

4investors

DEFAMA: „Wir wollen eine hohe Ausschüttungsquote beibehalten“



26.07.2018 (www.4investors.de) - Seit ziemlich genau zwei Jahren notieren die Aktien der DEFAMA Deutsche Fachmarkt an der Börse. Zum Börsenjubiläum blickt Vorstand Matthias Schrade im Exklusivinterview mit www.4investors.de nach vorne. Er berichtet dabei über mögliche Zukäufe der Gesellschaft, spricht über kommende Dividenden und erläutert die Situation in Radeberg. Schrade analysiert im Interview zudem, was sein Unternehmen von den Mitbewerbern unterscheidet.

www.4investors.de: In den vergangenen Wochen war es erstaunlich ruhig um die DEFAMA. Es gab keine Zukäufe und auch keine weiteren Meldungen. Sind Sie gerade in der Sommerpause?

Schrade: Ich war in der Tat zwischendurch auch mal für zwei Wochen im Urlaub (lacht). Aber die Arbeit läuft im Hintergrund natürlich weiter, auch wenn Investoren immer nur die Pressemeldungen wahrnehmen. Tatsächlich endet unsere Arbeit nicht mit dem Kauf eines Objekts, sondern beginnt damit erst richtig. Außerdem haben wir ja allein seit Mitte April insgesamt drei Zukäufe getätigt, darunter den größten Erwerb unserer Firmengeschichte – das will erst einmal sauber abgewickelt werden.

www.4investors.de: Derzeit befinden sich 25 Objekte in ihrem Portfolio. Wie wird der Stand bis zum Jahresende aussehen?

Schrade: Wir arbeiten ständig an weiteren Zukäufen, also vermutlich höher. Ob und wann diese im Einzelfall zustande kommen, ist jedoch nie konkret prognostizierbar. Viele Transaktionen ziehen sich monate- oder gar jahrelang hin. Das Objekt im sächsischen Mylau hatten wir beispielsweise im Herbst 2015 erstmals auf dem Tisch, konnten aber erst vor kurzem – etwa zweieinhalb Jahre später – den Kaufvertrag schließen.

www.4investors.de: Auch in diesem Jahr soll das Ankaufvolumen von DEFAMA bei rund 20 Millionen Euro liegen?

Schrade: Diese Zahl ist ein Durchschnittswert aus den Erfahrungen der Vergangenheit, kein Pflicht-Ziel, das bürokratisch zu erfüllen ist. Wir streben etwa 5 bis 8 Zukäufe pro Jahr an, damit landen wir bei den typischen Objektgrößen üblicherweise in diesem Bereich. Im ersten Halbjahr haben wir bereits drei Kaufverträge geschlossen und rund 13 Millionen Euro investiert. Von daher liegen wir auch 2018 wieder auf gutem Kurs, in dieser Größenordnung herauszukommen.

www.4investors.de: Normalerweise wollen Sie ihre Objekte langfristig halten. Eine Ausnahme scheint das Zentrum in Radeberg zu bilden. Was ist dort anders als anderswo?

Schrade: In Radeberg planen wir für 2019 einen großen Umbau und werden das Objekt in diesem Rahmen auch mit neuen, langfristigen Mietverträgen massiv aufwerten. Da nach dem Umbau ein erheblich höherer Jahresnettomiet-Faktor am Markt erzielbar sein dürfte, als wir selbst im Einkauf bezahlen, bietet sich die Veräußerung an.

Für die Umsetzung dieses Projekts haben wir mit HD einen Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung bei der Revitalisierung von Handelsimmobilien als Partner gewinnen können. HD erwirbt in diesem Zuge eine Beteiligung von 50 Prozent an der DEFAMA Radeberg GmbH, wobei der Einstieg deutlich oberhalb unseres anteiligen Buchwertes liegt.

www.4investors.de: Radeberg kann somit im laufenden Jahr zu einem hohen Einmalsertrag führen. Womit können Investoren rechnen?

Schrade: Bei planmäßiger Umsetzung resultiert aus dem Joint Venture für 2018 ein positiver Einmaleffekt von rund 900.000 Euro und ein Liquiditätszufluss von etwa 2 Millionen Euro.

www.4investors.de: Andere Standorte benötigen derzeit keine so hohen Investitionen?

Schrade: Nein. Bei einigen anderen Objekten prüfen wir zwar gemeinsam mit den Mietern, ob sich eine Investition zur Aufwertung des jeweiligen Standortes rechnet. Hier reden wir aber jeweils nur über sechs- bis niedrig siebenstelligen Beträge. Wir suchen ja gezielt Standorte ohne großen Leerstand und Investitionsbedarf. Bei den meisten Objekten sind daher auf Jahre hinaus nur die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen fällig.

www.4investors.de: Amazon und Co. sind für Sie keine wirkliche Konkurrenz, oder?

Schrade: (lacht) Danach werde ich zwar regelmäßig von Investoren gefragt, in der Praxis spielt das bei uns aber keine Rolle. Wir sind bewusst auf Nahversorgungszentren in kleineren Städten fokussiert, während der Onlinehandel im Wesentlichen schmerzhaft für den stationären Handel mit langlebigen Gütern wie Unterhaltungselektronik, Markenschuhen und natürlich Büchern ist. Mieter aus diesen Segmenten sind in unseren Objekten aber so gut wie gar nicht vertreten.

www.4investors.de: Sie selber haben zuletzt über die Börse einige DEFAMA-Aktien gekauft. Was ist der Hintergrund?

Schrade: Im Herbst letzten Jahres hatten wir eine Umplatzierung an institutionelle Investoren durchgeführt, in deren Rahmen ich aufgrund der großen Nachfrage mehr Stücke abgegeben hatte als eigentlich geplant. Die erhaltene Dividende habe ich nun teilweise wieder in DEFAMA-Aktien angelegt.

www.4investors.de: Wie sieht nach aktuellem Stand die Prognose bei DEFAMA für 2018 aus?

Schrade: Unsere Aussage im Geschäftsbericht lautete, dass wir für das laufende Jahr einen Anstieg des FFO auf rund 3,2 Millionen Euro erwarten. Beim Nettogewinn nach HGB nannten wir die Prognose eines Anstiegs auf 1,75 Millionen Euro bzw. rund 0,50 Euro je Aktie. Das werden wir sicherlich auch schaffen. Hinzu kommt der bereits erwähnte positive Einmaleffekt durch das Joint Venture Radeberg. Diese Prognose haben wir zuletzt auf unserer Hauptversammlung in Berlin bestätigt.

www.4investors.de: Und wollen Sie schon einen Blick auf 2019 werfen?

Schrade: Dazu haben wir noch keine konkreten Aussagen veröffentlicht. Eine gute Orientierung für Investoren bieten jedoch unsere annualisierten Portfolio-Kennzahlen. Derzeit betragen die annualisierten

Nettokaltemieten rund 7,8 Millionen Euro und die Funds From Operations (FFO) liegen bei 3,8 Millionen Euro bzw. 1,07 Euro je Aktie. Und natürlich arbeiten wir daran, diese Werte durch Zukäufe noch weiter zu steigern.



www.4investors.de: Der NAV von DEFAMA liegt bei rund 8 Euro. Der Kurs steht hingegen bei etwa 12 Euro. Kann man daher von einer Überbewertung sprechen?

Schrade: Ich persönlich halte den NAV nur für sehr wenig aussagekräftig, da dieser extrem von der zugrunde gelegten Bewertung des Portfolios abhängt. Derzeit fließen unsere Objekte mit gutachterlichen Werten beim etwa 11-fachen der Jahresnettomieten ein. Das schätzen wir als recht konservativ ein, da ähnliche Portfolien am Markt oft deutlich teurer gehandelt werden. Hier denke ich beispielsweise an

eine Transaktion im letzten Jahr, bei der eine andere börsennotierte Immobilien-AG ein vergleichbares Portfolio zum 13,7-fachen der Nettokaltemieten gekauft hat. Würde man diese Bewertung anliegen, ergäbe sich für die DEFAMA-Aktie plötzlich ein NAV von 14 Euro.

Entscheidend ist für uns vielmehr der FFO, also die Ertragskraft des Portfolios. Und hier liegen wir dank unserer flachen Kostenstrukturen und den sehr hohen Renditen im Peer-Group-Vergleich am unteren Rand – während wir zugleich schneller wachsen als die meisten anderen Immobilien-AGs. Letztlich muss natürlich jeder Investor selbst beurteilen, wie er die Bewertung einschätzt.

www.4investors.de: Sie sind seit ihrem Börsendebüt vor zwei Jahren rasant gewachsen. Hält die Administration dabei mit?

Schrade: Ein ganz wichtiger Punkt. Wir haben uns seither insbesondere im Bereich Verwaltung kontinuierlich verstärkt. Vor zwei Jahren waren wir insgesamt zu dritt und waren gerade dabei, den zweiten Property Manager einzustellen. Inzwischen umfasst unser Team insgesamt zehn Mitarbeiter, wobei die meisten davon in unserer Hausverwaltungstochter IMMA Immobilien Management GmbH tätig sind. Hier haben wir vor einem halben Jahr zudem mit Swen Rehwald einen erfahrenen Asset Manager als Geschäftsführer hinzugewonnen.

Wie Sie sehen, haben wir die Strukturen im Hintergrund sauber aufgebaut. Daher sind wir für das weitere Wachstum personell gut gerüstet.

www.4investors.de: Wird irgendwann wieder eine Kapitalerhöhung notwendig werden, um das weitere Wachstum zu finanzieren?

Schrade: Aktuell ist noch nichts Konkretes geplant. Da wir aber unverändert eine gut gefüllte Pipeline haben, ist nicht auszuschließen, dass es in absehbarer Zeit zu einer kleinen Kapitalerhöhung kommen könnte. Die würde dann aber sicher weniger als 10 Prozent des Grundkapitals ausmachen und ohne Bezugsrecht der Altaktionäre bei institutionellen Investoren platziert werden. Erst einmal werden wir aber noch ein bisschen weiter einkaufen gehen.

www.4investors.de: Zuletzt ist die Dividende von DEFAMA um 70 Prozent von 0,20 Euro auf 0,34 Euro angestiegen. Liegt die nächste Ausschüttung somit bei rund 0,58 Euro je Aktie, wenn der Trend erhalten bleibt? Oder sind die von GBC prognostizierten 0,42 Euro realistischer?

Schrade: Wir haben eine weitere Anhebung der Dividende angekündigt und wollen auch künftig eine hohe Ausschüttungsquote beibehalten. Wie hoch die nächste Dividende genau ausfallen wird, können wir erst nach Ende des Geschäftsjahres sagen. Eine ähnliche Dividendensteigerung wie zuletzt wäre aber doch arg

optimistisch, da müssten wir unsere Prognosen für 2018 ja noch gewaltig übertreffen. Mit den genannten 0,42 Euro ergäbe sich bei einem Börsenkurs von 12 Euro auch schon eine Rendite von 3,5 Prozent.

www.4investors.de: Was ist das Besondere an der DEFAMA, was machen Sie anders als andere Unternehmen aus der Branche?

Schrade: Wir machen uns die Mühe, kleinteilig Objekt für Objekt zu prüfen, zu kaufen und zu finanzieren. Das ist deutlich aufwändiger als der Kauf von Portfolien, führt jedoch zu höheren Renditen. Außerdem verwalten wir unsere Immobilien selbst, statt dies an Dritte outzusourcen. So stellen wir sicher, dass unsere Mieter zufrieden sind und unsere Vermietungsquote nachhaltig auf hohem Niveau bleibt.

Eigentlich keine Raketenwissenschaft, aber man muss sich diese Arbeit eben machen. Deshalb sind wir vermutlich der mit Abstand renditestärkste Bestandhalter unter den an der Börse gelisteten deutschen Immobilien-AGs.