

Deutsche Fachmarkt

ZUM BASISINVESTMENT ERHOHEN

Wie ein Schweizer Uhrwerk spult CEO und Großaktionär Matthias Schrade sein Programm ab. Jahr für Jahr wird das Portfolio ausgebaut und der Bestand optimiert. Das führt zu steigenden Mieteinnahmen und höheren Dividenden. Das war 2020 der Fall, das wird 2021 so weitergehen.

Die Deutsche Fachmarkt AG, kurz Defama, legt seit jeher ihren Schwerpunkt auf den Kauf von Fachmärkten sowie Einkaufszentren in kleineren und mittelgroßen deutschen Städten. Diese Zentren dienen vor allem der Nahversorgung wie dem Lebensmitteleinzelhandel für die ortsansässige Bevölkerung. Daher halten und hielten sich die Mietaufschläge während der Corona-Pandemie in engen Grenzen, wie CEO und Großaktionär Matthias Schrade auf Nachfrage des Nebenwerte-Journal bestätigte. Im Jahr 2020 fielen Mieten im sechsstelligen Bereich aus, von denen inzwischen ein Großteil nachgezahlt wurde.

Höhere Dividende vorgeschlagen

Nach dem Verkauf des Fachmarktzentrum Bleicherode und Kauf des Hanse Center in Gardelegen umfasst das Portfolio 43 Fachmarktzentren mit insgesamt 191 000 qm Nutzfläche, die zu 94 % vermietet sind. Die annualisierte Jahresnettomiete beläuft sich auf mehr als € 15 Mio., sobald der jüngste Zukauf vollvermietet ist. Für 2020 standen Erlöse von € 14.6 (11.2) Mio. zu Buche. Das Jahresergebnis stellte sich auf € 2.5 (2.1) Mio. bzw. € 0.57 (0.51) je Aktie. Die für die Höhe der Dividende entscheidenden Funds From Operations (FFO) lagen bei € 5.9 (4.6) Mio. bzw. € 1.33 (1.14) je Aktie, ein Plus von 27 %. Damit wurden im Corona-Jahr 2020 die Prognosen erreicht bzw. beim FFO als zentraler Steuerungs-

größe sogar leicht übertroffen. Das Fernziel, den FFO je Aktie auf € 2.- zu steigern, hat Schrade nach wie vor fest im Blick. Die HV, deren Termin noch nicht feststeht, soll über eine erhöhte Dividende von € 0.48 (0.45) je Aktie abstimmen. Bei einem Kurs von € 19.40 entspricht dies einer Rendite von 2.5 %.

Weiterer Zukauf gelungen

Kurz vor Redaktionsschluss am 22.04.2021 meldete Schrade den ersten Zukauf im laufenden Jahr. Es gelang, das Hanse Center in Gardelegen (Sachsen-Anhalt), etwa 70 Kilometer nördlich von Magdeburg, im Rahmen einer Zwangsversteigerung für € 8 Mio. zu erwerben. Die vermietbare Fläche umfasst rund 16000 qm. Ankermieter ist der Lebensmitteleinzelhändler Kaufland. Mit Woolworth, AWG, Deichmann und Takko sind weitere namhafte Filialisten vertreten. Eine Apotheke, ein Frisör und ein Blumengeschäft gehören ebenfalls zu den Bestandsmietern. Derzeit stehen 5 von 18 Flächen leer. „Wir haben bereits im Vorfeld mit etlichen potenziellen Mietern Gespräche geführt, die zeitnah zu einem positiven Ergebnis führen sollten“, gab sich Schrade überzeugt. Bei Vollvermietung wird die Jahresnettomiete auf über € 1 Mio. klettern.

€ 10 Mio. freie Liquidität

Auf Basis des aktuellen Portfolios liegt der annualisierte FFO bei etwa € 7.4 Mio. bzw. € 1.67 je Aktie. Im Februar 2021 hatte Defama den Verkauf des Fachmarktzentrum Bleicherode für € 5.16 Mio. gemeldet. Die Jahresnettomiete des Objekts liegt aktuell bei € 350 000. Aus der Transaktion resultiert ein positiver Einmaleffekt von € 2.6 Mio. vor Steuern sowie ein Mittelzufluss von € 3 Mio. Die Veräußerung erfolgte zum Doppelten des



Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels waren und sind kaum von der Corona-Pandemie betroffen – gut für Vermieter wie Defama.

Anschaffungspreis und zugleich deutlich über dem gutachterlichen Verkehrswert von € 4.23 Mio. Insgesamt stehen dem Unternehmen freie Mittel von € 10 Mio. zur Verfügung. Einer zeitnahen Kapitalerhöhung erteilt Schrade daher eine klare Absage. Die Liquidität reiche rechnerisch aus, um die typischerweise geplanten fünf bis acht Zukäufe eines Jahres stemmen zu können, so Schrade.

Mindestens € 0.50 je Aktie für 2021

Im laufenden Jahr wird ein FFO-Anstieg auf € 7.1 Mio. bzw. € 1.61 je Aktie angestrebt. Der annualisierte FFO soll bis Jahresende mindestens € 8 Mio. erreichen. Das Jahresergebnis wird mit € 3.1 Mio. bzw. € 0.69 je Aktie veranschlagt. Damit zeichnet sich die nächste Dividendenerhöhung ab. Alles andere als ein Sprung über die Marke von € 0.50 je Aktie wäre eine faustdicke Überraschung. Gemeinsam mit dem Energieversorger EnBW sollen in diesem Jahr 30 Schnellladestation für E-Autos errichtet und zudem Amazon-Packstationen aufgestellt werden. Auch mit solchen Maßnahmen steigert Defama die Attraktivität der eigenen Standorte weiter.

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	2020	2019
Umsatz	14.6 Mio.	11.2 Mio.
FFO	5.9 Mio.	4.6 Mio.
Jahresergebnis	2.5 Mio.	2.1 Mio.
Ergebnis je Aktie	0.57	0.51
Dividende je Aktie	0.48	0.45

Kurs am 22.04.2021:

€ 19.40 (Xetra), 20.60 H / 15.00 T

KGV 2021e 27, KBV 3.4 (12/20)

Börsenwert: € 85.7 Mio.



Ende des ersten Quartals lag die Gesamtliquidität bei rund € 10 Mio.

FAZIT: Langsam, aber sicher, mausert sich die Deutsche Fachmarkt AG zum Basisinvestment im Nebenwertesektor. Jahr für Jahr steigen dank regelmäßiger Zukäufe Mieten, Ergebnisse und Dividenden. Auch auf die Prognosen von CEO und Großaktionär Matthias Schrade konnten sich Anleger bisher stets verlassen. Daher sind langfristig orientierte Anleger, die auf regelmäßige, hohe Ausschüttungen Wert legen, hier an der richtigen Stelle. Unser bereits im NJ 11/18 genanntes Kursziel von € 24 rückt immer näher. Kleine Randnotiz: Warburg Research kam in der jüngsten Studie vom 26.02.2021 zum selben Ergebnis, das Kursziel wurde von € 22.90 auf 24 angehoben und nach dem Zukauf des Hanse Center Gardelegen kurz vor Redaktionsschluss nochmals bekräftigt. **CS**