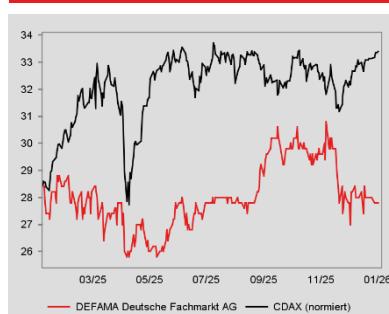


Buy	Wertindikatoren: NAV (WRe) 27e: FFO-Rendite 27e:	EUR 38,02 31,03	Warburg Risiko Score: Bilanz Score: Markt Liquidität Score:	2,0 3,5 0,5	Beschreibung: Gewerbeimmobiliengesellschaft mit Fokus auf Fachmarktzentren in Nord- und Ostdeutschland			
Kurs Upside	EUR 27,80 24,1 %	EUR 27,80 24,1 %	Markt Snapshot: Marktkapitalisierung: Aktienanzahl (Mio.): Freefloat MC: Ø Trad. Vol. (30T):	EUR Mio. 133,44 4,80 96,08 31,69 Tsd.	Aktionäre: Freefloat MSC Invest GmbH Supervisory board	72,00 % 26,00 % 2,00 %	Kennzahlen (WRe): 2025e LTV: EK-Quote:	2025e 59,6 % 18,2 %

Weitere Akquisition unterstützt Wachstumskurs

- Kurz vor Ende des Jahres 2025 gab DEFAMA den Erwerb eines Fachmarktzentrums in Elsenfeld (Bayern) inklusive einer Photovoltaikanlage bekannt. Mit dieser 17. Akquisition wurde die Rekordzahl an Käufen im Jahr 2025 weiter ausgebaut. Mieter der Immobilie sind Fressnapf und Takko. Unserer Einschätzung nach ist das Objekt sehr zentral im Ort gelegen, da sich in der unmittelbaren Umgebung weitere große Einzelhändler befinden. Neben LIDL, TEDi und KiK sind auch Aldi und DM an diesem größeren Einzelhandelsstandort ansässig. Bei jährlichen Gesamterträgen von EUR 180.000 beläuft sich der Nettoaufpreis auf EUR 1,7 Mio., was einem Multiplikator von knapp unter 10 entspricht.
- Nach unseren Berechnungen hat DEFAMA im Jahr 2025 insgesamt 17 Objekte mit Gesamterträgen von mindestens EUR 2,2 Mio. erworben. Wir schätzen den Kaufpreis auf rund EUR 22 Mio. mit einem Mietmultiplikator von ~9,3 (WRe). Im Jahr 2024 wurden insgesamt 14 Objekte mit einer Jahresmiete von EUR ~2,87 Mio. und einem geschätzten Kaufpreis von rund EUR 28 Mio. erworben, was einem durchschnittlichen Kaufpreis-Multiplikator von ca. 10 entspricht.
- Unserer Meinung nach zeigt sich die Wachstumsdynamik von DEFAMA deutlich in den 31 Akquisitionen der letzten 18 Monate. Gleichzeitig verkaufte DEFAMA fünf Immobilien, um das Portfolio weiter zu optimieren und das für den Akquisitionsprozess erforderliche Eigenkapital sowie die notwendige Liquidität freizusetzen. Der Verkauf der Objekte in Templin, Brand-Erbisdorf und Waltershausen im Jahr 2025 wird zu einem positiven Einmaleffekt von rund EUR 3 Mio. vor Steuern und einer freien Liquidität von rund EUR 4 Mio. führen.
- Wie erwartet werden die jüngsten Akquisitionen in Q4 (vier Objekte) aufgrund des Übergangs von Nutzen und Lasten im Jahr 2026 noch keinen positiven Beitrag zu den Ergebnissen für 2025 leisten. Dennoch gehen wir davon aus, dass die FFO-Guidance von EUR 11 Mio. und die Nettoergebnis-Guidance von über EUR 5 Mio. erreicht werden.
- Wir werden unsere FFO-Schätzungen um die erfolgten Verkäufe (tatsächliche Miete im Jahr 2024: ca. EUR 693.000) und einen vorübergehenden Mietausfall aus zwei Immobilien (WRe: ca. EUR 250-350.000 Jahresmiete) aufgrund der Insolvenz des Baumarktbetreibers Hammer anpassen. Darüber hinaus werden wir auch den vollständigen Verkaufsgewinn aus den drei Objekten für 2025 berücksichtigen.
- Der jüngste Anstieg der langfristigen Kapitalmarktzinsen dürfte sich 2026 nicht wesentlich auf DEFAMA auswirken. Aufgrund der langfristigen Zinsbindung muss im Jahr 2026 nur ein Kreditvolumen von ca. EUR 2-3 Mio. refinanziert werden (aktueller Zinssatz von 2,76%), so dass der FFO-Effekt trotz eines möglicherweise höheren Zinsniveaus bei der Bankfinanzierung voraussichtlich gering ausfallen wird.
- **Ausblick:** Wir gehen davon aus, dass die bestehende Akquisitionspipeline zu weiteren Zukäufen in Q1 führen und den FFO bereits 2026 stützen wird. Das Management rechnet im weiteren Jahresverlauf ebenfalls mit attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten, erwartet jedoch trotz steigender Kapitalmarktzinsen keine nennenswerte Zunahme des Angebots durch Notverkäufe. Der Investment Case mit einer guten Mischung aus An- und Verkäufen bleibt vollständig intakt. Unserer Ansicht nach deuten die Buchgewinne und die bei Verkäufen erzielten Multiplikatoren weiterhin auf eine konservative Bewertung des Portfolios hin. Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung und unser Kursziel von EUR 34,50.



Rel. Performance vs CDAX:

1 Monat:	-3,7 %
6 Monate:	n/a
Jahresverlauf:	n/a
Letzte 12 Monate:	-20,9 %

Unternehmenstermine:	HV
13.07.26	

GJ Ende: 31.12. in EUR Mio. (24-27e)	CAGR (24-27e)	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Mieterlöse	14,55	17,25	20,18	23,19	26,86	29,60	31,87	
Wachstum yoy	19,4 %	18,6 %	16,9 %	14,9 %	15,8 %	10,2 %	7,7 %	
EBIT	9,11	10,08	9,70	11,18	12,75	12,49	13,23	
FFO I	7,06	8,58	9,68	10,04	11,18	12,71	13,86	
FFO I Marge	48,5 %	49,7 %	48,0 %	43,3 %	41,6 %	42,9 %	43,5 %	
EBT	6,51	7,18	5,84	6,24	6,78	5,96	6,38	
Nettoergebnis	5,04	5,39	4,15	4,56	4,98	4,22	4,50	
EPS	1,14	1,15	0,87	0,95	1,04	0,88	0,94	
FFOPS I	1,60	1,82	2,02	2,09	2,33	2,65	2,89	
DPS	0,51	0,54	0,57	0,60	0,63	0,66	0,69	
Dividendenrendite	2,3 %	2,1 %	2,6 %	2,3 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %	
Buchwert je Aktie	6,27	8,53	8,85	9,23	9,64	9,86	10,11	
KGV	19,5 x	22,0 x	25,7 x	27,7 x	26,8 x	31,6 x	29,7 x	
KBV	3,5 x	2,9 x	2,5 x	2,9 x	2,9 x	2,8 x	2,8 x	
P / NAVPS	1,1 x	1,1 x	0,9 x	1,0 x	0,9 x	0,9 x	0,8 x	
FFO I-Yield	7,2 %	7,2 %	9,1 %	7,9 %	8,4 %	9,5 %	10,4 %	
ROE	19,2 %	15,7 %	10,0 %	10,5 %	11,0 %	9,0 %	9,4 %	
LTV	61,3 %	59,7 %	61,1 %	59,1 %	59,6 %	59,1 %	58,5 %	
Guidance:	in EUR; 2025: FFO 11,0 Mio., Nettoerg (HGB) >5,0 Mio.;							

Analyst/-in

Andreas Pläsier

apläsier@warburg-research.com

+49 40 309537-246

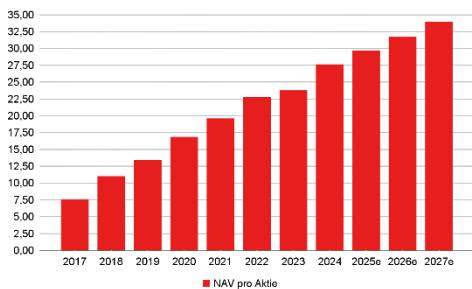
COMMENT

Veröffentlicht 05.01.2026 08:15

| 1

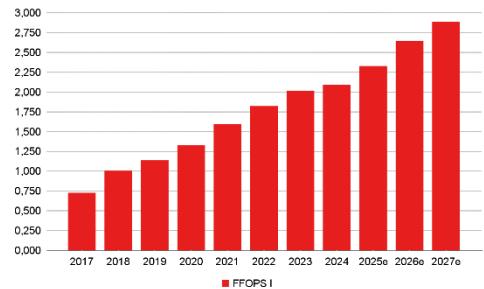
Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Übersetzung ins Deutsche. Datum und Uhrzeit beziehen sich auf die Veröffentlichung des Originals.

NAV pro Aktie in EUR



Quelle: Warburg Research

Entwicklung FFO pro Aktie in EUR



Quelle: Warburg Research

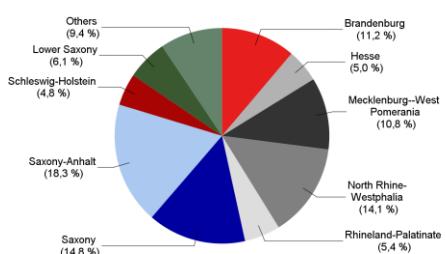
Unternehmenshintergrund

- 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

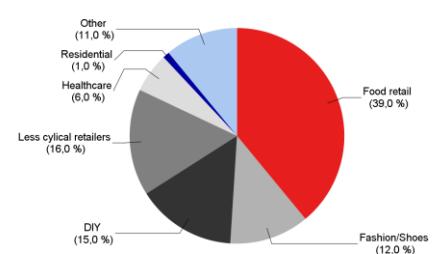
- Immobilienkompetenz: Gründer, Großaktionär und CEO Matthias Schrade, der zuvor als Vorstandsmitglied Akquisitionen für ein Münchener Immobilienunternehmen begleitet hat.
- Einzigartiger Fokus: Das Unternehmen bewirbt sich um Objekte, die entweder zu groß für einzelne Investoren oder zu klein für institutionelle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

	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
KGV	19,5 x	22,0 x	25,7 x	27,7 x	26,8 x	31,6 x	29,7 x
P / NAVPS	1,1 x	1,1 x	0,9 x	1,0 x	0,9 x	0,9 x	0,8 x
KBV	3,5 x	2,9 x	2,5 x	2,9 x	2,9 x	2,8 x	2,8 x
Kurs / FFOPS I	13,9 x	13,8 x	11,0 x	12,6 x	11,9 x	10,5 x	9,6 x
FFO I-Yield	7,2 %	7,2 %	9,1 %	7,9 %	8,4 %	9,5 %	10,4 %
ROE	19,2 %	15,7 %	10,0 %	10,5 %	11,0 %	9,0 %	9,4 %
Eigenkapitalquote	18 %	21 %	20 %	19 %	18 %	18 %	17 %

Unternehmensspezifische Kennzahlen

	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
NAV pro Aktie	19,61	22,80	23,79	27,64	29,70	31,73	33,96
Leerstandsquote	5,0 %	6,2 %	4,1 %	3,4 %	4,0 %	3,6 %	100,0 %

Consolidated profit and loss

In EUR Mio.	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Gesamte Erträge	17,13	20,23	23,33	27,33	31,60	34,91	37,59
Mieterlöse	14,55	17,25	20,18	23,19	26,86	29,60	31,87
Wachstum yoy	19,4 %	18,6 %	16,9 %	14,9 %	15,8 %	10,2 %	7,7 %
Gebäude-Betriebskosten	4,05	4,24	4,85	6,28	7,24	7,96	8,57
Gebäude-Verwaltungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietergebnis	13,08	15,98	18,49	21,05	24,36	26,95	29,02
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2,77	2,26	0,73	1,45	1,30	0,00	0,00
Sonstige Erträge	0,47	0,22	0,45	0,63	0,79	0,87	0,94
Rohertrag	16,32	18,46	19,67	23,13	26,45	27,82	29,96
Verwaltungskosten	0,98	1,23	2,29	2,47	2,65	2,93	3,16
Personalaufwendungen	1,88	1,98	1,73	2,60	3,41	3,77	4,06
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-0,11	-0,08	-0,10	-0,28	-0,15	-0,15	-0,15
Unregelmäßige Erträge/Aufwendungen	n.a.						
EBITDA	13,35	15,18	15,54	17,78	20,23	20,97	22,59
Bewertungserg. Immobilien	n.a.	n.a.	0,73	1,45	1,30	0,00	0,00
Abschreibung Anlagevermögen	4,24	5,10	5,83	6,60	7,49	8,48	9,36
EBITA	9,11	10,08	9,70	11,18	12,75	12,49	13,23
Abschreibungen auf iAV/Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBIT	9,11	10,08	9,70	11,18	12,75	12,49	13,23
Zinserträge	0,01	0,01	0,34	0,30	0,00	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	2,61	2,91	4,21	5,24	5,97	6,53	0,00
Sonstiges Finanzergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzergebnis	-2,60	-2,90	-3,87	-4,94	-5,97	-6,53	-6,86
EBT	6,51	7,18	5,84	6,24	6,78	5,96	6,38
Marge	38,0 %	35,5 %	25,0 %	22,8 %	21,5 %	17,1 %	17,0 %
Steuern gesamt	-0,71	-1,78	-1,67	-1,67	-1,79	-1,73	-1,87
davon effektive Steuern	-0,42	-1,22	-1,00	-0,97	-1,02	-0,87	-0,92
Jahresüberschuss aus fortgef. Geschäftstätigkeit	5,04	5,40	4,17	4,57	4,99	4,23	4,50
Ergebnis aus eingest. Geschäftsbereichen (nach St.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss vor Anteilen Dritter	5,04	5,40	4,17	4,57	4,99	4,23	4,50
Minderheitenanteile	0,00	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
Nettoergebnis	5,04	5,39	4,15	4,56	4,98	4,22	4,50
Aktienanzahl (Durchschnittlich, Mio.)	4,42	4,71	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80
FFO (II)	7,06	8,58	9,68	10,04	11,18	12,71	13,86
FFO I Marge	48,5 %	49,7 %	48,0 %	43,3 %	41,6 %	42,9 %	43,5 %
FFOPS I	1,60	1,82	2,02	2,09	2,33	2,65	2,89
EPS	1,14	1,15	0,87	0,95	1,04	0,88	0,94
EPS adj.	1,14	0,73	0,74	0,95	1,04	0,88	0,94

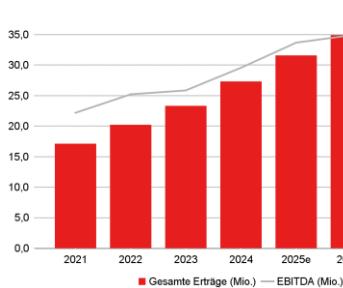
*Adjustiert um:

Guidance: in EUR; 2025: FFO 11,0 Mio., Nettogewinn (HGB) >5,0 Mio.;

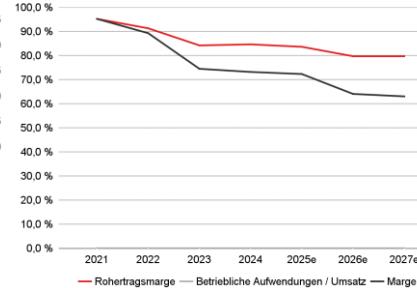
Financial Ratios

	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Gebäude-Betriebskosten / Mieterlöse	27,8 %	24,6 %	24,0 %	27,1 %	26,9 %	26,9 %	26,9 %
Operating Leverage (Real Estate)	6,2 x	6,5 x	6,7 x	6,9 x	7,0 x	11,1 x	14,2 x
Mietergebnis / Zinsaufwand	5,0 x	5,5 x	4,4 x	4,0 x	4,1 x	4,1 x	n.a.

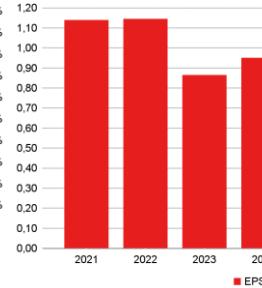
Erträge, EBITDA in Mio. EUR



Operative Performance in %



Ergebnis je Aktie



Quelle: Warburg Research

Quelle:

Quelle: Warburg Research

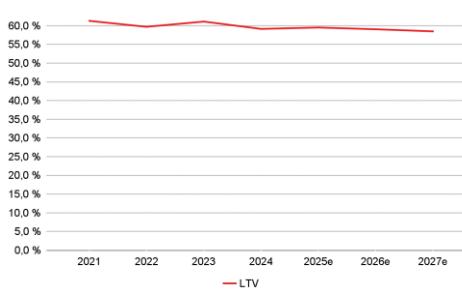
Consolidated balance sheet

In EUR Mio.	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Aktiva							
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,02	0,01	0,07	0,10	0,10	0,10	0,10
davon übrige imm. VG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Geschäfts- oder Firmenwert	0,02	0,01	0,07	0,10	0,10	0,10	0,10
Sachanlagen	1,29	1,13	0,97	0,86	0,87	0,88	0,89
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	147,57	183,67	206,04	231,35	249,73	261,07	271,54
Finanzanlagen	1,37	1,22	2,15	1,08	1,38	1,41	1,43
Sonstiges langfristiges Vermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen	150,25	186,03	209,23	233,39	252,08	263,45	273,96
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,96	6,20	3,11	1,74	1,78	1,81	1,85
Liquide Mittel	1,52	3,67	2,45	1,32	0,51	1,26	2,19
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3,53	3,44	3,35	3,09	1,81	1,85	1,88
Umlaufvermögen	6,01	13,31	8,91	6,16	4,10	4,92	5,93
Bilanzsumme (Aktiva)	156,26	199,33	218,14	239,54	256,17	268,38	279,88
Passiva							
Gezeichnetes Kapital	4,42	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80
Kapitalrücklage	17,31	27,19	27,19	27,19	27,19	27,19	27,19
Gewinnrücklagen	5,99	8,93	10,49	12,32	14,28	15,33	16,52
Sonstige Eigenkapitalkomponenten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Buchwert	27,72	40,92	42,48	44,31	46,27	47,33	48,51
Anteile Dritter	0,40	0,41	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44
Rückstellungen gesamt	0,53	0,68	1,20	2,27	2,27	2,27	2,27
davon Pensions- u. ä. langfr. Rückstellungen	0,26	0,34	0,60	1,13	1,13	1,13	1,13
Finanzverbindlichkeiten (gesamt)	124,59	154,53	164,26	189,90	205,26	215,99	226,28
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	0,96	0,64	1,48	1,51	1,21	1,23	1,26
Sonstige Verbindlichkeiten	2,46	2,56	8,71	1,55	1,17	1,56	1,57
Verbindlichkeiten	128,54	158,41	175,65	195,23	209,90	221,05	231,37
Bilanzsumme (Passiva)	156,26	199,33	218,14	239,54	256,17	268,38	279,88

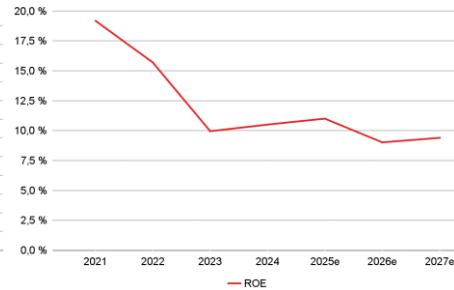
Financial Ratios

	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Kapitalverzinsung							
ROA	3,4 %	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	1,6 %	1,6 %
ROE	19,2 %	15,7 %	10,0 %	10,5 %	11,0 %	9,0 %	9,4 %
FFO I / Equity	0,3 x	0,2 x	0,2 x	0,2 x	0,2 x	0,3 x	0,3 x
Solvenz							
Nettoverschuldung	123,34	151,20	162,42	189,72	205,89	215,86	225,22
Nettofinanzverschuldung	123,07	150,86	161,81	188,58	204,75	214,73	224,09
Net Fin. Debt / EBITDA	9,2 x	9,9 x	10,4 x	10,6 x	10,1 x	10,2 x	9,9 x
LTV	61,3 %	59,7 %	61,1 %	59,1 %	59,6 %	59,1 %	58,5 %
EK-Quote	18,0 %	20,7 %	19,7 %	18,7 %	18,2 %	17,8 %	17,5 %

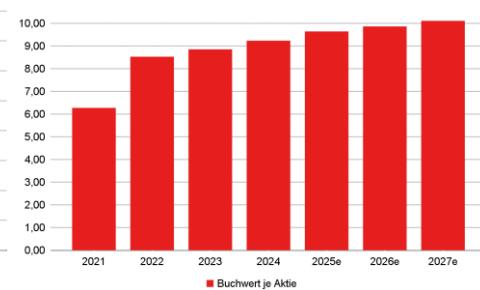
LTV



Eigenkapitalrendite in %



Buchwert je Aktie in EUR



Quelle: Warburg Research

Quelle: Warburg Research

Quelle: Warburg Research

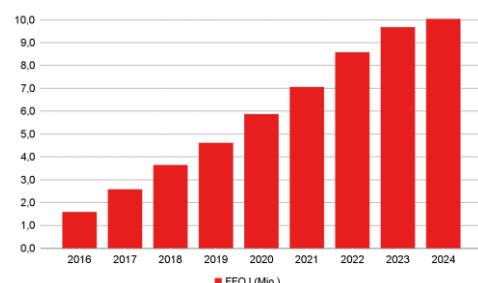
Consolidated cash flow statement

In EUR Mio.	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Cash Flow aus operativer Tätigkeit [1]	7,41	10,86	12,95	16,39	11,71	13,05	13,81
Cash Flow aus Investitionstätigkeit [2]	-22,39	-43,56	-17,40	-35,18	-25,00	-20,00	-20,00
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit [3]	12,22	34,84	3,23	17,67	12,48	7,71	7,12
Veränderung liquide Mittel [1]+[2]+[3]	-2,76	2,15	-1,22	-1,12	-0,81	0,75	0,93
Effekte aus Wechselkursänderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Endbestand liquide Mittel	1,52	3,67	2,45	1,32	-0,81	0,75	0,93

Financial Ratios

	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Kapitalfluss							
FFO (II)	7,06	8,58	9,68	10,04	11,18	12,71	13,86
FFOPS I	1,60	1,82	2,02	2,09	2,33	2,65	2,89
FFOPS I diluted	1,60	1,82	2,02	2,09	2,33	2,65	2,89
FFO I-Yield	7,2 %	7,2 %	9,1 %	7,9 %	8,4 %	9,5 %	10,4 %
FFO I Marge	48,5 %	49,7 %	48,0 %	43,3 %	41,6 %	42,9 %	43,5 %
Zinsaufwand / Avg. Debt	2,2 %	2,1 %	2,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	0,0 %
Verwaltung von Finanzmitteln							
Capex/Renditeliegenschaften	-15,2 %	-23,7 %	-8,4 %	-15,2 %	-10,0 %	-7,7 %	-7,4 %
Avg. Working Capital / Umsatz	1,5 %	13,8 %	15,4 %	3,4 %	1,3 %	1,7 %	1,6 %
Ausschüttungsquote	44,7 %	47,1 %	65,6 %	63,0 %	60,6 %	74,9 %	73,5 %

FFO



Quelle: Warburg Research

RECHTSINWEIS / DISCLAIMER

Dieser Research Report („Anlageempfehlung“) wurde von der Warburg Research GmbH erstellt und wird von der Münchmeyer Petersen Capital Markets GmbH weitergegeben. Seit dem 01.12.2025 ist die Warburg Research GmbH eine 100%-Tochter der Münchmeyer Petersen Capital Markets GmbH (MPCM), die wiederum im alleinigen Eigentum der MPC Münchmeyer Petersen & Co. GmbH steht. Dieser Research Report 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 MPCM oder der Warburg Research GmbH für Schäden gleich welcher Art, und MPCM und Warburg Research GmbH haften nicht für indirekte und/oder direkte Schäden und/oder Folgeschäden. Insbesondere übernehmen MPCM 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. MPCM 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 MPCM und der Warburg Research GmbH auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz begrenzt. Sollten wesentliche Angaben unterlassen worden sein, haften MPCM und Warburg Research GmbH für einfache Fahrlässigkeit. Der Höhe nach ist die Haftung von MPCM 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 MPCM, der Warburg Research GmbH oder mit diesen verbundener 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 <https://disclaimer.mp-capitalmarkets.com/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 MPCM 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 MPCM, MPC Münchmeyer Petersen & Co. GmbH oder eines mit diesen verbundenen Unternehmen.

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

Warburg Research GmbH unterliegt der Aufsicht durch die BaFin – Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

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 MPCM, Deutschland. Die Warburg Research GmbH 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. Crédit Industriel et Commercial (CIC) und MPCM haben ein Research Distribution Agreement abgeschlossen, das CIC Market Solutions Inc. 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 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- Die Warburg Research GmbH oder mit dieser im Sinne des § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen („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- 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- Verbundene Unternehmen **betreuen Finanzinstrumente**, die selbst oder deren Emittenten Gegenstand der Anlageempfehlung sind, an einem Markt durch das Einstellen von Kauf- oder Verkaufsaufträgen.
- 4- 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- Verbundene Unternehmen halten an dem gesamten emittierten Aktienkapital des analysierten Unternehmens eine **Nettoaufposition von mehr als 0,5%**.
- 6b- 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 eines verbundenen Unternehmens.
- 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	https://disclaimer.mp-capitalmarkets.com/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	133	69
Halten	52	27
Verkaufen	5	3
Empf. ausgesetzt	3	2
Gesamt	193	100

WARBURG RESEARCH GMBH - ANALYSIERTES UNIVERSUM NACH ANLAGEEMPFEHLUNG ...

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

Empfehlung	Anzahl Unternehmen	% des Universums
Kaufen	34	71
Halten	12	25
Verkaufen	1	2
Empf. ausgesetzt	1	2
Gesamt	48	100

KURS- UND EMPFEHLUNGSHISTORIE [DEFAMA DEUTSCHE FACHMARKT AG] AM [05.01.2026]

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

Ebbi Attarzadeh +49 40 38022-1000
e.attarzadeh@mp-capitalmarkets.com

RESEARCH

Henner Rüschmeier Head of Research	+49 40 309537-270 hrueschmeier@warburg-research.com	Thilo Kleibauer Retail, Consumer Goods	+49 40 309537-257 tkleibauer@warburg-research.com
Stefan Augustin Cap. Goods, Engineering	+49 40 309537-168 saugustin@warburg-research.com	Andreas Pläsier Banks, Financial Services	+49 40 309537-246 aplaesier@warburg-research.com
Christian Cohrs Industrials & Transportation	+49 40 309537-175 ccohrs@warburg-research.com	Malte Schaumann Technology	+49 40 309537-170 mschaumann@warburg-research.com
Felix Ellmann Software, IT	+49 40 309537-120 fellmann@warburg-research.com	Oliver Schwarz Chemicals, Agriculture	+49 40 309537-250 oschwarz@warburg-research.com
Jörg Philipp Frey Retail, Consumer Goods	+49 40 309537-258 jfrey@warburg-research.com	Simon Stippig Real Estate, Telco	+49 40 309537-265 sstippig@warburg-research.com
Fabio Hölscher Automobiles, Car Suppliers	+49 40 309537-240 fhoelscher@warburg-research.com	Marc-René Tonn Automobiles, Car Suppliers	+49 40 309537-259 mtonn@warburg-research.com
Philipp Kaiser Real Estate, Construction	+49 40 309537-260 pkaiser@warburg-research.com		

INSTITUTIONAL EQUITY SALES

Michael Grohmann Head of Equity Sales	+49 40 38022-1238 m.grohmann@mp-capitalmarkets.com	Antonia Möller Roadshow/Marketing	+49 40 38022-1000 a.moeller@mp-capitalmarkets.com
Ebbi Attarzadeh Sales	+49 40 38022-1000 e.attarzadeh@mp-capitalmarkets.com		
Olaf Gabriel Sales	+49 40 38022-1239 o.gabriel@mp-capitalmarkets.com		

SALES TRADING

Bastian Quast +49 40 38022-1000
b.quast@mp-capitalmarkets.com

Our research can be found under:

MPCM Warburg Research	research.mp-capitalmarkets.com	LSEG	www.lseg.com
Bloomberg	RESP	Capital IQ	www.capitaliq.com
FactSet	www.factset.com		

For access please contact:

Antonia Möller +49 40 38022-1000
Sales Assistance a.moeller@mp-capitalmarkets.com