

 **BörsenParkett**

• **Deutsche Sonderstory DEFAMA (WKN: A13 SUL; 15,30 €): Erfolg in der Nische.** Die 2014 gegründete DEFAMA DEUTSCHE FACHMARKT AG mit Sitz in Berlin ist auf den Kauf, Besitz und die Verwaltung von Fachmarktzentren (z. B. Lidl, Takko, Norma, Tedi oder KIK) in kleinen und mittleren deutschen Städten überwiegend in Nord- und Ostdeutschland fokussiert. Das Investitionsvolumen liegt zwischen 1 bis 10 Mio. € je Objekt. Man bewirbt sich somit um Objekte, die entweder zu groß für einzelne Investoren oder zu klein für institutionelle Investoren sind und kann daher „günstig kaufen“. Wie uns CEO Matthias Schrade im Interview erläutert, liegt die Obergrenze beim Ankauf bei der 9-fachen Jahresmiete. Das Ganze wird derzeit im Schnitt mit nur 2,4 % finanziert. Bei Banken ist Defama ein gern gesehener Kunde. Damit entspricht das Geschäftsmodell in etwa dem der Dt. Konsum Reit, die sich in unserem Musterportfolio befindet.

Radeberger Clou: Derzeit liegt der annualisierte FFO bei 1,13 € je Aktie. Das entspricht einem moderaten Kurs/FFO-Verhältnis von 13,5. Der eigentliche Clou dieser Story liegt in einem potenziell hohen außerordentlichen Ertrag im Falle eines Verkaufs des erneuerten Einkaufszentrums in Radeberg, der für dieses Jahr erwartet und 2020 bilanzwirksam würde. Dieser wird auf 6 bis 9,5 Mio. € taxiert. Schrade rechnet uns vor, dass er bei einem Verkauf am oberen Rand ohne Kapitalerhöhung in der Lage wäre, den FFO je Aktie in den nächsten Jahren auf 2 € zu steigern. Unterstellen wir dann ein weiterhin sehr moderates Kurs-FFO-Verhältnis von 13 (die Peergroup liegt derzeit bei Faktor 16 zu 17), läge das Ziel der Aktie um 26 €.

Auch die Dividendenentwicklung ist steil aufwärtsgerichtet. Nach 34 Cent Dividende für 2017 gibt es für 2018 schon 40 Cent und per 2019 fühlt sich Schrade mit den Analystenschätzungen um 50 Cent pudelwohl.

Fazit: Platzen Sie ein Kauflimit bei 14,40 €. Investoren sollten mindestens einen Anlagehorizont von drei Jahren mitbringen.

Wir hatten die Aktie bereits 2016 zum Kauf empfohlen. Inzwischen hat sich der Kurs verdreifacht. Dennoch ist die Aktie gemessen an der FFO-Bewertung kaum teurer geworden. Das Management macht einen erstklassigen, hochsoliden Job.



Der Zinsfuchs



Parkett Geflüster