

## Deutsche Fachmarkt

## DIE „AUF IMMERWIEDERSEHEN“-AKTIE

Bei einem Kurs von € 6.19 empfahlen wir erstmals im NJ 12/16 die Defama-Aktie zum Kauf. Wer seitdem an Bord geblieben ist, kann sich bei einem Kurs von € 16.50 am 20.02.2020 über einen ansehnlichen Kursgewinn von 166.6 % freuen. Doch dies dürfte mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht das Ende der Story sein.

Die Deutsche Fachmarkt AG, kurz Defama, ist ein Immobilien-Unternehmen, das sich in seiner Nische erfolgreich eingerichtet hat. Der Schwerpunkt ist der Kauf von Fachmärkten sowie Einkaufszentren in kleineren und mittelgroßen deutschen Städten, die langfristig vermietet werden. Während in Toplagen deutscher Großstädte inzwischen relativ hohe Preise für Immobilien verlangt und bezahlt werden, bieten sich abseits der Metropolen noch Chancen. Defama nutzt erfolgreich eine Nische; denn das durchschnittliche Investitionsvolumen von € 1 bis 5 Mio. ist für die meisten Privatanleger zu hoch und für institutionelle Investoren üblicherweise zu niedrig. Entsprechend sieht CEO Matthias Schrade weiterhin Chancen für Expansion. Dabei stellt er im Gespräch mit dem Nebenwerte-Journal klar, dass auch weiterhin Angebote abgelehnt werden, die die strengen Kaufkriterien nicht erfüllen. Als Beispiel für diese Kriterien nennt das Unternehmen einen Kaufpreis, der bei maximal der zehnfachen Jahresnettomiete liegt.

## Großer Wurf avisiert

Am 12.02.2020 kündigte der Firmenlenker einen mehr oder weniger großen Wurf an. Er befindet sich in weit fortgeschrittenen Verhandlungen über den Erwerb von insge-

samt vier Einzelhandelsobjekten in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Sachsen-Anhalt. Bei planmäßigem Abschluss aller Transaktionen beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf € 14 Mio. Dem stehen Mieteinnahmen von € 1.5 Mio. p. a. gegenüber. Hinzu kommen Erträge aus einer Photovoltaik-Anlage. Bei erfolgreichem Abschluss wird der annualisierte FFO voraussichtlich um 15 % auf € 6.5 Mio. bzw. € 1.47 je Aktie steigen. Der Abschluss der Kaufverträge ist für Anfang März geplant. Das Datum der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und somit die Höhe des Beitrags zu den Erträgen im laufenden Geschäftsjahr 2020 steht noch nicht fest.

## Umbau kann starten

Auch die Frage, ob das Einkaufszentrum in Radeberg verkauft werden oder doch im Bestand bleiben soll, will Schrade offen lassen. Die ursprüngliche Idee lautete, den hohen zu erwartenden Verkaufserlös zu nutzen, um weitere Kapitalmaßnahmen und damit eine weitere Verwässerung der Aktie zu vermeiden. Von dieser Sichtweise scheint der Firmenlenker ein Stück weit abgerückt zu sein. Am 06.11.2019 wurde gemeldet, das Defama langfristige Mietverträge mit allen künftigen Mietern für das Einkaufszentrum Radeberg abgeschlossen hat. Der Hauptmieter wird der Lebensmittelhändler Edeka mit einem 15-Jahresvertrag. Weitere Ankermieter sind Aldi, DM und Kik sowie ein Toom-Baumarkt. Auch für alle übrigen kleineren Mieteinheiten sind neue langfristige Verträge geschlossen worden. Die Jahresnettomiete wird nach dem im Februar 2020 startenden Umbau (Investitionsvolumen € 9 Mio., Baugenehmigung liegt vor) bei mehr als € 1.3



*Abseits der Big Deals in kontinuierlicher Schwingung: Das operative Geschäft und die Aktie wachsen beständig.*

Mio. liegen. Daher mutet es plausibel an, wenn Schrade überlegt, das Objekt im Bestand zu halten.

## Nächste Dividendenanhebung

Im Jahr 2019 stiegen die Mieterlöse (Umsatz) nach vorläufigen Zahlen, die am 25.02.2020 veröffentlicht wurden, um 23.2 % auf € 11.2 (9.1) Mio. Wie bei Immobiliengesellschaften üblich, geht auch hier der Blick auf die Kennzahl Funds from Operations (FFO), die um 26.1 % auf € 4.6 (3.6) Mio. bzw. € 1.14 (1.01) je Aktie kletterte. Angesichts dieser Zahlen ist es kein Wunder, dass der HV am 18.06.2020 in Berlin eine Erhöhung der Dividende auf € 0.45 (0.40) je Aktie vorgeschlagen wird. Auch die Prognose für das laufende Geschäftsjahr kann sich sehen lassen. Defama erwartet einen Anstieg der annualisierten FFO auf mindestens € 7 Mio. Der Nettogewinn gemäß HGB soll mindestens € 2.5 (2.1) Mio. bzw. € 0.56 (0.51) je Aktie erreichen. Auch die Profitabilität behält der CEO im Auge. Sein Ziel, jedes Jahr eine zweistellige Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften, hat er noch immer erreicht.

**Carsten Stern**

**Deutsche Fachmarkt AG, Berlin**  
**Branche:** Einzelhandelsimmobilien

**Telefon:** 030/5557926-0

**Internet:** www.defama.de

**ISIN DE000A13SUL5,**

4.42 Mio. Inhaberaktien, AK € 4.42 Mio.

**Aktionäre:** MSC Invest GmbH (CEO M. Schrade) 29 %, Geminus GmbH 4 %, Aufsichtsrat 2 %, Streubesitz 65 %

Kennzahlen	2019*	2018
Portfoliowert	140 Mio.	108.5 Mio.
Umsatz	11.2 Mio.	9.1 Mio.
Jahresergebnis	2.1 Mio.	1.7 Mio.
Ergebnis je Aktie	0.51	0.46
Dividende je Aktie	0.45	0.40

\*vorläufig

**Kurs am 20.02.2020:**

€ 16.50 (München), 17 H / 15.60 T

**KGV 2020e** 23.5, **KBV** 3 (12/19)

**Börsenwert:** € 72.9 Mio.



So sieht ein mustergültiger Aufwärtstrend aus.

**FAZIT:** CEO und Großaktionär Matthias Schrade plant, kontinuierlich weitere Fachmarktzentren zu erwerben. Gehen seine Pläne auf, den FFO auf € 2.- je Aktie zu steigern, wovon wir ausgehen, ergäbe sich bei aktuell 4.42 Mio. Aktien und einem branchenüblichen Bewertungsfaktor des elf- bis dreizehnfachen FFO in der Mitte der Spanne ein fairer Wert von € 106.1 Mio. bzw. € 24 je Aktie. Und nachdem 40 bis 50 % des FFO als Dividende ausgeschüttet werden sollen, dürften Anleger mit bis zu € 1.- je Aktie rechnen. Für diese Hochrechnung, die wir erstmals im Rahmen unserer Titelgeschichte über die **Deutsche Fachmarkt AG** im NJ 11/18 präsentierten, wurden wir seinerzeit meist milde belächelt. Heute lächeln wir.

**CS**