

Buy EUR 17,70 Kurs EUR 15,70 Upside 12,7 %	Wertindikatoren: EUR NAV (WRe): 17,80 FFO-Rendite: 17,20	Aktien Daten: Bloomberg: DEF GR Reuters: DEF.MU ISIN: DE000A13SUL5	Beschreibung: Gewerbeimmobilien-gesellschaft mit Fokus auf Fachmarktzentren in Nord- und Ostdeutschland
	Markt Snapshot: EUR Mio. Marktkapitalisierung: 61,23 Aktienanzahl (Mio.): 3,90 Freefloat MC: 37,35 Ø Trad. Vol. (30T): 31,88	Aktionäre: Freefloat 61,0 % MSC Invest GmbH 32,4 % Geminus GmbH 4,8 % Supervisory board 1,9 %	Risikoprofil (WRe): 2019e LTV: 62,6 % EK-Quote: 16,6 %

Mögliche Kapitalerhöhung zur Unterstützung der Wachstumsziele

Der Ausblick von DEFAMA scheint starke Chancen für weiteres Wachstum zu erwarten, da das Management sagte, es erwäge eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten, vor allem zur Finanzierung von Neuakquisitionen. Eine mögliche Kapitalerhöhung mit einem Bezugsverhältnis von 8 zu 1 in etwa zum aktuellen Aktienkurs könnte zu einem Bruttoerlös von EUR 7-8 Mio. führen.

Warum ist eine Kapitalerhöhung notwendig? Die liquiden Mittel beliefen sich zum Ende von Q1 auf EUR 4 Mio. Nach einer Dividendenzahlung von EUR 1,56 Mio. in Q2 und einigen notwendigen Barsicherheiten für Banken schätzen wir die verfügbare Liquidität auf ca. EUR 1,5–1,8 Mio. Wir halten diesen Betrag für ausreichend, um das angestrebte Investitionsvolumen (EUR 15-20 Mio. p.a.) in Kombination mit positiven Quartals-FFO-Beiträgen (FFO annualisiert 4,7 Mio.) zu finanzieren. Dennoch würde der Aufbau einer „Kriegskasse“ die operative Flexibilität aus folgenden Gründen deutlich erhöhen:

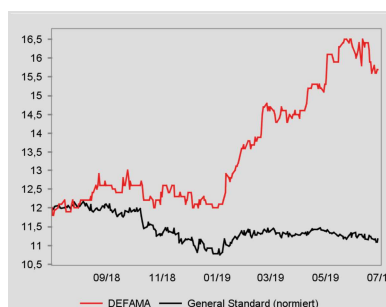
- Erstens gehen wir davon aus, dass die Pipeline von DEFAMA stark ist. DEFAMA hat bereits 50% (~EUR 7,5 Mio.) des angestrebten jährlichen Mindestinvestitionsvolumens mit dem Kauf eines Fachmarktzentrens in Dinslaken investiert. Der CEO wies auf der Hauptversammlung darauf hin, dass er in den letzten 10 Tagen ein indikatives Angebot für Immobilien mit einem Volumen von EUR 10 Mio. abgegeben habe. DEFAMA würde zusätzlich von einer höheren Eigenkapitalposition profitieren, da es ein ähnliches Volumen wie im Rekordjahr 2018 (EUR 27 Mio.) investieren könnte.
- Zweitens hat sich der Fokus von DEFAMA auf die Optimierung des bestehenden Portfolios verstärkt, da der CEO seit Januar von einem ernannten Projektmanager unterstützt wird. Ein kleinerer Teil des Erlöses aus einer Kapitalerhöhung könnte zur Expansion, zur Renovierung sowie für Mieteranreize verwendet werden, was zu einer weiteren Verbesserung der FFO führen sollte.
- Da in einigen Fachmarktzentren nur sehr geringe Investitionen erforderlich sind, würde eine mögliche Neubewertung der Kredite auf Basis der stetigen Rückzahlungen von DEFAMA einen zu hohen Verwaltungsaufwand mit mehreren Sparkassen erfordern.
- Darüber hinaus würde eine starke Cash-Position die Flexibilität des Managements bei einem möglichen Verkaufsprozess der Entwicklung in Radeberg erhöhen. Die Baugenehmigung für Radeberg wird bis Ende 2019 erwartet. Im Bereich der Vermietungsaktivitäten ist DEFAMA auf Kurs, sodass ein Forward-Deal im Jahr 2020 mit einem erheblichen Buchgewinn möglich zu sein scheint (WRe: EUR 6,5 Mio. bei einem Multiplikator von 16; Break-even bei einem Multiplikator von 11).
- Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung und das Kursziel von EUR 17,70.

Schätzungsänderungen:

GJ Ende: 31.12. in EUR Mio.	2019e (alt)	+ / -	2020e (alt)	+ / -	2021e (alt)	+ / -
Mieterlöse	11,48	0,4 %	13,80	-1,5 %	15,99	-2,5 %
FFOPS I	1,17	-0,2 %	1,44	-5,2 %	1,68	-6,2 %
EPS	0,61	-5,6 %	1,86	7,5 %	0,90	-9,4 %

Kommentar zu den Änderungen:

- Wir passen die Multiplikatoren für Investitionen von 9 auf 10 an, bedingt durch a) höhere Marktmultiplikatoren, b) erwartete Investitionen in etwas größeren Städten und c) erwartete längere Laufzeiten der Mietverträge, was zu einem niedrigeren FFO-Beitrag führen sollte.
- Wir erhöhen unsere Annahme für einen möglichen Buchgewinn aus dem Verkauf von Radeberg auf EUR 6,5 Mio. im Jahr 2020.



Rel. Performance vs General

1 Monat:	-2,4 %
6 Monate:	27,2 %
Jahresverlauf:	27,2 %
Letzte 12 Monate:	38,3 %

Unternehmenstermine:

06.08.19	RS DUB
07.08.19	RS LON
08.08.19	RS FFM
09.08.19	RS STR

GJ Ende: 31.12. in EUR Mio.	CAGR (18-21e)	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
Mieterlöse		1,01	3,44	5,83	9,09	11,53	13,60	15,59
Wachstum yoy		n.a.	240,6 %	69,5 %	55,9 %	26,9 %	17,9 %	14,6 %
EBIT		0,46	1,67	2,67	3,59	4,88	12,25	6,75
FFO I		0,53	1,59	2,58	3,65	4,56	5,32	6,14
FFO I Marge		52,2 %	46,2 %	44,3 %	40,1 %	39,5 %	39,1 %	39,4 %
EBT		0,36	1,11	1,77	2,25	2,88	9,90	4,05
Nettoergebnis		0,30	0,89	1,36	1,68	2,25	7,80	3,18
EPS		0,14	0,30	0,38	0,46	0,58	2,00	0,81
FFOPS I		0,24	0,54	0,66	1,01	1,17	1,36	1,57
DPS		0,10	0,20	0,34	0,40	0,51	0,59	0,67
Dividendenrendite		n.a.	3,8 %	3,8 %	3,4 %	3,3 %	3,7 %	4,3 %
Buchwert je Aktie		2,57	3,00	3,18	4,10	4,16	5,58	5,72
KGV		n.a.	17,2 x	23,2 x	25,0 x	27,2 x	7,8 x	19,3 x
KBV		n.a.	1,4 x	3,1 x	2,6 x	3,8 x	2,8 x	2,7 x
P / NAVPS		n.a.	1,0 x	1,2 x	1,2 x	1,4 x	1,3 x	1,3 x
FFO I-Yield		n.a.	10,4 %	7,4 %	8,7 %	7,4 %	8,7 %	10,0 %
ROE		n.a.	10,9 %	12,4 %	12,3 %	14,0 %	41,1 %	14,4 %
LTV		50,8 %	40,5 %	55,7 %	59,9 %	62,6 %	62,3 %	64,2 %
Guidance:	2019e: FFO v. ~4,4 Mio. EUR, Nettogewinn (HGB) v. EUR 2,2 Mio. EUR							

Analyst/-in

Andreas Pläsier

aplaesier@warburg-research.com

+49 40 309537-246

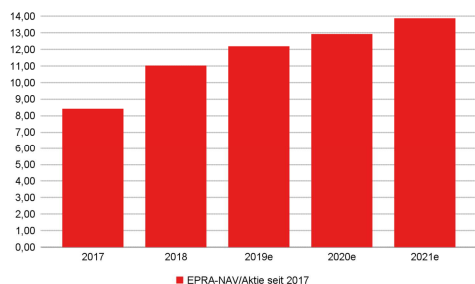
COMMENT

Veröffentlicht 01.07.2019 08:15

1

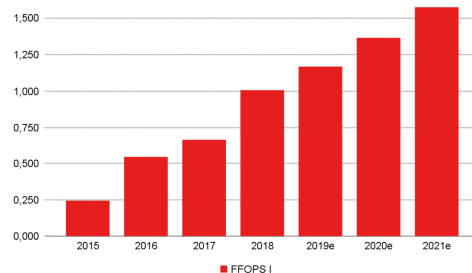
Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Übersetzung ins Deutsche.
Datum und Uhrzeit beziehen sich auf die Veröffentlichung des Originals.

EPRA-NAV pro Aktie in EUR



Quelle: Warburg Research

Entwicklung FFO pro Aktie in EUR



Quelle: Warburg Research

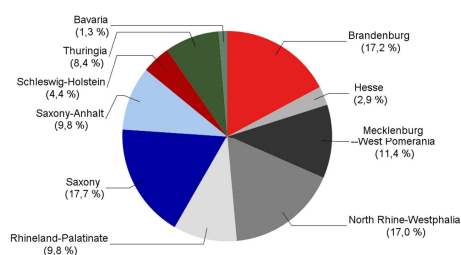
Unternehmenshintergrund

- Die 2014 gegründete DEFAMA mit Sitz in Berlin ist auf den Kauf, Besitz und die Verwaltung von Fachmarktzentren in kleinen und mittleren deutschen Städten, überwiegend in Nord- und Ostdeutschland, fokussiert.
- Es wird eine "Buy and Hold"-Anlagestrategie für Objekte mit hohem Vermietungsstand und niedrigen Investitionsanforderungen für einen Kaufpreis von maximal dem 9-fachen der Jahresmiete verfolgt.
- Das Investitionsvolumen liegt bei EUR 1 - 5 Mio. je Objekt. Ankermieter sind deutschlandweit tätige Retailer.

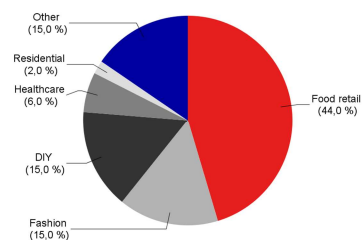
Wettbewerbsqualität

- Immobilienkompetenz: Gründer, Großaktionär und CEO Matthias Schrade, der zuvor als Vorstandsmitglied Akquisitionen für ein Münchener Immobilienunternehmen begleitet hat.
- Einziger Fokus: Das Unternehmen bewirbt sich um Objekte, die entweder zu groß für einzelne Investoren oder zu klein für institutionelle Investoren sind und kann daher „günstig kaufen“.
- Guter Zugang zu den Netzwerken lokaler öffentlicher Banken, bei denen Immobilienfinanzierungen für DEFAMA-Projekte große und wichtige Deals sind und die wiederum die kleineren Mieter gut kennen.
- Fokus auf führende Zentren in kleineren Städten („der große Fisch im kleinen Teich“).

Geographische Verteilung der Mieteinnahmen % der Mieteinnahmen



Mieteinnahmen Struktur % der Mieteinnahmen



Quelle: Warburg Research

Wertermittlung							
	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
KGV	n.a.	17,2 x	23,2 x	25,0 x	27,2 x	7,8 x	19,3 x
P / NAVPS	n.a.	1,0 x	1,2 x	1,2 x	1,4 x	1,3 x	1,3 x
KBV	n.a.	1,4 x	3,1 x	2,6 x	3,8 x	2,8 x	2,7 x
Kurs / FFOPS I	n.a.	9,6 x	13,5 x	11,5 x	13,4 x	11,5 x	10,0 x
FFO I-Yield	n.a.	10,4 %	7,4 %	8,7 %	7,4 %	8,7 %	10,0 %
ROE	n.a.	10,9 %	12,4 %	12,3 %	14,0 %	41,1 %	14,4 %
Eigenkapitalquote	32 %	32 %	21 %	19 %	17 %	19 %	17 %

Unternehmensspezifische Kennzahlen							
	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
EPRA-NAV/Aktie seit 2017	3,28	5,14	8,42	11,02	12,18	12,92	13,87
Leerstandsquote	2,5 %	2,7 %	2,7 %	4,3 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

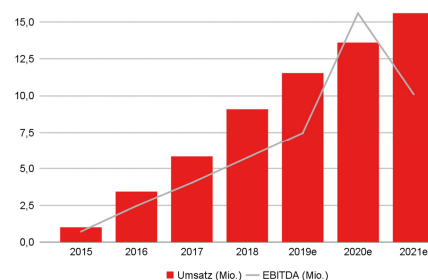
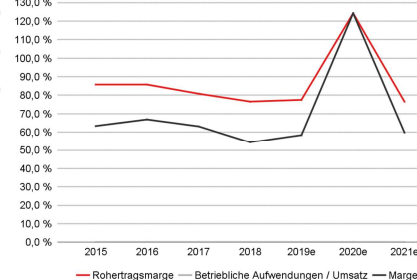
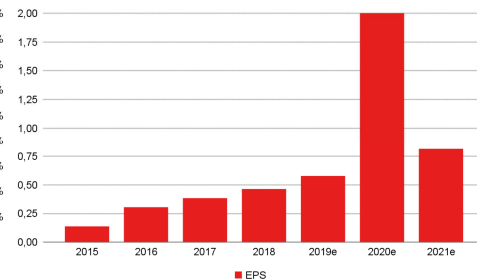
Consolidated profit and loss

In EUR Mio.	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
Gesamterlöse	1,01	3,44	5,83	9,09	11,53	13,60	15,59
Mieterlöse	1,01	3,44	5,83	9,09	11,53	13,60	15,59
Wachstum yoy	n.a.	240,6 %	69,5 %	55,9 %	26,9 %	17,9 %	14,6 %
Gebäude-Betriebskosten	0,15	0,60	1,24	2,21	2,71	3,20	3,66
Gebäude-Verwaltungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietergebnis	0,86	2,84	4,58	6,87	8,82	10,40	11,93
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,50	0,00
Sonstige Erträge	0,00	0,11	0,12	0,08	0,12	0,00	0,00
Rohertrag	0,87	2,95	4,70	6,95	8,94	16,90	11,93
Verwaltungskosten	0,12	0,38	0,35	0,70	0,70	0,82	0,94
Personalaufwendungen	0,05	0,20	0,47	0,72	0,95	1,12	1,28
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Unregelmäßige Erträge/Aufwendungen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
EBITDA	0,69	2,36	3,89	5,53	7,19	14,97	9,71
Bewertungserg. Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,50	0,00
Abschreibung Anlagevermögen	-0,23	0,69	1,22	1,95	2,31	2,72	2,96
EBITA	0,46	1,67	2,67	3,59	4,88	12,25	6,75
Abschreibungen auf iAV/Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBIT	0,46	1,67	2,67	3,59	4,88	12,25	6,75
Zinserträge	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	0,11	0,56	0,90	1,34	2,00	2,35	2,70
Sonstiges Finanzergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzergebnis	-0,11	-0,56	-0,90	-1,34	-2,00	-2,35	-2,70
EBT	0,36	1,11	1,77	2,25	2,88	9,90	4,05
Marge	35,4 %	32,2 %	30,4 %	24,8 %	24,9 %	72,8 %	26,0 %
Steuern gesamt	-0,06	-0,22	-0,41	-0,55	-0,60	-0,60	-0,60
davon effektive Steuern	-0,06	-0,22	-0,41	-0,55	-0,60	-2,08	-0,85
Jahresüberschuss aus fortgef. Geschäftstätigkeit	0,30	0,89	1,36	1,70	2,27	7,82	3,20
Ergebnis aus eingest. Geschäftsbereichen (nach St.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss vor Anteilen Dritter	0,30	0,89	1,36	1,70	2,27	7,82	3,20
Minderheitenanteile	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02
Nettoergebnis	0,30	0,89	1,36	1,68	2,25	7,80	3,18
Aktienanzahl (Durchschnittlich, Mio.)	2,16	2,92	3,90	3,62	3,90	3,90	3,90
FFO (II)	0,53	1,59	2,58	3,65	4,56	5,32	6,14
FFO / Marge	52,2 %	46,2 %	44,3 %	40,1 %	39,5 %	39,1 %	39,4 %
FFOPS I	0,24	0,54	0,66	1,01	1,17	1,36	1,57
EPS	0,14	0,30	0,38	0,46	0,58	2,00	0,81
EPS adj.	0,14	0,30	0,38	0,43	0,58	2,00	0,81

*Adjustiert um:

Guidance: 2019e: FFO v. ~4,4 Mio. EUR, Nettogewinn (HGB) v. EUR 2,2 Mio. EUR**Financial Ratios**

	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
Gebäude-Betriebskosten / Mieterlöse	14,4 %	17,3 %	21,4 %	24,4 %	23,5 %	23,5 %	23,5 %
Operating Leverage (Real Estate)	n.a.	1,3 x	2,3 x	2,5 x	4,6 x	6,5 x	7,9 x
Mietergebnis / Zinsaufwand	7,5 x	5,1 x	5,1 x	5,1 x	4,4 x	4,4 x	4,4 x

Umsatz, EBITDA
in Mio. EUR**Operative Performance**
in %**Ergebnis je Aktie**

Quelle: Warburg Research

Quelle:

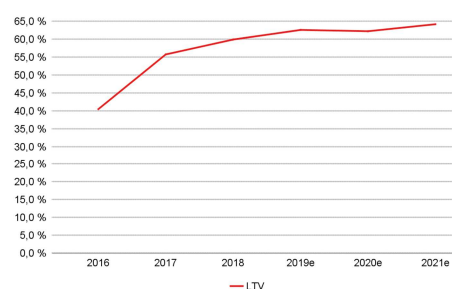
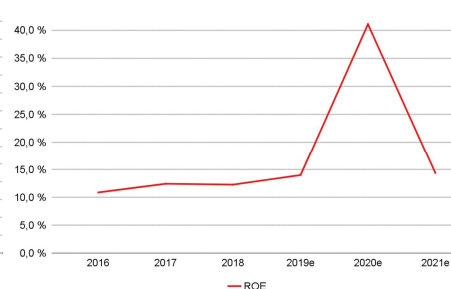
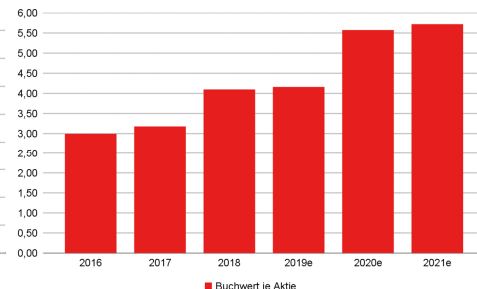
Quelle: Warburg Research

Consolidated balance sheet

In EUR Mio.	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
Aktiva							
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00
davon übrige imm. VG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,03	0,03	0,08	0,08	0,08	0,08
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14,23	31,41	51,96	81,10	96,29	105,57	120,11
Finanzanlagen	0,04	0,05	0,24	0,26	0,26	0,26	0,26
Sonstiges langfristiges Vermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen	14,28	31,50	52,24	81,44	96,63	105,91	120,45
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,04	0,12	0,22	0,51	0,00	0,51	0,51
Liquide Mittel	3,71	1,46	2,49	2,80	2,10	12,36	12,07
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	0,08	0,17	0,46	1,04	1,11	0,60	0,60
Umlaufvermögen	3,83	1,75	3,17	4,34	3,21	13,47	13,18
Bilanzsumme (Aktiva)	18,10	33,25	55,41	85,79	99,85	119,38	133,64
Passiva							
Gezeichnetes Kapital	2,23	3,55	3,55	3,90	3,90	3,90	3,90
Kapitalrücklage	2,21	6,15	6,15	10,03	10,03	10,03	10,03
Gewinnrücklagen	1,28	0,94	1,59	2,06	2,31	7,82	8,39
Sonstige Eigenkapitalkomponenten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Buchwert	5,72	10,64	11,29	15,99	16,24	21,75	22,32
Anteile Dritter	0,00	0,00	0,10	0,38	0,38	0,38	0,38
Rückstellungen gesamt	0,06	0,20	0,36	1,01	0,43	0,43	0,43
davon Pensions- u. ä. langfr. Rückstellungen	0,03	0,10	0,18	0,21	0,21	0,21	0,21
Finanzverbindlichkeiten (gesamt)	12,24	20,83	43,07	67,79	80,96	94,83	108,35
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	0,02	0,08	0,19	0,30	0,30	0,30	0,30
Sonstige Verbindlichkeiten	0,07	1,51	0,51	0,70	1,93	2,07	2,25
Verbindlichkeiten	12,38	22,61	44,13	69,79	83,61	97,63	111,32
Bilanzsumme (Passiva)	18,10	33,25	55,41	85,79	99,85	119,38	133,64

Financial Ratios

	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
Kapitalverzinsung							
ROA	n.a.	3,5 %	3,1 %	2,4 %	2,4 %	7,1 %	2,5 %
ROE	n.a.	10,9 %	12,4 %	12,3 %	14,0 %	41,1 %	14,4 %
FFO I / Equity	n.a.	0,2 x	0,2 x	0,3 x	0,3 x	0,3 x	0,3 x
Solvenz							
Nettoverschuldung	8,56	19,46	40,76	65,20	79,07	82,69	96,49
Nettofinanzverschuldung	8,53	19,37	40,58	64,99	78,86	82,48	96,27
Net Fin. Debt / EBITDA	12,3 x	8,2 x	10,4 x	11,7 x	11,0 x	5,5 x	9,9 x
LTV	50,8 %	40,5 %	55,7 %	59,9 %	62,6 %	62,3 %	64,2 %
EK-Quote	31,6 %	32,0 %	20,5 %	19,1 %	16,6 %	18,5 %	17,0 %

LTV**Eigenkapitalrendite**
in %**Buchwert je Aktie**
in EUR

Quelle: Warburg Research

Quelle: Warburg Research

Quelle: Warburg Research

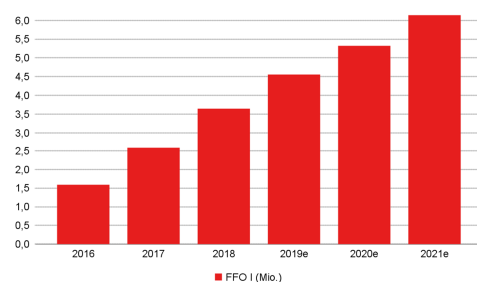
Consolidated cash flow statement

In EUR Mio.	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
Cash Flow aus operativer Tätigkeit [1]	0,36	1,65	2,76	3,42	4,68	10,66	6,31
Cash Flow aus Investitionstätigkeit [2]	-14,32	-17,92	-21,95	-31,12	-17,50	-6,50	-17,50
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit [3]	3,71	14,02	20,23	28,01	12,12	6,09	10,91
Veränderung liquide Mittel [1]+[2]+[3]	n.a.	-2,25	1,03	0,31	-0,70	10,25	-0,28
Effekte aus Wechselkursänderungen	n.a.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Endbestand liquide Mittel	n.a.	1,46	2,49	2,80	2,10	12,36	12,07

Financial Ratios

	2015	2016	2017	2018	2019e	2020e	2021e
Kapitalfluss							
FFO (II)	0,53	1,59	2,58	3,65	4,56	5,32	6,14
FFOPS I	0,24	0,54	0,66	1,01	1,17	1,36	1,57
FFOPS I diluted	0,24	0,45	0,73	1,01	1,17	1,36	1,57
FFO I-Yield	n.a.	10,4 %	7,4 %	8,7 %	7,4 %	8,7 %	10,0 %
FFO I Marge	52,2 %	46,2 %	44,3 %	40,1 %	39,5 %	39,1 %	39,4 %
Zinsaufwand / Avg. Debt	n.a.	3,4 %	2,8 %	2,4 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %
Verwaltung von Finanzmitteln							
Capex/Renditeigenschaften	n.a.	-57,0 %	-42,3 %	-38,4 %	-18,2 %	-6,2 %	-14,6 %
Avg. Working Capital / Umsatz	n.a.	0,9 %	0,7 %	1,4 %	-0,4 %	-0,3 %	1,4 %
Ausschüttungsquote	72,8 %	65,7 %	97,4 %	85,1 %	88,2 %	29,2 %	81,5 %

FFO



Quelle: Warburg Research

RECHTSHINWEIS / DISCLAIMER

Dieser Research Report („Anlageempfehlung“) wurde von der Warburg Research GmbH, einer 100%-Tochter der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, erstellt; und wird von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA weitergegeben. Er ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf nicht ohne deren vorherige Zustimmung an ein anderes Unternehmen weitergegeben werden, unabhängig davon, ob es zum gleichen Konzern gehört oder nicht. Er enthält ausgewählte Informationen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die Anlageempfehlung stützt sich auf allgemein zugängliche Informationen und Daten („Information“), die als zuverlässig gelten. Die Warburg Research GmbH hat die Information jedoch nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft und übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Information keine Haftung. Etwaige unvollständige oder unrichtige Informationen begründen keine Haftung der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA oder der Warburg Research GmbH für Schäden gleich welcher Art, und M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und Warburg Research GmbH haften nicht für indirekte und/oder direkte Schäden und/oder Folgeschäden. Insbesondere übernehmen M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und Warburg Research GmbH keine Haftung für in diesen Anlageempfehlungen enthaltene Aussagen, Planungen oder sonstige Einzelheiten bezüglich der untersuchten Unternehmen, deren verbundener Unternehmen, Strategien, Markt- und/oder Wettbewerbslage, konjunkturelle und/oder gesetzliche Rahmenbedingungen usw. Obwohl die Anlageempfehlung mit aller Sorgfalt zusammengestellt wurde, können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden. M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und Warburg Research GmbH, deren Anteilseigner und Angestellte übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Aussagen, Einschätzungen, Empfehlungen oder Schlüsse, die aus in dieser Analyse enthaltenen Informationen abgeleitet werden. Soweit eine Anlageempfehlung im Rahmen einer bestehenden vertraglichen Beziehung, z.B. einer Finanzberatung oder einer ähnlichen Dienstleistung, ausgehändigt wird, ist die Haftung der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und der Warburg Research GmbH auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz begrenzt. Sollten wesentliche Angaben unterlassen worden sein, haften M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und Warburg Research GmbH für einfache Fahrlässigkeit. Der Höhe nach ist die Haftung von M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und Warburg Research GmbH auf Ersatz von typischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. Die Anlageempfehlung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf eines Wertpapiers dar. Es ist möglich, dass Gesellschafter, Geschäftsleitung oder Angestellte der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, der Warburg Research GmbH oder mit ihr verbundenen Unternehmen in verantwortlicher Stellung, z.B. als Mitglied des Aufsichtsrats, in den in der Analyse genannten Gesellschaften tätig sind. Die in dieser Anlageempfehlung enthaltenen Meinungen können ohne Ankündigung geändert werden. Alle Rechte vorbehalten.

URheberRECHTE

Das Werk einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Medien des gesamten Inhalts oder von Teilen.

ERKLÄRUNG GEMÄß § 85 WPHG/MAR/MIFID II EINSCHL. DELEGIERTE VERORDNUNGEN (EU) 2016/958 UND (EU) 2017/565

Die Bewertung, die der Anlageempfehlung für das hier analysierte Unternehmen zugrunde liegt, stützt sich auf allgemein anerkannte und weit verbreitete Methoden der fundamentalen Analyse, wie z.B. DCF-Modell, Free Cash Flow Value Potential, Peer-Gruppen- Vergleich oder Sum-of-the-parts-Modell (siehe auch <http://www.mmwarburg.de/disclaimer/disclaimerG.htm#Bewertung>). Das Ergebnis dieser fundamentalen Bewertung wird angepasst, um der Einschätzung des Analysten bezüglich der zu erwartenden Entwicklung der Anlegerstimmung und deren Auswirkungen auf den Aktienkurs Rechnung zu tragen.

Unabhängig von der verwendeten Bewertungsmethode besteht das Risiko, dass das Kursziel nicht erreicht wird, z.B. aufgrund unvorhergesehener Veränderungen der Nachfrage nach den Produkten des Unternehmens, Änderungen des Managements, der Technologie, der konjunkturellen Entwicklung, der Zinsentwicklung, der operativen und/oder Materialkosten, des Wettbewerbsdrucks, des Aufsichtsrechts, des Wechselkurses, der Besteuerung etc.. Bei Anlagen in ausländischen Märkten und Instrumenten gibt es weitere Risiken, etwa aufgrund von Wechselkursänderungen oder Änderungen der politischen und sozialen Bedingungen.

Diese Ausarbeitung reflektiert die Meinung des jeweiligen Verfassers zum Zeitpunkt ihrer Erstellung. Eine Änderung der der Bewertung zugrundeliegenden fundamentalen Faktoren kann nachträglich dazu führen, dass die Bewertung nicht mehr zutreffend ist. Ob und in welchem zeitlichen Abstand eine Aktualisierung dieser Ausarbeitung erfolgt, ist vorab nicht festgelegt worden.

Es wurden zusätzliche interne und organisatorische Vorkehrungen zur Prävention oder Behandlung von Interessenkonflikten getroffen. Hierzu zählt unter anderem die räumliche Trennung der Warburg Research GmbH von M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und die Schaffung von Vertraulichkeitsbereichen. Dadurch wird der Austausch von Informationen verhindert, die Interessenkonflikte von Warburg Research in Bezug auf den analysierten Emittenten oder dessen Finanzinstrumenten begründen können.

Die Analysten der Warburg Research GmbH beziehen keine Vergütung - weder direkt noch indirekt - aus Investmentbanking-Geschäften von M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA oder eines Unternehmens der Warburg-Gruppe.

Alle Preise von Finanzinstrumenten, die in dieser Anlageempfehlung angegeben werden, sind Schlusskurse des dem jeweiligen ausgewiesenen Veröffentlichungsdatums vorangegangenen Börsenhandelstages, soweit nicht ausdrücklich ein anderer Zeitpunkt genannt wird.

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA und Warburg Research GmbH unterliegen der Aufsicht durch die BaFin – Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA unterliegt darüber hinaus der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB).

QUELLEN

Wenn nicht anders angegeben von Warburg Research, stammen alle kursrelevanten Daten und Consensus Schätzungen von FactSet.

Zusätzliche Informationen für Kunden in den USA

1. Dieser Research Report (der „Report“) ist ein Produkt der Warburg Research GmbH, Deutschland einer 100%-Tochter der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Deutschland (im Folgenden zusammen als „Warburg“ bezeichnet). Warburg ist der Arbeitgeber des jeweiligen Research-Analysten, der den Report erstellt hat. Der Research-Analyst, hat seinen Wohnsitz außerhalb der USA und ist keine mit einem US-regulierten Broker-Dealer verbundene Person und unterliegt damit auch nicht der Aufsicht eines US-regulierten Broker-Dealer.
2. Zur Verteilung in den USA ist dieser Report ausschließlich nur an „große institutionelle US-Investoren“ gerichtet, wie in Rule 15a-6 gemäß dem U.S. Securities Exchange Act von 1934 beschrieben.
3. Alle Empfänger dieses Reports sollten Transaktionen in den im Report erwähnten Wertpapieren nur über J.P.P. Euro-Securities, Inc., Delaware, durchführen.
4. J.P.P. Euro-Securities, Inc. erhält oder nimmt keinerlei Vergütung für die Verbreitung der Research-Reports von Warburg an.

Hinweis gem. § 85 WpHG und Art. 20 MAR auf mögliche Interessenkonflikte in Bezug auf analysierte Unternehmen:

- 1- Warburg Research oder mit diesem verbundene Unternehmen oder ein für die Erstellung der Analyse verantwortlicher Mitarbeiter dieser Unternehmen halten an dem Grundkapital des analysierten Unternehmens eine **Beteiligung von mehr als 5%**.
- 2- Warburg Research oder mit diesem verbundene Unternehmen waren innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate an der Führung eines **Konsortiums** für eine Emission im Wege eines öffentlichen Angebots von solchen Finanzinstrumenten beteiligt, die selbst oder deren Emittenten Gegenstand der Anlageempfehlung sind.
- 3- Mit Warburg Research verbundene Unternehmen **betreuen Finanzinstrumente**, die selbst oder deren Emittenten Gegenstand der Anlageempfehlung sind, an einem Markt durch das Einstellen von Kauf- oder Verkaufsaufträgen.
- 4- MMWB, Warburg Research oder ein verbundenes Unternehmen hat mit dem Emittenten eine Vereinbarung über die Erbringung von **Investmentbanking- und/oder Wertpapierdienstleistungen** getroffen und die betreffende Vereinbarung war die vorausgegangenen 12 Monate in Kraft oder es ergab sich für diesen Zeitraum auf ihrer Grundlage die Verpflichtung zur Zahlung oder zum Erhalt einer Leistung oder Entschädigung - vorausgesetzt, dass diese Offenlegung nicht die Offenlegung vertraulicher Geschäftsinformationen zur Folge hat.
- 5- Das die Analyse erstellende Unternehmen oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen hat mit dem analysierten Unternehmen eine **Vereinbarung zu der Erstellung der Anlageempfehlung** getroffen.
- 6- Mit Warburg Research verbundene Unternehmen **handeln regelmäßig Finanzinstrumente** des analysierten Unternehmens oder von ihnen abgeleitete Derivate.
- 6a- Warburg Research oder mit diesem verbundene Unternehmen halten an dem gesamten emittierten Aktienkapital des analysierten Unternehmens eine **Nettokaufposition von mehr als 0,5%**.
- 6b- Warburg Research oder mit diesem verbundene Unternehmen halten an dem gesamten emittierten Aktienkapital des analysierten Unternehmens eine **Nettoverkaufsposition von mehr als 0,5%**.
- 6c- Der **Emittent hält Anteile von über 5%** des gesamten emittierten Kapitals von Warburg Research oder mit diesem verbundenen Unternehmen.
- 7- Das die Analyse erstellende Unternehmen, mit diesem verbundene Unternehmen oder ein Mitarbeiter dieser Unternehmen hat **sonstige bedeutende Interessen** im Bezug auf das analysierte Unternehmen, wie z.B. die Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen.

Unternehmen	Disclosure	Link zu historischen Kurszielen und Ratingänderungen (letzte 12 Monate)
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG	5	http://www.mmwarburg.com/disclaimer/disclaimer_de/DE000A13SUL5.htm

ANLAGEEMPFEHLUNG

Anlageempfehlung: Erwartete Entwicklung des Preises des Finanzinstruments bis zum angegebenen Kursziel, nach Meinung des dieses Finanzinstrument betreuenden Analysten.

-K-	Kaufen:	Es wird erwartet, dass der Preis des analysierten Finanzinstruments in den nächsten 12 Monaten steigt.
-H-	Halten:	Es wird erwartet, dass der Preis des analysierten Finanzinstruments in den nächsten 12 Monaten weitestgehend stabil bleibt.
-V-	Verkaufen:	Es wird erwartet, dass der Preis des analysierten Finanzinstruments in den nächsten 12 Monaten fällt.
“-“	Empfehlung ausgesetzt:	Die Informationslage lässt eine Beurteilung des Unternehmens momentan nicht zu.

WARBURG RESEARCH GMBH - ANALYSIERTES UNIVERSUM NACH ANLAGEEMPFEHLUNG

Empfehlung	Anzahl Unternehmen	% des Universums
Kaufen	121	61
Halten	69	35
Verkaufen	4	2
Empf. ausgesetzt	6	3
Gesamt	200	100

WARBURG RESEARCH GMBH - ANALYSIERTES UNIVERSUM NACH ANLAGEEMPFEHLUNG ...

... unter Berücksichtigung nur der Unternehmen, für die in den vergangenen zwölf Monaten wesentliche Wertpapierdienstleistungen erbracht wurden.

Empfehlung	Anzahl Unternehmen	% des Universums
Kaufen	33	80
Halten	6	15
Verkaufen	0	0
Empf. ausgesetzt	2	5
Gesamt	41	100

KURS- UND EMPFEHLUNGSHISTORIE [DEFAMA DEUTSCHE FACHMARKT AG] AM [01.07.2019]

Im Chart werden Markierungen angezeigt, wenn die Warburg Research GmbH in den vergangenen 12 Monaten das Rating geändert hat. Jede Markierung repräsentiert das Datum und den Schlusskurs am Tag der Ratinganpassung.

EQUITIES

Matthias Rode +49 40 3282-2678
Head of Equities mrode@mmwarburg.com

RESEARCH

Michael Heider +49 40 309537-280
Head of Research mheider@warburg-research.com

Henner Rüschemeyer +49 40 309537-270
Head of Research hrueschmeier@warburg-research.com

Jan Bauer +40 40 309537-155
Renewables jbauer@warburg-research.com

Jonas Blum +40 40 309537-240
Telco, Construction jblum@warburg-research.com

Christian Cohrs +49 40 309537-175
Industrials & Transportation ccohrs@warburg-research.com

Felix Ellmann +49 40 309537-120
Software, IT fellmann@warburg-research.com

Jörg Philipp Frey +49 40 309537-258
Retail, Consumer Goods jfrey@warburg-research.com

Marius Fuhrberg +49 40 309537-185
Financial Services mfuhrberg@warburg-research.com

Ulrich Huwald +49 40 309537-255
Health Care, Pharma uhuwald@warburg-research.com

Philipp Kaiser +49 40 309537-260
Real Estate pkaiser@warburg-research.com

Thilo Kleibauer +49 40 309537-257
Retail, Consumer Goods tkleibauer@warburg-research.com

Eggert Kuls +49 40 309537-256
Engineering ekuls@warburg-research.com

Andreas Pläsier +49 40 309537-246
Banks, Financial Services aplaesier@warburg-research.com

Franz Schall +40 40 309537-230
Automobiles, Car Suppliers fschall@warburg-research.com

Malte Schaumann +49 40 309537-170
Technology mschaumann@warburg-research.com

Patrick Schmidt +49 40 309537-125
Leisure, Internet pschmidt@warburg-research.com

Oliver Schwarz +49 40 309537-250
Chemicals, Agriculture oschwarz@warburg-research.com

Cansu Tatar +49 40 309537-248
Cap. Goods, Engineering ctatar@warburg-research.com

Marc-René Tonn +49 40 309537-259
Automobiles, Car Suppliers mtonn@warburg-research.com

Robert-Jan van der Horst +49 40 309537-290
Technology rvanderhorst@warburg-research.com

Andreas Wolf +49 40 309537-140
Software, IT awolf@warburg-research.com

INSTITUTIONAL EQUITY SALES

Marc Niemann +49 40 3282-2660
Head of Equity Sales, Germany mniemann@mmwarburg.com

Klaus Schilling +49 40 3282-2664
Head of Equity Sales, Germany kschilling@mmwarburg.com

Tim Beckmann +49 40 3282-2665
United Kingdom tbeckmann@mmwarburg.com

Lyubka Bogdanova +49 69 5050-7411
Ireland, Poland, Australia lbogdanova@mmwarburg.com

Jens Buchmüller +49 69 5050-7415
Scandinavia, Austria jbuchmueller@mmwarburg.com

Alexander Eschweiler +49 40 3282-2669
Germany aeschweiler@mmwarburg.com

Matthias Fritsch +49 40 3282-2696
United Kingdom mfritsch@mmwarburg.com

Michael Kriszun +49 40 3282-2695
United Kingdom mkriszun@mmwarburg.com

Julia Fesenberg +49 69 5050-7417
Roadshow/Marketing jfesenberg@mmwarburg.com

Juliane Niemann +49 40 3282-2694
Roadshow/Marketing jniemann@mmwarburg.com

SALES TRADING

Oliver Merckel +49 40 3282-2634
Head of Sales Trading omerckel@mmwarburg.com

Elyaz Dust +49 40 3282-2702
Sales Trading edust@mmwarburg.com

Michael Ilgenstein +49 40 3282-2700
Sales Trading milgenstein@mmwarburg.com

Bastian Quast +49 40 3282-2701
Sales Trading bquast@mmwarburg.com

Jörg Treptow +49 40 3282-2658
Sales Trading jtreptow@mmwarburg.com

Jan Walter +49 40 3282-2662
Sales Trading jwalter@mmwarburg.com

MACRO RESEARCH

Carsten Klude +49 40 3282-2572
Macro Research cklude@mmwarburg.com

Dr. Christian Jasperneite +49 40 3282-2439
Investment Strategy cjasperneite@mmwarburg.com

Our research can be found under:

Warburg Research research.mmwarburg.com/en/index.html
Bloomberg MMWA GO
FactSet www.factset.com

Thomson Reuters www.thomsonreuters.com
Capital IQ www.capitaliq.com

For access please contact:

Andrea Schaper +49 40 3282-2632
Sales Assistance aschaper@mmwarburg.com

Kerstin Muthig +49 40 3282-2703
Sales Assistance kmuthig@mmwarburg.com