

<b>Buy</b> <b>EUR 30,70</b> (EUR 32,00)  Kurs <b>EUR 21,70</b> <b>Upside 41,5 %</b>	<b>Wertindikatoren:</b> EUR NAV (WRe) 24e: 31,56 FFO-Rendite 24e: 29,93	<b>Warburg ESG Risiko Score: 2,3</b> ESG Score (MSCI basiert): 3,0 Bilanz Score: 3,8 Markt Liquidität Score: 0,0	<b>Beschreibung:</b> Gewerbeimmobilien-gesellschaft mit Fokus auf Fachmarktzentren in Nord- und Ostdeutschland
	<b>Markt Snapshot:</b> EUR Mio. Marktkapitalisierung: 104,16 Aktienanzahl (Mio.): 4,80 EV: 270,80 Freefloat MC: 75,00 Ø Trad. Vol. (30T): 18,20 Tsd.	<b>Aktionäre:</b> Freefloat 72,00 % MSC Invest GmbH 26,00 % Supervisory board 2,00 %	<b>Kennzahlen (WRe):</b> 2022e LTV: 59,7 % EK-Quote: 20,7 %

## Vorschau: Indexierung und Akquisitionen dürften Wachstum in Q1 angetrieben haben

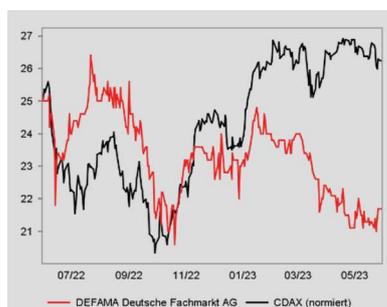
Geschätzte Kennzahlen Q1/2023:			
in EUR m	Q1/23e	Q1/22	+/- in %
Revenues	5.43	4.64	17%
EBITDA	3.45	2.91	19%
EBIT	2.07	1.72	20%
EBT	1.24	1.04	20%
<b>Net profit</b>	<b>0.98</b>	<b>0.76</b>	<b>28%</b>
EPS (€)	0.22	0.17	28%
<b>FFO</b>	<b>2.36</b>	<b>1.95</b>	<b>21%</b>
FFO-margin	43%	42%	
<b>FFOPS (€)</b>	<b>0.53</b>	<b>0.44</b>	<b>21%</b>

### Kommentar zu den Kennzahlen:

- DEFAMA wird seine Q1-Zahlen am 31. Mai veröffentlichen.
- Wir erwarten ein starkes Umsatzwachstum von 17% auf EUR 5,43 Mio., basierend auf erfolgreichen Akquisitionen im Jahr 2022 und positiven Indexierungseffekten.
- Im Gegenzug sollte der FFO um 21% auf EUR 2,4 Mio. steigen, was die leicht steigenden Kosten (Objekt und Verwaltung) ausgleichen sollte.
- Das Unternehmen dürfte von einem hohen Anteil an Kreditrückzahlungen (4-5%) profitiert haben, da die eingesparten Zinszahlungen die Auswirkungen der steigenden Prolongationskosten ausgleichen sollten.

- Der Immobilientransaktionsmarkt war in Q1 in Deutschland sehr schwach und angesichts der verbleibenden Unsicherheiten über die Zinsentwicklung in den kommenden Quartalen ist nur mit einer sehr langsamen Erholung zu rechnen. Die EZB signalisiert nach wie vor weitere Erhöhungen und oft können sich Verkäufer und Käufer nicht auf ein neues Preisniveau einigen. Selbst in diesem schwierigen Umfeld hat DEFAMA den Erwerb eines Fachmarktzentums in Nordhausen (Thüringen) mit einer vermietbaren Fläche von 6.800 qm angekündigt. Der Standort sollte von der beachtlichen Einwohnerzahl der Stadt von 42.000 profitieren. Zu den Hauptmietern gehören der Non-Food-Discounter Action, Carglass, Hammer und JYK, und das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Lebensmittel-Discounters Lidl.
- Wir gehen davon aus, dass das Unternehmen nicht mehr als das 11-fache der Miete bzw. EUR 5,5 Mio. für die Nettokaltmiete von EUR 500.000 gezahlt hat. Mit dieser Transaktion steigt die annualisierte Miete auf EUR 20,7 Mio. (2022: EUR 20,06 Mio.) und der annualisierte FFO auf EUR 10,3 Mio. (von EUR 10 Mio.) bzw. EUR 2,14 je Aktie. Wir glauben, dass das Unternehmen auf einem guten Weg ist, sein Ziel von EUR 11 Mio. zum Jahresende zu erreichen, da mögliche Panikverkäufe in Q4 für ein höheres Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt sorgen könnten.
- Wir bleiben bei unserer Kaufempfehlung und erhöhen die Schätzungen leicht. Unser neues Kursziel von EUR 30,70 ist auf niedrigere Schätzungen für den Mietmultiplikator (13,5) in unserer NAV-Berechnung zurückzuführen.

Schätzungsänderungen:		Kommentar zu den Änderungen:			
GJ Ende: 31.12. in EUR Mio.	2023e (alt)	+ / -	2024e (alt)	+ / -	
<b>FFO I</b>	9,68	1,5 %	10,66	3,6 %	Leichte Erhöhung unserer FFO-Schätzungen aufgrund der veröffentlichten Mietentwicklung der einzelnen Objekte im Portfolio.
<b>FFOPS I</b>	2,02	1,5 %	2,22	3,6 %	
<b>Nettoergebnis</b>	3,86	1,9 %	4,36	0,9 %	Weiteres Aufwärtspotenzial ist möglich, abhängig vom Timing möglicher Akquisitionen. Das Unternehmen bleibt in seiner Akquisitionspolitik flexibel und sollte von den schwierigeren Finanzierungsbedingungen und attraktiveren Mietmultiplikatoren profitieren.
<b>EPS</b>	0,81	1,9 %	0,91	0,9 %	

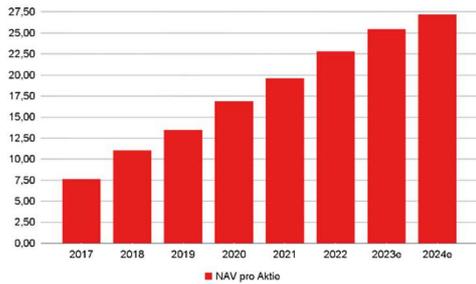


Rel. Performance vs CDAX:	
1 Monat:	5,2 %
6 Monate:	-15,3 %
Jahresverlauf:	-16,8 %
Letzte 12 Monate:	-16,8 %

**Unternehmenstermine:**  
21.07.23 HV

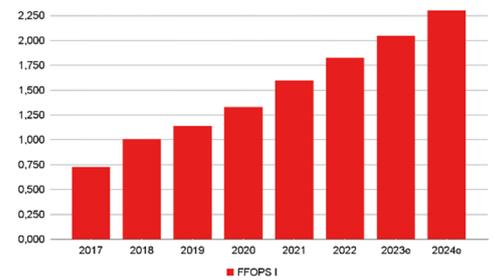
GJ Ende: 31.12. in EUR Mio.	CAGR (22-24e)	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
<b>Mieterlöse</b>		7,61	9,53	12,19	14,55	17,25	21,07	23,05
<b>Wachstum yoy</b>		49,2 %	25,1 %	27,9 %	19,4 %	18,6 %	22,1 %	9,4 %
<b>EBIT</b>		3,59	4,50	5,62	9,11	10,08	9,48	10,52
<b>FFO I</b>		3,65	4,62	5,87	7,06	8,58	9,83	11,05
<b>FFO I Marge</b>		47,9 %	48,4 %	48,2 %	48,5 %	49,7 %	46,6 %	47,9 %
<b>EBT</b>		2,25	2,78	3,49	6,51	7,18	5,31	5,98
<b>Nettoergebnis</b>		1,68	2,06	2,51	5,04	5,39	3,94	4,40
<b>EPS</b>		0,46	0,51	0,57	1,14	1,15	0,82	0,92
<b>FFOPS I</b>		1,01	1,14	1,33	1,60	1,82	2,05	2,30
<b>DPS</b>		0,40	0,45	0,48	0,51	0,54	0,58	0,63
<b>Dividendenrendite</b>		3,4 %	2,9 %	2,7 %	2,3 %	2,1 %	2,7 %	2,9 %
<b>Buchwert je Aktie</b>		4,10	5,50	5,61	6,27	8,53	8,77	9,05
<b>KGV</b>		25,0 x	30,1 x	30,9 x	19,5 x	22,0 x	26,4 x	23,7 x
<b>KBV</b>		2,6 x	2,5 x	3,1 x	3,5 x	2,9 x	2,5 x	2,4 x
<b>P / NAVPS</b>		1,1 x	1,1 x	1,0 x	1,1 x	1,1 x	0,9 x	0,8 x
<b>FFO I-Yield</b>		8,7 %	7,5 %	7,6 %	7,2 %	7,2 %	9,4 %	10,6 %
<b>ROE</b>		12,3 %	10,2 %	10,2 %	19,2 %	15,7 %	9,5 %	10,3 %
<b>LTV</b>		62,0 %	58,2 %	60,2 %	61,3 %	59,7 %	60,5 %	60,8 %
<b>Guidance:</b>		in EUR; 2023: FFO v. ~9,8 Mio., Nettogewinn (HGB) v. ~4,0 Mio.; 2025: FFO=13 Mio.						

NAV pro Aktie  
in EUR



Quelle: Warburg Research

Entwicklung FFO pro Aktie  
in EUR



Quelle: Warburg Research

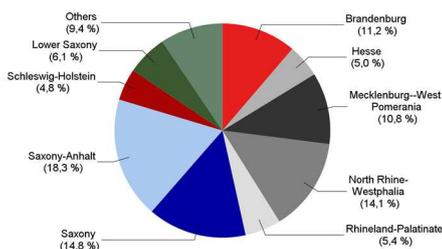
Unternehmenshintergrund

- 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 ~ 10-fachen der Jahresmiete verfolgt.
- Das Investitionsvolumen liegt bei EUR 1 - 5 Mio. je Objekt. Ankermieter sind deutschlandweit tätige Retailer.

Wettbewerbsqualität

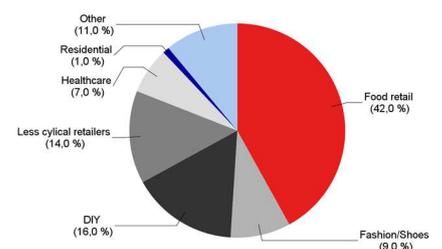
- Immobilienkompetenz: Gründer, Großaktionär und CEO Matthias Schrade, der zuvor als Vorstandsmitglied Akquisitionen für ein Münchener Immobilienunternehmen begleitet hat.
- Einzigartiger Fokus: Das Unternehmen bewirbt sich um Objekte, die entweder zu groß für einzelne Investoren oder zu klein für institutionelle 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“).

Geogr. Verteilung der Mieteinnahmen  
% der Mieteinnahmen



Quelle: Warburg Research

Mieteinnahmen Struktur  
% der Mieteinnahmen



Quelle: Warburg Research

<b>NAV</b>	<b>12.0</b>	<b>12.5</b>	<b>13.0</b>	<b>13.5</b>	<b>14.0</b>	<b>14.5</b>	<b>15.0</b>
Investment Properties	322.6	336.0	349.4	362.9	376.3	403.2	403.2
Cash	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
Other assets	11.1	11.1	11.1	11.1	11.1	11.1	11.1
<b>Total assets</b>	<b>335.5</b>	<b>348.9</b>	<b>362.4</b>	<b>375.8</b>	<b>389.3</b>	<b>416.1</b>	<b>416.1</b>
- Liabilities	199.3	199.3	199.3	199.3	199.3	199.3	199.3
- Minority interest	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>NAV</b>	<b>135.8</b>	<b>149.3</b>	<b>162.7</b>	<b>176.1</b>	<b>189.6</b>	<b>216.5</b>	<b>216.5</b>
<b>NAV per share</b>	<b>28.29</b>	<b>31.09</b>	<b>33.89</b>	<b>36.69</b>	<b>39.49</b>	<b>45.09</b>	<b>45.09</b>
Fair value (12 months)				<b>31.33</b>			

Wertermittlung							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
KGV	25,0 x	30,1 x	30,9 x	19,5 x	22,0 x	26,4 x	23,7 x
P / NAVPS	1,1 x	1,1 x	1,0 x	1,1 x	1,1 x	0,9 x	0,8 x
KBV	2,6 x	2,5 x	3,1 x	3,5 x	2,9 x	2,5 x	2,4 x
Kurs / FFOPS I	11,5 x	13,4 x	13,2 x	13,9 x	13,8 x	10,6 x	9,4 x
FFO I-Yield	8,7 %	7,5 %	7,6 %	7,2 %	7,2 %	9,4 %	10,6 %
ROE	12,3 %	10,2 %	10,2 %	19,2 %	15,7 %	9,5 %	10,3 %
Eigenkapitalquote	19 %	24 %	18 %	18 %	21 %	20 %	19 %

Unternehmensspezifische Kennzahlen							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
NAV pro Aktie	11,02	13,46	16,86	19,61	22,80	25,47	27,19
Leerstandsquote	4,3 %	4,0 %	3,7 %	5,0 %	6,2 %	5,0 %	4,0 %

**Consolidated profit and loss**

In EUR Mio.	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
<b>Gesamte Erträge</b>	<b>9,09</b>	<b>11,21</b>	<b>14,58</b>	<b>17,13</b>	<b>20,23</b>	<b>24,50</b>	<b>27,44</b>
<b>Mieterlöse</b>	<b>7,61</b>	<b>9,53</b>	<b>12,19</b>	<b>14,55</b>	<b>17,25</b>	<b>21,07</b>	<b>23,05</b>
Wachstum yoy	49,2 %	25,1 %	27,9 %	19,4 %	18,6 %	22,1 %	9,4 %
Gebäude-Betriebskosten	2,21	2,63	3,08	4,05	4,24	5,76	6,53
Gebäude-Verwaltungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietergebnis	6,87	8,57	11,49	13,08	15,98	18,74	20,91
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,77</b>	<b>2,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>	<b>0,12</b>	<b>0,47</b>	<b>0,22</b>	<b>0,44</b>	<b>0,55</b>
<b>Rohertrag</b>	<b>6,95</b>	<b>8,64</b>	<b>11,62</b>	<b>16,32</b>	<b>18,46</b>	<b>19,18</b>	<b>21,46</b>
Verwaltungskosten	0,70	0,70	0,81	0,98	1,23	2,03	2,31
Personalaufwendungen	0,72	1,04	1,50	1,88	1,98	1,71	1,92
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,00	0,00	-0,31	-0,11	-0,08	-0,08	-0,08
Unregelmäßige Erträge/Aufwendungen	n.a.						
<b>EBITDA</b>	<b>5,53</b>	<b>7,04</b>	<b>8,99</b>	<b>13,35</b>	<b>15,18</b>	<b>15,36</b>	<b>17,16</b>
Bewertungserg. Immobilien	0,00	0,00	0,00	n.a.	n.a.	0,00	0,00
Abschreibung Anlagevermögen	1,95	2,55	3,36	4,24	5,10	5,88	6,64
<b>EBITA</b>	<b>3,59</b>	<b>4,50</b>	<b>5,62</b>	<b>9,11</b>	<b>10,08</b>	<b>9,48</b>	<b>10,52</b>
Abschreibungen auf iAV/Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>EBIT</b>	<b>3,59</b>	<b>4,50</b>	<b>5,62</b>	<b>9,11</b>	<b>10,08</b>	<b>9,48</b>	<b>10,52</b>
Zinserträge	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	1,34	1,73	2,14	2,61	2,91	4,17	4,54
Sonstiges Finanzergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1,34</b>	<b>-1,72</b>	<b>-2,13</b>	<b>-2,60</b>	<b>-2,90</b>	<b>-4,17</b>	<b>-4,54</b>
<b>EBT</b>	<b>2,25</b>	<b>2,78</b>	<b>3,49</b>	<b>6,51</b>	<b>7,18</b>	<b>5,31</b>	<b>5,98</b>
<b>Marge</b>	<b>24,8 %</b>	<b>24,8 %</b>	<b>24,0 %</b>	<b>38,0 %</b>	<b>35,5 %</b>	<b>21,7 %</b>	<b>21,8 %</b>
Steuern gesamt	-0,55	-0,71	-0,71	-0,71	-1,78	-1,36	-1,58
davon effektive Steuern	-0,36	-0,42	-0,42	-0,42	-1,22	-0,75	-0,90
<b>Jahresüberschuss aus fortgef. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1,70</b>	<b>2,07</b>	<b>2,51</b>	<b>5,04</b>	<b>5,40</b>	<b>3,95</b>	<b>4,41</b>
Ergebnis aus eingest. Geschäftsbereichen (nach St.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss vor Anteilen Dritter</b>	<b>1,70</b>	<b>2,07</b>	<b>2,51</b>	<b>5,04</b>	<b>5,40</b>	<b>3,95</b>	<b>4,41</b>
Minderheitenanteile	0,02	0,01	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01
<b>Nettoergebnis</b>	<b>1,68</b>	<b>2,06</b>	<b>2,51</b>	<b>5,04</b>	<b>5,39</b>	<b>3,94</b>	<b>4,40</b>
Aktienanzahl (Durchschnittlich, Mio.)	3,62	4,05	4,42	4,42	4,71	4,80	4,80
<b>FFO (II)</b>	<b>3,65</b>	<b>4,62</b>	<b>5,87</b>	<b>7,06</b>	<b>8,58</b>	<b>9,83</b>	<b>11,05</b>
<i>FFO / Marge</i>	47,9 %	48,4 %	48,2 %	48,5 %	49,7 %	46,6 %	47,9 %
<b>FFOPS I</b>	<b>1,01</b>	<b>1,14</b>	<b>1,33</b>	<b>1,60</b>	<b>1,82</b>	<b>2,05</b>	<b>2,30</b>
<b>EPS</b>	<b>0,46</b>	<b>0,51</b>	<b>0,57</b>	<b>1,14</b>	<b>1,15</b>	<b>0,82</b>	<b>0,92</b>
EPS adj.	0,43	0,47	0,57	1,14	1,12	0,82	0,92

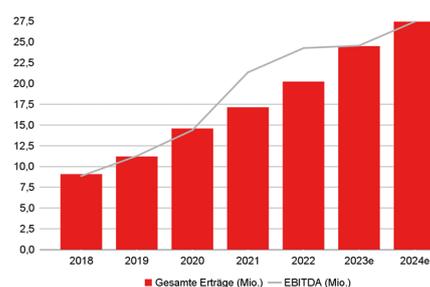
\*Adjustiert um:

**Guidance: in EUR; 2023: FFO v. ~9,8 Mio., Nettogewinn (HGB) v. ~4.0 Mio.;2025: FFO=13 Mio.**

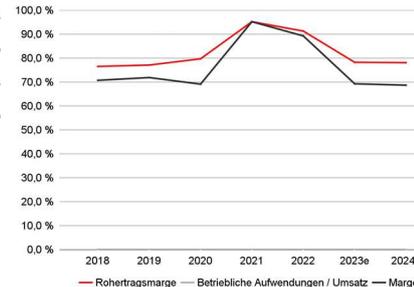
**Financial Ratios**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
Gebäude-Betriebskosten / Mieterlöse	29,1 %	27,6 %	25,3 %	27,8 %	24,6 %	27,3 %	28,3 %
Operating Leverage (Real Estate)	2,9 x	5,0 x	4,6 x	6,2 x	6,5 x	5,2 x	11,9 x
Mietergebnis / Zinsaufwand	5,1 x	5,0 x	5,4 x	5,0 x	5,5 x	4,5 x	4,6 x

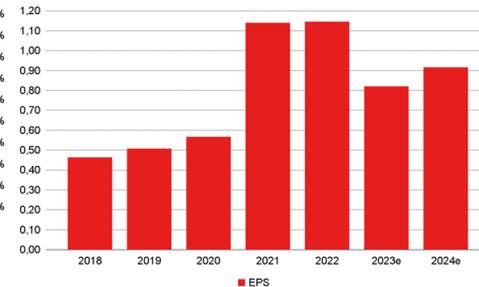
**Erträge, EBITDA**  
in Mio. EUR



**Operative Performance**  
in %



**Ergebnis je Aktie**



Quelle: Warburg Research

Quelle:

Quelle: Warburg Research

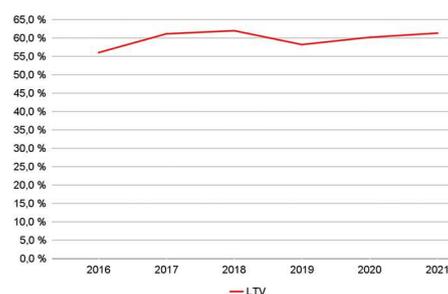
**Consolidated balance sheet**

In EUR Mio.	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
<b>Aktiva</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,01	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01
davon übrige imm. VG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Geschäfts- oder Firmenwert	0,01	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01
Sachanlagen	0,08	0,11	1,39	1,29	1,13	1,14	1,15
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	81,10	93,14	127,79	147,57	183,67	201,53	217,14
Finanzanlagen	0,26	1,70	0,12	1,37	1,22	1,22	1,22
Sonstiges langfristiges Vermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>81,44</b>	<b>94,98</b>	<b>129,33</b>	<b>150,25</b>	<b>186,03</b>	<b>203,90</b>	<b>219,52</b>
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,51	0,00	0,80	0,96	6,20	6,32	6,45
Liquide Mittel	2,80	6,98	4,28	1,52	3,67	3,30	2,53
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	1,04	2,31	2,30	3,53	3,44	2,04	2,08
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4,34</b>	<b>9,29</b>	<b>7,38</b>	<b>6,01</b>	<b>13,31</b>	<b>11,66</b>	<b>11,06</b>
<b>Bilanzsumme (Aktiva)</b>	<b>85,79</b>	<b>104,28</b>	<b>136,71</b>	<b>156,26</b>	<b>199,33</b>	<b>215,56</b>	<b>230,58</b>
<b>Passiva</b>							
Gezeichnetes Kapital	3,90	4,42	4,42	4,42	4,80	4,80	4,80
Kapitalrücklage	10,03	17,31	17,31	17,31	27,19	27,19	27,19
Gewinnrücklagen	2,06	2,56	3,07	5,99	8,93	10,09	11,46
Sonstige Eigenkapitalkomponenten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Buchwert</b>	<b>15,99</b>	<b>24,29</b>	<b>24,81</b>	<b>27,72</b>	<b>40,92</b>	<b>42,08</b>	<b>43,45</b>
Anteile Dritter	0,38	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41
Rückstellungen gesamt	1,01	0,43	0,51	0,53	0,68	0,68	0,68
davon Pensions- u. ä. langfr. Rückstellungen	0,21	0,21	0,25	0,26	0,34	0,34	0,34
Finanzverbindlichkeiten (gesamt)	67,79	76,52	110,25	124,59	154,53	169,60	183,24
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	0,30	0,51	0,29	0,96	0,64	0,64	0,64
Sonstige Verbindlichkeiten	0,70	2,54	0,86	2,46	2,56	2,57	2,57
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>69,79</b>	<b>79,99</b>	<b>111,91</b>	<b>128,54</b>	<b>158,41</b>	<b>173,48</b>	<b>187,13</b>
<b>Bilanzsumme (Passiva)</b>	<b>85,79</b>	<b>104,28</b>	<b>136,71</b>	<b>156,26</b>	<b>199,33</b>	<b>215,56</b>	<b>230,58</b>

**Financial Ratios**

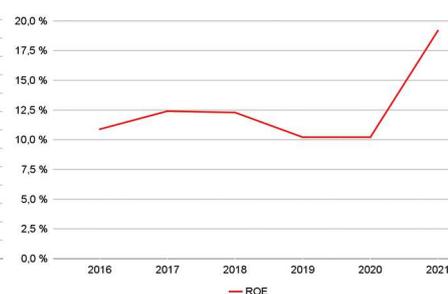
	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
<b>Kapitalverzinsung</b>							
ROA	2,4 %	2,2 %	2,1 %	3,4 %	3,0 %	1,9 %	2,0 %
ROE	12,3 %	10,2 %	10,2 %	19,2 %	15,7 %	9,5 %	10,3 %
FFO I / Equity	0,3 x	0,2 x	0,2 x	0,3 x	0,2 x	0,2 x	0,3 x
<b>Solvenz</b>							
Nettoverschuldung	65,20	69,75	106,23	123,34	151,20	166,64	181,05
Nettofinanzverschuldung	64,99	69,54	105,98	123,07	150,86	166,30	180,71
Net Fin. Debt / EBITDA	11,7 x	9,9 x	11,8 x	9,2 x	9,9 x	10,8 x	10,5 x
LTV	62,0 %	58,2 %	60,2 %	61,3 %	59,7 %	60,5 %	60,8 %
EK-Quote	19,1 %	23,7 %	18,4 %	18,0 %	20,7 %	19,7 %	19,0 %

**LTV**



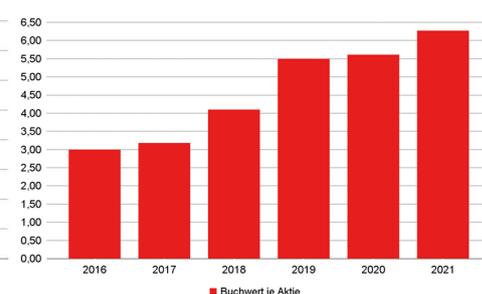
Quelle: Warburg Research

**Eigenkapitalrendite in %**



Quelle: Warburg Research

**Buchwert je Aktie in EUR**



Quelle: Warburg Research

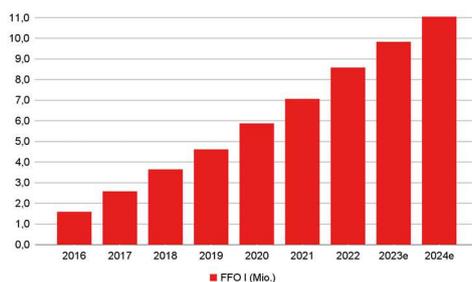
### Consolidated cash flow statement

In EUR Mio.	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
<b>Cash Flow aus operativer Tätigkeit [1]</b>	<b>3,42</b>	<b>3,80</b>	<b>4,96</b>	<b>7,41</b>	<b>10,86</b>	<b>9,66</b>	<b>10,87</b>
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit [2]</b>	<b>-31,12</b>	<b>-16,09</b>	<b>-37,91</b>	<b>-22,39</b>	<b>-43,56</b>	<b>-22,50</b>	<b>-22,50</b>
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit [3]</b>	<b>28,01</b>	<b>16,47</b>	<b>30,25</b>	<b>12,22</b>	<b>34,84</b>	<b>12,48</b>	<b>10,86</b>
Veränderung liquide Mittel [1]+[2]+[3]	0,31	4,18	-2,70	-2,76	2,15	-0,37	-0,77
Effekte aus Wechselkursänderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Endbestand liquide Mittel</b>	<b>2,80</b>	<b>6,98</b>	<b>4,28</b>	<b>1,52</b>	<b>3,67</b>	<b>3,30</b>	<b>2,53</b>

### Financial Ratios

	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e
<b>Kapitalfluss</b>							
FFO (II)	3,65	4,62	5,87	7,06	8,58	9,83	11,05
FFOPS I	1,01	1,14	1,33	1,60	1,82	2,05	2,30
FFOPS I diluted	0,94	1,04	1,33	1,60	1,82	2,09	2,35
FFO I-Yield	8,7 %	7,5 %	7,6 %	7,2 %	7,2 %	9,4 %	10,6 %
FFO I Marge	47,9 %	48,4 %	48,2 %	48,5 %	49,7 %	46,6 %	47,9 %
Zinsaufwand / Avg. Debt	2,4 %	2,4 %	2,3 %	2,2 %	2,1 %	2,6 %	2,6 %
<b>Verwaltung von Finanzmitteln</b>							
Capex/Renditeliegenschaften	-38,4 %	-17,3 %	-29,7 %	-15,2 %	-23,7 %	-11,2 %	-10,4 %
Avg. Working Capital / Umsatz	1,4 %	-1,3 %	0,0 %	1,5 %	13,8 %	23,0 %	20,9 %
Ausschüttungsquote	85,1 %	88,2 %	84,5 %	44,7 %	47,1 %	70,5 %	68,6 %

### 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. Die in diesem Research-Bericht zum Ausdruck gebrachten Ansichten spiegeln die persönlichen Ansichten des Research-Analysten über die jeweiligen Wertpapiere und Emittenten korrekt wider. Sofern im Research-Bericht nicht anders angegeben, war, ist oder wird kein Teil der Vergütung des Research-Analysten direkt oder indirekt mit den spezifischen Empfehlungen oder Ansichten im Research-Bericht verbunden sein. 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, NAV, 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 der Warburg Research GmbH 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.

Der **Warburg ESG Risk Score** basiert auf Informationen von © 2020 MSCI ESG Research LLC. Mit Genehmigung reproduziert. Obwohl die Informationsanbieter von Warburg Research, einschließlich und ohne Einschränkung MSCI ESG Research LLC und ihre verbundenen Unternehmen (die "ESG-Parteien"), Informationen (die "Informationen") aus Quellen beziehen, die sie für zuverlässig halten, gewährleistet oder garantiert keine der ESG-Parteien die Originalität, Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der hierin enthaltenen Daten und schließt ausdrücklich alle ausdrücklichen oder stillschweigenden Gewährleistungen aus, einschließlich derer der Marktgängigkeit und Eignung für einen bestimmten Zweck. Die Informationen dürfen nur für Ihren internen Gebrauch verwendet werden, dürfen in keiner Form reproduziert oder weiterverbreitet werden und dürfen nicht als Grundlage oder Bestandteil von Finanzinstrumenten oder Produktindizes verwendet werden. Ferner darf keine der Informationen an sich dazu verwendet werden, zu bestimmen, welche Wertpapiere gekauft oder verkauft werden oder wann sie gekauft oder verkauft werden. Keine der ESG-Parteien haftet für Fehler oder Auslassungen im Zusammenhang mit den hierin enthaltenen Daten oder für direkte, indirekte, konkrete, Straf-, Folge- oder sonstige Schäden (einschließlich entgangener Gewinne), selbst wenn auf die Möglichkeit hingewiesen wurde.

### 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-Dealers.

2. Zur Verteilung in den USA ist dieser Report ausschließlich an „große institutionelle US-Investoren“ gerichtet, wie in Rule 15a-6 gemäß dem U.S. Securities Exchange Act von 1934 beschrieben.

3. CIC (Crédit Industriel et Commercial) und M.M. Warburg & CO haben ein Research Distribution Agreement abgeschlossen, das CIC Market Solutions die exklusive Verbreitung des Research-Produkts der Warburg Research GmbH in Frankreich, den USA und Kanada sichert.

4. Die Research Reports werden in den USA von CIC („CIC“) gemäß einer Vereinbarung nach SEC Rule 15a-6 mit CIC Market Solutions Inc. („CICI“), einem in den USA registrierten Broker-Dealer und einem mit CIC verbundenen Unternehmen, verbreitet und ausschließlich an Personen verteilt, die als „große institutionelle US-Investoren“ gemäß der Definition in SEC Rule 15a-6 des Securities Exchange Act von 1934 gelten.

5. Personen, die keine großen institutionellen US-Investoren sind, dürfen sich nicht auf diese Kommunikation stützen. Die Verteilung dieses Research Reports an eine Person in den USA stellt weder eine Empfehlung zur Durchführung von Transaktionen mit den hierin besprochenen Wertpapieren noch eine Billigung der hierin zum Ausdruck gebrachten Meinungen dar.

### 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.
- 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	<a href="http://www.mmwarburg.com/disclaimer/disclaimer_de/DE000A13SUL5.htm">http://www.mmwarburg.com/disclaimer/disclaimer_de/DE000A13SUL5.htm</a>

**ANLAGEEMPFEHLUNG**

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

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

**WARBURG RESEARCH GMBH - ANALYSIERTES UNIVERSUM NACH ANLAGEEMPFEHLUNG**

Empfehlung	Anzahl Unternehmen	% des Universums
Kaufen	159	75
Halten	43	20
Verkaufen	7	3
Empf. ausgesetzt	3	1
<b>Gesamt</b>	<b>212</b>	<b>100</b>

**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	45	88
Halten	5	10
Verkaufen	0	0
Empf. ausgesetzt	1	2
<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>100</b>

**KURS- UND EMPFEHLUNGSHISTORIE [DEFAMA DEUTSCHE FACHMARKT AG] AM [30.05.2023]**



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 Rüschemier** +49 40 309537-270  
Head of Research hrueschmeier@warburg-research.com

**Stefan Augustin** +49 40 309537-168  
Cap. Goods, Engineering saugustin@warburg-research.com

**Jan Bauer** +49 40 309537-155  
Renewables jbauer@warburg-research.com

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

**Dr. Christian Ehmann** +49 40 309537-167  
BioTech, Life Science cehmann@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

**Fabio Hölscher** +49 40 309537-240  
Automobiles, Car Suppliers fhoelscher@warburg-research.com

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

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

**Hannes Müller** +49 40 309537-255  
Software, IT hmueller@warburg-research.com

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

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

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

**Simon Stippig** +49 40 309537-265  
Real Estate, Telco sstippig@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 69 5050-7400  
Head of Equity Sales, Germany kschilling@mmwarburg.com

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

**Lea Bogdanova** +49 69 5050-7411  
United Kingdom, Ireland lbogdanova@mmwarburg.com

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

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

**Maximilian Martin** +49 69 5050-7413  
Austria, Poland mmartin@mmwarburg.com

**Christopher Seedorf** +49 40 3282-2695  
Switzerland cseedorf@mmwarburg.com

**Charlotte Wernicke** +49 40 3282-2669  
Roadshow/Marketing cwernicke@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

**Marcel Magiera** +49 40 3282-2662  
Sales Trading mmagiera@mmwarburg.com

**Rico Müller** +49 40 3282-2685  
Sales Trading rmueller@mmwarburg.com

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

**Jan-Philip Schmidt** +49 40 3282-2682  
Sales Trading jschmidt@mmwarburg.com

**Sebastian Schulz** +49 40 3282-2631  
Sales Trading sschulz@mmwarburg.com

**Jörg Treptow** +49 40 3282-2658  
Sales Trading jtreptow@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](http://research.mmwarburg.com/en/index.html)  
Bloomberg RESP MMWA GO  
FactSet [www.factset.com](http://www.factset.com)

Refinitiv [www.refinitiv.com](http://www.refinitiv.com)  
Capital IQ [www.capitaliq.com](http://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