sich

Die Deutsche Fachmarkt AG konzentriert sich auf Nahversorgungszentren. Die erst 2014 gegründete Gesellschaft wächst rasch und will das auch künftig tun. Ziel: einer der größten Bestandhalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden. Als potenzielle Mieter angesprochen sind Adressen wie Rewe, Edeka, Lidl, Aldi, Tedi, Deichmann usw. Im Visier stehen vor allem mittlere und kleinere Städte. Der Vorstand sieht in dieser Strategie gleich mehrere Vorteile: Der Wettbewerb ist hier geringer, zumal die gesuchten Objektgrößen bis maximal fünf Millionen Euro unter dem Radar von Großinvestoren liegen. Folge sind günstigere Kaufpreise und immer noch zweistellige Anfangsrenditen. Dies ermögliche eine höhere Wertschöpfung für die Aktionäre, lobt Andreas Pläsier, Analyst bei Warburg Research. Zumal Defama nur Objekte in passenden Lagen bei guter Vermietung erwirbt. Das erleichtert auch die Finanzierung, in der Regel durch lokale Banken. Und nicht zuletzt ist die Konkurrenz des Online-Handels bei Nahversorgungszentren nur gering.

Zuletzt stieg der Portfolio-Wert bei 30 Objekten auf knapp 100 Millionen Euro (plus 48 Prozent gegen Vorjahr). Das Mietergebnis wuchs ähnlich schnell. 40 bis 50 Prozent davon sollen als Dividende an die Aktionäre fließen. Für 2018 (HV am 20. Juni 2019) erwartet der Markt eine Ausschüttung knapp 40 nach 34 Cent und für 2019 gut 50 Cent bei einem geschätzten Nettomieterttrag von dann knapp 1,20 Euro je Aktie. „Die Auswirkungen der jüngsten Akquisitionen werden 2019 deutlich sichtbar“, kommentiert Analyst Pläsier. Das sind gute Vorzeichen für die Aktie. Wahrscheinlich bei der flotten Expansion aber auch: sporadische Kapitalerhöhungen wie bisher schon.

## Anlauf zu mehr?

Nach einem guten Börsenstart pausierte die Defama-Aktie zuletzt. Der in 2019 absehbare Gewinnanspruch sollte tendenziell neuen Treibstoff liefern. Mit einem Kurs/FFO-Verhältnis von rund zehn ist der Titel im Branchenvergleich sehr günstig bewertet, bedingt wohl auch durch geringe Bekanntheit.



WKN/ISIN:	<b>A13SUL/DE000A13SUL5</b>
Börsenwert in Mio. Euro:	46,4
Mietergebnis (FFO) je Aktie 18/19e in Euro:	0,96/1,18
Kurs/FFO-Verhältnis 18/19:	12,4/10,1
Dividendenrendite 18/19e in Prozent:	3,2/4,3

e = erwartet

Quelle: Thomson Reuters Datastream