

<b>Buy</b> <b>EUR 31,60</b>  Kurs EUR 25,60 <b>Upside 23,4 %</b>	<b>Wertindikatoren:</b> EUR NAV (WRe) 25e: 33,03 FFO-Rendite 25e: 29,63	<b>Warburg ESG Risiko Score: 2,4</b> ESG Score (MSCI basiert): 3,0 Bilanz Score: 3,3 Markt Liquidität Score: 1,0	<b>Beschreibung:</b> Gewerbeimmobilien-gesellschaft mit Fokus auf Fachmarktzentren in Nord- und Ostdeutschland
	<b>Markt Snapshot:</b> EUR Mio. Marktkapitalisierung: 122,88 Aktienanzahl (Mio.): 4,80 EV: 302,21 Freefloat MC: 88,47 Ø Trad. Vol. (30T): 32,45 Tsd.	<b>Aktionäre:</b> Freefloat 72,00 % MSC Invest GmbH 26,00 % Supervisory board 2,00 %	<b>Kennzahlen (WRe):</b> 2024e LTV: 62,9 % EK-Quote: 19,4 %

## Modell-Update: Starker Umsatz unterstützt Wachstumsprognose

### Berichtete Kennzahlen Q1/2024:

in EUR m	Q1/24	Q1/24e	Q1/23	+/- in %
Revenues	6.59	6.60	5.42	22%
EBITDA	4.09	4.09	3.56	15%
EBIT	2.45	2.46	2.14	15%
EBT	1.22	1.24	1.19	3%
Net profit	0.88	0.85	0.87	1%
EPS (€)	0.18	0.18	0.18	-1%
FFO	2.52	2.47	2.29	10%
FFO-margin	38%	37%	42%	
FFOPS (€)	0.52	0.52	0.48	9%

### Kommentar zu den Kennzahlen:

- Wie erwartet haben sich die wichtigsten operativen Zahlen der DEFAMA in Q1 weiterhin positiv entwickelt. Der **Umsatz** ist um 22% gestiegen, wobei die Ergebnisse der in 2023 unterzeichneten großen Akquisitionen (Heinsberg Galerie und Reutter-Center) erstmalig konsolidiert wurden.
- Die operativen Wachstumsraten auf **EBITDA- und EBIT-Niveau** zeigten eine gute Entwicklung von +15% und beinhalten zeitliche Buchungseffekte in den sonstigen Aufwendungen (yoy). Die **FFO** entwickelten sich ebenfalls gut und verzeichneten einen Anstieg von 10% inklusive der höheren Zinsaufwendungen.
- Die geringen Auswirkungen des Umsatzwachstums auf **EBT- und Nettoergebnisniveau** erklären sich vor allem durch a) die erwähnten höheren Zinsaufwendungen und b) die akquisitionsbedingt zunehmenden planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäudewerte (+29%). Diese Abschreibungen sind notwendig, da das Unternehmen nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) bilanziert.

Die Guidance für das Gesamtjahr 2024 wurde bestätigt. Die FFO-Guidance liegt bei EUR 10,6 Mio. mit angestrebten annualisierten FFO von EUR 12 Mio. (derzeit EUR 11,3 Mio.). Beide Ziele sind erreichbar, auch wenn wir davon ausgehen, dass neue Akquisitionen nur einen geringen Beitrag zu den berichteten FFO in 2024 leisten werden, da eine steigende Dynamik für Akquisitionen eher in Q4 zu erwarten ist. Dennoch sollten die Indexierungseffekte auch im laufenden Jahr unterstützend wirken. Das Nettoergebnis für das Jahr, einschließlich des Verkaufs von Büdelsdorf, wird voraussichtlich EUR 5 Mio. betragen.

Nach Angaben von JLL und CBRE blieb das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Q1 verhalten (JLL -19%, CBRE -16%). Dennoch hat die DEFAMA weiterhin einen guten Zugang zu potenziellen Verkaufsobjekten. Die Realisierung einer Transaktion wird jedoch von vielen Faktoren beeinflusst, und insbesondere die von den Verkäufern gemachten Preiszugeständnisse haben sich im Allgemeinen noch nicht an die aktuellen Marktpreise angepasst. Wir sind jedoch der festen Überzeugung, dass sich die selektive Akquisitionspolitik von DEFAMA weiterhin auszahlt. Das Unternehmen befindet sich in einer guten finanziellen Lage und verfügt über einen ausreichenden Investitionsspielraum, um potenzielle Akquisitionsmöglichkeiten zu nutzen. (Fortsetzung auf Seite 2)

### Schätzungsänderungen:

GJ Ende: 31.12. in EUR Mio.	2024e (alt)	+ / -	2025e (alt)	+ / -	2026e (alt)	+ / -
<b>FFO I</b>	10,99	-4,1 %	12,01	0,3 %	n.a.	n.m.
<b>FFOPS I</b>	2,29	-4,1 %	2,50	0,3 %	n.a.	n.m.
<b>Nettoergebnis</b>	5,28	-4,0 %	4,87	-6,6 %	n.a.	n.m.
<b>EPS</b>	1,10	-4,0 %	1,01	-6,6 %	n.a.	n.m.

### Kommentar zu den Änderungen:

- Unsere FFO-Anpassung in 2024 reflektiert den Zeitplan für die laufenden Renovierungsarbeiten, die nach ihrer Fertigstellung zu höheren Mieteinnahmen führen werden, sowie einen geringeren erwarteten Beitrag aus Akquisitionen, die hauptsächlich in Q4 unterzeichnet werden sollten.
- Unsere Anpassungen des Nettoergebnisses wurden hauptsächlich durch die erwarteten höheren normalen Abschreibungen nach deutschem GAAP beeinflusst.



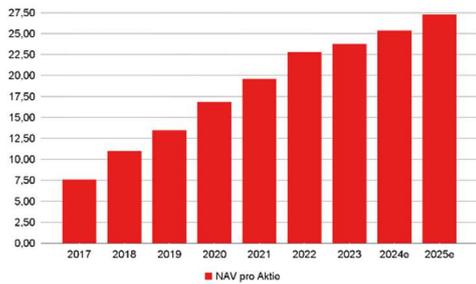
Rel. Performance vs CDAX:	
1 Monat:	-2,5 %
6 Monate:	9,4 %
Jahresverlauf:	-0,4 %
Letzte 12 Monate:	6,4 %

**Unternehmenstermine:**  
05.07.24 HV

GJ Ende: 31.12. in EUR Mio.	CAGR (23-26e)	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
<b>Mieterlöse</b>		12,19	14,55	17,25	20,18	22,63	25,29	27,44
<b>Wachstum yoy</b>		27,9 %	19,4 %	18,6 %	16,9 %	12,1 %	11,8 %	8,5 %
<b>EBIT</b>		5,62	9,11	10,08	9,70	11,68	11,57	13,02
<b>FFO I</b>		5,87	7,06	8,58	9,68	10,54	12,05	13,17
<b>FFO I Marge</b>		48,2 %	48,5 %	49,7 %	48,0 %	46,6 %	47,6 %	48,0 %
<b>EBT</b>		3,49	6,51	7,18	5,84	6,82	6,25	7,24
<b>Nettoergebnis</b>		2,51	5,04	5,39	4,15	5,07	4,55	5,32
<b>EPS</b>		0,57	1,14	1,15	0,87	1,06	0,95	1,11
<b>FFOPS I</b>		1,33	1,60	1,82	2,02	2,19	2,51	2,74
<b>DPS</b>		0,48	0,51	0,54	0,57	0,60	0,63	0,67
<b>Dividendenrendite</b>		2,7 %	2,3 %	2,1 %	2,6 %	2,3 %	2,5 %	2,6 %
<b>Buchwert je Aktie</b>		5,61	6,27	8,53	8,85	9,31	9,62	10,06
<b>KGV</b>		30,9 x	19,5 x	22,0 x	25,7 x	24,2 x	27,0 x	23,1 x
<b>KBV</b>		3,1 x	3,5 x	2,9 x	2,5 x	2,8 x	2,7 x	2,5 x
<b>P / NAVPS</b>		1,0 x	1,1 x	1,1 x	0,9 x	1,0 x	0,9 x	0,9 x
<b>FFO I-Yield</b>		7,6 %	7,2 %	7,2 %	9,1 %	8,6 %	9,8 %	10,7 %
<b>ROE</b>		10,2 %	19,2 %	15,7 %	10,0 %	11,6 %	10,0 %	11,3 %
<b>LTV</b>		60,2 %	61,3 %	59,7 %	61,1 %	62,9 %	63,0 %	62,7 %
<b>Guidance:</b>		in EUR; 2024: FFO >10,6 Mio., Nettogewinn (HGB) >5,0 Mio.; 2025: FFO(a)=13 Mio.						

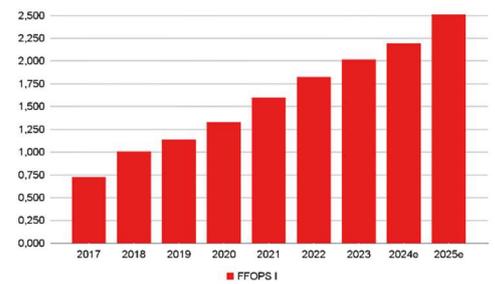
- Während der Telefonkonferenz erwähnte der CEO ein Akquisitionspotenzial von deutlich mehr als EUR 30 Mio. ohne Kapitalerhöhung. Darüber hinaus deutet die personelle Aufstockung im Bereich M&A darauf hin, dass das Management die aktuellen Marktchancen verstärkt nutzen will. Diese positiven Aussichten stützen unsere Wachstumsprognose für das Unternehmen.
- Der Geschäftsbericht von DEFAMA, der kurz vor den Q1-Zahlen vorgelegt wurde, bestätigte die vorläufigen Zahlen für einen Umsatz von EUR 23,3 Mio. und FFO von ca. EUR 9,7 Mio. Die FFOPS lagen mit EUR 2,02 etwas besser (vorläufig EUR 2,01). Das Nettoergebnis lag jedoch mit EUR 4,2 Mio. aufgrund von periodenfremden Sondereffekten im Zusammenhang mit Veräußerungen unter den vorläufigen Zahlen.
- Wir bekräftigen unsere Kaufempfehlung mit einem Kursziel von EUR 31,60 basierend auf unseren 2025er Schätzungen.

NAV pro Aktie  
in EUR



Quelle: Warburg Research

Entwicklung FFO pro Aktie  
in EUR



Quelle: Warburg Research

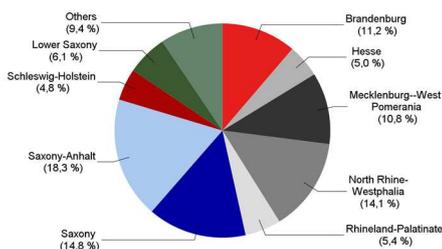
Unternehmenshintergrund

- 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

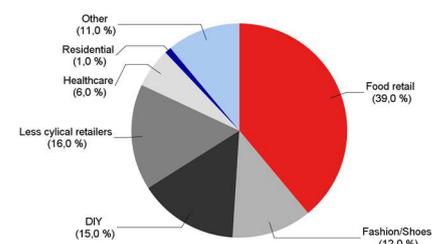
- Immobilienkompetenz: Gründer, Großaktionär und CEO Matthias Schrade, der zuvor als Vorstandsmitglied Akquisitionen für ein Münchener Immobilienunternehmen begleitet hat.
- Einzigartiger Fokus: Das Unternehmen bewirbt sich um Objekte, die entweder zu groß für einzelne Investoren oder zu klein für institutionelle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

Wertermittlung							
	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
KGV	30,9 x	19,5 x	22,0 x	25,7 x	24,2 x	27,0 x	23,1 x
P / NAVPS	1,0 x	1,1 x	1,1 x	0,9 x	1,0 x	0,9 x	0,9 x
KBV	3,1 x	3,5 x	2,9 x	2,5 x	2,8 x	2,7 x	2,5 x
Kurs / FFOPS I	13,2 x	13,9 x	13,8 x	11,0 x	11,7 x	10,2 x	9,3 x
FFO I-Yield	7,6 %	7,2 %	7,2 %	9,1 %	8,6 %	9,8 %	10,7 %
ROE	10,2 %	19,2 %	15,7 %	10,0 %	11,6 %	10,0 %	11,3 %
Eigenkapitalquote	18 %	18 %	21 %	20 %	19 %	19 %	19 %

Unternehmensspezifische Kennzahlen							
	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
NAV pro Aktie	16,86	19,61	22,80	23,79	25,38	27,29	29,42
Leerstandsquote	3,7 %	5,0 %	6,2 %	4,1 %	4,0 %	4,0 %	100,0 %

Consolidated profit and loss

In EUR Mio.	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
<b>Gesamte Erträge</b>	<b>14,58</b>	<b>17,13</b>	<b>20,23</b>	<b>23,33</b>	<b>26,62</b>	<b>29,93</b>	<b>32,48</b>
<b>Mieterlöse</b>	<b>12,19</b>	<b>14,55</b>	<b>17,25</b>	<b>20,18</b>	<b>22,63</b>	<b>25,29</b>	<b>27,44</b>
Wachstum yoy	27,9 %	19,4 %	18,6 %	16,9 %	12,1 %	11,8 %	8,5 %
Gebäude-Betriebskosten	3,08	4,05	4,24	4,85	5,86	6,44	6,98
Gebäude-Verwaltungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietergebnis	11,49	13,08	15,98	18,49	20,76	23,50	25,50
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0,00</b>	<b>2,77</b>	<b>2,26</b>	<b>0,73</b>	<b>1,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>0,12</b>	<b>0,47</b>	<b>0,22</b>	<b>0,45</b>	<b>0,53</b>	<b>0,45</b>	<b>0,65</b>
<b>Rohertrag</b>	<b>11,62</b>	<b>16,32</b>	<b>18,46</b>	<b>19,67</b>	<b>22,75</b>	<b>23,95</b>	<b>26,14</b>
Verwaltungskosten	0,81	0,98	1,23	2,29	1,86	1,95	2,11
Personalaufwendungen	1,50	1,88	1,98	1,73	2,45	2,84	3,09
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-0,31	-0,11	-0,08	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
Unregelmäßige Erträge/Aufwendungen	n.a.						
<b>EBITDA</b>	<b>8,99</b>	<b>13,35</b>	<b>15,18</b>	<b>15,54</b>	<b>18,33</b>	<b>19,06</b>	<b>20,85</b>
Bewertungserg. Immobilien	0,00	n.a.	n.a.	0,73	1,45	0,00	0,00
Abschreibung Anlagevermögen	3,36	4,24	5,10	5,83	6,66	7,48	7,83
<b>EBITA</b>	<b>5,62</b>	<b>9,11</b>	<b>10,08</b>	<b>9,70</b>	<b>11,68</b>	<b>11,57</b>	<b>13,02</b>
Abschreibungen auf iAV/Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>EBIT</b>	<b>5,62</b>	<b>9,11</b>	<b>10,08</b>	<b>9,70</b>	<b>11,68</b>	<b>11,57</b>	<b>13,02</b>
Zinserträge	0,01	0,01	0,01	0,34	0,20	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	2,14	2,61	2,91	4,21	5,06	5,32	0,00
Sonstiges Finanzergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2,13</b>	<b>-2,60</b>	<b>-2,90</b>	<b>-3,87</b>	<b>-4,86</b>	<b>-5,32</b>	<b>-5,78</b>
<b>EBT</b>	<b>3,49</b>	<b>6,51</b>	<b>7,18</b>	<b>5,84</b>	<b>6,82</b>	<b>6,25</b>	<b>7,24</b>
<b>Marge</b>	<b>24,0 %</b>	<b>38,0 %</b>	<b>35,5 %</b>	<b>25,0 %</b>	<b>25,6 %</b>	<b>20,9 %</b>	<b>22,3 %</b>
Steuern gesamt	-0,71	-0,71	-1,78	-1,67	-1,74	-1,68	-1,90
davon effektive Steuern	-0,42	-0,42	-1,22	-1,00	-1,04	-0,94	-1,09
<b>Jahresüberschuss aus fortgef. Geschäftstätigkeit</b>	<b>2,51</b>	<b>5,04</b>	<b>5,40</b>	<b>4,17</b>	<b>5,08</b>	<b>4,57</b>	<b>5,34</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>2,51</b>	<b>5,04</b>	<b>5,40</b>	<b>4,17</b>	<b>5,08</b>	<b>4,57</b>	<b>5,34</b>
Minderheitenanteile	0,00	0,00	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02
<b>Nettoergebnis</b>	<b>2,51</b>	<b>5,04</b>	<b>5,39</b>	<b>4,15</b>	<b>5,07</b>	<b>4,55</b>	<b>5,32</b>
Aktienanzahl (Durchschnittlich, Mio.)	4,42	4,42	4,71	4,80	4,80	4,80	4,80
<b>FFO (II)</b>	<b>5,87</b>	<b>7,06</b>	<b>8,58</b>	<b>9,68</b>	<b>10,54</b>	<b>12,05</b>	<b>13,17</b>
<i>FFO / Marge</i>	48,2 %	48,5 %	49,7 %	48,0 %	46,6 %	47,6 %	48,0 %
<b>FFOPS I</b>	<b>1,33</b>	<b>1,60</b>	<b>1,82</b>	<b>2,02</b>	<b>2,19</b>	<b>2,51</b>	<b>2,74</b>
<b>EPS</b>	<b>0,57</b>	<b>1,14</b>	<b>1,15</b>	<b>0,87</b>	<b>1,06</b>	<b>0,95</b>	<b>1,11</b>
EPS adj.	0,57	1,14	0,73	0,74	1,06	0,95	1,11

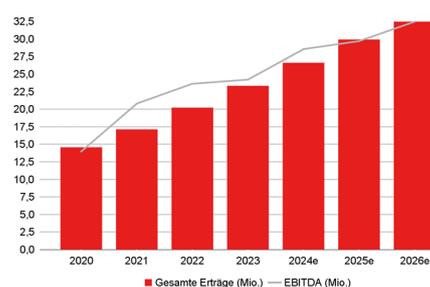
\*Adjustiert um:

Guidance: in EUR;2024: FFO >10,6 Mio., Nettogewinn (HGB) >5.0 Mio.;2025: FFO(a)=13 Mio.

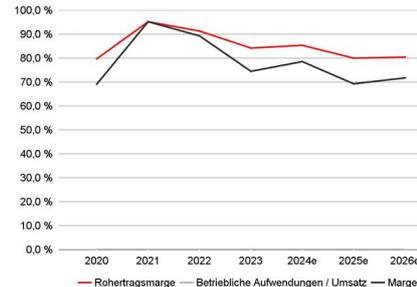
Financial Ratios

	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
Gebäude-Betriebskosten / Mieterlöse	25,3 %	27,8 %	24,6 %	24,0 %	25,9 %	25,4 %	25,4 %
Operating Leverage (Real Estate)	4,6 x	6,2 x	6,5 x	6,7 x	9,0 x	9,7 x	12,8 x
Mietergebnis / Zinsaufwand	5,4 x	5,0 x	5,5 x	4,4 x	4,1 x	4,4 x	n.a.

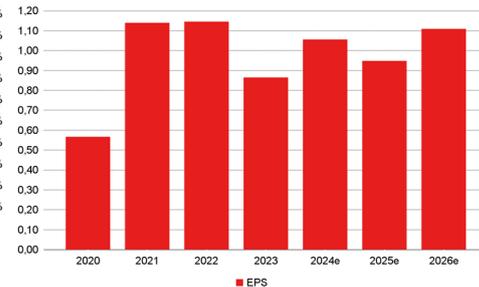
Erträge, EBITDA in Mio. EUR



Operative Performance in %



Ergebnis je Aktie



Quelle: Warburg Research

Quelle:

Quelle: Warburg Research

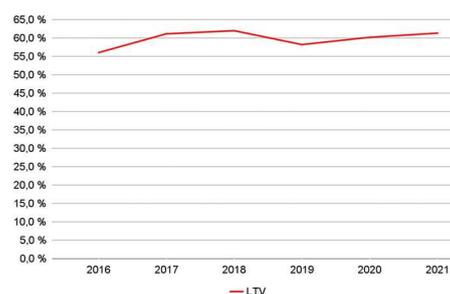
**Consolidated balance sheet**

In EUR Mio.	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
<b>Aktiva</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,02	0,02	0,01	0,07	0,07	0,07	0,07
davon übrige imm. VG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Geschäfts- oder Firmenwert	0,02	0,02	0,01	0,07	0,07	0,07	0,07
Sachanlagen	1,39	1,29	1,13	0,97	0,98	0,99	1,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	127,79	147,57	183,67	206,04	220,61	235,43	249,86
Finanzanlagen	0,12	1,37	1,22	2,15	2,17	2,22	2,26
Sonstiges langfristiges Vermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>129,33</b>	<b>150,25</b>	<b>186,03</b>	<b>209,23</b>	<b>223,83</b>	<b>238,71</b>	<b>253,19</b>
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,80	0,96	6,20	3,11	3,17	3,24	3,30
Liquide Mittel	4,28	1,52	3,67	2,45	4,02	5,23	3,82
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	2,30	3,53	3,44	3,35	1,98	2,02	2,06
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>7,38</b>	<b>6,01</b>	<b>13,31</b>	<b>8,91</b>	<b>9,18</b>	<b>10,49</b>	<b>9,18</b>
<b>Bilanzsumme (Aktiva)</b>	<b>136,71</b>	<b>156,26</b>	<b>199,33</b>	<b>218,14</b>	<b>233,01</b>	<b>249,20</b>	<b>262,38</b>
<b>Passiva</b>							
Gezeichnetes Kapital	4,42	4,42	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80
Kapitalrücklage	17,31	17,31	27,19	27,19	27,19	27,19	27,19
Gewinnrücklagen	3,07	5,99	8,93	10,49	12,68	14,21	16,31
Sonstige Eigenkapitalkomponenten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Buchwert</b>	<b>24,81</b>	<b>27,72</b>	<b>40,92</b>	<b>42,48</b>	<b>44,67</b>	<b>46,20</b>	<b>48,31</b>
Anteile Dritter	0,40	0,40	0,41	0,42	0,43	0,43	0,44
Rückstellungen gesamt	0,51	0,53	0,68	1,20	1,23	1,23	1,23
davon Pensions- u. ä. langfr. Rückstellungen	0,25	0,26	0,34	0,60	0,61	0,61	0,61
Finanzverbindlichkeiten (gesamt)	110,25	124,59	154,53	164,26	182,74	197,39	208,44
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	0,29	0,96	0,64	1,48	1,51	1,54	1,57
Sonstige Verbindlichkeiten	0,86	2,46	2,56	8,71	2,86	2,84	2,83
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>111,91</b>	<b>128,54</b>	<b>158,41</b>	<b>175,65</b>	<b>188,34</b>	<b>203,00</b>	<b>214,07</b>
<b>Bilanzsumme (Passiva)</b>	<b>136,71</b>	<b>156,26</b>	<b>199,33</b>	<b>218,14</b>	<b>233,01</b>	<b>249,20</b>	<b>262,38</b>

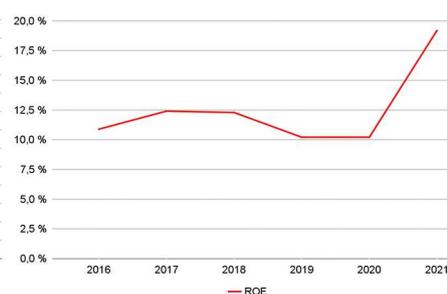
**Financial Ratios**

	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
<b>Kapitalverzinsung</b>							
ROA	2,1 %	3,4 %	3,0 %	2,0 %	2,2 %	1,9 %	2,1 %
ROE	10,2 %	19,2 %	15,7 %	10,0 %	11,6 %	10,0 %	11,3 %
FFO I / Equity	0,2 x	0,3 x	0,2 x	0,2 x	0,2 x	0,3 x	0,3 x
<b>Solvenz</b>							
Nettoverschuldung	106,23	123,34	151,20	162,42	179,33	192,77	205,24
Nettofinanzverschuldung	105,98	123,07	150,86	161,81	178,72	192,16	204,63
Net Fin. Debt / EBITDA	11,8 x	9,2 x	9,9 x	10,4 x	9,7 x	10,1 x	9,8 x
LTV	60,2 %	61,3 %	59,7 %	61,1 %	62,9 %	63,0 %	62,7 %
EK-Quote	18,4 %	18,0 %	20,7 %	19,7 %	19,4 %	18,7 %	18,6 %

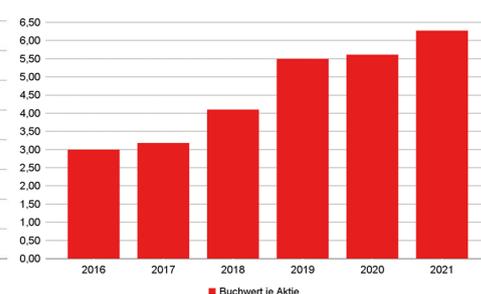
**LTV**



**Eigenkapitalrendite in %**



**Buchwert je Aktie in EUR**



Quelle: Warburg Research

Quelle: Warburg Research

Quelle: Warburg Research

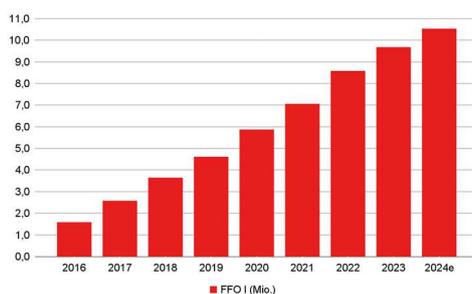
### Consolidated cash flow statement

In EUR Mio.	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
<b>Cash Flow aus operativer Tätigkeit [1]</b>	<b>4,96</b>	<b>7,41</b>	<b>10,86</b>	<b>12,95</b>	<b>5,83</b>	<b>11,94</b>	<b>13,06</b>
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit [2]</b>	<b>-37,91</b>	<b>-22,39</b>	<b>-43,56</b>	<b>-17,40</b>	<b>-20,00</b>	<b>-22,50</b>	<b>-22,50</b>
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit [3]</b>	<b>30,25</b>	<b>12,22</b>	<b>34,84</b>	<b>3,23</b>	<b>15,75</b>	<b>11,77</b>	<b>8,03</b>
Veränderung liquide Mittel [1]+[2]+[3]	-2,70	-2,76	2,15	-1,22	1,58	1,21	-1,42
Effekte aus Wechselkursänderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Endbestand liquide Mittel</b>	<b>4,28</b>	<b>1,52</b>	<b>3,67</b>	<b>2,45</b>	<b>4,02</b>	<b>1,21</b>	<b>-1,42</b>

### Financial Ratios

	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
<b>Kapitalfluss</b>							
FFO (II)	5,87	7,06	8,58	9,68	10,54	12,05	13,17
FFOPS I	1,33	1,60	1,82	2,02	2,19	2,51	2,74
FFOPS I diluted	1,33	1,60	1,82	2,02	2,19	2,51	2,74
FFO I-Yield	7,6 %	7,2 %	7,2 %	9,1 %	8,6 %	9,8 %	10,7 %
FFO I Marge	48,2 %	48,5 %	49,7 %	48,0 %	46,6 %	47,6 %	48,0 %
Zinsaufwand / Avg. Debt	2,3 %	2,2 %	2,1 %	2,6 %	2,9 %	2,8 %	0,0 %
<b>Verwaltung von Finanzmitteln</b>							
Capex/Renditeliegenschaften	-29,7 %	-15,2 %	-23,7 %	-8,4 %	-9,1 %	-9,6 %	-9,0 %
Avg. Working Capital / Umsatz	0,0 %	1,5 %	13,8 %	15,4 %	6,2 %	5,6 %	5,3 %
Ausschüttungsquote	84,5 %	44,7 %	47,1 %	65,6 %	56,7 %	66,2 %	60,2 %

### 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="https://www.mmwarburg.com/disclaimer/disclaimer_de/DE000A13SUL5.htm">https://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	145	70
Halten	46	22
Verkaufen	8	4
Empf. ausgesetzt	7	3
<b>Gesamt</b>	<b>206</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	46	79
Halten	9	16
Verkaufen	0	0
Empf. ausgesetzt	3	5
<b>Gesamt</b>	<b>58</b>	<b>100</b>

**KURS- UND EMPFEHLUNGSHISTORIE [DEFAMA DEUTSCHE FACHMARKT AG] AM [03.06.2024]**



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 hrueschemier@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

**Sander Brockow** +49 40 309537-248  
Industrials sbrockow@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

**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**

**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

**Rudolf Alexander Michaelis** +49 40 3282-2649  
Germany rmichaelis@mmwarburg.com

**Roman Alexander Niklas** +49 69 5050-7412  
Switzerland rniklas@mmwarburg.com

**Antonia Möller** +49 69 5050-7417  
Roadshow/Marketing amoeller@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 Merkel** +49 40 3282-2634  
Head of Sales Trading omerkel@mmwarburg.com

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

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

**DESIGNATED SPONSORING**

**Marcel Magiera** +49 40 3282-2662  
Designated Sponsoring mmagiera@mmwarburg.com

**Sebastian Schulz** +49 40 3282-2631  
Designated Sponsoring sschulz@mmwarburg.com

**Jörg Treptow** +49 40 3282-2658  
Designated Sponsoring 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](https://research.mmwarburg.com/en/index.html)  
Bloomberg RESP MMWA GO  
FactSet [www.factset.com](https://www.factset.com)

LSEG [www.lseg.com](https://www.lseg.com)  
Capital IQ [www.capitaliq.com](https://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