Deutsche Industrie REIT-AG

Geschäftsbericht 2018/2019

1. Oktober 2018 – 30. September 2019

Deutsche Industrie REIT-AG

Unternehmenskennzahlen

	01.10.2018 bis 30.09.2019	01.10.2017 bis 30.09.2018	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Umsatzerlöse aus Vermietung	25.481	10.260	15.221	>100
Vermietungsergebnis	20.950	8.071	12.880	>100
Bewertungsergebnis der als Finanz-investitionen gehaltenen Immobilien	37.552	6.914	30.638	>100
Finanzergebnis	-7.558	–1.337	-6.221	>100
Jahresergebnis	48.672	13.714	34.958	>100
FFO	12.888	5.338	7.550	>100
FFO je Aktie (EUR)	0,60	0,37	0,23	62,1
Ergebnis je Aktie	2,25	0,76	1,31	>100
Laufende Verwaltungskostenquote, %	7,7	11,8	-4,1	-34,7

	30.09.19	30.09.18	Veränderung	%
Bilanz (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	392.849	168.242	224.607	>100
Bilanzsumme	438.989	183.616	255.373	>100
Eigenkapital	181.463	71.811	109.652	>100
Finanzverbindlichkeiten	250.749	104.344	146.405	>100
(net) Loan-to-Value (LTV), %	57,8	57,1	0,7	1,3
EPRA NAV	181.463	71.811	109.652	>100
EPRA NAV je Aktie unverwässert (EUR)	7,74	3,99	3,75	94,0
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote, %	46,2	42,7	3,5	8,2
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	23.451.945	18.000.056	5.451.889	30,3
Durchschnittliche Anzahl Aktien 01.10.–30.09.	21.619.034	14.511.150	7.107.884	49,0
Marktkapitalisierung , EUR	403.373	188.101	215.273	>100
Aktienkurs (XETRA), EUR	17,20	10,45	6,75	64,6
Immobilienportfolio				
Anzahl Objekte	49	22	27	>100
Anzahl Gewerbeeinheiten	1.205	930	275	29,6
Gesamtfläche in m²	1.105.419	508.443	596.976	>100
Gewerbefläche in m²	918.916	470.776	448.141	95,2
Annualisierte Ist-Nettokaltmiete in TEUR	33.141	16.066	17.075	>100
Vermietungsstand Gewerbe	88,9 %	84,9 %	4,0 %	4,7
WALT in Jahren	4,9	3,9	1,0	26,1
Ist-NKM Gewerbe in EUR/m²	3,34	3,23	0,11	3,3
Aktueller Marktwert in TEUR	391.812	166.963	224.849	>100
Mietenmultiplikator	11,8	10,4	-1,2 %	-12,1

Inhalt

Brief an unsere Aktionäre **2**

Die Aktie **4**

Corporate-Governance-Bericht **8**

Bericht des Aufsichtsrats **16**

Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat **20**

Deutsche Industrie als REIT **22**

Der Light Industrial Immobilienmarkt **24**

Das Immobilienportfolio **30**

Kennzahlen nach EPRA **44**

Lagebericht **46**

Einzelabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2018/2019 **78**

Bilanz 80

Gesamtergebnisrechnung 81

Kapitalflussrechnung 82

Eigenkapitalveränderungsrechnung 84

Anhang **86**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers 140

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG 144

Finanzkalender 146

FOTO:
Wildau, Chausseestr.

Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

Das abgelaufene Geschäftsjahre 2018/2019 verlief sehr erfolgreich für die Deutsche Industrie REIT AG. In allen Bereichen konnten wir uns verbessern und unser nachhaltiges stetiges Wachstum fortsetzen.

Immobilienportfolio erneut stark gewachsen und im Wert gestiegen

Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 28 Light Industrial Immobilien mit einem Investitionsvolumen von EUR 174,4 Mio. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr acht Objekte mit einem Investitionsvolumen von EUR 54,2 Mio. erworben, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel erst nach dem 30. September 2019 stattgefunden hat bzw. noch stattfinden wird. Seit dem 1. Oktober 2019 sind sechs weitere Ankäufe mit Kaufpreisen in Höhe von 41,9 Mio. hinzugekommen.

Durch die jährliche Immobilienbewertung hat sich ein Wertzuwachs von EUR 37,6 Mio ergeben. Dies ist vor allem auf gestiegene Marktpreise im Bereich Logistik, sowie höhere Marktmieten und operative Verbesserungen (Leerstandsabbau, Mietanhebungen und Vertragsverlängerungen) im Portfolio zurückzuführen.

Das Portfolio hat sich damit im Geschäftsjahr von 22 Objekten mit EUR 168,2 Mio. auf 49 Objekte mit EUR 392,8 Mio. mehr als verdoppelt.

Berücksichtigt man alle bis jetzt erworbene Objekte und eine verkaufte Immobilie besteht das Gesamtportfolio der Deutsche Industrie heute aus 63 Immobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 44,0 Mio. und einem Portfoliowert von ca. EUR 493,1 Mio.

Erfolgreiche Kapitalmaßnahmen und Finanzierungen

Im Geschäftsjahr erfolgten zwei Kapitalerhöhungen mit Bezugsrechten. Im Dezember 2018 für 11,00 EUR je Aktie, im September 2019 für 15,75 EUR je Aktie. Insgesamt konnte damit Eigenkapital von fast EUR 65 Mio. eingeworben werden. Im November 2019 konnten erneut Aktien im Wert von über EUR 92,8 Mio. zu einem Preis von 16,25 EUR je Aktie platziert werden, wobei neben bestehenden Aktionären auch zur Hälfte neue Aktionäre an dieser Kapitalmaßnahme teilnahmen.

Im Juni 2019 konnten wir eine Wandelanleihe mit sieben Jahren Laufzeit in Höhe von EUR 41,6 Mio. und einem Coupon von 2 % begeben.

Darüber hinaus konnten Bankdarlehen im Volumen von ca. EUR 66,3 Mio. mit verschiedenen Sparkassen und Volksbanken zu sehr attraktiven Konditionen aufgenommen werden.

Insgesamt haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten für uns verbessert und die Zinsen sind von durchschnittlich 3,7 % auf 2,9 % gesunken.

Steigerungen bei den Finanzkennzahlen

Bei Mieterlösen von EUR 25,5 Mio. (Vorjahr EUR 10,3 Mio.) stieg das Vermietungsergebnis von EUR 8,1 Mio. auf EUR 21,0 Mio. an. Die Marge erhöhte sich dabei von 79 % auf 82 %.

Die Verwaltungskostenquote sank von 11,8 % auf 7,7 %, was deutlich zeigt wie effizient die DIR das Wachstum gestaltet.

Aufgrund der in allen Bereichen positiv verlaufenen Entwicklung erhöhte sich der Jahresüberschuss von EUR 13,7 Mio. auf EUR 48,7 Mio.

Der FFO (Funds From Operations) legte auf EUR 12,9 Mio. zu und liegt damit innerhalb der prognostizierten Spanne von EUR 12 bis 14 Mio. Dabei stieg der FFO je Aktie um 62 % von EUR 0,37 auf EUR 0,60.

Der Netto-Verschuldungsgrad, Net LTV, ist mit 57,8 % leicht angestiegen. Dies ist jedoch nur eine Momentaufnahme, da mit der Kapitalerhöhung im November 2019 eine erhebliche Senkung des LTV deutlich unter 50 % einhergehen wird.

Durch den Bilanzgewinn und die Kapitalerhöhungen stieg das Eigenkapital von EUR 71,8 Mio. auf EUR 181,4 Mio. und gleichlaufend der EPRA NAV (Nettovermögenswert), dieser betrug zum 30. September 2019 EUR 7,74 pro ausstehende Aktie und erhöhte sich um 94 % gegenüber dem Vorjahr.

Dividendenzahlung

Bereits im März 2019 konnte eine Dividende von 0,09 EUR je Aktie aus dem Geschäftsjahr 2017/2018 gezahlt werden. Auch für das abgelaufene Geschäftsjahr wollen wir die Aktionäre am Erfolg der Gesellschaft beteiligen und planen auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018/2019 die Ausschüttung einer Dividende von 0,16 EUR vorzuschlagen.

Positiver Ausblick 2019/2020

Die überaus positive Entwicklung des vergangenen Geschäftsjahres wollen wir kontinuierlich fortsetzen, unser Portfolio weiter ausbauen und die Erträge weiter steigern. Die aktuelle Akquisitionspipeline bietet viele Objekte mit sehr guten Ankaufsparametern, die uns weiterhin attraktive Zukäufe ermöglichen.

Darum gehen wir für das Geschäftsjahr 2019/2020 von einem erzielbaren FFO in Höhe von 23 Mio. bis EUR 25 Mio. EUR aus.

Abschließend bedanken wir uns bei allen Aktionären, bei unseren Mitarbeitern und Dienstleistern für die Unterstützung.

Herzliche Grüße,

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)

Sonja Petersen
Vorstand (CIO)

René Bergmann
Vorstand (CFO)

Potsdam im Dezember 2019

Die Aktie

Börsen im Zeichen weltpolitischer Spannungen und Konjunktursorgen

Im Jahr 2018 agierten die Anleger angesichts der weiterhin angespannten weltpolitischen Lage vorsichtiger, was sich an der schwachen Marktentwicklung der internationalen Börsen widerspiegelte. Zu den beherrschenden Themen an den Aktienmärkten gehörten der Handelsstreit der USA mit China, die Sorge um Italiens Haushaltspläne, die Brexit-Verhandlungen sowie die Wahlen in Brasilien und Italien. So schloss der DAX das Börsenjahr 2018 mit einem Minus von über 18 % ab. Der MDAX fiel um knapp 18 % und der SDAX sogar um 20 %.

Diese Entwicklung, die im Zeichen weltweiter politischer Krisen stand und dämpfend auf die Märkte wirkte, setzte sich auch zu Beginn des Jahres 2019 fort. Hinzu kamen im Jahresverlauf die Regierungskrise in Italien sowie Zins- und Konjunktursorgen und eine sich abzeichnende Rezession der deutschen Wirtschaft. Nach mehreren größeren Auf- und Abwärtsbewegungen lag der DAX nach neun Monaten 2019 mit einem Stand von 12.428 Punkten in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (28. September 2018: 12.247 Punkte).

Kursentwicklung der DIR-Aktie positiv

Die positive Kursentwicklung in einem volatilen Gesamtumfeld sowie die gestiegene Marktkapitalisierung und die erhöhten Handelsvolumina bestätigten die Akzeptanz der DIR-Aktie am Kapitalmarkt und das Potential des Geschäftsmodells.

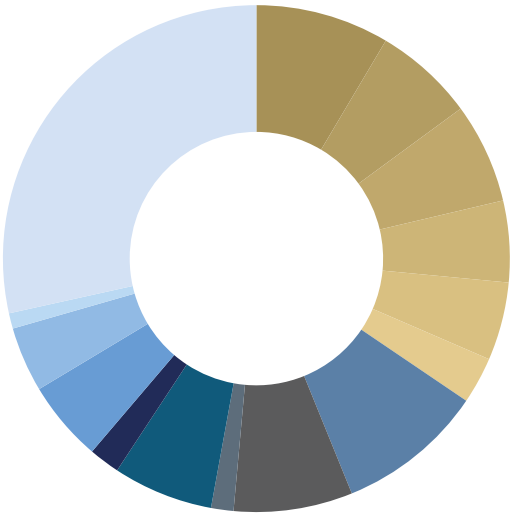
Am Anfang des Geschäftsjahres 2018/2019 lag der Aktienkurs (Eröffnungskurs am 01.10.2018) bei EUR 10,41. Der Kurs blieb im Verlauf des ersten Halbjahres weitgehend stabil. Ab April 2019 war ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Der niedrigste Wert wurde am 11.10.2018 mit EUR 10,06, der höchste Kurs wurde jeweils am 19. und 20.09.2019 mit EUR 17,90 erreicht.

Der volumengewichtete Durchschnittspreis des Geschäftsjahres 2018/2019 lag bei EUR 12,53 und damit 43 % über dem Vorjahr (Geschäftsjahr 2017/2018: EUR 8,74), das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen hat sich auf über EUR 53.000 erhöht (Geschäftsjahr 2017/2018: ca. EUR 18.000)

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der

• **Deutsche Industrie REIT-AG – Kursverlauf (XETRA)**

Aktionärsstruktur



8,53 %	Obotritia Capital KGaA
6,39 %	Obotritia Alpha Invest GmbH
6,39 %	Obotritia Beta Invest GmbH
5,19 %	Babelsberger Beteiligungs GmbH
4,98 %	Försterweg Beteiligungs GmbH
2,98 %	Obotritia Delta Invest GmbH
34,5 %	Summe Obotritia-Gruppe
9,38 %	VBL
7,58 %	Lotus AG
1,43 %	Olive Tree Invest GmbH
6,39 %	Gert Purkert
1,97 %	TIVEN GmbH
5,16 %	Parson GmbH
3,17 %	ALPHA 4 S.A., SICAV-SIF
2,91 %	Management
20,14 %	restlicher Streubesitz*

*Streubesitz lt. Definition der Deutschen Börse: 32,9 %

Stand 30.09.2019*

[1] Obotritia Capital KGaA zuzurechnen
[2] Lotus AG zuzurechnen
[3] Gert Purkert zuzurechnen
[4] im Geschäftsjahr 2018/2019
Quelle: ARIVA.DE AG / EQS Group AG

Die Prozentangaben erfolgen auf Basis von Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33 ff. WpHG der genannten Aktionäre, bzw. Meldungen der Eigengeschäfte von Führungskräften gemäß Art. 19 MAR. Der Stimmrechtsanteil bezieht sich jeweils auf die Zahl der Gesamtstimmrechte zum Zeitpunkt der Meldung. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass sich der Stimmrechtsanteil seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert hat.

DIR damit sehr gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2019 mit EUR 17,20 (Schlusskurs XETRA). Die Marktkapitalisierung lag damit am Stichtag bei rund EUR 403 Mio. Durch den höheren Börsenwert konnte die Gesellschaft ein zunehmendes Interesse sowohl bei institutionellen Investoren als auch Kleinanlegern verzeichnen, wodurch auch die Handelsvolumina anstiegen.

Erfolgreiche Kapitalerhöhungen

Innerhalb des Geschäftsjahres 2018/2019 haben sich Grundkapital und Aktienanzahl durch zwei Kapitalerhöhungen erhöht. Bis Mitte Dezember 2018 betrug die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital 18.000.056. Nach einer Kapitalerhöhung durch Bareinlage im Dezember 2018 (+4.500.016 Stammaktien) zu EUR 11,00 je Aktie und einer weiteren Kapitalerhöhung im Rahmen einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren und bestehende Aktionäre (+951.873 Stammaktien) im September 2019 zu EUR 15,75 je Aktie beläuft sich die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital zum 30.09.2019 auf 23.451.945 bzw. EUR 23.451.945,00.

Aktionariat

Die Aktionärsstruktur ist geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie. Der Free Float (nach Definition der Deutschen Börse) lag zum Berichtsstichtag am 30. September 2019 bei ca. 32,9 %.

Investor-Relations

Um einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit bestehenden sowie mit potenziellen Investoren zu führen, hat die DIR ihre Investor-Relations-Aktivitäten deutlich ausgebaut. Sie war auf mehreren Konferenzen und Roadshows im In- und Ausland vertreten, u.a. in den USA, Südafrika und verschiedenen Ländern in der EU. Im April 2019 veranstaltete die Gesellschaft einen Capital Markets Day in Düsseldorf mit ca. 40 Analysten und Investoren, bestehend aus einer Managementpräsentation und der Besichtigung mehrerer Immobilien.

Weiterhin war die DIR im Geschäftsjahr 2018/2019 regelmäßig in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten steigern.

Analystencoverage

Im März 2018 startete die Baader Bank die Kommentierung der Deutsche Industrie REIT-AG. Im Juli 2018 erfolgte die Aufnahme durch ODDO BHF. Die Kursziele wurden danach mehrfach aktualisiert. Damit bestehen derzeit zwei Analystencoverages der DIR-Aktie.

Datum	Institut	Report	Analyst	Empfehlung	Kursziel
10.12.2019	Baader Bank	Update	Andre Remke	„Kaufen"	20,00 EUR
06.12.2019	ODDO BHF	Update	Manuel Martin	„Kaufen"	18,00 EUR

Auf den Investor-Relations-Seiten der Homepage finden Interessierte u.a. kapitalmarktrechtliche Pflichtmitteilungen, wie z.B. Ad-hoc-Meldungen, sowie Finanzberichte und Investorenpräsentationen zum Download.

- **Die DIR-Aktie auf einen Blick:**

Stand	30. September 2019
WKN	A2G9LL
ISIN	DE000A2G9LL1
Börsenkürzel	JB7
Grundkapital in EURO	23.451.945,00 €
Anzahl Aktien	23.451.945
Aktiengattung	Inhaberstammaktien
Branche	Real Estate
Handelsplätze	Börse Berlin (Regulierter Markt), Frankfurt, XETRA (Prime Standard)
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, Frankfurt am Main
Zahlstelle	ODDO BHF Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstr. 10, 60323 Frankfurt am Main
Geschäftsjahr	01.10-30.09.

FOTO:
Regensburg, Donaustaufener Str.

Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG (DIR) berichten im Folgenden über die Corporate Governance des Unternehmens gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und zugleich über die Unternehmensführung gemäß § 289f HGB n.F.

Zunächst wird hierbei die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Industrie REIT-AG wiedergegeben. Im Anschluss folgt eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammensetzung. Zudem wird die Corporate Governance der Gesellschaft dargestellt und es wird auf das Diversitätskonzept eingegangen.

1. Entsprechenserklärung der Deutsche Industrie REIT-AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und die damit verfolgten Ziele. Sie erklären hiermit gemäß § 161 Abs. 1 Aktiengesetz, dass die Deutsche Industrie REIT-AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung des Kodex vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit folgenden Ausnahmen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 5. November 2018 entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird:

Ziffer 4.1.3 Satz 2 und 3 DCGK – Compliance Management System:
Die Gesellschaft hat seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nicht mehr als vier Mitarbeiter beschäftigt. Derzeit beschäftigt die Gesellschaft vier Mitarbeiter. Daher sah und sieht der Vorstand keine Notwendigkeit, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ zu erarbeiten und offenzulegen. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege formalisierter Maßnahmensysteme stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn.

Ziffer 4.1.5 DCGK – Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungsfunktionen:
Der Vorstand folgte und folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft hatte und hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand waren und sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Aus diesem Grund hatte und hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0 % als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt. Bei der Deutsche Industrie ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung von Führungspositionen jedoch geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

Ziffer 4.2.1 Satz 2 DCGK – Geschäftsordnung Vorstand:
Für den Vorstand gibt es keine Geschäftsordnung. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass dieses Instrument angesichts der geringen Größe des Vorstands derzeit nicht zur Effektivität der Arbeit des Vorstands beitragen würde.

Ziffer 5.1.2 Abs. 1 Satz 2 und 3; Abs. 2 Satz 3 DCGK – Berücksichtigung von Diversity, Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und Festlegung einer Altersgrenze:
Der Aufsichtsrat folgte bisher nicht der Empfehlung, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft war und ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind. Jedoch hält der Aufsichtsrat die Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung des Vorstands für wünschenswert. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 ein Drittel als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Vorstand festgelegt. Diese Quote wird derzeit erfüllt und insofern entspricht die Gesellschaft in diesem Punkt dem Kodex. Auf die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird weiterhin verzichtet. Die Gesellschaft war und ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze nicht sachdienlich wäre, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen im Rahmen der Vorstandstätigkeit zur Verfügung stehen sollte.

Ziffer 5.3 DCGK – Bildung von Ausschüssen:
Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl vorläufig davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden. Bei gleichbleibender Mitgliederzahl wird der Aufsichtsrat auch künftig davon absehen, Ausschüsse zu bilden.

Ziffern 5.4.1 Abs. 2, Abs. 4 DCGK – Benennung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung von Diversity, Erarbeitung Kompetenzprofil, Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat:
Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet und beabsichtigt auch künftig nicht, solche Ziele zu setzen oder ein Kompetenzprofil zu erarbeiten. Ebenso wenig wurden Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt oder sollen künftig festgelegt werden. Die Gesellschaft war und ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend waren und sind. Aus diesen Gründen wurde und wird auch auf die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat verzichtet. Die Gesellschaft war und ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat nicht sachdienlich wäre, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen über einen längeren Zeitraum im Rahmen der Aufsichtsratstätigkeit zur Verfügung stehen sollte.

Rostock, 25.10.2019
Für den Aufsichtsrat

Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)

2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Führungsstruktur mit drei Organen

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortungsvolle Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

Wesentliches Element der Corporate Governance ist die Trennung von Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle. Diese erfolgt durch eine klare Aufgabenverteilung und Verantwortlichkeiten zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Daneben steht die Hauptversammlung als drittes Organ. Durch sie werden die Aktionäre an grundlegenden Entscheidungen der Gesellschaft beteiligt.

Der Vorstand

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Dabei entwickelt er die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Der Vorstand trägt zudem Sorge für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen.

Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für die Gesellschaft, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. Der Vorstand hat sich bisher noch keine Geschäftsordnung gegeben.

Der Vorstand der Deutsche Industrie REIT-AG wird nach § 6 Nr. 2 der Satzung vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat bestimmt auch, aus wie vielen Mitgliedern der Vorstand sich insgesamt zusammensetzt und ob es einen Vorsitzenden oder Sprecher geben soll. Die Vorstandsmitglieder werden für maximal fünf Jahre bestellt. Wiederbestellungen sind zulässig. Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 eine Zielgröße von einem Drittel festgelegt. Weitere Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Vorstands wurden bisher nicht festgelegt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind.

Der Vorstand der Deutsche Industrie REIT-AG besteht mit Herrn Rolf Elgeti (CEO),
Frau Sonja Petersen (geb. Paffendorf) (CIO) und
Herrn René Bergmann (CFO) aus drei Personen.

Der CEO, Herr Rolf Elgeti, verantwortet die Bereiche Human Resources, Public Relations, und Strategie. Der Schwerpunkt Investment und Asset Management wird durch die CIO, Frau Sonja Petersen (geb. Paffendorf), verantwortet. Der CFO, Herr René Bergmann, ist für die Bereiche Rechnungswesen/Controlling, Finanzierung und Investor Relations zuständig. Alle drei Vorstände steuern und kontrollieren für ihre Bereiche jeweils auch die externen Dienstleister.

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands sind unter: www.deutsche-industrie-reit.de/unternehmen/vorstand/ veröffentlicht.

Aufsichtsrat und Vorstand verständigen sich auf jährliche Ziele, deren Realisierungen regelmäßig überprüft werden.

Maßnahmen zur Fortbildung oder Auffrischung von Fähigkeiten und Kenntnissen liegen in der Selbstverantwortung des Vorstands.

Für die Vorstandsmitglieder wurde unter Berücksichtigung von § 93 Abs. 2 AktG eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Der Vorstandsvorsitzende Rolf Elgeti erhält eine pauschale Jahresvergütung von derzeit TEUR 71,3. Sofern der Aufsichtsrat der Gesellschaft in Zukunft zu der Überzeugung kommen sollte, dass eine angemessene und den Zielen des § 87 AktG Rechnung tragende Vergütung den Abschluss weiterer Vereinbarungen erfordert, werden entsprechende Maßnahmen erwogen werden.

Für Ihre Vorstandstätigkeit erhalten Frau Petersen (geb. Paffendorf) und Herr Bergmann eine jährliche fixe Bruttovergütung in Höhe von derzeit TEUR 120,0. Darüber hinaus gibt es für diese beiden Vorstandmitglieder eine variable Vergütungskomponente mit Zielerreichungskriterien gemäß den Empfehlungen von Ziffer 4.2.5 des DCGK.

Als Zielerreichungskriterien werden zugrunde gelegt:

1. Aktienkursentwicklung (Gewichtung 30 %)
2. FFO je Aktie (Gewichtung 40 %)
3. Entwicklung des EPRA NAV je Aktie (Gewichtung 30 %)

Der Zielerreichungsgrad wird jedes Jahr neu festgelegt. Die variable Vergütung beginnt ab einer Zielerreichung von mindestens 30 % (darunter = 0 EUR). Bei Übererfüllung erfolgt eine Kappung bei 150 % je Einzelziel.

Die variable Vergütung wird zur Hälfte nach der Ermittlung der durch den Wirtschaftsprüfer geprüften Abschlüsse (im Dezember des Jahres) in bar ausgeschüttet. Die andere Hälfte wird nach zwei weiteren Geschäftsjahren ausgeschüttet, sofern die Zielerreichung von 30 % in jedem der Geschäftsjahre erzielt wird.

Weitere Details zur Vorstandsvergütung werden im Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts dargestellt.

Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungsfunktionen

Der Vorstand folgt nicht der Empfehlung der Ziffer 4.1.5 DCGK, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich zwei Arbeitnehmer (ohne Vorstand) ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand waren und sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Aus diesem Grund hatte und hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0 % als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt. Bei der Deutsche Industrie ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung von Führungspositionen jedoch geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

Der Aufsichtsrat

Die zentralen Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen in der Beratung und Überwachung des Vorstands. Der dreiköpfige Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG arbeitet dabei auf Basis einer Geschäftsordnung, die er sich selbst gegeben hat. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Beschlussanträge sowie Informationen zu den Beratungsgegenständen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestellt. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse im Einzelfall außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Von dieser Möglichkeit wird in eilbedürftigen Fällen gelegentlich Gebrauch gemacht. Kommt es bei Beschlussfassungen zu Stimmengleichheit, entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt. Derzeit sind keine Vertreter der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG vertreten. Der Aufsichtsrat beabsichtigt nicht, konkrete Ziele für seine Zusammensetzung zu setzen oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu erarbeiten. Ebenso wenig sollen Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt werden. Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 eine Zielgröße von 0 % festgelegt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend sind.

Der Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG besteht derzeit mit Herrn Hans-Ulrich Sutter, Herrn Dr. Dirk Markus und Herrn Achim Betz aus drei Personen.

Herr Hans-Ulrich Sutter ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und Herr Dr. Dirk Markus stellvertretender Vorsitzender. Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2019 endende Geschäftsjahr beschließt.

Bisher wurden aufgrund der geringen Mitgliederanzahl noch keine Ausschüsse gebildet.

Auf die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat wird verzichtet. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat nicht sachdienlich ist, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen über einen längeren Zeitraum im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsratstätigkeit zur Verfügung stehen soll.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle derzeitigen Aufsichtsratsmitglieder als unabhängig im Sinne der Ziffer 5.4.2 DCGK anzusehen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erläutert jährlich die Tätigkeit des Aufsichtsrats in seinem Aufsichtsratsbericht sowie mündlich auf der Hauptversammlung.

Für die Aufsichtsratsmitglieder der DIR wurde im Januar 2018 eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten satzungsgemäß eine feste Vergütung sowie Erstattungen für bare Auslagen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Aufsichtsrats enthält der Vergütungsbericht des Lageberichts.

Weitere Einzelheiten zur Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand trägt Sorge für eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Eine intensive und kontinuierliche Kommunikation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist dabei die Basis für eine effiziente Unternehmensleitung.

Der Vorstand der Deutsche Industrie REIT-AG nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Er berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Im Geschäftsjahr 2018/2019 traten keine Interessenkonflikte auf.

3. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Grundzüge der Compliance

Die Deutsche Industrie REIT-AG bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und einer an nachhaltiger Wertschöpfung orientierten Leitung des Unternehmens. Dazu gehören eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Mitarbeiter untereinander ebenso wie eine hohe Transparenz in der Berichterstattung und in der Unternehmenskommunikation.

Wesentliche Geschäftsgrundlage der Deutsche Industrie REIT-AG ist das Vertrauen von Mietern, Geschäftspartnern, Aktionären und weiteren Kapitalmarktteilnehmern sowie Beschäftigten zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Somit bedeutet Compliance bei der DIR nicht nur die Einhaltung von Rechtsgrundsätzen und der Satzung, sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen.

Compliance Management System

Derzeit beschäftigt die DIR zwei Mitarbeiter (ohne Vorstand). Daher sah und sieht der Vorstand keine Notwendigkeit, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ zu erarbeiten und offenzulegen. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege formalisierter Maßnahmensysteme stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn.

Organisation und Steuerung

Die Deutsche Industrie REIT-AG hat ihren Sitz in Deutschland und unterliegt daher den Vorschriften des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen der Satzung.

Die Deutsche Industrie REIT-AG steuert das Unternehmen im Wesentlichen anhand der folgenden Kennzahlen: EBIT, FFO, LTV, EPRA-NAV sowie Cashflow. Dabei werden nachhaltige wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der Deutsche Industrie REIT-AG nehmen im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte vor oder während den Hauptversammlungen wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Den Vorsitz der Hauptversammlungen führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und über Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Hauptversammlung notwendig ist. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Die Tagesordnung der Hauptversammlung sowie die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen veröffentlicht die Deutsche Industrie REIT-AG leicht erreichbar auf ihrer Internetseite unter: www.deutsche-industrie.de in der Rubrik „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt „Hauptversammlung“.

Um ihren Aktionären die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte und die Stimmrechtsvertretung zu erleichtern, bestimmt die DIR einen Vertreter für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts.

Dieser ist auch während der Hauptversammlung erreichbar.

Die Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Industrie REIT-AG, die über das am 30. September 2018 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 22. März 2019 in Berlin statt. Die Hauptversammlung hat die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,09 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2017/2018 beschlossen. Des Weiteren wurden Vorstand und Aufsichtsrat für ihre Amtszeit im Geschäftsjahr 2017/2018 entlastet. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, gewählt. Darüber hinaus wurden verschiedene kleinere Satzungsänderungen verabschiedet. Außerdem wurde ein neues Genehmigtes Kapital 2019 geschaffen und es erging ein Beschluss über die Schaffung einer Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts.

Es waren über 67 % des Grundkapitals vertreten (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 22.500.072 EUR). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Aktienoptionsprogramme

Bei der Deutsche Industrie REIT-AG gibt es derzeit keine Aktienoptionsprogramme oder ähnliche Anreizsysteme.

Transparente Berichterstattung

Die Deutsche Industrie REIT-AG gewährleistet über ihre Internetseite eine einheitliche, umfassende, zeitnahe und zeitgleiche Information der Aktionäre und der interessierten Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage und neue Tatsachen.

Diese Informationen sind auf der Internetseite unter www.deutsche-Industrie-reit.de in der Rubrik „Investor Relations“ abrufbar.

Die Berichterstattung über die Geschäfts- und Ertragslage erfolgt derzeit in Geschäftsberichten, Quartalsmitteilungen sowie in den Halbjahresfinanzberichten, welche auf der Internetseite des Unternehmens zum Download bereitgestellt werden. Wesentliche aktuelle Informationen werden über Corporate News und Ad-hoc-Meldungen veröffentlicht und ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht. Zudem werden Geschäfte von Führungspersonen und diesen nahestehenden Personen gemäß Art. 19 MAR (Market Abuse Regulation/Marktmissbrauchsverordnung) öffentlich als „Directors‘ Dealings“ bekanntgemacht und sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft verfügbar.

Gemäß Art.a18 MAR werden vorgeschriebene Insiderlisten geführt und die in Insiderlisten aufgeführten Personen wurden und werden über die sich für sie daraus ergebenden gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

Wesentliche Ereignisse und Veröffentlichungstermine werden im Finanzkalender gepflegt und veröffentlicht, welcher jederzeit auf der Internetseite der Gesellschaft einsehbar ist.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss der Deutsche Industrie REIT-AG wird nach Maßgabe der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Jahresabschluss vom Abschlussprüfer sowie durch den Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Jahresabschluss entsprechend des Deutschen Corporate Governance Kodex binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende zu veröffentlichen. Die unterjährigen Finanzinformationen (Quartalsmitteilungen sowie der Halbjahresfinanzbericht) werden vor der Veröffentlichung zwischen Aufsichtsrat und dem Vorstand erörtert.

Die ordentliche Hauptversammlung, die über das am 30. September 2018 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018/2019 gewählt. Die Prüfungen der DOMUS AG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird von dem Abschlussprüfer über Ausschluss- oder Befreiungsgründe sowie Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung aufgetreten sind, unverzüglich informiert. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und ist verpflichtet, den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe zu unterrichten.

Chancen- und Risikomanagement

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement, um den Risiken, denen die Deutsche Industrie REIT-AG ausgesetzt ist, angemessen und systematisch zu begegnen. Hierbei wurde ein umfassender Prozess eingeführt, der das Management in die Lage versetzt, Risiken und Chancen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Insofern werden ungünstige Entwicklungen und Ereignisse frühzeitig transparent und können analysiert und gezielt bewältigt werden. Weitergehende Informationen zum Risikomanagement sind im Chancen- und Risikobericht des Lageberichts enthalten.

Rostock, 2. Dezember 2019

Für den Aufsichtsrat

Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2018/2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Führung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Gesellschaft und die aktuellen Vermietungsstände unterrichtet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere haben die Mitglieder des Aufsichtsrats alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft. Mehrfach hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Risikosituation des Unternehmens, der Liquiditätsplanung und der Eigenkapitalsituation auseinandergesetzt. Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in der bilanzfeststellenden Sitzung auch über die Rentabilität der Gesellschaft, und hierbei insbesondere über die Rentabilität des Eigenkapitals, berichtet. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsräte

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum zehn Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen zwei als Präsenzsitzungen stattfanden und acht Sitzungen als Telefonkonferenzen durchgeführt wurden. Außerdem wurden Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstands erfolgten nach Prüfung umfangreicher Unterlagen sowie intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Ausschüsse des Aufsichtsrats bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, welche dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden müssen, traten nicht auf.

- **Die nachfolgende Übersicht zeigt die Sitzungsteilnahme der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018/2019:**

Name	10.12.2018 Präsenz-sitzung	12+13.12. 2018 Telefon-konferenz	22.03.2019 Präsenz-sitzung	04.06.2019 Telefon-konferenz	05.06.2019 Telefon-konferenz	13.08.2019 Telefon-konferenz	28.08.2019 Telefon-konferenz	02.+17.09. 2019 Telefon-konferenz
Hans-Ulrich Sutter (ab 22.03.2019)			x	x	x	x	x	x
Dr. Maximilian Murawo (bis 22.03.2019)	x	x						
Dr. Dirk Markus	x	x	x	x	x	x	x	x
Achim Betz	x	x	x	x	x	x	x	x

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats in den einzelnen Sitzungen standen die folgenden Schwerpunktthemen:

Sitzung am 10. Dezember 2018:

- Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017/2018 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichtes
- Beschlussfassung über die Billigung des geprüften Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017/2018, den Gewinnverwendungsvorschlag und den geprüften Abhängigkeitsbericht
- Beschlussfassung über den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017/2018
- Beschlussfassung über die variable Vergütung für die Vorstandsmitglieder Sonja Petersen und René Bergmann für das Geschäftsjahr 2017/2018
- Bericht des Vorstands über das Portfolio und getätigte Akquisitionen, die Finanzierung und die Ankaufs-Pipeline
- Beschluss über Einzelgeschäfte
- Beschluss über die Aufstockung der besicherten Immobilienanleihe

Am 12. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands vom selben Tag über die Durchführung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Bareinlagen zugestimmt. Am 13. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands vom selben Tag über das Volumen und den Bezugspreis dieser Kapitalerhöhung zugestimmt.

Am 22. März 2019, unmittelbar nach der Hauptversammlung, hat sich der Aufsichtsrat konstituiert sowie Herrn Hans-Ulrich Sutter zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Sitzung am 04. Juni 2019

- Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte
- Beratung zur Entsprechenserklärung 2019 zum Deutschen Corporate Governance Kodex

- Beratung über den Vorschlag des Vorstands zur Begebung einer Wandelanleihe

Am 05. Juni 2019 hat der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands zur Begebung einer Wandelschuldverschreibung zugestimmt.

Sitzung am 13. August 2019:

- Beschlussfassung über die Entsprechenserklärung 2019 zum Deutschen Corporate Governance Kodex
- Bericht des Vorstands über den Gang der Geschäfte
- Beratung über verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung weiterer geplanter Akquisitionen

Am 28. August 2019 hat der Aufsichtsrat über den Vorschlag des Vorstands zur Durchführung einer möglichen Bezugsrechtskapitalerhöhung beraten.

Am 02. September 2019 hat der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands vom selben Tag über die Durchführung und den Bezugspreis einer Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Bareinlagen sowie am 17. September dem Beschluss des Vorstands vom selben Tag über den Umfang dieser Kapitalerhöhung zugestimmt.

Darüber hinaus wurden per Umlaufbeschluss zustimmungsbedürftige Einzelgeschäfte vom Aufsichtsrat genehmigt.

Corporate Governance

Über die Corporate Governance bei der Deutsche Industrie REIT-AG berichten Vorstand und Aufsichtsrat im Corporate-Governance-Bericht, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website des Unternehmens unter https://deutsche-industrie-reit.de/investor-relations/corporate-governance/ sowie im Geschäftsbericht 2018/2019 veröffentlicht wird.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Industrie REIT-AG zum 30. September 2019 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 22. März 2019 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Industrie REIT-AG und der Lagebericht der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 17. Dezember 2019 teilgenommen und in dieser über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Hierzu gehörten auch seine Ausführungen zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess. Darüber hinaus stand er den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 30. September 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht)

Der Vorstand hat für den Zeitraum der Beherrschung gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen war Gegenstand der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat über das Ergebnis seiner Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

Auch der Prüfungsbericht lag dem Aufsichtsrat vor. Der Aufsichtsrat hat sowohl den Abhängigkeitsbericht des Vorstands als auch den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers geprüft und der Abschlussprüfer hat an der Verhandlung des Aufsichtsrats über den Abhängigkeitsbericht teilgenommen und zu den wesentlichen Ergebnissen seiner Prüfung berichtet. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat stimmt der Aufsichtsrat dem Abhängigkeitsbericht des Vorstands und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zu und erhebt gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Maximilian Murawo hatte mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. März 2019 sein Amt niedergelegt. Diese Hauptversammlung wählte Herrn Hans-Ulrich Sutter neu in den Aufsichtsrat. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom selben Tag wurde Herr Sutter zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2018/2019.

Rostock, im Dezember 2019

Für den Aufsichtsrat

Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Sonja Petersen
Investmentvorstand (CIO)
Frau Petersen verantwortet die Bereiche An- und Verkauf sowie das Asset- und Property Management

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)
Herr Elgeti verantwortet die Bereiche Personal, Public Relations und Strategie

René Bergmann
Finanzvorstand (CFO)
Herr Bergmann verantwortet die Bereiche Finanzierung, Rechnungswesen/Controlling, sowie Investor Relations

Aufsichtsrat

Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender
Diplom-Kaufmann, Düsseldorf

Dr. Dirk Markus
Stellvertretender Aufsichtsrats-vorsitzender
Betriebswirt
Vorstandsvorsitzender der Aurelius Group, London

Achim Betz
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Nürtingen

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind unter https://www.deutsche-industrie-reit.de/unternehmen/ unter den Menüpunkten „Vorstand“ bzw. „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.

FOTO:
Essingen, Streichhoffeld

Deutsche Industrie als REIT

REIT ist die Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. Dabei handelt es sich um börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, deren Geschäftszweck in der langfristigen Bestandshaltung und dem nachhaltigen Erzielen von Mieterlösen liegt. Durch ihre Börsennotierungen verfügen REITs über einen direkten Kapitalmarktzugang und damit im Vergleich zu Immobilienfonds quasi über ewiges Eigenkapital. Zudem stellen die Immobilienaktien für Anleger ein fungibles Investitionsinstrument dar, über die indirekte Immobilieninvestments in verschiedene Assetklassen ermöglicht werden. Wesentliches Merkmal ist zudem die Steuertransparenz der REIT-Gesellschaft, da auf Unternehmensebene keine Ertragsteuern anfallen und die Besteuerung auf Anlegerebene nachgelagert mit der Dividendenausschüttung erfolgt. Insofern wird eine REIT-Beteiligung steuerlich einem direkten Immobilieninvestment gleichgesetzt.

Ein REIT ermöglicht somit einem breiten Anlegerspektrum sich indirekt über Aktien an Immobilien zu beteiligen. Insbesondere Kleinanleger können damit an verschiedenen Immobilienklassen partizipieren, für die eine Direktinvestition in eine Immobilie aufgrund des Volumens, des Klumpenrisikos und der Bewirtschaftungserfordernisse nicht in Betracht kämen.

REITs zeichnen sich bereits seit Jahrzehnten durch eine hohe Stabilität, Profitabilität, Dividendenstärke sowie durch nachhaltige Wertsteigerungen aus und sind deshalb auf entwickelten Investmentmärkten wie in den USA, Kanada, Großbritannien, Frankreich, Belgien, Singapur, Hongkong und Japan, bereits seit langem etabliert.

Wesentliche Voraussetzungen, um in Deutschland ein REIT zu werden, ergeben sich aus dem REIT-Gesetz von 2007 und umfassen folgende Kriterien:

- Mindesteigenkapital der Aktiengesellschaft von EUR 5 Mio.,
- Listing im Regulierten Markt einer deutschen Wertpapierbörse,
- Mindestens 15 % Streubesitz im Aktionariat,
- Begrenzung der direkten Beteiligung eines einzelnen Aktionärs auf 10 % des Grundkapitals,
- Mindesteigenkapitalquote von 45 %,
- Immobilienvermögen von mindestens 75 % des Gesamtvermögens,
- Mieterlöse von mindestens 75 % der Gesamterlöse,
- Mindestdividendenausschüttung von 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses.

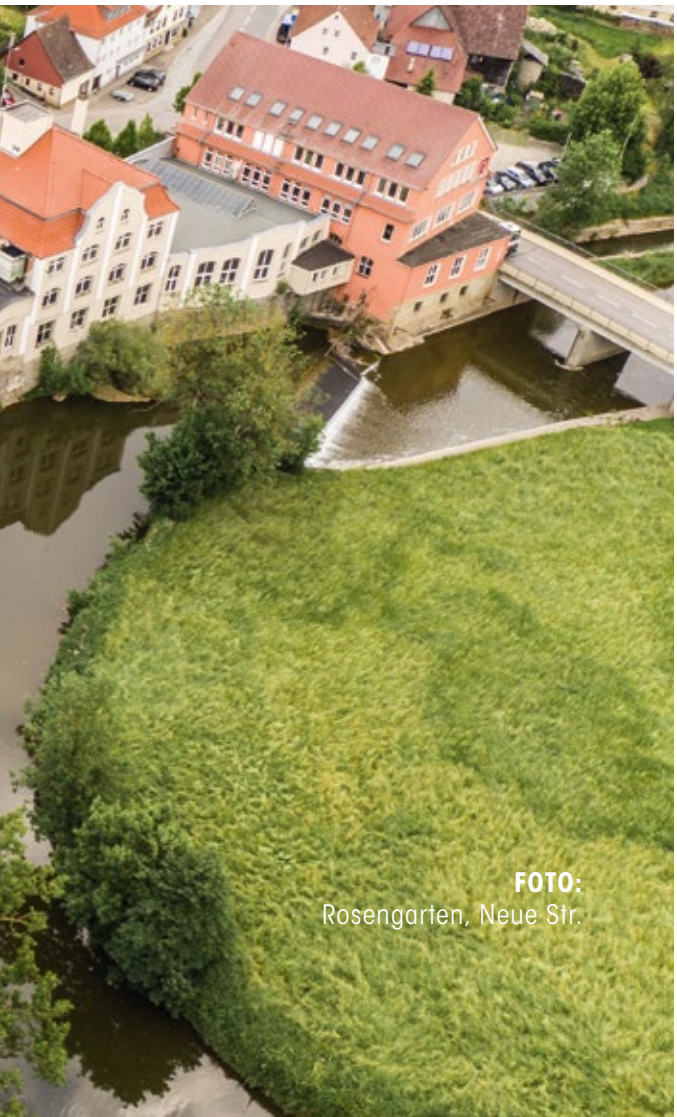


FOTO:
Rosengarten, Neue Str.

Insofern bedarf es zur Gründung eines REIT bereits einer gewissen Mindestgröße und Stabilität der Gesellschaft. Die deutschen REIT-Kriterien sichern den Aktionären damit bereits von Beginn an eine hohe Qualität zu.

Weiterhin stellt die Notierung im „Regulierten Markt“ an einer deutschen Börse ein Höchstmaß an Transparenz sicher. So bestehen etwa regelmäßige Publizitätspflichten wie eine quartalsweise Berichterstattung in Deutsch und Englisch un die verpflichtende Teilnahme an Analysten- und Investorenveranstaltungen.

Und schließlich ermöglicht die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft sehr schlanke und kosteneffiziente Verwaltungsstrukturen, da z.B. keine eigene Steuerabteilung oder das Managen komplexer Steuerstrukturen erforderlich ist.

Insofern stellt die DIR am Kapitalmarkt eine interessante, risikoarme und attraktive Möglichkeit des Investments in deutsche Light-Industrial Immobilien dar.

Der Light Industrial Immobilienmarkt

Unter einer „Light-Industrial Immobilie“ versteht man im Allgemeinen Immobilien, welche für die Fertigungs- und Logistikprozesse der Leichtindustrie benötigt werden. Unter Leichtindustrie wird jener Teil der industriellen Produktion einer Volkswirtschaft verstanden, der im Unterschied zur Schwerindustrie weniger investitionsintensiv und dagegen wissens- und arbeitsintensiv geprägt ist. Die Leichtindustrie kann dabei sowohl der Produktion von Konsumgütern dienen, als auch der Herstellung von Industriegütern. Eine weitere Eigenschaft ist, dass die Leichtindustrie meist eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen aufweist und die Produktion als Teil des Ganzen kombiniert mit anderen Prozessen wie Lagerung oder Forschung zu verstehen ist.

Light-Industrial Immobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte, die typischerweise mittel-ständische Mieterstrukturen aufweisen. Die Mischnutzung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und /oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen.

Zu den Light-Industrial Immobilien gehören folgende vier unterschiedliche Immobilientypen:

- Transformationsimmobilien
- Produktionsimmobilien
- Gewerbeparks
- Lager-/ Logistikimmobilien

Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungs-reversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus.

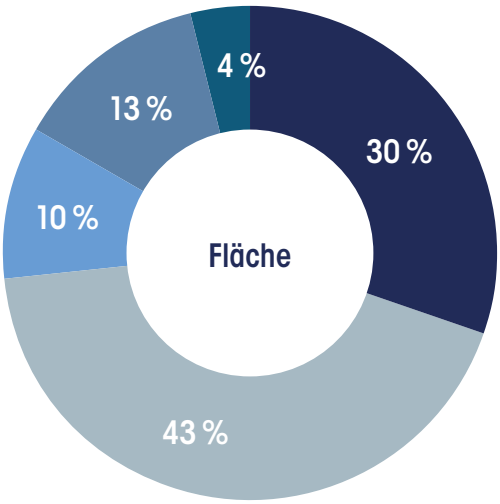
Der Light-Industrial Markt in Deutschland ist im Vergleich zu den anderen Immobilienklassen relativ intransparent. Da diese Anlageklasse erst langsam in den Fokus von Investoren rückt, existieren kaum valide und umfassende Marktdaten.

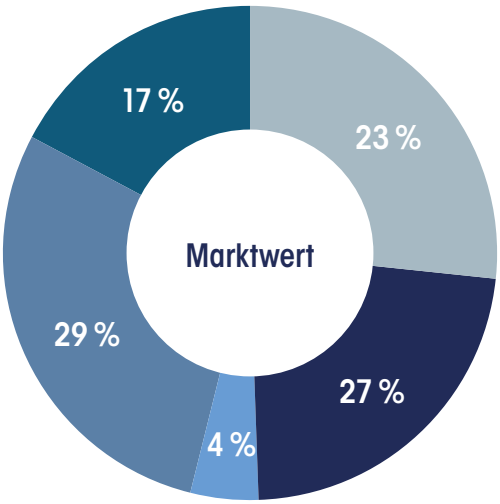
Die im Jahr 2013 ins Leben gerufene Initiative Unternehmensimmobilien betrachtet bislang als einziger Marktteilnehmer diese Assetklasse ganzheitlich und ist ein Zusammenschluss von unterschiedlichen Unternehmen, die auf dem deutschen Markt für Unternehmensimmobilien aktiv sind. In Zusammenarbeit mit bulwiengesa wird halbjährig ein Report veröffentlich, in dem sämtliche Transaktions- und Vermietungsdaten der Teilnehmer ausgewertet werden. Mit dem Investmentfokus der Deutschen Industrie REIT-AG auf deutsche Light-Industrial Immobilien ist die DIR Teil dieser Initiative, die aktuell elf Mitglieder zählt. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Marktdaten des deutschen Light-Industrial Marktes aufgeführt.

(Quelle der nachfolgenden Daten: Initiative Unternehmensimmobilien)

Flächenbestand und Marktvolumen

Unternehmensimmobilien haben mit einem Flächenbestand von 957 Mio. m² einen Anteil von 30,4 % am Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland und stellen damit nach Industrieflächen die zweit größte Assetklasse von Gewerbeimmobilien dar.





957,1	Unternehmensimmobilien	
1.359	Industrieflächen	
310	Gewerbeflächen in kleineren Objekten (z. B. Handwerk)	
400	Büroimmobilien	
120	Einzelhandelsimmobilien	
3.146	**Fläche insgesamt**	

563,2	Unternehmensimmobilien
475,7	Industrieflächen
93,0	Gewerbeflächen in kleineren Objekten (z. B. Handwerk)
600,0	Büroimmobilien
360,0	Einzelhandelsimmobilien
2.091,9	**Marktwert insgesamt**

- **Innerhalb von Unternehmensimmobilien teilt sich das Flächen- und Marktvolumen wie folgt auf:**

Objektkategorie innerhalb der Unternehmensimmobilien	Fläche		Gesamtwert	
	Mio. m²	in %	Mrd. Euro	in %
Transformationsimmobilien	61,4	6,4 %	43,0	7,6 %
Gewerbeparks	10,6	1,1 %	14,3	2,5 %
Lager-/Logistikimmobilien	339,1	35,4 %	205,6	36,5 %
Produktionsimmobilien	546,1	57,1 %	300,3	53,3 %
Alle Unternehmensimmobilien	**957,1**	**100,0 %**	**563,2**	**100,0 %**

Der größte Bestand innerhalb von Unternehmensimmobilien entfällt hierbei mit etwa 546 Mio. m² auf Produktionsimmobilien. Den zweitgrößten Bestand weisen Lager/Logistikimmobilien mit einem Anteil von ca. 35 %, gefolgt von Transformationsimmobilien mit einem Anteil von 6,4 % auf. Den kleinsten Anteil haben Gewerbeparks mit etwa 11 Mio. m² und einem Anteil von nur 1,1 %. Der Gesamtwert von Unternehmensimmobilien wird auf 563,2 Mrd. € geschätzt.

Der Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen für Light- Industrial Immobilien hat in den vergangenen Jahren enorm zugenommen. 2013 verzeichnete das Investmentvolumen noch 1,3 Mrd. €, wohingegen es 2018 mit 2,6 Mrd. € das doppelte Volumen erreichte.

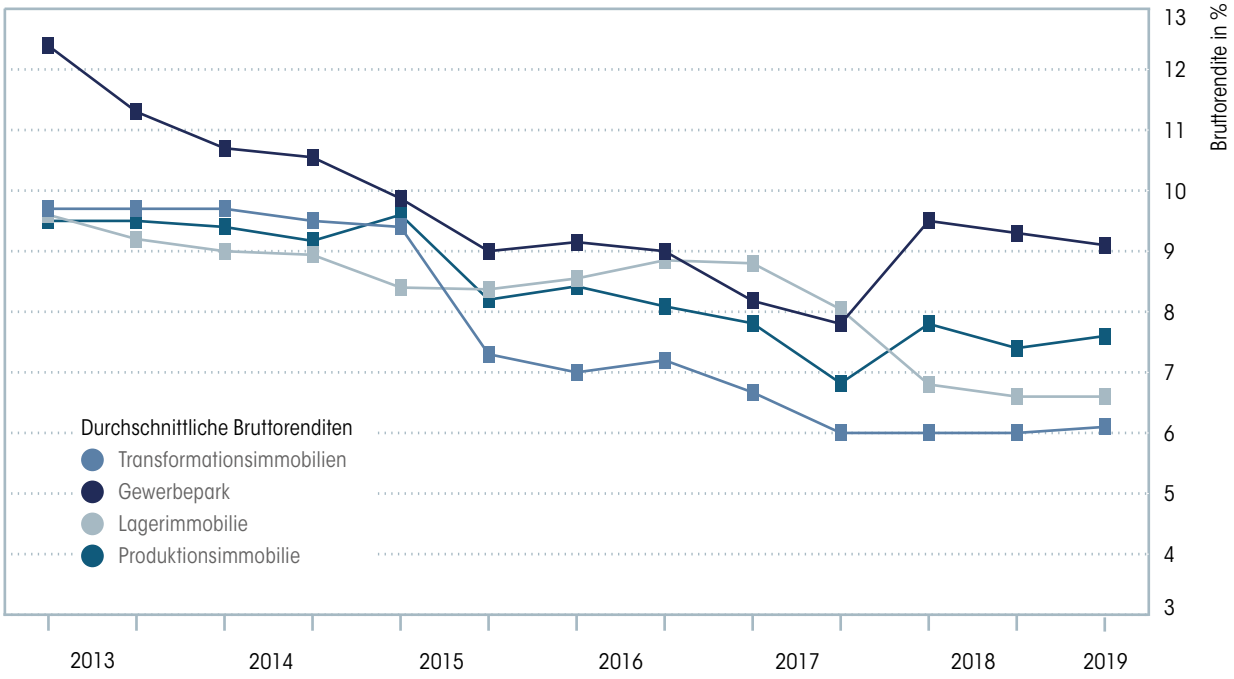
Obwohl Gewerbeparks hinsichtlich Flächen und Marktvolumen die kleinste Objektkategorie darstellen, weisen Gewerbeparks das höchste Investitionsvolumen auf. Im betrachteten Zeitraum hatten Gewerbeparks einen Anteil von 36 % am Gesamtvolumen. Auf Produktionsimmobilien entfielen in den vergangenen fünf Jahren rund 25 % des Gesamtinvestitionsvolumens, gefolgt von Transformationsimmobilien mit einem Anteil von 22 % und Lager-/Logistikimmobilien mit einem Anteil von 17 %.

- **In nachfolgender Tabelle ist das Investmentvolumen von Light- Industrial Immobilien im deutschen Markt nach Objektkategorie abgebildet.**

EUR Mio.	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Produktion	384,5	697,4	435,4	461,4	688,5	658,3
Lager	178,7	301,8	296,1	378,6	618,5	438,2
Gewerbeparks	325,8	617,0	1.140,3	528,3	1.105,6	943,7
Transformationsimmobilie	452,8	322,6	486,9	468,9	592,6	558,5
Summe	**1.341,8**	**1.938,8**	**2.358,7**	**1.837,2**	**3.005,2**	**2.598,7**

Rendite von Light-Industrial Immobilien

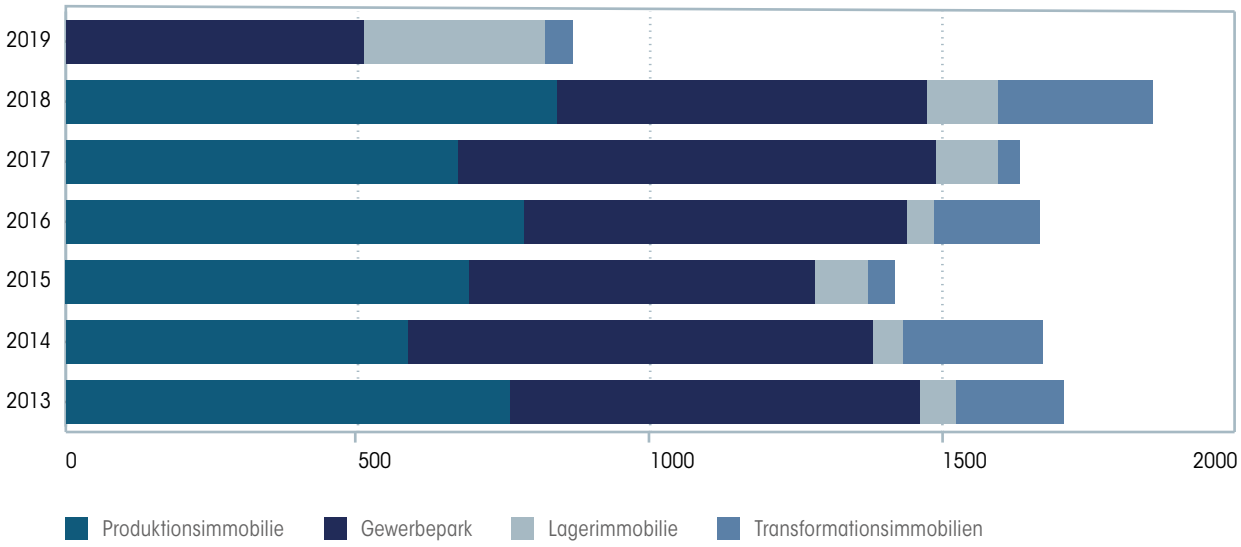
Die Bruttoanfangsrenditen von Light Industrial Immobilien sind in den vergangenen Jahren stark gesunken. Vor allem bei den Transformationsimmobilien und den Gewerbeparks ist die Rendite am stärksten gesunken. In nachfolgender Grafik ist die Entwicklung der durchschnittlichen Bruttorendite der einzelnen Immobilientypen in den letzten fünf Jahren dargestellt.



Der Rückgang der Bruttoanfangsrendite liegt hauptsächlich am gestiegenen Interesse von Investoren an Light-Industrial Immobilien. Dennoch liegt die Bruttoanfangsrendite immer noch deutlich über der anderer gewerblicher Immobilienklassen.

Neubauvolumen

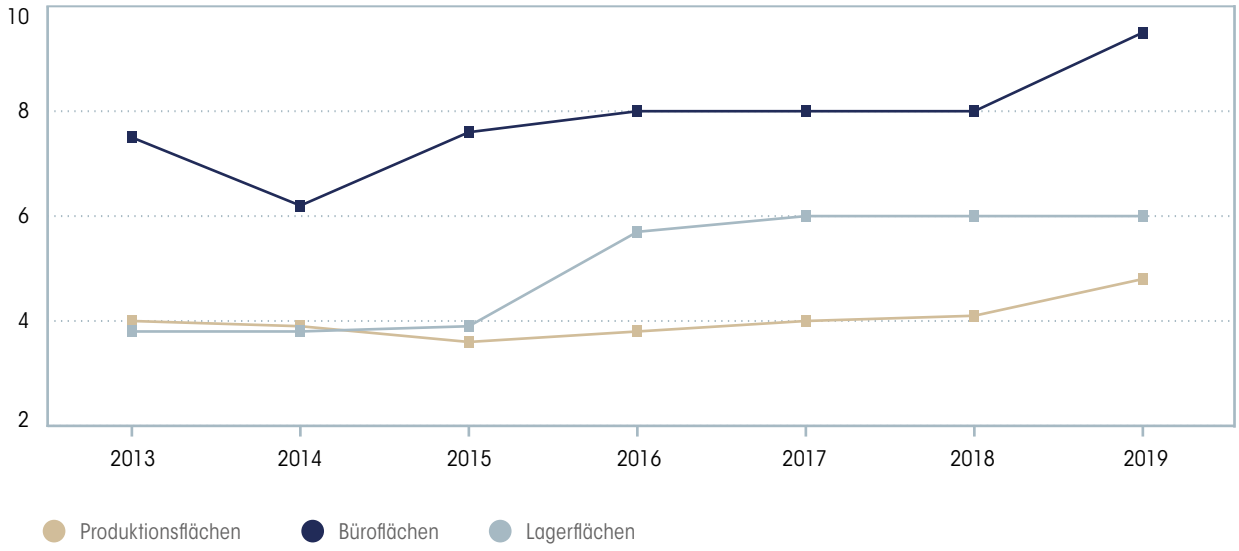
In Relation zum Flächenbestand, ist das Neubauvolumen im Light-Industrial Segment verhältnismäßig gering. Das durchschnittliche Volumen betrug in den letzten sieben Jahren 1,7 Mio. m² an fertiggestellten Flächen in Deutschland.



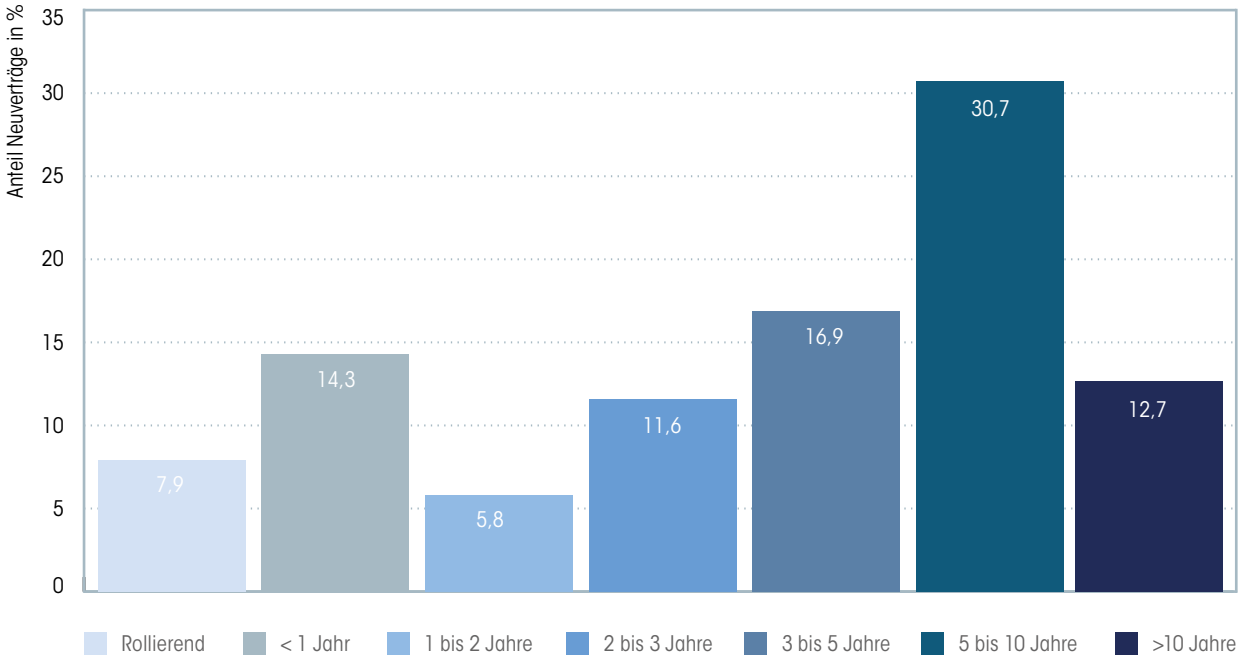
Produktions- und Lagerimmobilien weisen mit Abstand die höchste Neubauaktivität in den letzten Jahren auf.

Der Vermietungsmarkt

Das Mietniveau von Light-Industrial Immobilien ist durch die Zusammensetzung der unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Flächenarten oft sehr unterschiedlich. In nachfolgender Grafik ist die Entwicklung der durchschnittlichen Mieten nach Flächennutzung aufgezeigt.



Betrachtet man die Laufzeiten, so lässt sich in den vergangenen Jahren eine Zunahme von langen Mietvertragslaufzeiten feststellen. Mit einem Anteil von 31 % stellen Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren den größten Nachfrageanteil im ersten Halbjahr 2019 dar.



Flächenumsatz

Der Flächenumsatz von Light Industrial Immobilien war in den vergangenen Jahren relativ konstant. Durchschnittlich lag dieser in den letzten sechs Jahren bei rund 1.037 Tsd. m² in Deutschland.

Immobilientyp	2013	2014	2015	2016	2017	2018	H1 2019
Tsd. m²							
Transformationsimmobilien	330.321	240.358	303.088	237.981	186.500	186.500	21.000
Gewerbeparks	332.959	392.638	414.547	343.030	406.500	406.500	93.500
Lagerimmobilien	260.126	247.070	370.942	243.869	226.500	226.500	106.500
Produktionsimmobilien	185.081	39.837	249.261	117.742	37.000	37.000	25.000
Summe	**1.108.486**	**919.904**	**1.337.839**	**942.621**	**856.500**	**856.500**	**246.000**

Das Immobilienportfolio

Aktuelle Portfolioübersicht

				Pro forma
	30.09.2017	**30.09.2018**	**30.09.2019**	15.11.2019
Anzahl Objekte	6	22	**49**	63
Gewerbeeinheiten	206	930	**1.205**	1.417
Gesamtfläche in m²	171.941	508.443	**1.105.419**	1.356.868
Gewerbefläche in m²	148.482	470.776	**918.916**	1.148.979
annualisierte Ist-Nettokaltmiete in TEUR	4.420	16.066	**33.141**	44.027
Vermietungsstand Gewerbe in %	85,6 %	84,9 %	**88,9 %**	88,2%
WALT in Jahren	4,4	3,9	**4,9**	4,8
Ist-NKM Gewerbe in EUR/m²	2,86	3,23	**3,34**	3,50
Marktwert in TEUR	34.922	166.963	**391.812**	493.122
Mietenmultiplikator	7,9	10,4	**11,8**	11,2

Unsere Investmentstrategie

Die Deutsche Industrie REIT-AG investiert nachhaltig in Light-Industrial Immobilien in allen Regionen Deutschlands. Light Industrial umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern, auch deren Verwaltung und Produktion. Die Assetklasse besteht hauptsächlich aus mittleren bis großen Industrie- und Gewerbeparkarealen. Die Flächen sind meist komplexer ausgerüstet als reine Logistikimmobilien und haben eine hohe lokale Relevanz.

Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen, laufende Investitionen in das deutschlandweite Immobilienportfolio und ein strategisches Asset- und Property Management ein stetiges, nachhaltiges und profitorientiertes Ertragswachstum zu generieren. Dabei liegt der Fokus auf guten Mikrolagen mit exzellenter Infrastruktur, hervorragenden Verkehrsanbindungen und lokaler Relevanz. Mit einem Investitionsvolumen unterhalb des Interesses großer institutioneller Investoren und oberhalb von Privatinvestoren, investiert die Deutsche Industrie REIT-AG in eine Nische mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil.

Die Deutsche Industrie verfügt aufgrund des Netzwerks der Unternehmensführung und der bereits abgeschlossenen Transaktionen über enge und teilweise langjährige Beziehungen zu potentiellen Verkäufern von Light Industrial Liegenschaften. Meist werden diese Objekte nicht durch öffentliche Auktionen verkauft, sondern nur einem kleinen Publikum oder sogar exklusiv angeboten.

Bisher wurden Immobilien deutschlandweit erworben und es ist beabsichtigt auch weiterhin Immobilien in ganz Deutschland zu erwerben. Hierbei wird kein Fokus auf bestimmte Regionen gelegt. Nach Einschätzung der Gesellschaft hat ein offenes Anforderungsprofil den Vorteil, dass lukrative Objekte auch außerhalb von üblichen Light Industrial-Lagen akquiriert werden können.

Wachstum und operative Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 28 weiteren Objekten. Damit umfasst das am 30. September 2018 bilanzierte Immobilienportfolio, unter Berücksichtigung eines Verkaufs, 49 Objekte mit einer Gewerbefläche von ca. m² 0,9 Millionen. Die durchschnittliche restliche Mietvertragslaufzeit beträgt 4,9 Jahre bei einer annualisierten Ist-Nettokaltmiete von EUR 33,1 Millionen. Der Bestand wird mit EUR 393,8 Millionen bilanziert (inclusive IFRS-Effekt aus Erbbaurechten in Höhe von EUR 2,0 Millionen.)

Für ein im Dezember 2018 in Berlin (Kaufpreis TEUR 16,576) erworbenes Objekt wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt, deshalb konnte diese Liegenschaft nicht in den Besitz der Gesellschaft übergehen.

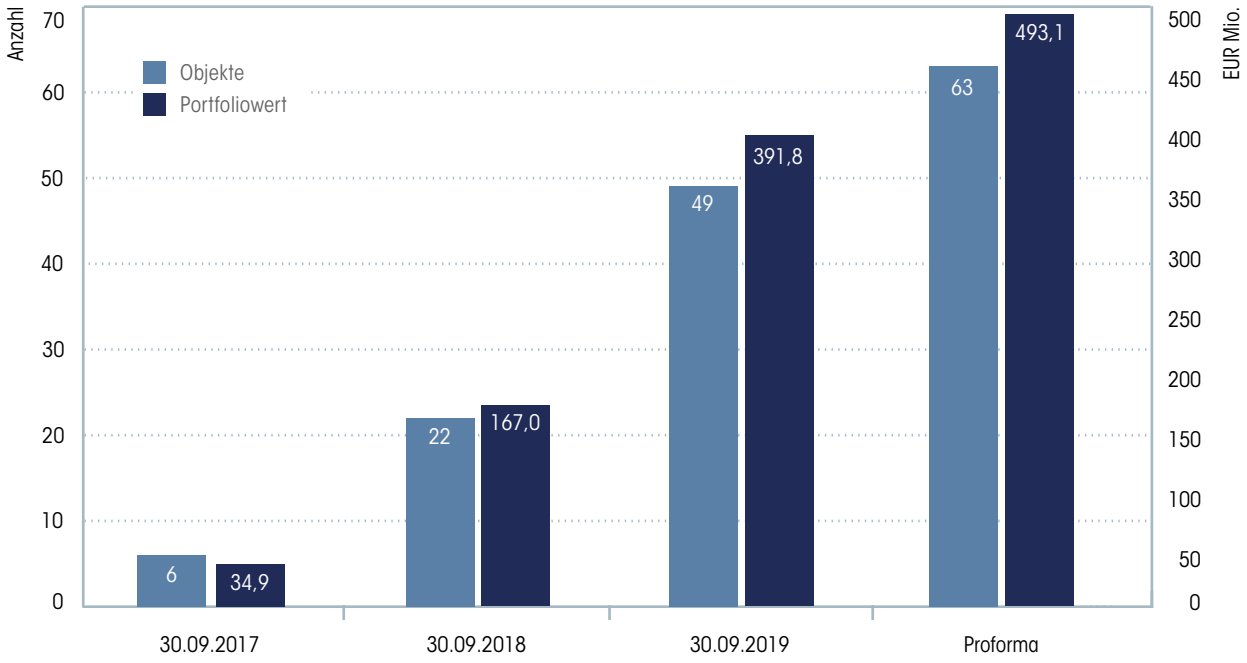
Darüber hinaus wurden Kaufverträge für 14 weitere Objekte mit einem Investitionsvolumen von EUR 101,3 Millionen beurkundet bei denen der Nutzen-/Lastenwechsel erst nach dem 30. September 2019 stattgefunden hat bzw. noch stattfinden wird.

In Stralsund konnte die DIR ein Objekt zu mehr als dem Dreifachen des ursprünglichen Kaufpreises veräußern. Die Liegenschaft wurde 2015 für TEUR 180 in einer Zwangsversteigerung erworben und zeichnete sich durch große unbebaute Grundstücksflächen und hohen Leerstand in einer innerstädtischen Lage aus. Das Grundstück eignet sich gut für eine Umnutzung und höhere Verdichtung. Hierin lag auch die Motivation des Käufers beim Erwerb. Der erzielte Kaufpreis lag bei TEUR 610.

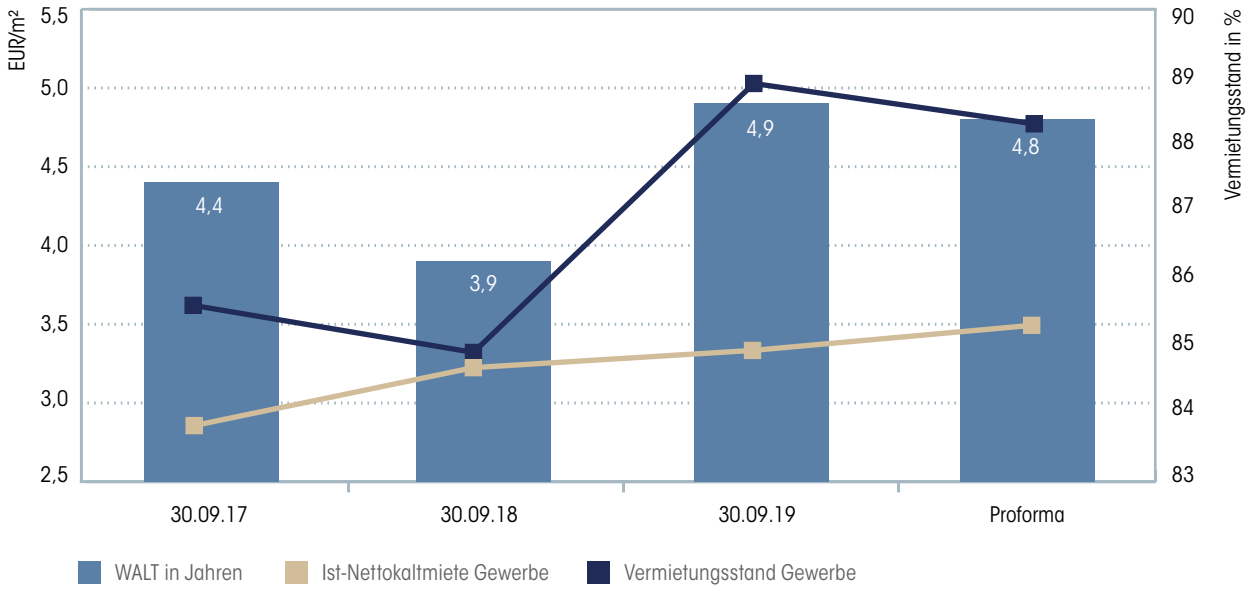
Unter Berücksichtigung aller bisher erworbenen und verkauften Immobilien besteht das Gesamtportfolio der Deutschen Industrie pro forma aus 63 Immobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 44,0 Millionen und einem Portfoliowert von ca. EUR 493,1 Millionen.

FOTO:
Schwerin, Werksstr.

Damit haben wir den Wachstumskurs auch im Geschäftsjahr 2018/2019 sehr erfolgreich fortgeführt und unseren Immobilienbestand stark ausgebaut und weiter diversifiziert.



Über das Größenwachstum hinaus haben sich auch die operativen Kennzahlen gut entwickelt. Im Vergleich des Gesamtbestandes zum jeweiligen Stichtag sind die Mieten je m² Gewerbefläche und die durchschnittliche restliche Mietvertragslaufzeit (WALT) jeweils angestiegen und der Vermietungsstand hat sich deutlich verbessert.



Auch die Betrachtung des Vorjahresbestandes (bereinigt um An- und Verkäufe = Like-for-like-Betrachtung) ergibt für die 21 Immobilien, die bereits am 30.09.2018 und am 30.09.2019 im Bestand waren, eine positive Entwicklung, lediglich der Vermietungsstand ging leicht zurück. Die durchschnittliche restliche Mietvertragslaufzeit (WALT) konnte durch Vertragsverlängerungen oder Neuverträge um 0,5 Jahre erhöht werden bei gleichzeitiger starker Erhöhung der Miete (um 4,9 % absolut und 6,1 % je m²). Der um 15,1 % gestiegene Portfoliowert zeigt daher einen deutlichen Effekt der aus der diesjährigen Immobilienbewertung.

Like-for-like	Objekte	annualisierte Ist-Nettokaltmiete in EUR Mio.	Portfoliowert in EUR Mio.	Vermietungsstand Gewerbe	Ist-Nettokaltmiete Gewerbe in EUR/m²	WALT in Jahren
30.09.2018	21	16,0	166,4	85,1 %	3,23	3,9 (t 0)
30.09.2019		16,8	191,6	84,3 %	3,43	3,4 (t+1)
Änderung		+4,9 %	+15,1 %	-0,8 %	+6,1 %	-0,5

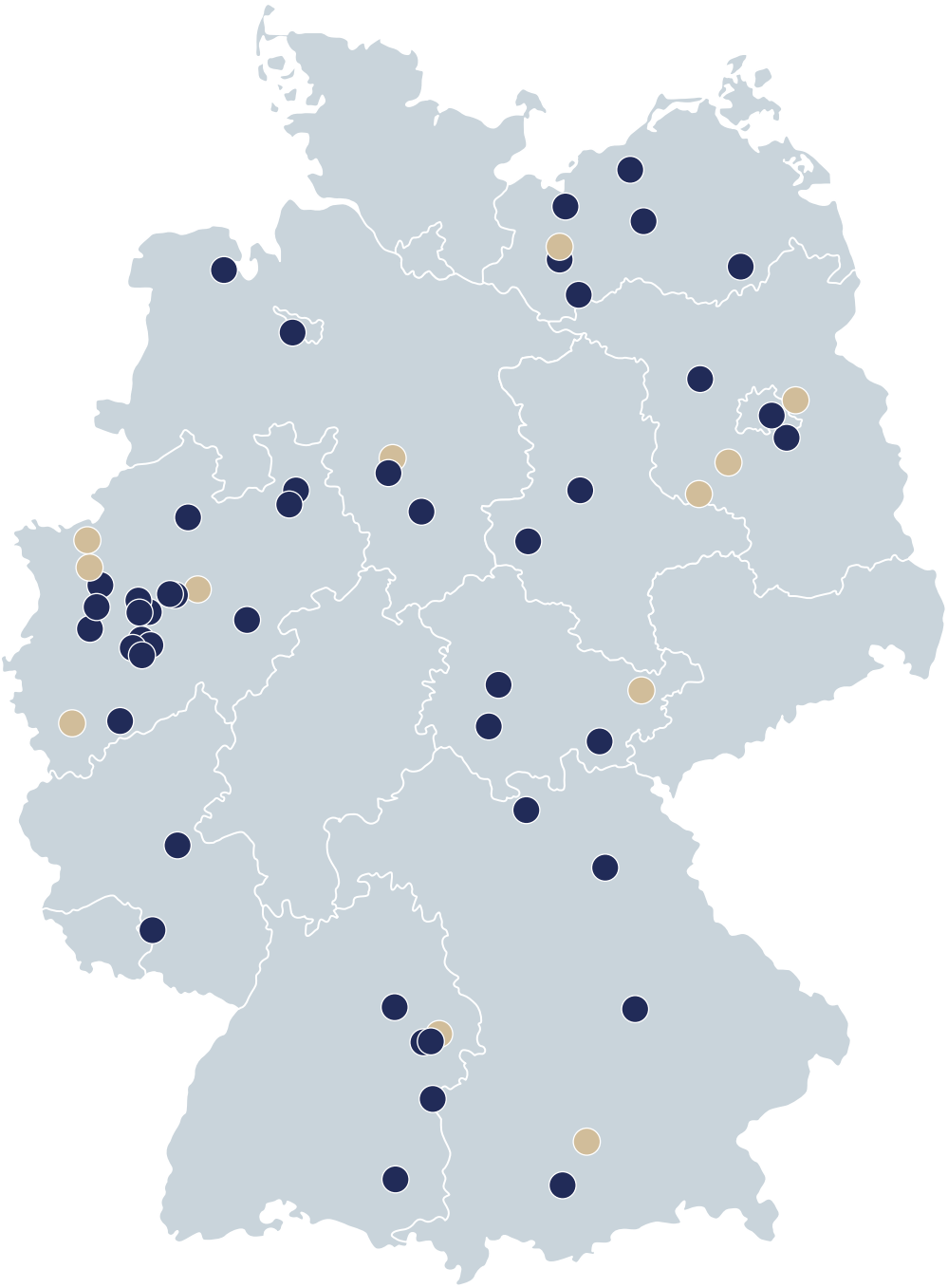
Regionale Verteilung

Der Immobilienbestand verteilt sich über ganz Deutschland mit Schwerpunkten im stärker industriell geprägten Westen sowie aufgrund der Nähe zu den Häfen im Norden des Landes.

Im wirtschaftlich starken Baden-Württemberg konnten wir durch den Zukauf von drei weiteren Objekten signifikant wachsen. Nach den für die Gesellschaft wichtigsten Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen folgen jetzt gemessen an den Mieteinnahmen Baden-Württemberg und Bayern. Insgesamt verteilt sich der Bestand mittlerweile auf 56 Orte in zwölf Bundesländern.

Bundesland*	Objekte	Gewerbefläche	annualisierte Miete	Anteil Miete
Nordrhein-Westfalen	24	330.061 m²	12.736 TEUR	29,3 %
Niedersachsen	7	233.596 m²	7.212 TEUR	18,3 %
Bayern	6	121.364 m²	7.547 TEUR	17,1 %
Baden-Württemberg	4	109.238 m²	5.598 TEUR	12,7 %
Mecklenburg-Vorpommern	7	127.364 m²	2.988 TEUR	6,8 %
Brandenburg	5	50.184 m²	2.090 TEUR	4,7 %
Thüringen	4	57.229 m²	1.689 TEUR	3,8 %
Rheinland-Pfalz	1	20.905 m²	1.022 TEUR	2,3 %
Saarland	1	44.084 m²	948 TEUR	2,2 %
Sachsen-Anhalt	2	11.900 m²	558 TEUR	1,3 %
Bremen	1	9.903 m²	420 TEUR	1,0 %
Berlin	1	8.816 m²	221 TEUR	0,5 %
Gesamtergebnis	**63**	**1.148.979 m²**	**44.027 TEUR**	**100,0 %**

*Diese Angaben basieren auf dem pro forma Portfolio zum 19. Dezember 2019, inklusive beurkundete Verträge mit Besitzübergang nach dem 30. September 2019



- Bilanziertes Portfolio zum 30. September 2019
- Angekaufte Immobilien mit Besitzübergang nach dem 30. September 2019

Nutzungsarten

Bei der Nutzung der jeweiligen Liegenschaften unterscheidet die Deutsche Industrie nach drei Objektkategorien:

Logistik: Hierbei handelt es sich um bereits für die Distribution von Waren und Gütern konzipierte Gebäudekomplexe mit entsprechender technischer Ausstattung, hohen Traglasten und meistens jederzeit (24/7) für LKW geeignete Zufahrten. Diese Objekte werden typischerweise von Einzelmietern oder dominierenden Hauptmieter genutzt, die in der Regel überregional tätig sind.

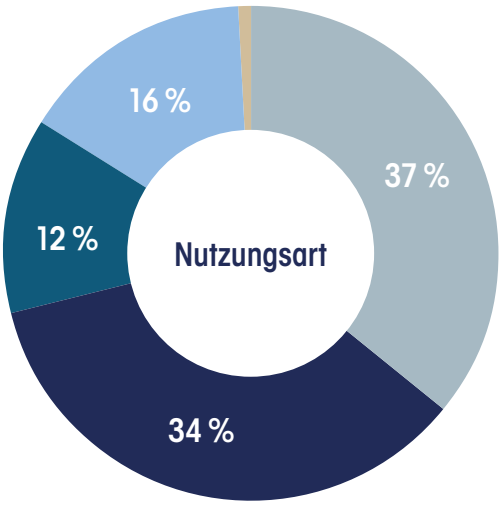
Gewerbeparks: Diese bestehen zumeist aus mehreren unterschiedlichen Gebäuden, mit diversen Nutzungen von der Lagerung über Werkstätten, Labore, Büros bis hin zu Veranstaltungsflächen. Die Mieterstruktur ist kleinteilig und die Fluktuation höher, während die Mieter meistens lokal aktiv sind. Das ermöglicht höhere Mieten, kann aber auch zu längeren Vermarktungszeiten und höheren Leerständen führen.

Produktion und Logistik: Diese Objekte sind normalerweise auf einen produzierenden Hauptnutzer ausgerichtet und bestehen neben den eigentlichen Produktionsflächen auch noch aus nachgelagerten Lager-/Logistik- sowie Verwaltungs- und Sozialflächen. Auch diese Immobilien sind oft an einen größeren Mieter mit typischerweise längerer Mietvertragslaufzeit vermietet mit einer Beimischung aus kleineren Nebennutzern.

Objektgruppe	Objekte	Gesamtfläche	Gewerbefläche	Miete/m²	Leerstand	WALT	annualisierte Miete	Anteil Miete	Marktwert	Multiplikator
Logistik	20	391.093 m²	376.758 m²	3,55 €	10,6%	4,4	14.380 TEUR	32,7%	177.890 TEUR	12,4
Produktion & Logistik	28	590.027 m²	422.158 m²	2,85 €	4,6%	7,1	13.901 TEUR	31,6%	163.772 TEUR	11,8
Gewerbepark	15	375.748 m²	350.064 m²	4,41 €	21,9%	2,7	15.746 TEUR	35,8%	151.460 TEUR	9,6
Gesamtergebnis	**63**	**1.356.868 m²**	**1.148.979 m²**	**3,50 €**	**11,8%**	**4,8**	**44.027 TEUR**	**100,0%**	**493.122 TEUR**	**11,2**

Diese Angaben basieren auf dem pro forma Portfolio zum 19. Dezember 2019, inklusive beurkundete Verträge mit Besitzübergang nach dem 30. September 2019

- **Innerhalb der Objekte bestehen die einzelnen Mieteinheiten aus folgenden Hauptnutzungsarten:**



386.903 m²	Produktionsflächen (Hallen, Werkstätten)
430.188 m²	Logistik (größere Flächen, entsprechende technische Ausrüstung)
187.442 m²	Büroimmobilien (meistens als einfache Verwaltungs- oder Schulungsräume inkl. entsprechender Sozialräume)
137.814 m²	Lager (kleinere bis mittlere Flächen, einfachere Ausstattung)
6.632 m²	Sonstige Gewerbeflächen z.B. Freiflächen, Stellplätze, Funkantennen usw.
1.148.979 m²	**Fläche insgesamt**

Mietermix

Die 487 Mieter gehören etwa 50 unterschiedlichen Branchen an und sind sowohl hinsichtlich des Wirtschaftssektors, ihrer geografischen Ausrichtung, der Mietvertragslaufzeiten und des Nutzungsprofils breit diversifiziert. Es wird sowohl beim Ankauf neuer Objekte als auch im Rahmen der Neu- und Anschlussvermietung darauf geachtet diese Vielfalt zu erhalten und auszubauen, um Klumpenrisiken zu vermeiden und ein krisenfesteres Mieterportfolio zu erhalten.

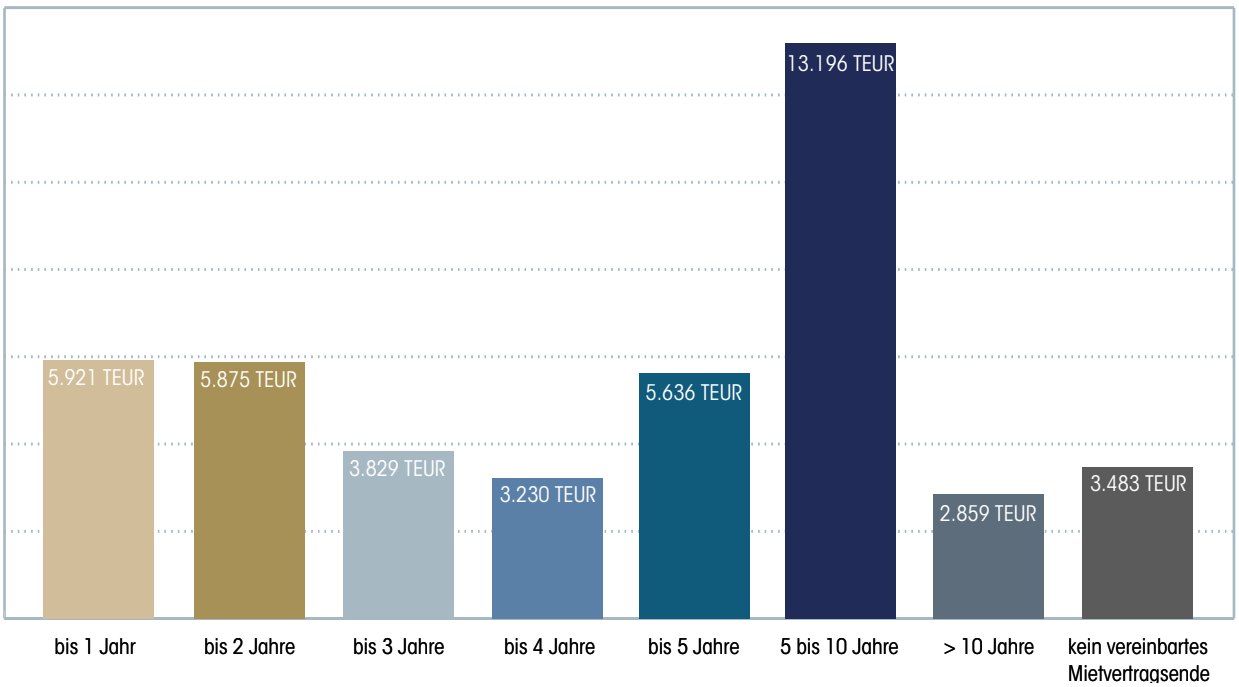
Die zehn größten Mieter repräsentieren etwas mehr als ein Drittel der Miete, die anderen zwei Drittel sind eher kleinteilig und breit gestreut. Dies hat den Vorteil einerseits starker solventer Mieter aus wirtschaftlich starken Branchen und andererseits Mietsteigerungspotenzial im stärker fluktuierenden Teil des Bestandes.

Mieter*	Branche	% der Miete
Aenova/Haupt Pharma	Pharmaindustrie	6,3 %
Versandhaus Walz GmbH, Baby Walz,	Versand-/Onlinehandel	5,8%
DST Defence Service Tracks GmbH	Rüstungsindustrie	3,4 %
Otto (GmbH& Co KG)	Logistik	3,3 %
Gabo Stahl GmbH	Metallverarbeitung	2,9 %
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Bundeswehr/Zoll	2,8 %
SIHL GmbH	bedruckbare Medien	2,7 %
Lufthansa	Luftfahrtunternehmen	2,5 %
CompAir/Gardner Denver	Drucklufttechnik	2,3 %
Veenendaal Schaumstoffwerk GmbH	Schaumstoffverarbeitung	2,0 %
Top Zehn Mieter		**34,1 %**
Top Zwanzig Mieter	**487 Mieter insgesamt**	**50,3 %**

*Diese Angaben basieren auf dem pro forma Portfolio zum 19. Dezember 2019, inklusive beurkundete Verträge mit Besitzübergang nach dem 30. September 2019

Die durchschnittliche restliche Mietvertragslaufzeit beträgt 4,8 Jahre und verteilt sich einerseits auf Verträge mit Restlaufzeiten von zwei bis drei Jahren – typischerweise viele Mieter in Gewerbeparks – und andererseits längeren Laufzeiten über 5 Jahre, die meist in Produktion und Logistik bei einer geringeren Mieteranzahl zu finden sind.

• **Durchschnittliche restliche Mietvertragslaufzeit (WALT)**



Immobilienbewertung

Turnusgemäß erfolgte zum Stichtag 30.06.2019 die jährliche reguläre Immobilienbewertung des Bestandes durch einen externen Sachverständigen. Darüber hinaus wurden für den Wertpapierprospekt im Rahmen der Kapitalerhöhung weitere Immobilienbewertungen vorgenommen, die auch im Jahresabschluss zum 30. September 2019 berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis hat sich eine signifikante Aufwertung i.H.v. TEUR 37,6 ergeben. Demnach hat das zum 30. September 2019 bilanzierte Portfolio einen Wert von EUR 392,8 Mio. (incl. IFRS-Anpassungen bei Erbbaurechten). Ursächlich für den Anstieg der Werte sind überwiegend gestiegene Marktpreise vor allem im Bereich Logistik, sowie höhere Marktmieten und operative Verbesserungen (Leerstandsabbau, Mietanhebungen und Vertragsverlängerungen) im Portfolio.

• **Die Bewertungsergebnisse stellen sich für die verschiedenen Nutzungen wie folgt dar:**

Objektgruppe	Gewerbefläche in m²	annualisierte Miete in TEUR	Fair Value in TEUR	Fair Value per m² Gewerbefläche	Multiplikator	Wertänderung
Gewerbepark	241.709	9.011	98.930	409	11,0	12,7 %
Produktion & Logistik	377.698	12.527	148.922	394	11,9	11,5 %
Logistik	299.509	11.602	143.960	481	12,4	19,0 %
Summe	**918.916**	**33.141**	**391.812**	**426**	**11,8**	**14,4 %**

Die Immobilienbewertung wurde in diesem Geschäftsjahr erstmals durch die CBRE GmbH, Berlin, durchgeführt.

7.6. Das Portfolio – Objekt für Objekt

	Objekt	Nutzung	Anzahl Gewerbeeinheiten	Gesamtfläche in m²	Gewerbefläche in m²
1	Neubrandenburg, Augustastr.	Produktion & Logistik	27	56.430	36.153
2	Güstrow	Produktion & Logistik	1	15.274	6.130
3	Bad Salzdetfurth, Teccenter	Gewerbepark	146	51.260	49.223
4	Löhne	Logistik	2	47.518	47.518
5	Schortens, TCN	Gewerbepark	171	99.482	97.636
6	Rostock	Logistik	113	39.358	39.293
7	Bornheim	Logistik	3	9.057	9.057
8	Drei Gleichen	Logistik	1	24.004	24.004
9	Wuppertal, Am Brögel	Gewerbepark	70	10.116	9.320
10	Remscheid, Kippdorfstr.	Gewerbepark	172	27.098	25.356
11	Neustadt-Glewe	Produktion & Logistik	9	12.499	11.749
12	Dortmund, Hannöversche Str.	Gewerbepark	40	24.776	20.777
13	Bochum	Gewerbepark	10	3.522	3.272
14	Witten	Gewerbepark	33	11.234	7.607
15	Ronnenberg	Produktion & Logistik	5	31.099	30.099
16	Elchingen	Produktion & Logistik	1	7.690	3.258
17	Lichtenfels	Produktion & Logistik	1	28.404	16.356
18	Meschede	Gewerbepark	4	6.563	6.563
19	Hattingen	Gewerbepark	5	2.506	2.506
20	Meerbusch	Logistik	4	13.380	13.380
21	Wildau	Logistik	106	16.740	14.656
21	**Objekte mit N/L vor dem 01.10.2018**		**924**	**538.009**	**473.913**
22	Fehrbellin	Logistik	1	2.700	1.400
23	Schleiz	Produktion & Logistik	1	5.929	5.929
24	Bremen	Produktion & Logistik	16	9.903	9.903

annualisierte Ist-Nettokaltmiete in TEUR	Vermietungsstand Gewerbe in %	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m²	aktueller Marktwert in TEUR	Multiplikator	N/L-Wechsel
748	98,6 %	6,8	1,71	6.000	8,0	01.01.15
90	100,0 %	11,5	1,22	790	8,8	22.03.16
1.703	75,5 %	1,6	3,74	14.800	8,7	01.01.17
1.949	100,0 %	2,4	3,42	21.700	11,1	01.05.17
3.646	60,7 %	4,0	4,91	41.600	11,4	30.11.17
1.063	91,8 %	2,7	2,45	12.900	12,1	06.10.17
307	95,3 %	1,3	2,91	5.800	18,9	01.10.17
600	100,0 %	3,8	2,08	6.200	10,3	07.03.18
544	95,0 %	1,7	4,74	6.600	12,1	01.05.18
856	86,3 %	0,5	3,26	10.600	12,4	01.05.18
47	17,4 %	4,3	1,90	2.140	45,6	21.02.18
812	89,0 %	4,0	3,49	8.600	10,6	01.06.18
193	100,0 %	7,0	4,60	2.600	13,5	01.06.18
357	98,3 %	3,6	3,34	3.950	11,1	01.06.18
827	89,7 %	2,3	2,50	9.700	11,7	01.08.18
168	100,0 %	9,3	4,29	2.910	17,4	28.06.18
889	100,0 %	9,3	4,53	9.700	10,9	28.06.18
194	100,0 %	1,6	2,46	2.250	11,6	01.06.18
118	100,0 %	1,8	3,90	1.430	12,1	01.08.18
660	100,0 %	0,3	4,11	6.800	10,3	01.09.18
1.052	96,9 %	1,9	6,17	14.500	13,8	01.09.18
16.823	**84,3 %**	**3,4**	**3,43**	**191.570**	**11,4**	
88	100,0 %	1,1	4,29	1.230	13,9	01.02.19
228	100,0 %	5,9	3,20	2.710	11,9	04.10.18
420	100,0 %	4,3	3,53	5.200	12,4	01.10.18

	Objekt	Nutzung	Anzahl Gewerbeeinheiten	Gesamtfläche in m²	Gewerbefläche in m²
25	Schortens II	Logistik	29	29.909	29.909
26	Wismar	Produktion & Logistik	16	11.873	11.873
27	Simmern	Produktion & Logistik	6	127.517	20.905
28	Schwerin, Werkstraße	Gewerbepark	21	19.451	19.451
29	Berlin, Britzer Damm	Produktion & Logistik	7	10.034	8.816
30	Münster	Produktion & Logistik	1	2.889	2.889
31	Regensburg	Produktion & Logistik	19	19.699	19.699
32	Wolfratshausen	Produktion & Logistik	3	30.267	30.267
33	Dinslaken	Produktion & Logistik	33	3.314	3.265
34	Solingen	Logistik	22	26.649	24.852
35	Bad Waldsee	Logistik	3	46.350	46.350
36	Zella-Mehlis	Produktion & Logistik	6	30.762	19.762
37	Schortens III	Produktion & Logistik	11	3.719	3.612
38	Duisburg	Produktion & Logistik	8	16.221	16.221
39	Halberstadt	Produktion & Logistik	2	1.500	1.500
40	Remscheid, Rosentalstr	Produktion & Logistik	1	16.245	16.245
41	Remscheid, Vieringhausen	Produktion & Logistik	1	11.993	11.993
42	Freisen	Produktion & Logistik	1	44.084	44.084
43	Essingen	Logistik	16	32.809	32.809
44	Aalen	Produktion & Logistik	8	9.711	9.711
45	Rosengarten	Produktion & Logistik	32	20.368	20.368
46	Dortmund, Westfaliastraße	Logistik	3	3.508	3.508
47	Barleben	Produktion & Logistik	2	10.400	10.400
48	Eschenbach	Produktion & Logistik	3	6.834	6.510
49	Bad Oeynhausen	Logistik	9	12.773	12.773
28	**Objekte mit N/L 01.10.2018 - 30.09.2019**		**281**	**567.410**	**445.004**
49	**Bestand am 30.09.2019**		**1.205**	**1.105.419**	**918.916**

annualisierte Ist-Nettokaltmiete in TEUR	Vermietungsstand Gewerbe in %	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m²	aktueller Marktwert in TEUR	Multiplikator	N/L-Wechsel
111	29,3 %	1,3	1,05	2.290	20,7	01.10.18
295	96,1 %	3,9	2,14	3.640	12,3	01.10.18
1.022	100,0 %	7,8	4,07	13.700	13,4	01.11.18
589	100,0 %	2,3	2,50	6.500	11,0	01.01.19
221	89,7 %	3,3	2,31	5.500	24,9	01.01.19
132	100,0 %	4,3	3,81	1.860	14,1	01.01.19
649	100,0 %	4,3	2,75	7.300	11,2	01.01.19
1.792	100,0 %	4,3	4,93	21.100	11,8	01.01.19
45	29,6 %	2,3	3,84	1.520	34,1	01.01.19
1.030	96,2 %	3,8	3,59	15.600	15,1	15.12.18
2.559	100,0 %	9,3	4,60	30.200	11,8	01.03.19
622	99,3 %	7,7	2,57	7.500	12,1	01.04.19
28	39,1 %	2,8	1,68	291	10,2	21.12.18
500	100,0 %	9,3	2,57	5.900	11,8	01.02.19
42	100,0 %	8,3	2,33	421	10,0	01.04.19
317	100,0 %	5,3	1,63	2.430	7,7	01.07.19
235	100,0 %	5,3	1,63	4.250	18,1	01.07.19
948	100,0 %	5,3	1,79	11.400	12,0	01.07.19
1.551	100,0 %	6,3	3,92	19.900	12,8	01.05.19
1.086	100,0 %	8,8	9,32	8.800	8,1	01.05.19
402	100,0 %	0,0	1,64	4.450	11,1	01.06.19
240	100,0 %	2,3	5,71	3.080	12,8	01.08.19
516	100,0 %	9,8	4,13	6.300	12,2	01.08.19
260	100,0 %	9,3	3,32	3.410	13,1	01.08.19
391	100,0 %	4,8	2,55	3.760	9,6	01.09.19
16.318	**93,7 %**	**6,4**	**3,25**	**200.242**	**12,3**	
33.141	**88,9 %**	**4,9**	**3,34**	**391.812**	**11,8**	

	Objekt	Nutzung	Anzahl Gewerbeeinheiten	Gesamtfläche in m²	Gewerbefläche in m²
50	Schwerin, Grevesmühlener Str.	Logistik	2	7.715	2.715
51	Düren, Kreuzauer Str.	Produktion & Logistik	2	41.760	40.850
52	Linthe	Logistik	12	13.025	12.625
53	Altlandsberg	Logistik	2	11.534	8.053
54	Westhausen	Gewerbepark	46	16.219	15.804
55	Hannover, Wiesenauer Straße	Gewerbepark	22	24.507	23.117
56	Bocholt	Logistik	4	12.900	12.692
57	Unna	Gewerbepark	15	6.899	6.899
58	Löbichau	Logistik	1	7.534	7.534
59	Wesel	Gewerbepark	19	22.569	16.716
60	Kloster Lehnin	Logistik	1	13.450	13.450
61	Dinslaken	Produktion & Logistik	1	3.610	3.610
62	Wedemark	Logistik	5	20.180	20.180
63	Oberding	Gewerbepark	80	49.547	45.819
14	**Objekte mit N/L nach dem 30.09.2019**		**212**	**251.449**	**230.063**
49	**Bestand am 30.09.2019**		**1.205**	**1.105.419**	**918.916**
63	**Proforma Portfolio**		**1.417**	**1.356.868**	**1.148.979**

annualisierte Ist-Nettokaltmiete in TEUR	Vermietungsstand Gewerbe in %	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m²	aktueller Marktwert in TEUR	Multiplikator	N/L-Wechsel
156	100,0 %	4,3	4,77	1.950	12,5	08.10.19
1.207	100,0 %	15,0	2,33	13.000	10,8	01.10.19
0	0,0 %	0,0	0,00	3.200	0,0	01.11.19
495	100,0 %	4,2	5,12	7.500	15,2	01.10.19
744	74,2 %	3,3	5,08	9.000	12,1	01.11.19
896	76,6 %	1,7	3,84	12.400	13,8	01.10.19
600	100,0 %	9,7	3,94	7.200	12,0	01.10.19
584	100,0 %	2,1	6,86	5.180	8,9	n.n.
240	100,0 %	5,1	2,65	2.630	11,0	n.n.
722	100,0 %	0,8	3,18	4.750	6,6	01.12.2019
454	100,0%	1,3	2,82	3.300	7,3	n.n.
167	100,0%	5,3	3,66	1.850	11,1	n.n.
833	95,4%	0,5	3,61	8.150	9,8	n.n.
3.789	77,1%	2,6	7,21	21.200	5,6	n.n.
10.886	**85,4%**	**4,3**	**4,18**	**101.310**	**9,3**	
33.141	**88,9%**	**4,9**	**3,34**	**391.812**	**11,8**	
44.027	**88,2%**	**4,8**	**3,50**	**493.122**	**11,2**	**63**

Kennzahlen nach EPRA

Die European Public Real Estate Association EPRA

Die EPRA ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der europäischen Immobilienwirtschaft vertritt und standardisierte Kennzahlen entwickelt hat, die eine hohe Vergleichbarkeit der Immobilienunternehmen gewährleisten. Seit Juni 2018 ist die DIR Vollmitglied der EPRA.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 stellen sich die EPRA-Kennzahlen der DIR wie folgt dar:

EPRA Earnings

Die EPRA Earnings stellen das aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung resultierende Ergebnis dar. Dabei bleiben Bewertungseffekte und Veräußerungsergebnisse unberücksichtigt.

TEUR	2018/2019	2017/2018
Jahresergebnis	4.8671,9	13.714,3
– Bewertungsergebnis	-37.552,1	-6.913,7
– Veräußerungsergebnis	-57,0	-585,8
EPRA Earnings	**11.062,8**	**6.214,8**
EPRA Earnings per share, EUR	**0,51**	**0,41**

EPRA Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite ergibt sich aus der annualisierten Jahresmiete abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum aktuellen Portfoliowert und stellt somit die aktuelle Portfolioverzinsung dar.

TEUR	2018/2019	2017/2018
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	392.849,0	168.242,2
+ Transaktionskosten	28.169,8	13.656,1
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	**421.018,8**	**181.898,3**
Annualisierte Ist-Nettokaltmiete	33.141,0	16.066,0
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-6.628,2	-3.213,2
Annualisierte Nettomieterlöse	**26.512,77**	**12.852,80**
EPRA Nettoanfangsrendite %	**6,3**	**7,1**

EPRA Kostenquote

Die EPRA Kostenquoten stellen die laufenden objektspezifischen Bewirtschaftungsaufwendungen sowie die Verwaltungs- und Managementaufwendungen ins Verhältnis zu den Mieterlösen und zeigen demnach die Kostenbelastung durch die Bewirtschaftungsplattform bezogen auf die Mieterlöse an.

TEUR	2018/2019	2017/2018
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-4.530,8	-2.189,3
+ Personalaufwendungen	-808,3	-453,7
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	-1.161,7	-761,4
– Sonstige betriebliche Erträge	373,7	147,4
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	**-6.127,0**	**-3.257,1**
– direkte Leerstandskosten	-454,1	-298,2
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	**-6.581,1**	**-3.555,3**
Mieteinnahmen	25.481,2	10.260,0
EPRA Kostenquote A, %	**24,0**	**31,7**
EPRA Kostenquote B, %	**25,8**	**34,7**

EPRA NAV

Der EPRA NAV stellt den langfristig orientierten Substanzwert des Unternehmens am Bilanzstichtag dar. Insofern werden kurzfristige Bewertungseffekte der Finanzinstrumente aus Sicherungsbeziehungen oder latente Steuereffekte unberücksichtigt und aus dem Eigenkapital eliminiert.

- **Der EPRA NAV je Aktie stellt sich wie folgt dar:**

TEUR (unverwässert)	30.09.2019	2017/2018
Eigenkapital	181.463,2	71.811,0
Anzahl Aktien	23.451.945	18.000.056
EPRA NAV je Aktie, EUR	**7,74**	**3,99**

- **Unter Berücksichtigung der potentiellen Wandlung aller Wandelschuldverschreibungen würde sich der EPRA NAV wie folgt darstellen:**

TEUR (verwässert)	30.09.2019	2017/2018
Eigenkapital	182.295,2	71.811,0
Anzahl Aktien inkl. Wandlungsaktien	31.411.835	18.000.056
EPRA NAV je Aktie, EUR	**5,80**	**3,99**

babywalz

Lagebericht

1. Grundlagen der Deutsche Industrie REIT-AG 48

1.1 Geschäftsmodell und Strategie 48

1.2 Struktur und Steuerungssystem 49

1.3 Forschung und Entwicklung 49

2. Wirtschaftsbericht 50

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 50

2.2 Entwicklung am deutschen Light Industrial Immobilien Markt 50

2.3 Geschäftsverlauf 52

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 55

3. Chancen- und Risikobericht sowie -Prognosebericht 60

3.1 Chancen- und Risikobericht 60

3.2 Prognosebericht 68

4. Vergütungsbericht 70

5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung 73

6. Übernahmerelevante Angaben 74

7. Erklärung zur Unternehmensführung 76

FOTO:
Bad Waldsee, Steinstr.

1. Grundlagen der Deutsche Industrie REIT-AG

1.1 Geschäftsmodell und Strategie

Die Deutsche Industrie REIT-AG („Deutsche Industrie“, „DIR“ oder die „Gesellschaft“) wurde als Jägersteig Beteiligungs GmbH im November 2014 gegründet. Im Oktober 2017 erfolgte die Umfirmierung in die Deutsche Industrie Grundbesitz AG. Anfang des Jahres 2018 wurde der Status eines REIT („real estate investment trust“) mit der damit verbundenen Ertragssteuerbefreiung erlangt. Seitdem lautet die Firma Deutsche Industrie REIT-AG.

Die Aktie notiert seit dem 07. Dezember 2017 im regulierten Markt der Börse Berlin. Seit dem 19.12.2018 notiert die Aktie zusätzlich im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse und damit auch im XETRA.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft konzentriert sich auf den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und den Verkauf von Light Industrial Immobilien in Deutschland. „Light Industrial“ versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Industriegewerbes und umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei „Light Industrial Immobilien“ handelt es sich daher typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.

Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen, laufende Investitionen in das Immobilienportfolio und ein strategisches Asset- und Property Management ein stetiges, nachhaltiges und profitorientiertes Ertragswachstum zu generieren. Die Gesellschaft beabsichtigt, mit einem Fokus auf gute Mikrolagen in ganz Deutschland zu investieren. Darüber hinaus beabsichtigt die Gesellschaft, die gegenwärtig am Markt bestehenden günstigen Finanzierungskonditionen zu nutzen, um weitere Immobilien-Akquisitionen zu finanzieren.

Mit den folgenden Maßnahmen beabsichtigt die Gesellschaft ihre strategischen Ziele zu erreichen.

- Erwerb weiterer Light Industrial Immobilien mit Wertsteigerungspotential;
- Ausschöpfung vorhandener Wertsteigerungspotentiale durch Mietsteigerungen, Neuvermietungen und Revitalisierung von Immobilien;
- Aktives, strategisches Portfoliomanagement zur Vergrößerung und Verbesserung des Immobilienportfolios sowie fortlaufende Überprüfung der Bestandsobjekte im Hinblick auf ihren Mehrwert im Rahmen des Gesamtportfolios;
- Nutzen der Vorteile durch den Status als REIT-AG

1.2 Struktur und Steuerungssystem

Gesellschaftsrechtlich besteht die DIR aus einer Kapitalgesellschaft, die sämtliche Immobilien hält und bilanziert. Dies sowie die REIT-Eigenschaft ermöglichen der Gesellschaft besonders schlanke Verwaltungsstrukturen. Zudem verhelfen das bestehende Netzwerk, die langjährige Erfahrung des Managements sowie die flachen Strukturen zu einer hohen Ankaufsgeschwindigkeit, was in Transaktionsprozessen vorteilhaft ist.

Größter Aktionär der DIR ist derzeit die Obotritia Capital KGaA („Obotritia") mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen am 30.09.2019 rund 34,5 % der Aktien hält. Die DIR nutzt die Geschäftsräume und die IT-Infrastruktur sowie teilweise das Personal der Obotritia, welches anteilig über eine Umlage an die Gesellschaft weiterbelastet wird. Die DIR ist nach §312 AktG, für den Zeitraum als Tochterunternehmen der Obotritia KGaA, zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet.

Die Steuerung der DIR erfolgt u. a. anhand der finanziellen Kennziffern Anfangsrendite, FFO (Funds From Operations), aFFO (adjusted Funds From Operations), LTV (Loan To Value) und EPRA NAV (EPRA Net Asset Value). Wobei die maßgebliche Steuerungsgröße der FFO ist. Weiterhin betrachten wir die Quote der laufenden Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zu den Mieterlösen als weitere Steuerungsgröße.

Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen der DIR sind die annualisierte Jahresnettokaltmiete, der Vermietungsstand sowie die durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverträge WALT (Weighted Average Lease Term) auf Einzelobjektebene als auch auf Gesamtportfolioebene. Durch den dem Geschäftsmodell entsprechenden Zukauf von Objekten mit höherem Leerstand und geringen Mietvertragsrestlaufzeiten sind diese nichtfinanziellen Kennziffern deutlichen Schwankungen unterworfen.

Weiterhin verfügt die DIR über Planungsinstrumente wie einer Unternehmensplatzirung sowie einer rollierenden Liquiditätsprüfung, die zur Steuerung der operativen Geschäftsentwicklung genutzt werden.

1.3 Forschung und Entwicklung

Im Rahmen ihres Geschäftszwecks betreibt die DIR keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten und ist nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltkonjunktur hat im Verlauf des Jahres 2018 erheblich an Schwung verloren.[1] Der Welthandel wäre laut einer im September 2019 veröffentlichten Konjunkturprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) seit Anfang des Jahres sogar in der Tendenz rückläufig. Die von den Vereinigten Staaten ausgehenden Handelskonflikte sowie Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Amtsführung von populistischen Regierungen in einer Reihe von Schwellenländern würden den Ausblick belasten. Hinzu sei in Europa weiterhin die Unklarheit über Zeitpunkt und Modalitäten des Brexits gekommen.[2]

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) hat sich auch die deutsche Wirtschaftsleistung etwas abgeschwächt. Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im 2. Quartal 2019 saison- und kalenderbereinigt um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen. Im 1. Quartal 2019 hatte die deutsche Wirtschaft noch um 0,4 % zugelegt. Auch im vierten Quartal 2018 war das BIP noch um 0,2 % gewachsen, im dritten Quartal 2018 war es jedoch um 0,1 % zurückgegangen.[3] Laut Bundesbank sei die deutsche Konjunktur voraussichtlich auch im Sommer 2019 schwunglos geblieben und die gesamtwirtschaftliche Leistung könnte erneut leicht zurückgegangen sein. Ausschlaggebend hierfür wäre der weiter anhaltende Abschwung in der Industrie gewesen.[4] Dies sei auch auf die vor allem aus den fortwährenden Handelskonflikten resultierende weltweit hohe politische Unsicherheit zurückzuführen.[5]

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00 % seitdem beträgt. Damit finden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Industrie REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.[6]

2.2 Entwicklung am deutschen Light Industrial Immobilien Markt

Die Gesellschaft ist auf den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und den Verkauf von Light Industrial Immobilien spezialisiert, welche sich im Wesentlichen in Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden unterteilen lassen. Der so von der Gesellschaft abgegrenzte Markt der Light Industrial Immobilien in Deutschland wird dabei insbesondere von dem Teilmarkt der Logistikimmobilien dominiert, welcher damit auch für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft maßgebliche Bedeutung hat. Im Folgenden soll der Markt für Logistikimmobilien daher genauer beschrieben werden.

1 Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 54 (2019/Q1) vom 13. März 2019: Mittelfristprojektion für Deutschland im Frühjahr 2019, Seite 5.

2 Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 57 (2019/Q1) vom 10. September 2019: Weltkonjunktur im Herbst 2019, Seite 3.

3 Quelle: Pressemitteilung Destatis vom 27. August 2019.

4 Quelle: Deutsche Bundesbank: Monatsbericht August 2019, Seiten 58, 61.

5 Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 59 (2019/Q3) vom 10. September 2019: Deutsche Konjunktur im Herbst 2019, Seite 3.

6 Quelle: www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 25. November 2019.

Der Umsatz des europäischen Logistikmarktes bezifferte sich im Jahr 2018 auf EUR 1.120 Mrd. (ca. +6,7 % ggü. Vorjahr), Deutschland verzeichnet mit rund 24,8 Prozent wiederholt den größten Anteil daran[7;8]. Abgesehen von der geographisch vorteilhaften Lage im Mittelpunkt von Europa mit umfangreichem Autobahn- und Schienennetz sowie einer internationalen Spitzenposition, begünstigt der deutsche Exportüberschuss die Entwicklung des Logistikmarktes weiterhin.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland, welche ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Logistikbranche haben, stiegen im Jahr 2018 auf EUR 1.693,1 Mrd., eine Erhöhung von rd. 2,65 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.[9] Der Versand von Waren und Pakete durch die Kurier-, Express- und Paketdienste verzeichnete in den vergangenen Jahren eine hohe Steigerung, für 2019 wird trotz schweren Umfelds eine weitere Steigerung von 4,0 – 4,5 % prognostiziert.[10] Zusätzlich soll der Onlinehandel jährlich um 10 – 12 % steigen und bis 2021 einen Umsatz von EUR 80 Mrd. erreichen.[11] Für eine Bewältigung des gestiegenen privaten Konsums und des Anstiegs der zugestellten Warenlieferungen werden bundesweit zusätzliche Logistikflächen benötigt.

Einer der wichtigsten Trends für die Gesellschaft ist jedoch die stetige Nachfrage am Investmentmarkt nach deutschen Logistikimmobilien.[12] Im Jahr 2018 wurde in diesem Marktsegment mit einem Flächenumsatz von 7,6 Mio. Quadratmetern ein neues Allzeithoch erreicht.[13] Aus Sicht der Gesellschaft wird diese Nachfrage aufgrund des andauernden historisch niedrigen Zinsniveaus, der hohen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen wirtschaftlichen Lage Deutschlands, die mitunter einen positiven Effekt auf Konsumausgaben, Produktion von Gütern und den Binnenhandel hat, anhalten und voraussichtlich weiterhin steigen.

Im Jahr 2018 wurden auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien Transaktionen im Volumen von ca. EUR 6,8 Mrd. getätigt. Dies entspricht einem Minus von rund 21,3 % zum vorherigen Rekordjahr 2017 und einer rund 3-fachen Steigerung im Vergleich zum Transaktionsvolumen von 2013 (EUR 2,3 Mrd.). Der Marktanteil von Industrie- und Logistikimmobilien liegt bei ca. 11 % des gesamtgewerblichen Immobilienmarkts.[14]

Das aktuell weiterhin erhöhte Preisniveau könnte dazu führen, dass auch 2019 weitere Bestandshalter die guten Rahmenbedingungen nutzen und eine Veräußerung ihrer Immobilien in Betracht ziehen.

7 Quelle: „Marktvolumen des Logistikmarktes in Europa in den Jahren 2008 bis 2018“, abgerufen am 28. Oktober 2019, abrufbar unter https://de.statista.com/statistik/daten/studie/204132/umfrage/volumen-des-logistikmarktes-in-europa/, veröffentlicht von Statista GmbH

8 Quelle: „Umsatzvolumen des Logistikmarktes in Europa nach einzelnen Ländern im Jahr 2018“, abgerufen am 28. Oktober 2019, abrufbar unter https://de.statista.com/statistik/daten/studie/72734/umfrage/volumen-vom-logistikmarkt-in-europa-nach-einzelnen-laendern/, veröffentlicht von Statista GmbH

9 Quelle: „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung – Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen, 2. Vierteljahr 2019“, veröffentlicht am 30. September 2019 vom Statistischen Bundesamt, S. 6

10 Quelle: „KEP Studie 2019“, veröffentlicht im Juni 2019 von KE-CONSULT Kurte&Esser GbR, S. 21

11 Quelle: „Logistikimmobilienreport Deutschland | Gesamtjahr 2017“, veröffentlicht im März 2018 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 3

12 Quelle: „Marktbericht – Industrie- und Logistikmärkte im Überblick“, veröffentlicht von der Colliers International Deutschland, S. 4

13 Quelle: „Logistikmarkt Deutschland – Property Report 2018“, veröffentlicht von der BNP Paribas Real Estate GmbH, S. 4

14 Quelle: „Marktbericht – Industrie- und Logistikmärkte im Überblick“, veröffentlicht von der Colliers International Deutschland, S. 7

2.3 Geschäftsverlauf

Entwicklung des Immobilienportfolios

Im Geschäftsjahr 2018/2019 ist das Portfolio aufgrund von weiteren Akquisitionen stark gewachsen. Am 1. Oktober 2018 umfasste der Bestand 22 Objekte mit einer vermietbaren Gewerbefläche von ca. 0,47 Mio. m² und einer annualisierten Jahresnettokaltmiete von EUR 16,1 Mio. Es erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 28 erworbenen Immobilien. Damit umfasst das am 30. September 2019 bilanzierte Immobilienportfolio, unter Berücksichtigung eines Verkaufs, 49 Objekte mit einer vermietbaren Gewerbefläche von ca. 1,11 Mio. m² und annualisierten Jahresnettokaltmiete von EUR 33,1 Mio.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Kaufverträge für acht weitere Objekte mit einem Investitionsvolumen von EUR 54,2 Mio. beurkundet bei denen der Nutzen-/Lastenwechsel erst nach dem 30. September 2019 stattgefunden hat bzw. noch stattfinden wird.

Für ein im Dezember 2018 in Berlin (Kaufpreis EUR 16,6 Mio.) erworbenes Objekt wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt, deshalb wird diese Liegenschaft nicht in den Besitz der Gesellschaft übergehen.

Ein Objekt in Stralsund wurde an einen Privatinvestor verkauft. Der Kaufpreis lag bei TEUR 610,0. Dies war ein erheblicher Mehrerlös gegenüber dem im Jahr 2015 bei einer Zwangsversteigerung gezahlten Erwerbspreis von TEUR 180,0.

Wertsteigerung des Immobilienbestandes

Auf den Bewertungsstichtag 30.06.2019 erfolgte die jährliche Immobilienbewertung des Bestandes. Im Ergebnis hat sich eine signifikante Aufwertung i. H. v. EUR 37,6 Mio. ergeben. Demnach hat das bilanzierte Portfolio jetzt einen Wert von EUR 392,8 Mio. (incl. IFRS-Anpassungen bei Erbbaurechten) Ursächlich für den Anstieg der Werte sind überwiegend gestiegene Marktpreise vor allem im Bereich Logistik, sowie höhere Marktmieten und operative Verbesserungen (Leerstandsabbau, Mietanhebungen und Vertragsverlängerungen) im Portfolio.

Erfolgreiche Kapitalerhöhungen

Im Dezember 2018 hat die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt ca. 4,5 Mio. Aktien zu einem Preis von 11,00 je Aktie platziert und somit ein Bruttoerlös in Höhe von ca. 49,5 Mio. EUR erzielt. Bei der gewählten Transaktionsstruktur wurden ca. zwei Drittel der neuen Aktien durch eine private Vorabp. a.zierung am 13.12.2018 veräußert, was durch Abtretung von Bezugsrechten bestehender Aktionäre ermöglicht wurde. Das restliche Drittel wurde in der daran anschließenden zweiwöchigen Bezugsfrist durch Ausübung der Bezugsrechte und in einer Rumpfplatzierung am 28.12.2018 zugeteilt.

Im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhung am 19. September 2019 wurden weitere 951.873 neue Aktien an institutionelle Investoren und bestehende Aktionäre zu einem Preis von EUR 15,75 je neuer Aktie p. a.ziert. Damit floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 15,0 Mio. zu.

Neuaufnahme von Fremdfinanzierungen

Am 22. Oktober hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 7,5 Mio. mit der Berliner Sparkasse zur Finanzierung der Immobilie Chausseestraße 3, Wildau abgeschlossen. Das Darlehen, mit einem Zinssatz von 2,40 % fest für zehn Jahre wird in monatlichen Annuitäten bei einer Anfangstilgung von 5,00 % zurückgeführt.

Am 20. Februar hat die DIR ihre besicherte Anleihe um EUR 28,1 Mio. von EUR 89,9 Mio. auf EUR 118,0 Mio. aufgestockt und im Rahmen einer Privat-

platzierung an einen institutionellen Investor verkauft. Der aufgestockte Anleihebetrag wurde durch Grundschulden auf dem Objekt in Bad Waldsee besichert. Die Immobilienanleihe ist damit jetzt eingeteilt in 1.180 untereinander gleichberechtigte und auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen in Höhe von jeweils TEUR 100,0. Die Laufzeit begann am 30. August 2017 und endet am 30. August 2022. Anleihegläubiger erhalten bis zur vollständigen Rückzahlung einen festen Zinssatz in Höhe von 4,00 % p. a.

Bei der Sparkasse UnnaKamen wurde am 22. Februar 2019 ein weiteres Darlehen in Höhe von EUR 3,675 Mio. aufgenommen. Es hat bei einem Zinssatz von 2,10 % eine Zinsbindung von 10 Jahren und wird mit anfänglich 5,00 % getilgt.

Mit der Berliner Sparkasse wurde Anfang April durch die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von EUR 42,0 Mio. ein Portfolio mit elf Immobilien refinanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit und eine Zinsbindung von zehn Jahren bei einem Zinssatz von 2,01 %, wird mit anfänglichen 5,00 % getilgt.

Am 25. Juli 2019 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 3,0 Mio. mit der VR Bank Südthüringen eG zur Finanzierung des Objekts Am Köhlersgehäu 6, 98544 Zella-Mehlis, abgeschlossen. Das Darlehen ist fest mit einem Zinssatz von 1,75 % verzinst, hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2029 und wird in monatlichen Annuitäten mit einer Tilgung von 9,05 % p. a. zurückgeführt.

Am 07. August 2019 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 6,0 Mio. mit der Stadtsparkasse Düsseldorf zur Revalutierung der für den Kauf des Objekts Nümmener Feld 10, 42719 Solingen, eingesetzten Eigenmittel geschlossen. Das Darlehen ist bis zum Laufzeitende am 30. Juli 2024 in Höhe von 1,35 % fest verzinst und wird in monatlichen Annuitäten mit einer Tilgung von 5,0 % p. a. zurückgeführt. Die Restschuld ist zum Laufzeitende zurückzahlen.

Am 20. August 2019 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 1,4 Mio. mit der Volks- und Raiffeisenbank eG zum Erwerb des Objekts Grevesmühlener Straße 18a, 19057 Schwerin, abgeschlossen. Das Darlehen wird mit 1,92 % bis zum 30. Mai 2029 fest verzinst und in monatlichen Annuitäten mit einer jährlichen Tilgung in Höhe von 5,28 % zurückgeführt. Neben der Besicherung durch eine erstrangige Grundschuld am Objekt wurde eine Bürgschaft der R+V Kautionsversicherung in Höhe von TEUR 250,0 abgeschlossen.

Am 3. September 2019 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 2,7 Mio. mit der Sparkasse UnnaKamen zur Refinanzierung der Gewerbeimmobilie Eisenbahnstraße 70, 47198 Duisburg, abgeschlossen. Das Darlehen hat für zehn Jahre einen festen Zinssatz von 1,99 % und wird in monatlichen Annuitäten mit einer jährlichen Tilgung von 5,00 % zurückgeführt.

Soweit nicht anders angegeben erfolgte die Besicherung der Darlehen jeweils durch erstrangige Grundschulden sowie Miet- und Pachtzinsabtretungen.

Wandelschuldverschreibung

Am 11. Juni 2019 hat die DIR erfolgreich eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 11. Juni 2026 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 41,6 Mio. platziert, die in 416 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von jeweils EUR 100.000,00 eingeteilt ist. Die Wandelanschuldverschreibungen sind in 2.248.648 neue oder bestehende Deutsche Industrie-Inhaberaktien ohne Nennwert wandelbar oder können in bar zurückgezahlt werden.

Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von sieben Jahren, wurden zu 97 % ihres Nennbetrages p. a.ziert und werden mit einem Kupon von 2 % p. a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 18,50, was einer Wandlungsprämie von 28,47 % über dem Referenzkurs (Schlusskurs der Deutschen Industrie-Aktien vom 4. Juni 2019) entspricht.

Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen einer Privatp. a.zierung unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre ausschließlich an institutionelle Investoren in bestimmten Rechtsordnungen (außerhalb der Vereinigten Staaten, Australiens, Japans und Kanadas) p. a.ziert und in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse zu einbezogen.

Ordentliche Hauptversammlung

Am 22. März 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Berlin statt.

Auf der Hauptversammlung wurde Herr Hans-Ullrich Sutter als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Maximilian Murawo hatte mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung sein Amt niedergelegt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand, wurde Herr Hans-Ulrich Sutter zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Herr Dr. Dirk Markus wurde erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellt.

Die Hauptversammlung hat die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,09 EUR je Aktie für das

FOTO:
Simmern, Argenthaler Str.

Geschäftsjahr 2017/2018 beschlossen und diese am 27. März an die Aktionäre ausgezahlt.

Des Weiteren wurden Vorstand und Aufsichtsrat für ihre Amtszeit im Geschäftsjahr 2017/18 entlastet. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018/19 wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, gewählt. Darüber hinaus wurden verschiedene kleinere Satzungsänderungen verabschiedet.

Außerdem wurde ein neues Genehmigtes Kapital 2019/I in Höhe von insgesamt EUR 11.250.036,00 geschaffen, das bis zum 21. März 2024 ausgenutzt werden kann und es erging ein Beschluss über die Schaffung einer Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 sowie zur Schaffung des Bedingten Kapitals I von bis zu EUR 11.250.036,00 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts

Es waren über 67 % des Grundkapitals vertreten (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 22.500.072 EUR). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 255.373,1 auf TEUR 438.989,1 (Vorjahr: TEUR 183.616,0). Dies ergab sich im Wesentlichen aus dem Wachstum durch Zukäufe und der Aufwertung des Immobilienportfolios. Demnach werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 30.09.2019 mit TEUR 392.849,0 bilanziert (30.09.2018: TEUR 168.242,2). Außerdem bestanden sonstige langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 38.886,2 (Vorjahr 11.196,1), hierbei handelt es sich um Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich auf TEUR 5.765,2 (Vorjahr: TEUR 3.260,3). Dies resultiert vor allem aus der dem höheren Bestand an Zahlungsmitteln.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um TEUR 109.652,2 auf TEUR 181.463,2 (30.09.2018: TEUR 71.811,0), was auf die beiden Kapitalerhöhungen sowie auf das positive Jahresergebnis in Höhe von TEUR 48.671,9 (30.09.2018: TEUR 13.714,3) zurückzuführen ist.

- **Der EPRA NAV je Aktie stellt sich am 30. September 2019 wie folgt dar:**

	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital (TEUR)	181.463,2	71.811,0
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	23.451.945	18.000.056
EPRA NAV je Aktie, EUR* unverwässert	7,74	3,99

Eine Verwässerung aus der Wandelanleihe war hier nicht zu berücksichtigen, da bisher keine Wandelanleihen gewandelt wurden.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 126.113,0 auf TEUR 228.144,6 (Vorjahr: TEUR 102.031,6). Dies resultiert aus der Begebung der Wandelanleihe, der Aufstockung der Unternehmensanleihe und der Aufnahme weiterer Bankdarlehen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 19.607,9 auf TEUR 29.381,3 (Vorjahr: TEUR 9.773,4). Ursächlich hierfür ist insbesondere der Darlehensbestand zum 30.09.2019 in Höhe von 20.177,7 bei der Obotritia Capital KGaA sowie die Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Zinsen) aufgrund des höheren Darlehensbestandes.

- **Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten und des Verschuldungsgrades (Net-LTV) stellt sich wie folgt dar:**

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
langfristige Finanzverbindlichkeiten	228.141,6	100.728,7
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	24.134,6	3.615,2
Zahlungsmittel	-2.065,7	-117,1
Treuhandkonten	-459,0	-1.700,4
kurzfristige Ausleihungen	0,0	-144,7
Nettoschulden	**249.751,5**	**102.381,7**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	392.849,0	168.242,2
Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	38.886,2	11.196,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	435,0	0,0
Summe Immobilienvermögen	432.170,2	**179.438,3**
Net LTV	**57,8 %**	**57,1 %**

* Die Änderung der Darstellung durch die Berücksichtigung der Guthaben der Mietertreuhandkonten, die bei der Hausverwaltung geführt werden, ergibt per 30.09.2018 ein Net-LTV von 57,1 % gegenüber dem bisher berichteten Wert von 58,0 %.

Finanzlage

- **Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	17.133,1	6.926,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-198.002,9	-69.182,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	182.818,4	62.349,3
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	**1.948,6**	**93,7**
Liquide Mittel am Anfang der Periode	117,1	23,4
Liquide Mittel am Ende der Periode	**2.065,7**	**117,1**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich auf TEUR 17.133,0 (Vorjahr: TEUR 6.926,9). Dies steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung der Mieterlöse aufgrund des gewachsenen Immobilienbestandes.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -198.002,8 (Vorjahr: TEUR -69.182,5) und enthält ganz wesentlich die Auszahlungen für Ankaufsobjekte sowie Einzahlungen aus der kurzfristigen Finanzdisposition.

Die unterschiedlichen durchgeführten Finanzierungsmaßnahmen prägten insgesamt den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 182.818,4 (Vorjahr: TEUR 62.349,3). Dies waren die Zahlungszuflüsse aus den beiden Kapitalerhöhungen, die Aufstockung der besicherten Immobilienanleihe, die Begebung der Wandelanleihe im Juni (Auszahlung mit einem Disagio in Höhe von 3 %, nominal TEUR 41.600) sowie mehrere Darlehensaufnahmen. Dem standen die Zahlungen für den Kapitaldienst und die Dividende gegenüber.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Ertragslage

- **Die Ertragslage der Deutsche Industrie hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Vermietungsergebnis	20.950,5	8.070,7
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	57,0	585,8
Sonstige betriebliche Erträge	373,7	147,4
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	37.552,1	6.913,7
Betriebliche Aufwendungen	-2.725,4	-1.927,1
EBIT	**56.207,8**	**13.790,5**
Finanzergebnis	-7.558,1	-1.337,4
EBT	**48.649,7**	**12.453,1**
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	22,2	1.261,2
Jahresergebnis	**48.671,9**	**13.714,3**

Die Mieterlöse erhöhten sich maßgeblich durch den Zuwachs aus akquirierten Immobilien sowie durch Leerstandsabbau und Mietanpassungen. Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Das Vermietungsergebnis stieg auf rund TEUR 20.950,5 (Vorjahr: TEUR 8.070,7). Dabei liegt der Anteil des Vermietungsergebnisses an den Mieterlösen bei ca. 82,2 % (Vorjahr: 78,7 %).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 373,7 (Vorjahr: TEUR 147,4) beruhen vor allem auf Versicherungserstattungen.

Ganz wesentlich war das Periodenergebnis durch die turnusmäßige Bewertung des Immobilienportfolios und dem daraus resultierenden positiven Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 37.552,1 (Vorjahr: TEUR 6.913,7) geprägt. Die Aufwertung ergab sich

insbesondere durch den Anstieg von Marktwerten im Bereich Logistik, ursächlich ist hier die erhöhte internationale Nachfrage nach diesem Segment. Aber auch operative Verbesserungen (Neuvermietungen, Leerstandsabbau und Mietanpassungen) und gestiegene Marktmieten trugen zur Wertentwicklung bei.

Die gestiegenen betrieblichen Aufwendungen von TEUR -2.725,4 (Vorjahr: TEUR -1.927,1) resultieren gleichermaßen aus dem Anstieg der Personalkosten, aus erhöhten Abschreibungen und Wertminderungen aufgrund des vergrößerten Bestandes und aus erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen u. a. wegen Kosten der Kapitalmaßnahmen und für Grundpfandrechte.

- **Die die Kostenquote für die allgemeinen Verwaltungskosten stellt sich wie folgt dar:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Personalaufwand	-808,3	-453,7
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.592,9	-1.264,2
Einmaleffekte	446,6	502,8
Bereinigte Verwaltungskosten	**-1.970,0**	**-1.215,2**
Umsatzerlöse aus Vermietung	25.481,2	10.260,0
Verwaltungskostenquote	**7,7 %**	**11,8 %**

Das Finanzergebnis von TEUR -7.558,1 (Vorjahr: TEUR -1.337,4) resultiert aus dem Anstieg der Finanzierungverbindlichkeiten (Darlehen und Anleihen), die mit dem größeren Immobilienportfolio korrespondieren, sowie wesentlich geringeren Zinserträgen, die noch erheblich das Vorjahresergebnis prägten, sowie einem Bewertungseffekt aus der Fair Value-Bewertung der Wandelanleihe.

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Die sonstigen Steuern beziehen sich auf Erstattungen für Vorjahre.

- **Das Jahresergebnis beträgt TEUR 48.671,9 (Vorjahr TEUR 13.714,3), aus dem sich, FFO (Funds from operations) und aFFO (adjusted Funds from operations) wie folgt ableiten:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Jahresergebnis	48.671,9	13.714,3
Bereinigung Ertragssteuern	0,0	-1.261,3
Bereinigung Abschreibungen	115,5	14,1
Bereinigung Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-37.552,1	-6.913,7
Bereinigung Verkaufsergebnis	-57,0	-585,8
Bereinigung Bewertungsergebnis finanzielle Verbindlichkeiten	832,0	0,0
Bereinigung zahlungsunwirksame Aufwendungen + Erträge	446,1	-132,3
Bereinigung Einmalaufwendungen/-erträge	431,2	502,8
FFO	**12.887,7**	**5.338,1**

- Capex	-3.273,4	-1.017,5
aFFO	**9.614,3**	**4.320,6**

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge umfassen vor allem Bewertungsanpassungen aus Wandelanleihezinsen und Zinsen der Immobilienanleihe. Die Einmalaufwendungen/-erträge umfassen im Wesentlichen die Aufwendungen für Grundschuldbestellungen und periodenfremde Aufwendungen.

Die Investitionskosten (Capex) umfassen werterhöhende Baumaßnahmen in mehreren Objekten, vor allem durch Investitionen im TCN Schortens.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Nach einem bereits sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2017/2018 verlief das Geschäftsjahr 2018/2019 noch positiver. Einerseits wurde das Immobilienportfolio durch weitere Akquisitionen erheblich vergrößert, wodurch auch die Mieterlöse entsprechend angestiegen sind. Gleichzeitig konnte durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen die operative Performance des Portfolios verbessert werden. Außerdem hat der Bewertungsgewinn bei der aus der Immobilienbewertung wiederum das große Wertsteigerungspotential des Portfolios gezeigt. Bei der Finanzierung konnten Darlehen zu günstigeren Konditionen aufgenommen und die besicherte Unternehmensanleihe wurde aufgestockt sowie zwei Kapitalmaßnahmen erfolgreich durchgeführt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 wurde ein FFO von TEUR 12.887,7 erzielt und die Prognose von TEUR 12.000,0 bis TEUR 14.000,0 konnte somit eingehalten werden.

Die Effekte der Zukäufe werden sich ab dem neuen Geschäftsjahr 2018/2019 ganzjährig auswirken. Deshalb sieht das Management der DIR die Gesellschaft für eine weitere erfolgreiche und profitable Entwicklung bestens aufgestellt.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermietungsquote beträgt zum Bilanzstichtag 88,9 % (30.09.2018: 84,9 %) und die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 4,9 Jahre (30.09.2017: 3,9 Jahre). Durch das anhaltende sehr starke Wachstum von 21 auf 49 Objekte ist der Vergleich mit den Vorjahreszahlen immer nur bedingt aussagekräftig. Jedoch auch auf an- und verkaufsbereinigter Basis (Like-for-like) haben sich Miete und WALT positiv entwickelt.

3. Chancen- und Risikobericht sowie -Prognosebericht

3.1 Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem der DIR

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft zu identifizieren und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen (Risiken), die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Das Risikomanagementsystem der DIR umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad des Risikomanagementsystems gering, aber effektiv und angemessen. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring über die auftretenden Risiken sichergestellt.

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzep. a.z überschaubarer Risiken durch den Vorstand,
- ein internes Kontrollsystem (IKS), das mit Elementen wie dem Vier-Augen-Prinzip sowie Funktionstrennungen, welches auf eine richtige und vollständige Rechnungslegung ausgerichtet ist und einen sicheren Rechnungseingangs- und Auszahlungsprozess gewährleistet.

Im Detail spiegeln sich die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems im nachfolgend aufgeführten Risikomanagementprozess wider:

a. Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.

b. Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in fünf Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.

c. Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.

d. Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand werden in dieser Phase die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.

e. Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems durch einen qualifizierten Risikomanager. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ist vom Vorstand regelmäßig methodisch und inhaltlich anzupassen.

- **Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand festgelegter Schwellenwerte im Hinblick auf Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit:**

Schadenshöhe		Mio. EUR			
	hoch	> 8,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	4,0 bis 8,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 4,0	gering	mittelgering	mittel
			< 10 %	10 % bis 50 %	> 50 %
			gering	mittel	hoch
			Eintrittswahrscheinlichkeit		

Die DIR ist den folgenden Risikokategorien bzw. Einzelrisiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können:

Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

a. **Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken**
Da die Geschäftstätigkeit der DIR durch rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht. Weiterhin können politische Veränderungen auch zu Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen führen und somit auch indirekte Auswirkungen auf die DIR haben.

b. **Konjunkturelle Risiken**
Die DIR erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Dies kann sich regional auch unterschiedlich stark auswirken, sodass die DIR hier betroffen sein kann. Weiterhin kann die nationale Konjunktursituation auch erheblich von der internationalen Entwicklung abhängen.

c. **Branchenrisiken im Light Industrial Sektor**
Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führt. Dies kann sich auch auf die Situation der verschiedenen Standorte der DIR nachteilig auswirken, indem Mietverträge nicht verlängert oder Mieten reduziert werden.

Der Vorstand schätzt diese Risiken aktuell insgesamt als gering ein, da die Deutsche Wirtschaft derzeit stabil und für dieses Produktklasse die Nachfrage gut und das Angebot begrenzt ist. Des Weiteren wird aufgrund der geographischen vorteilhaften Lage Deutschlands und des erwarteten Anstieges von Umsätzen der Logistikbranche das Risiko sinkender Mieten sowie ausbleibender Mietvertragsverlängerungen als gering eingeschätzt.

d. **Änderungen des Finanzierungsumfelds/ Kapitalmarktes**
Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Immobiliengesellschaften aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

Unternehmensspezifische Risiken

a. **Risiken aufgrund der Nutzung der IT**
Die DIR nutzt alle gängigen und modernen IT-Anwendungen und wird hier durch einen externes Systemhaus betreut. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich ein Risiko von Totalausfällen sowohl bei der DIR als auch beim Dienstleister, was zu erheblichen Störungen im Geschäftsablauf führen könnte. Weiterhin besteht das Risiko von Angriffen auf die Systeme der DIR und somit dem Zugriff von Unberechtigten auf die Daten der DIR.

Um dem entgegenzuwirken, nimmt der Dienstleister regelmäßig alle notwendigen Betriebs-, Administrations- und Wartungsarbeiten vor und

übernimmt auch die vertragliche Haftung dafür. Alle Mitarbeiter sind zudem angehalten, sich bei der Nutzung der IT anwendungsgerecht zu verhalten.

Weiterhin wurde mit dem Erlass zur verpflichtenden Anwendung der neuen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) den Unternehmen die Verantwortung zum Schutz von Userdaten übertragen. Damit einhergehend hat die DIR gespeicherte Daten vor Missbrauch zu schützen bzw. im Falle eines Missbrauchs eine unverzügliche Meldung an die Betroffenen durchzuführen. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgelder bis zu 4 % des Jahresumsatzes. Die DIR hat hierfür rechtzeitig einen externen professionellen Datenschutzbeauftragten installiert, der diese Vorgänge überwacht und für Zweifelsfragen zur Verfügung steht.

b. **Personalrisiken**
Aufgrund der schlanken Personal- und Verwaltungsstruktur der DIR besteht ein Risiko, dass qualifizierte und leistungsstarke Mitarbeiter und Wissensträger das Unternehmen verlassen und nicht in angemessener Zeit ersetzt werden können.

c. **Finanzwirtschaftliche Risiken**
Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist die DIR Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt.

Finanzierungsrisiken bestehen insoweit, dass Fremdkapitalbeschaffungen sich durch verändernde unternehmens- oder marktbezogene Entwicklungen nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen vorgenommen werden können, was sich negativ auf die weitere Ankaufsfinanzierung sowie die Ertragslage der DIR auswirken könnte. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen und solche Notverkäufe könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die DIR führen.

Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die DIR mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Hierbei werden auch kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch genommen, um sich durch ungeplanten Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

Weiterhin bestehen verschiedene Risiken im Hinblick auf die Unternehmensliquidität. Diese können sich zum einen als Folge möglicher Mietausfälle ergeben. Darüber hinaus können sich im Einzelfall negative Liquiditätsauswirkungen ergeben, wenn Mietverträge nicht verlängert werden können und dadurch Leerstand entsteht. Darüber hinaus kann auch ein Bruch von vereinbarten Kennziffern in Darlehensverträgen (Covenants) zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen.

Um Mietausfälle zu vermeiden, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters. Weiterhin wird den Liquiditätsrisiken durch umfangreiche Liquiditätsp. a.ungsinstrumente begegnet, die sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich laufende Geschäftsvorgänge mit den Plandaten spiegeln. Es erfolgt ein regelmäßiges Liquiditätsreporting und ein Liquiditätsforecast an den Vorstand. Zudem wird im Rahmen eines Bankenreportings ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert.

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern,

nutzt die DIR für die Finanzierungen in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage.

d. **Rechts- und Prozessrisiken**
Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DIR dem Risiko von Rechtsstreitigkeiten sowie (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen ausgesetzt, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können. Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. Daraus ergeben sich höhere organisatorische und informatorische Aufgaben die zwangsläufig mit höheren Kosten verbunden sind. Diesem Risiko wird durch die Einstellung einer erfahrenen IR-Managerin begegnet.

e. **Steuerliche Risiken**
Zur Wahrung der REIT-Eigenschaft hat die DIR den Regelungen des REIT-Gesetzes zu entsprechen. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien,
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an Immobilien-Kapitalgesellschaften,
- Ausschluss des Immobilienhandels;
- Begrenzung der Rücklagenbildung;
- Nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund der Mindestausschüttung von 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses,
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte,
- Mindesteigenkapital von 45 % des unbeweglichen Vermögens.

Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen droht der DIR der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen.
Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können zudem im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden.
Des Weiteren können der Gesellschaft (Straf-) Zahlungen aus der Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes drohen.
Der Gesellschaft drohen darüber hinaus gemäß den Satzungsbestimmungen Entschädigungsansprüche der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status wegen Verstoßes gegen die Streubesitzquote von mindestens 15 % und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10 %. Anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3 % der Stimmrechte zustehen.
Die fehlende Praxis in der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten in strittigen Einzelfällen zu einer nachteiligen Auslegung der Gesetzesanwendung führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

Immobilienspezifische Risiken

a. **Investitionsrisiko der Einzelimmobilie**
Der wirtschaftliche Erfolg und das weitere Wachstum der Gesellschaft ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

b. **Bestands- und Bewertungsrisiken**
Das Unternehmen hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, können sich unterschiedliche Bestands und Bewertungsrisiken manifestieren, die zu Wertverlusten für das Unternehmen führen könnten. So könnten sich beispielsweise die Sozialstrukturen eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch die DIR verschlechtern und in der Folge die Vermietungsaktivitäten sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen.

Des Weiteren kann es bei von der Gesellschaft gehaltenen Immobilienbeständen zu einer übermäßigen Abnutzung kommen, die früher oder in größerem Umfang als ursprünglich geplant Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erfordert. Zudem kann sich auch herausstellen, dass die baulichen Anlagen einen anfänglich nicht erwarteten Sanierungsbedarf aufweisen, der zu Mehrkosten für die Gesellschaft führt, ohne dass diese zunächst entsprechenden Mehreinnahmen gegenüberstehen.

Im Zusammenhang mit diesen Risiken, aber auch aufgrund anderer Einflussfaktoren wie unerwartet auftretender Wettbewerber im engeren Umfeld des Standorts, können sich Leerstände erhöhen und zu geringeren Mieteinnahmen bei gleichzeitig höheren Vermietungsaufwendungen führen. Neben negativen Auswirkungen auf die laufenden operativen Erträge und Aufwendungen von der Gesellschaft können sich diese Risiken auch negativ auf die Bewertung der von der DIR gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

Mit dem weiteren Wachstum des Immobilienportfolios und der dadurch besseren Standort- und Mieterdiversifikation werden sich diese Einzelrisiken aus der Gesamtportfolioperspektive verringern. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken für die jeweiligen Standorte wird mit den unter a) beschriebenen Maßnahmen begegnet.

Zudem besteht wie bei allen Sachwerten grundsätzlich das Risiko der Zerstörung einzelner Objekte durch höhere Gewalt oder Elementarschäden. Diese Risiken werden durch einen ausreichenden Versicherungsschutz mit namhaften und leistungsstarken Versicherungsgesellschaften begegnet.

c. **Vermietungsrisiko**
Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von der DIR erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Property Management begegnet, welches zunächst eine permanente Analyse des Vermietungsmarkts und der Mieterbedürfnisse einschließt. Weiterhin zählen dazu ein professionelles Vermietungsmanagement sowie laufende Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Standorte sicherstellen.

d. **Baurisiko**
Soweit bauliche Maßnahmen an den Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte Planung der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet.

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

e. **Altlasten**
Sofern Altlasten und andere Gebäude-, Boden- und Umweltbelastungen festgestellt werden, könnte die Gesellschaft verpflichtet sein, aufwändige und kostenintensive Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen. Zur Absicherung gegen das Risiko werden Garantien der Verkäufer eingeholt und Due-Diligence-Prüfungen während des Einkaufprozesses durchgeführt.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem bei der DIR wurde mit dem Ziel implementiert, durch die Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit im Hinblick auf einen vollständigen und richtigen Jahresabschluss zu gewährleisten.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft von ihren beauftragten Dienstleistern nach ihren Vorgaben Objekt- und Portfolioinformationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und gegebenenfalls von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und p. a.sibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem der DIR zielt darauf ab, das Risiko wesentlicher Fehler oder nicht sachgerechter Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermindern. Dazu werden die zugrundeliegenden Daten regelmäßig analytisch anhand von Erwartungswerten gespiegelt. Der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft beauftragte Dienstleister wird insofern eng und fortlaufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen, monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und die quartalsweise Erstellung des Zwischenabschlusses nach HGB und IFRS sowie von Objekt- und Portfolio-Informationen. Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei den Dienstleistern als auch bei der Gesellschaft durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen. Für die Ermittlung von Marktwerten der Immobilien zieht die Gesellschaft externe Sachverständige hinzu. Die DIR hat sich von der fachlich-qualitativen und kapazitativen Eignung der mit dem Rechnungslegungsprozess und den Bewertungsgutachten befassten Dienstleister und Mitarbeiter überzeugt. Angesichts der noch geringen Unternehmensgröße hat die DIR bisher von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen.

Sonstige Einflüsse

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der DIR beeinträchtigen.

Einschätzung des Gesamtrisikos

Die Gesamtrisikolage wird durch den Vorstand als gering eingeschätzt und hat sich nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren verändert. Bei den genannten Einzelrisiken schätzen wir derzeit das Wettbewerbsrisiko sowie die Finanzierungsrisiken aus sich erhöhenden Leitzinsen als auch Risiken aus dem Assetmanagement als mittlere Risiken ein, wobei sich im Berichtsjahr keine wesentlichen neuen Ereignisse und damit verbundene Risikoerhöhungen ergeben haben.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Berichtsjahr erfolgten Zukäufe weiterer renditestarker Immobilien, wird die DIR ihren Cashflow aus der Vermietung weiter deutlich steigern. Weiterhin werden die durch die fortlaufende Refinanzierung des Fremdkapitals reduzierten Finanzierungskosten zur Steigerung der Profitabilität und der Funds from Operations (FFO) beitragen.

Gleichfalls erwartet der Vorstand, dass die DIR zunehmend als verlässlicher und langfristig orientierter Immobilienpartner wahrgenommen wird und sich dadurch sowohl bessere Chancen zur Verlängerung von Mietverträgen als auch Akquisitionsmöglichkeiten ergeben werden. Durch die zunehmende Präsenz auf Kapitalmarktkonferenzen und in Anlegermedien erwartet der Vorstand zukünftig eine breitere Nachfrage nach DIR-Aktien und damit guten Zugang zu Fremd- und Eigenkapital.

3.2 Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der DIR beruhen auf den Einschätzungen des Vorstands. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen zukunftsbezogene Aussagen jedoch ein Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

Prognose für das Geschäftsjahr 2019/2020

Im Geschäftsjahr 2019/2020 wird sich die DIR weiterhin auf eine effiziente Bestandsbewirtschaftung und vor allem die weitere Akquisition von Light Industrial Immobilien gemäß den Investitionskriterien konzentrieren. Die Ankäufe sollen durch das vorhandene Eigenkapital, marktgerechte Fremdkapitalaufnahmen sowie gegebenenfalls durch Kapitalmaßnahmen in maßvollem Umfang finanziert werden.

Die Entwicklung des FFO als maßgebliche Steuerungsgröße für das Unternehmen hängt dabei wesentlich von der Höhe der Akquisitionen und der damit zusammenhängenden Steigerung des Vermietungsergebnisses ab. Ausgehend von den geplanten Zukäufen erwartet die Gesellschaft eine Steigerung des FFO auf EUR 23,0 Mio. bis EUR 25,0 Mio. für das kommende Geschäftsjahr.

Aufgrund der auch für das Geschäftsjahr 2019/2020 geplanten dynamischen Entwicklung des Unternehmens und der weiterhin guten Wachstumsperspektive wird es auch weiterhin einen zusätzlichen Liquiditätsbedarf geben. Für das kommende Geschäftsjahr geht die Gesellschaft wegen dem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten von weiteren ausreichenden Liquiditätszuflüssen aus.

FOTO:
Meerbusch, Fritz-Wendt-Str.

4. Vergütungsbericht

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 5,0 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das Eineinhalbfache dieser Grundvergütung.

Ausschüsse wurden nicht gegründet und Sitzungsgelder werden nicht gewährt. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 22,5 (Vorjahr: TEUR 22,5) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2018/2019 (TEUR)	2017/2018 (TEUR)
Dr. Maximilian Murawo Aufsichtsratsvorsitzender	**4,7**	10
Dr. Dirk Markus Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	**5,3**	7,5
Achim Betz	**5**	5
Summe	**22,5**	22,5

Vergütungssystem für den Vorstand

Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der DIR erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung in bar, die sich an kurzfristigen (Short-Term Incentive, STI) und langfristigen (Long-Term Incentive, LTI) Zielen orientiert.

Der Vorstandsvorsitzende Rolf Elgeti ist von diesem Vergütungssystem ausgenommen und erhält eine pauschale Jahresvergütung von TEUR 71,3. Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag besteht.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Weitere Leistungen als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Für die variable Vergütung wurde im Geschäftsjahr 2017/2018 ein Vergütungssystem eingeführt, welches sich an operativen Zielen orientiert und das grundlegend auf einem festen Berechnungsschema basiert, welches kurz- und langfristige Komponenten beinhaltet.

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthält der Vorstandsvertrag von Frau Petersen die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap). Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control"), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre mindestens 30 % der Stimmrechte an der DIR erwerben, steht ihr das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer zweimonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe der gemäß dem Dienstvertrag ausstehenden Vergütung, jedoch maximal 150 % des Abfindungs-Cap. Für die beiden anderen Vorstände gibt es diese Regelung nicht.

Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2018/2019

Als Zielerreichungskriterien wurden zugrunde gelegt:

1. Aktienkursentwicklung (Gewichtung 30 %)
2. FFO je Aktie (Gewichtung 40 %)
3. Entwicklung des EPRA NAV je Aktie (Gewichtung 30 %)

Der Zielerreichungsgrad wird jedes Jahr neu festgelegt und beträgt für das Geschäftsjahr 2018/2019 jeweils 20 % Wachstum für jedes der drei Ziele.

Die variable Vergütung bei 100 % Zielerfüllung beträgt für das Geschäftsjahr 2018/2019:

- Für Sonja Petersen: TEUR 150,0
- Für René Bergmann: TEUR 100,0

Die variable Vergütung beginnt ab einer Zielerreichung von mindestens 30 % (darunter = 0 EUR). Bei Übererfüllung erfolgt eine Kappung bei 150 % je Einzelziel. Insofern kann der gesamte variable Vergütungsanteil 2018/2019 für Frau Petersen maximal TEUR 225,0 und für Herrn Bergmann maximal TEUR 150,0 betragen.

Die variable Vergütung wird zur Hälfte nach der Ermittlung der durch den Wirtschaftsprüfer geprüften Abschlüsse (im Dezember des Jahres) in bar ausgeschüttet. Die andere Hälfte wird nach zwei weiteren Geschäftsjahren ausgeschüttet, sofern die Zielerreichung von 30 % in jedem der Geschäftsjahre erzielt wird.

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den VWAP (September) bzw. zum Stichtag 30. September (NAV) bzw. dem Vorjahresvergleichszeitraum (FFO) errechnet und basieren auf dem IFRS-Abschluss.

Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2018/2019

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 520,3 (Vorjahr: TEUR 370,2). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge belaufen sich auf TEUR 501,6 (Vorjahr: TEUR 262,4).

TEUR	Rolf Elgeti CEO		Sonja Paffendorf CIO (seit 18.10.2017)				René Bergmann CFO (seit 01.09.2018)			
	2017/2018 (Ist)	2018/2019 (Ist)	2017/2018 (Ist)	2018/2019 (Ist)	2018/2019 (Min.)	2018/2019 (Max.)	2017/2018 (Ist)	2018/2019 (Ist)	2018/2019 (Min.)	2018/2019 (Max.)
Gewährte Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	114,5	120,0	120,0	120,0	10,0	120,0	120,0	120,0
Nebenleistungen	0,0	0,0	16,6	14,2	14,2	14,2	0,0	7,3	7,3	7,3
Summe	**71,3**	**71,3**	**131,1**	**134,2**	**134,2**	**134,2**	**10,0**	**127,3**	**127,3**	**127,3**
STI	0,0	0,0	153,1	112,5	112,5	112,5	4,7	75,0	0,0	75,0
LTI	0,0	0,0	0,0	112,5	112,5	112,5	0,0	60,9	0,0	75,0
Summe	**0,0**	**0,0**	**153,1**	**225,0**	**225,0**	**225,0**	**4,7**	**135,9**	**0,0**	**150,0**
Gesamtvergütung	**71,3**	**71,3**	**284,2**	**359,2**	**359,2**	**359,2**	**14,7**	**263,2**	**127,3**	**277,3**
Bezogene Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	114,5	120,0			10,0	120,0		
Nebenleistungen	0,0	0,0	16,6	14,2			0,0	7,3		
Summe	**71,3**	**71,3**	**131,1**	**134,2**			**10,0**	**127,3**		
STI	0,0	0,0	50,0	112,5			0,0	56,3		
LTI	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0	0,0		
Summe	**0,0**	**0,0**	**50,0**	**112,5**			**0,0**	**56,3**		
Gesamtvergütung	**71,3**	**71,3**	**181,1**	**246,7**			**10,0**	**183,6**		

Zusätzlich zu den oben genannten variablen Vergütungen wurden für mögliche Tantiemen mit langfristiger Anreizwirkung Rückstellungen in Höhe von TEUR 173,4 gebildet, die sich, wie folgt, auf die Vorstandsmitglieder verteilen:

Herr Rolf Elgeti	TEUR 0,0
Frau Sonja Petersen	TEUR 112,5
Herr René Bergmann	TEUR 60,9

5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DIR war im Geschäftsjahr 2018/2019 zeitweise ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der DIR, für die Zeit in der die DIR ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen war, für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Obotritia Capital KGaA oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

FOTO:
Bad Salzdetfurth, Teccenter

6. Übernahmerelevante Angaben

nach § 289a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 23.451.945 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen. Zum Bilanzstichtag hält kein Aktionär 10 % oder mehr der Stimmrechte.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Industrie REIT-AG hat am 22 März 2019 beschlossen, den Vorstand der Gesellschaft zu ermächtigen, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 21 März 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmal oder mehrmals um bis zu EUR 11.250.036,00 durch Ausgabe von bis zu 11.250.036 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Stückaktie zu erhöhen (das „Genehmigte Kapital 2019“). Die Durchführung der Kapitalerhöhung kann vollständig oder teilweise gemäß § 186 Abs. 5 AktG erfolgen. Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand wurde jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für bestimmte Fälle auszuschließen.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhungen sowie die Bedingungen der Aktienausgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen.

Bedingtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. März 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. März 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern (zusammen „Inhaber“) von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die weiteren Einzelheiten können der Veröffentlichung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 11.250.036,00 durch Ausgabe von bis zu 11.250.036 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von den vorgenannten Options- oder Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Satzungsänderungen

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75 % der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte.

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.

7. Erklärung zur Unternehmensführung

gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Industrie REIT-AG hat mit Datum vom 02. Dezember 2019 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.deutsche-industrie-reit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance zugänglich gemacht.

Rostock, 06. Dezember 2019
Deutsche Industrie REIT-AG

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)

Sonja Petersen
Vorstand (CIO)

René Bergmann
Vorstand (CFO)

FOTO:
Zella-Mehlis, Am Köhlersgehäu

Jahresabschluss

Bilanz	**80**
Gesamtergebnisrechnung	**81**
Kapitalflussrechnung	**82**
Eigenkapitalveränderungsrechnung	**84**

FOTO:
Duisburg, Eisenbahnstraße

Bilanz

zum 30.09.2019

Angaben in TEUR	Anhang	30.09.19	30.09.18
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte		432.788,9	180.355,7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1)	392.849,0	168.242,2
Immaterielle Vermögenswerte	(2.2)	1,8	3,2
Sachanlagen	(2.3)	1.051,9	914,2
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.6)	38.886,2	11.196,1
Kurzfristige Vermögenswerte		5.765,2	3.260,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.5)	815,9	265,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.6)	2.883,7	2.877,6
Liquide Mittel	(2.7)	2.065,7	117,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(2.8)	435,0	0,0
SUMME AKTIVA		**438.989,1**	**183.616,0**
Passiva			
Summe Eigenkapital		181.463,2	71.811,0
Gezeichnetes Kapital	(2.9)	23.451,9	18.000,0
Kapitalrücklage	(2.9)	89.530,2	31.976,8
Andere Rücklagen	(2.9)	50,0	50,0
Bilanzgewinn	(2.9)	68.431,1	21.784,2
Langfristige Verbindlichkeiten		228.144,6	102.031,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.10)	67.526,5	11.042,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.11)	117.904,0	89.686,2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.12)	41.184,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	(2.14)	3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.15)	1.527,1	1.299,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten		29.381,3	9.773,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.10)	3.956,9	870,8
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.13)	20.177,7	2.744,4
Sonstige Rückstellungen	(2.14)	994,0	1.687,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.16)	2.692,0	491,3
Ertragssteuerschulden		0,0	2.583,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.15)	1.560,7	1.395,9
SUMME PASSIVA		**438.989,1**	**183.616,0**

Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2018 bis 30. September 2019

Angaben in TEUR	Anhang	2018/2019	2017/2018
Gesamte Umsatzerlöse		30.366,7	11.610,0
Umsatzerlöse aus Vermietung		25.481,2	10.260,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		4.258,5	2,479.3
Vermietungsaufwendungen		-8.789,3	-4.198,1
Vermietungsergebnis	(3.1)	**20.950,4**	**8.070,7**
Umsätze aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		627,0	1.350,0
Aufwendungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-627,0	–764,2
Wertänderung der verkauften Immobilien		57,0	0,0
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	**(3.2)**	**57,0**	**585,8**
Sonstige betriebliche Erträge	(3.3)	373,7	147,4
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	**(3.4)**	**37.552,1**	**6.913,7**
Rohergebnis		**58.933,2**	**15.717,6**
Personalaufwand	(3.5)	-808,3	–453,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2.2, 2.3)	-115,5	–14,1
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(3.6)	-208,6	–195,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.7)	-1.592,9	–1.264,2
Betriebliche Aufwendungen		**-2.725,4**	**-1.927,1**
EBIT		**56.207,9**	**13.790,5**
Bewertungsergebnis finanzielle Verbindlichkeiten		-832,0	0,0
Zinsertrag		98,6	1.634,5
Zinsaufwand		-6.824,7	–2.971,9
Finanzergebnis	(3.8)	**-7.558,1**	**-1.337,4**
EBT		**48.649,8**	**12.453,1**
Ertragssteuern	(2.4)	0,0	1.261,3
Sonstige Steuern	(3.9)	22,1	-0,1
Jahresergebnis		**48.671,9**	**13.714,3**
Jahresergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		**48.671,9**	**13.714,3**
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		0	0
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert wurden		0	0
Gesamtergebnis		**48.671,9**	**13.714,3**
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.10)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		2,25	0,95
Verwässertes Ergebnis je Aktie		2,05	0,95

Kapitalflussrechnung

TEUR		2018/2019	2017/2018
	Jahresergebnis	48.671,9	13.714,3
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.726,1	1.337,4
+/-	Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	115,5	14,1
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	208,7	195,0
-/+	Gewinn/ Verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-37.552,1	–6.913,7
-/+	Gewinn/ Verlust aus der Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten	832,0	0,0
-/+	Gewinn/ Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-57,0	-585,8
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-693,9	1.305,6
+/-	Ertragsteueraufwand/–ertrag tatsächliche Ertragssteuern	0,0	238,1
+/-	Ertragsteueraufwand/–ertrag latente Ertragssteuern	0,0	–1.499,4
+	Erhaltende Ertragssteuern	0,0	137,7
-	Gezahlte Ertragssteuern	-2.583,2	0,0
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-290,6	–2.645,3
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.755,6	1.628,9
	Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	**17.133,1**	**6.926,9**
+	Einzahlung Abgänge von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (abzgl. Veräußerungsk.)	627,0	1.309,5
-	Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-215.529,4	–119.466,6
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-251,8	–931,6
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	16.612,4	48.002,9
+	Erhaltene Zinsen	538,9	1.903,3
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-198.002,9**	**–69.182,5**

+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	5.451,9	3.000,0
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	59.042,0	23.625,1
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	-1.488,6	–582,1
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	28.100,0	29.900,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-101,1	–133,5
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	40.352,0	0,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen	-161,3	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	61.875,0	9.850,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-42,5	–10,0
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-2.268,0	–316,5
-	Gezahlte Zinsen	-5.916,1	–2.983,7
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-2.025,0	0,0
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**182.818,4**	**62.349,3**
	Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	1.948,6	93,7
	Liquide Mittel am Anfang der Periode	117,1	23,4
	Liquide Mittel am Ende der Periode	**2.065,7**	**117,1**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2017	**81,5**	**23.852,4**	**50,0**	**8.069,9**	**32.053,8**
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	13.714,3	13.714,3
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**13.714,3**	**13.714,3**
Barkapitalerhöhungen/ –minderungen	3.000,0	23.625,1	0,0	0,0	26.625,1
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	14.918,5	-14.918,5	0,0	0,0	0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	-582,1	0,0	0,0	-582,1
Dividenden / Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 30.09.2018	**18.000,0**	**31.976,8**	**50,0**	**21.784,2**	**71.811,0**

Stand 01.10.2018	**18.000,0**	**31.976,8**	**50,0**	**21.784,2**	**71.811,0**
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	48.671,9	48.671,9
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**48.671,9**	**48.671,9**
Barkapitalerhöhungen/ –minderungen	5.451,9	59.042,0	0,0	0,0	64.493,9
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	-1.488,60	0,0	0,0	-1.488,6
Dividenden / Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	-2.025,0	-2.025,0
Stand 30.09.2019	**23.451,9**	**89.530,2**	**50,0**	**68.431,1**	**181.463,2**

FOTO:
Ronnenberg, Berliner Str./Chemnitzer Str.

ANHANG

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Anhang für das Geschäftsjahr 01.10.2018 – 30.09.2019

1. Allgemeine Angaben 88

1.1. Die Deutsche Industrie REIT-AG 88

1.2. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses 88

1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen 89

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2018/2019 90

1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 93

2. Erläuterungen zur Bilanz 104

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) 104

2.2. Immaterielle Vermögenswerte 107

2.3. Sachanlagen 107

2.4. Steuern und latente Steuern 108

2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 109

2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte 110

2.7. Liquide Mittel 111

2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 111

2.9. Eigenkapital 111

2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 112

2.11. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen 113

2.12. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen 113

2.13. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 114

2.14. Sonstige Rückstellungen 115

2.15. Weitere langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten 116

2.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 116

3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung 117

3.1. Vermietungsergebnis 117

3.2. Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften 117

3.3. Sonstige betriebliche Erträge 118

3.5. Personalaufwand 118

3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen 118

3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen 119

3.8. Finanzergebnis 119
3.9. Sonstige Steuern 120
3.10. Ergebnis je Aktie 120

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung 122

5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert 124
5.1. Finanzrisikomanagement 124
5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten 128
5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 128
5.4. Kapitalsteuerung 129
5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9 130
5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten 131

6. Sonstige Angaben 133
6.1. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen 133
6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen 133
6.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen 134
6.4. Aufsichtsrat und Management 136
6.5. Konzernabschluss 137
6.6. Honorar des Abschlussprüfers 138
6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 138
6.8. Corporate Governance Codex 139

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers 140

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG 144

FOTO:
Drei Gleichen, Dr.-Bube-Straße

1. Allgemeine Angaben

1.1. Die Deutsche Industrie REIT-AG

Die Deutsche Industrie REIT-AG (im Folgenden „DIR“, „Unternehmen“ oder „Gesellschaft“; bis 17. Oktober 2017 firmierend als Jägersteig Beteiligungs GmbH) ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Light-Industrial Immobilien in Deutschland mit Sitz in Rostock. Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung die Verwaltung eigenen Vermögens durch Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen; genehmigungspflichtige Geschäfte sind ausgeschlossen. Des Weiteren ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesem Unternehmensgegenstand zu dienen geeignet sind. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige und nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienportfolios ausgerichtet sind. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu errichten, zu erwerben, zu pachten oder sich an ihnen zu beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die DIR ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13964 eingetragen. Der Geschäftssitz lautet August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam.

Die DIR-Aktie (ISIN DE000A2G9LL1) ist seit dem 7. Dezember 2017 an der Börse Berlin gelistet. Seit dem 1. Januar 2018 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene ertragsteuerbefreit.

Der Einzelabschluss der DIR zum 30. September 2019 wurde am 6. Dezember 2019 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss in seiner Sitzung am 17. Dezember 2019 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

1.2. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2019 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU zum Stichtag anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB analog angewandt.

Alle relevanten und für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen wurden berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst den Zeitraum vom 01. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2018 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018.

Der Einzelabschluss umfasst die Bestandteile Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie den Anhang und wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge sind grundsätzlich in Tausend Euro (TEUR) dargestellt (Ausnahmen werden gekennzeichnet), wodurch sich Rundungsdifferenzen ergeben können.

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt; verschiedene Dienstleistungen liegen nicht vor. Im Geschäftsjahr betrugen die Umsätze TEUR 26.108,2 (Vorjahr: TEUR 11.610,0). Auf den größten Kunden entfielen in 2018/2019 Umsatzerlöse von TEUR 2.559,5 (Vorjahr: TEUR 1.456,1). Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden sich im Gesamtabschluss

wieder. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Fortführungsprämisse des Unternehmens (going concern).

Die Aufstellung der Gesamtergebnisrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Einzelabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

- Die von der Gesellschaft abgeschlossenen Mietverträge und Erbbaurechte sind hinsichtlich ihrer Klassifizierung als Finanzierungsleasing oder Operate Leasing einzustufen. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Note 6.2 enthalten.

- Ermessensspielräume ergeben sich zudem bei der Bestimmung des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung sowie der Entscheidung, ob die DIR bei den Betriebs- und Nebenkosten als Prinzipal oder Agent auftritt nach IFRS 15. Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Im Falle von Grundstücksveräußerungen geschieht dies mit dem Nutzen- und Lastenwechsel. Die Gesellschaft agiert bei den Betriebs- und Nebenkosten überwiegend als Prinzipal, da sie die Dienstleistungen selbst erbringt und die Verantwortung für deren Erfüllung trägt. Für weitere Erläuterungen wird auf Note 1.5.13 verwiesen.

Die Gesellschaft trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow- Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 393.284,0 (Vorjahr: TEUR 168.242,2).

- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der

Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt und anhand geschätzter Ausfallquoten wertberichtigt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, beträgt zum Stichtag TEUR 815,9 (Vorjahr: TEUR 265,6) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern.

- Bei den sonstigen Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 997,0 (Vorjahr: TEUR 1.690,8).

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2018/2019

Die DIR hat die bereits im Vorjahr anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angabepflichten unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

- **Die folgenden neuen Standards, Änderungen an Standards und neuen Interpretationen wurden durch die DIR im Berichtsjahr erstmalig angewendet:**

EUR Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DIR
22.11.2016	IFRS 9	Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2018	Keine wesentlichen
31.10.2017	Klarstellung zu IFRS 15 (2016)	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden: Klarstellung	01.01.2018	Keine
03.11.2017	Änderungen zu IFRS 4	IFRS 4 Versicherungsverträge: Anwendung von IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018	Keine
07.02.2018	Jährliches Verbesserungsprojekt	Verbesserungen 2014-2016	01.01.2017/ 01.01.2018	Keine
26.02.2018	Änderungen zu IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung anteilsbasierter Vergütung (Änderungen an IFRS 2)	01.01.2018	Keine
14.03.2018	Änderungen zu IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018	Derzeit keine
03.04.2018	IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018	Keine
22.09.2016	IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	Darstellungsänderungen

Von den verpflichtend anzuwendenden neuen Standards ergaben sich Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 9 sowie des IFRS 15, die erstmals im DIR-Jahresabschluss 2018/2019 umgesetzt worden sind.

Der IFRS 9 „Finanzinstrumente“ löste den bisherigen Standard IAS 39 ab und regelt die Klassifikation der Finanzinstrumente neu, deren Klassifizierung nunmehr in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell erfolgt. Zudem ergeben sich im Bereich des Hedge Accountings Änderungen hinsichtlich der bisher starren Designation von Finanzinstrumenten. Aufgrund der simplen Struktur der Finanzinstrumente der DIR ergeben sich hieraus jedoch keine wesentlichen Auswirkungen. Zudem sind nach dem IFRS 9 zu erwartende Wertminderungen auf bestimmte Vermögenswerte bereits vorwegzunehmen und zu bilanzieren. Daraus hat sich jedoch kein Wertberichtigungsaufwand ergeben, der bei Erstanwendung erfolgsneutral in eine Gewinnrücklage einzustellen gewesen wäre.

Der IFRS 15 („Erlöse aus Verträgen mit Kunden“) hat die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung IAS 18 und IAS 11 ersetzt.

Im Rahmen der Einführung des IFRS 15 hat die Analyse der Kundenverträge und die Betrachtung der Darstellungspraxis in der Peer Group ergeben, dass die DIR hinsichtlich der Betriebsnebenkosten aus der Vermietung eine Prinzipalstellung einnimmt und die auf die Mieter umzulegenden Nebenkosten als Umsatzerlöse darzustellen sind. Die entsprechenden Bewirtschaftungsaufwendungen wurden daher als Aufwendungen innerhalb des Vermietungsergebnisses ausgewiesen. Die Nettomieteinnahmen blieben davon unberührt. Der Ausweis der Vorjahresvergleichswerte wurde dementsprechend angepasst. Die Ausweisänderung hatte keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der DIR.

FOTO:
Lichtenfels, Bamberger Str.

- **Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DIR im Geschäftsjahr 2018/2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch die Gesellschaft angewendet:**

EUR Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DIR
31.10.2017	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse"	01.01.2019	Keine wesentlichen
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
23.10.2019	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Keine
13.03.2019	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	01.01.2019	Keine
14.03.2019	Jährliches Verbesserungsprojekt	Verbesserungen 2015-2017	01.01.2019	Keine
08.02.2019	Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Framework	Änderungen zum Framework	01.01.2020	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 3	IFRS 3: „Unternehmens-zusammenschlüsse"	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform	01.01.2020	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge"	01.01.2021	Keine

Auswirkungen auf die Rechnungslegung aus den neu anzuwendenden Standards ergeben sich wie folgt:

Der IFRS 16 regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu und löst den bisherigen Standard IAS 17 ab. Kern der Neuregelung ist, dass zukünftig alle Leasingverhältnisse in Form von abzuschreibenden Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst werden müssen. Die DIR erwartet aus der Erstanwendung des IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung, da sie als Vermieter gewerblicher Renditeimmobilien als Leasinggeber auftritt und die Bilanzierung für diese durch IFRS 16 weitestgehend unberührt bleibt. Weiterhin sind nach IFRS 16 bestimmte mietvertragliche Nebenkosten wie Grundsteuer und Gebäudeversicherung, die den Mietern keinen zusätzlichen Nutzen bringen, als reine Kostenumlagen klassifiziert und fallen damit nicht unter die neuen Ausweisregelungen des IFRS 15. Die Erbbaurechte werden bislang unter IAS 17 als Finanzierungs-Leasingverhältnisse bilanziert, sodass für diese künftig ein Nutzungsrecht nach IFRS 16 zu aktivieren ist.

Darüber hinaus erwartet die DIR aus den anderen veröffentlichten neuen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.5.1. Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung soweit zulässig auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften, die freiwillig mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 nicht vorgenommen.

1.5.2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die DIR klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40), als Vorratsimmobilien (IAS 2) oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen (IAS 16). Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen mit der Gesellschaft als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert. Immobilien, die höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten veräußert werden, werden als zur Veräußerung gehaltene Immobilien ausgewiesen. In der Regel hat die DIR nur als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, da gemäß dem Geschäftsmodell eine langfristige und nachhaltige Vermietung der Immobilien erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der Erstbilanzierung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Bei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts aufgrund eines vorliegenden Kaufpreises werden diese Effekte separat im Verkaufsergebnis ausgewiesen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Rechts- und Beratungskosten, die auf die Renditeliegenschaften entfallen, werden ebenfalls mit im Vermietungsergebnis ausgewiesen.

Nach den Regelungen des IFRS 13 ist bei der Bewertung von Renditeliegenschaften von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung deshalb berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Jährlich zum 30. Juni erfolgt eine Neubewertung der Immobilien. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Wertermittlung wird durch einen unabhängigen externen Sachverständigen mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren wie beispielsweise dem Discounted Cash Flow - Verfahren durchgeführt. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Ergebnisse der Gutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden. So fließen Inputfaktoren wie die aktuelle Mieterliste, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Leerstandsdaten, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisier-

te Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ein.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert.

Im Gegensatz zum Vorjahr wird bei veräußerten Immobilien das Bewertungsergebnis aus der Bewertung zum Verkaufspreis im Vergleich zum bisher bilanzierten Fair Value im Verkaufsergebnis in ausgewiesen, sodass sich das gesamte Bewertungsergebnis aus dem Bewertungsergebnis zuzüglich dem im Verkaufsergebnis ausgewiesenen Bewertungsergebnis ergibt.

Geleistete Anzahlungen auf Renditeliegenschaften werden unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die Deutsche Industrie einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb von zwölf Monaten zu rechnen ist (IFRS 5). Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

1.5.3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und planmäßig über ihre jeweilige wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei Jahren linear abgeschrieben.

1.5.4. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 10 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 5 bis 53 Jahren (Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

1.5.5. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte

IFRS 9 enthält einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Eine Umklassifizierung erfolgt nur, wenn sich das Geschäftsmodell zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte ändert. IFRS 9 eliminiert die bestehenden Kategorien des IAS 39 und enthält drei neue Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte:

- Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (Fair Value through other comprehensive income, FVtOCI)
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder verlust bewertet (Fair Value through profit or loss, FVtPL)
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortized Cost, AC)

Die Gesellschaft bewertet seine finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn folgende zwei Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten, und

- Die Vertragsbedingungen zu Cashflows führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Alle Finanzinstrumente der Kategorie Loans and Receivables (LaR) nach IAS 39 wurden der Kategorie Amortized Costs (AC) nach IFRS 9 zugeordnet. In diese Bewertungskategorie fallen bei der DIR unter anderem Treuhand- und Kautionskonten, welche täglich fällige Zahlungsbestände darstellen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie vorausgezahlte Kosten. Es ergaben sich insofern keine Bewertungsänderungen zum 30.09.2018.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- Schuldtitel, bei denen die vertraglichen Cashflows sich ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag zusammensetzen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows sowie dem Verkauf der finanziellen Vermögenswerte besteht.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- Vermögenswerte, die die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ oder „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ nicht erfüllen.

Die DIR hält zum Bilanzstichtag keine Finanzinstrumente, die in die beiden oben genannten Bewertungskategorien fallen und somit zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind.

Derivate werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Derivatgeschäfts angesetzt und in der Folge am Ende jeder Berichtsperiode zu ihrem beizulegenden Zeitwert neubewertet. Die Bilanzierung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in den Folgeperioden ist abhängig davon, ob das Derivat als Sicherungsinstrument designiert ist, und, falls dies der Fall ist, von der Art der zugrundeliegenden Sicherungsbeziehung. Die Deutsche Industrie verfügt in der Berichtsperiode über keine Derivate.

Bewertung finanzieller Vermögenswerte
Beim erstmaligen Ansatz bewertet die Gesellschaft einen finanziellen Vermögenswert und eine finanzielle Verbindlichkeit mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder geleisteten Gegenleistung am Handelstag, zuzüglich oder abzüglich von direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten, werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Die Folgebewertung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Der Ausweis der unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelten Zinserträge erfolgt unter den Finanzerträgen. Ein durch die Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswerts entstehender Gewinn oder Verlust, Zinserträge, Währungsgewinne und –verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und separat ausgewiesen.

FOTO:
Neubrandenburg, Augustastr.

Wertminderung nicht-derivativer finanzieller Vermögenswerte
Zum Ende jeder Berichtsperiode hat die Gesellschaft zu untersuchen, ob objektive Hinweise dafür vorliegen, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte wertgemindert ist. Eine Wertminderung liegt vor und ein Wertminderungsaufwand ist dann entstanden, wenn

- Infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eingetreten sind („Verlustereignis"),
- Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorlag und
- Dieses Verlustereignis Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts hat, die verlässlich geschätzt werden können.

Die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte wird nicht mehr über das Modell der eingetretenen Verluste (incurred-loss-model), sondern über das Modell der erwarteten Verluste (expected-loss-model) abgebildet. Daraus ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsebenen:

- Lebenslange Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse über die Gesamtlaufzeit eines Finanzinstruments
- 12-Monats-Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag.

Die Wertminderungsmethode ist abhängig davon, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt. Bei der Beurteilung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant gestiegen ist und bei der Schätzung erwarteter Kreditverluste berücksichtigt das Unternehmen angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst quantitative sowie qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen der Gesellschaft sowie zukunftsgerichteten Informationen basieren.

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden. Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungskomponente anzuwenden.

Die Wertberichtigungen werden in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste bemessen. Ausgenommen sind Wertberichtigungen bei Bankguthaben, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Hier wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen und auf Basis der Altersstruktur gebildet.

Für die finanziellen Vermögenswerte ergab sich kein zusätzlicher Wertminderungsbedarf.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden
Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag

ausgewiesen, wenn das Unternehmen einen gegenwärtigen, durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf einer Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

In der dargestellten Berichtsperiode verfügt die DIR über keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden, die auf diese Art und Weise saldiert werden.

Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten
IFRS 9 ersetzt die Regelungen des IAS 39 in Bezug auf den Ansatz, die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte. Die Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten blieb jedoch unverändert im Vergleich zur vorigen Berichtsperiode.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der DIR werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten werden als finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei zusammengesetzten Finanzinstrumenten erfolgt eine Einstufung in Fremd- und Eigenkapitalkomponente, soweit die Definition eines Eigenkapitalinstruments erfüllt ist.

Eingebettete Derivate sind von ihrem Basisvertrag zu trennen, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

Die von der DIR begebene Wandelschuldverschreibung beinhaltet auf Grund einer Barausgleichsoption seitens der DIR bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird die gesamte Wandelschuldverschreibung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeit ausgewiesen.

Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten
Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (abzgl. Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Wandelanleihe wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dabei würde der Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts, der das eigene Ausfallrisiko betrifft, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen werden. Die DIR bestimmt den Betrag der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts, die auf das Ausfallrisiko entfallen, indem sie zunächst die Änderungen aufgrund der für das Marktrisiko maßgeblichen Veränderungen der Marktbedingungen ermittelt und danach diese Änderung von der Gesamtänderung des beizulegenden Zeitwerts der Wandelschuldverschreibung abzieht. Die für das Marktrisiko maßgeblichen Veränderungen der

Marktbedingungen beinhalten Veränderungen des Referenzzinssatzes. Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts des eingebetteten Wandlungsrechts werden bei der Beurteilung der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts aus Marktrisiken berücksichtigt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzet, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme ändern. Die Differenz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten Gegenleistung einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als Finanzierungsertrag bzw. Finanzierungsaufwand im Gewinn und Verlust erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als kurzfristig eingestuft, wenn die Gesellschaft nicht das unbedingte Recht darauf hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

Die Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten blieb durch IFRS 9 unverändert. Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden nicht angepasst.

1.5.6. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten enthalten die Immobilien, bei denen bereits bei Erwerb von einem Wiederverkauf ausgegangen wurde. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

1.5.7. Ertragsteuern und latente Steuern

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Da die DIR seit Anfang 2018 den Status einer REIT-Gesellschaft hat, ist sie seitdem auf Gesellschaftsebene von Ertragsteuern befreit, solange die Kriterien des REIT-Gesetzes eingehalten werden. Insofern sind für den Zeitraum der Steuerbefreiung auch keine latenten Steuern zu bilanzieren.

1.5.8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen den Kassenbestand und verfügbare Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

1.5.9. Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragssteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines von der Gesellschaft emittierten zusammengesetzten Instruments (z.B. einer Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst, soweit die Voraussetzungen für einen Eigenkapitalbestandteil vorliegen.

Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare, nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode - bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments - bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragssteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

1.5.10. Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn die Gesellschaft eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

1.5.11. Ertragserfassung

Nach IFRS 15 entspricht die Höhe der Umsatzerlöse der Gegenleistung, auf die die Gesellschaft einen vertraglichen Anspruch besitzt. Umsatzerlöse werden erfasst, wenn die Kontrolle über einen Vermögenswert oder eine Dienstleistung auf den Kunden übergeht – das Kontrollkonzept ersetzt somit das bisherige Risiken und Chancen-Modell. Dabei dient das Fünf-Schritte-Modell zur Bestimmung der Höhe und des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung:

- Identifizierung der Verträge mit Kunden
- Identifizierung separater Leistungsverpflichtungen
- Bestimmung des Transaktionspreises
- Allokation des Transaktionspreises auf separate Leistungsverpflichtungen
- Erfassung von Umsatzerlösen bei Erfüllung einzelner Leistungsverpflichtungen

Nach IFRS 15 stellt ein Vertrag eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Parteien dar, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Der Vertragsschluss kann dabei schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis des Unternehmens stattfinden. Unter bestimmten Umständen sind mehrere Verträge zusammenzufassen.

In einem zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Eine Zusage stellt immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Grundsätzlich enthält ein Vertrag eine Leistungsverpflichtung, sodass der vierte Schritt, die Allokation des Transaktionspreises auf separate Leistungsverpflichtungen, entfällt.

Danach erfolgt die Bestimmung des Transaktionspreises, der die Gegenleistung für die übertragenen Güter oder Dienstleistungen darstellt. Bei den Verträgen der DIR wurden keine variablen Komponenten identifiziert. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden überschreitet gewöhnlicher Weise kein Jahr, sodass die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst werden muss.

Im vierten Schritt erfolgt die Aufteilung des Transaktionspreises auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen anhand ihrer relativen Einzelveräußerungspreise. Der Einzelveräußerungspreis ergibt sich als Preis, zu dem das Unternehmen das Gut oder die Dienstleistung unter ähnlichen Umständen an vergleichbare Kunden tatsächlich einzeln veräußert hat.

FOTO:
Aalen, Ulmer Straße

Die in den Vertragsverhältnissen enthaltenen Garantien und Gewährleistungen stellen keine separaten Leistungsverpflichtungen dar, da sie dem Kunden lediglich zusichern, dass das gelieferte Gut oder die geleistete Dienstleistung den vertraglich vereinbarten Spezifikationen entspricht. Es bestehen darüber hinaus keine Rücknahme-, Erstattungs- oder ähnliche Verpflichtungen.

Umsatzerlöse werden nach IFRS 15 entweder zeitraum- oder zeitpunktbezogen realisiert, abhängig davon, wann die Leistungsverpflichtung erfüllt bzw. die Verfügungsgewalt an den Kunden übertragen wird.

Von der Gesellschaft werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Netto-Kaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-Kaltmiete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15 und wird linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse als Umsatzerlös erfasst. Der Transaktionspreis ist somit in den Mietverträgen vereinbart und enthält keine variablen Komponenten und keine Finanzierungskomponenten. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien werden zu dem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wird. Dies geschieht in der Regel mit dem Nutzen-Lasten-Wechsel. Die Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (IFRS 5-Immobilien) werden dabei als Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Gegenleistung ist nach Übergang der Immobilie fällig.

Bei den Betriebskosten wurde auf Basis des IAS 18 die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung bislang auf Basis der Chancen und Risiken der Leistungserbringung beurteilt. Mit der Einführung des IFRS 15 ist nunmehr entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung.

Für die Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die Deutsche Industrie REIT AG aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da das Unternehmen die Verfügungsgewalt über die Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist. Entsprechend werden die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018/2019 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung dargestellt.

Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten entsprechend der Prinzipal-Methode abgerechnet werden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unsaldiert mit den korrespondierenden Erlösen dargestellt. Die Erlösrealisierung erfolgt mit der Leistungserbringung. Der Ausweis erfolgt für weiterbelastete, fremderbrachte Leistungen innerhalb der Umsätze aus Vermietung.

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen nach IFRS 15 keine separate identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen abgrenzbaren Nutzen stiften. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Nach IFRS 15 ist eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor die DIR die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat. Bedingt durch das Geschäftsmodell sowie den zugrundeliegenden Zahlungsbedingungen der DIR zahlen die Kunden die Gegenleistung zeitlich korrespondierend mit der Erfüllung der Leistungsverpflichtung durch die Gesellschaft, sodass keine Vertragsverbindlichkeit zu erfassen ist. Der unbedingte Anspruch der Deutschen Industrie auf die zu zahlende Gegenleistung wird als Forderung ausgewiesen.

Zudem werden keine Vertragsvermögenswerte bilanziert, da die DIR keine Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden vor Erhalt der Gegenleistung überträgt.

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Erlösrealisierung und somit auch keine Auswirkungen auf Bilanzposten oder auf das Eigenkapital zum 01.10.2018. Weiterhin ergaben sich keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Zwischenberichtsperioden, es handelt sich um eine reine Ausweisänderung. Entgegen der im Abschluss 2017/2018 beschriebenen Absicht wurde bei der Erstanwendung die retrospektive Methode angewendet. Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde insofern die Darstellung des Vorjahres entsprechend angepasst. Ohne die Anpassung betrug der Ausweis der Umsatzerlöse aus Vermietung TEUR 9.688,4 sowie der Aufwand aus der Hausverwaltung TEUR 2.189,3.

1.5.12. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Dies ist der Fall bei einigen Erbbaurechtsverträgen, bei denen die DIR Erbbraurechtsnehmerin ist und die als Finanzierungsleasing qualifiziert sind.

Aufgrund der Vermietungstätigkeit liegen bei der DIR wesentlich Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen die Gesellschaft als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht liegen insofern bei der DIR. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht denen der Mieterträge.

Beim Finanzierungsleasing wird der Leasinggegenstand (Erbbaugrundstück) als Vermögenswert und die Verpflichtung gegenüber dem Leasinggeber als Verbindlichkeit bei der Gesellschaft in gleicher Höhe in der Bilanz angesetzt. Der Ansatz erfolgt in Höhe des beizulegenden Zeitwerts des Leasinggegenstandes zu Beginn des Leasingverhältnisses oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Die zu zahlenden Leasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird im Zinsaufwand erfasst, während der Tilgungsanteil zur Reduzierung der Verbindlichkeit führt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgten die Nutzen-Lasten-Wechsel von 28 erworbenen Renditeliegenschaften sowie ein Verkauf. Damit umfasst das am 30. September 2019 bilanzierte Immobilienvermögen der DIR 49 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 391.377,0 (Vj. TEUR 166.693,0) zuzüglich der als Finance Lease bilanzierten Erbbaurechte in Höhe von TEUR 1.472,0 (Vj. TEUR 1.279,2). Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 3.273,4 (Vj. TEUR 1.017,5) aktiviert wurden.

- **Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:**

Renditeliegenschaften	Gewerbeimmobilien	
In TEUR	**2018/2019**	**2017/2018**
Stand per 01.10.	168.242,2	35.593,7
+ Immobilien Ankäufe	184.565,9	124.818,0
+ Aktivierung Leasingobjekte (Finance Leases)	186,8	623,0
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	33,6	0,0
– Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	-627,0	-723,7
– Umbuchung nach IFRS 5	-435,0	0,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	3.273,4	1.017,5
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	57,0	0,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Markwertveränderung)	37.552,1	6.913,7
Stand per 30.09.	392.849,0	**168.242,2**

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Wert von TEUR 298.955,0 (Vorjahr: TEUR 124.640,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen als Sicherheit für finanzielle Verbindlichkeiten hinterlegt.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease bilanziert. In Höhe der aktivierten Beträge wurde zugleich eine Verbindlichkeit passiviert. Zugrunde gelegt wurde der niedrigere Wert aus beizulegendem Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen. Der aktivierte Betrag beträgt zum 30.09.2019 TEUR 1.472,0 (30.09.2018: TEUR 1.279,2). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30.09.2019 1.519,4 (30.09.2018: TEUR 1.301,4).

- **In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:**

Renditeliegenschaften in TEUR	2018/2019	2017/2018
Mieterlöse	25.481,2	10.260,0
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	37.552,1	6.913,7
Bewertungsergebnis aus verkauften Renditeliegenschaften	57,0	0,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.258,5	2.490,8*
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-8.789,3	-4.680,1*
Gesamt	**58.559,5**	**14.984,4**

*Vorjahresausweis durch die Anwendung von IFRS 15 geändert

Die auf leerstehende Immobilien entfallenden betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 1.182,5. Grundlage für die Berechnung bildet die Leerstandsquote.

Die Bewertung durch einen externen unabhängigen Sachverständigen erfolgt auf den Bewertungsstichtag 30. Juni 2019 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bewertungsparameter. Erworbene Immobilien mit Eigentumsübergängen zwischen 1. Juli und 30. September werden zunächst mit den Anschaffungskosten und anschließend mit dem ermittelten beizulegenden Wert zum 30. Juni bilanziert (sofern die Ankaufsobjekte bereits in die Bewertung einbezogen werden konnten). Wesentliche Wertschwankungen der Objekte bis zum 30. September werden berücksichtigt, soweit Anzeichen dafür erkennbar werden.

Wie im Vorjahr erfolgte die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften auf Basis international anerkannter Bewertungsverfahren auf Grundlage der Discounted Cash Flow - Methode.

Beim Discounted Cash Flow - Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (inflations- und wachstumsexpliziter Zinssatz) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen regelmäßig die Nettomieten umfassen, betreffen die Auszahlungen insbesondere die durch den Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potentieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den dann höchstwahrscheinlich erzielbaren Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten wider. Methodisch werden dafür die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potentiellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts, der vermindert um Transaktionskosten den beizulegenden Zeitwert ergibt.

• Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen des Discounted Cash Flow Verfahrens verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Geschäftsjahr	
	2018/2019	2017/2018
Marktmietsteigerung p.a. (in %)	1,50 bis 2,00	0,50 bis 1,00
Instandhaltungskosten p.a. (EUR / m²)	0,00 bis 7,00	2,00 bis 10,62
Verwaltungskosten p.a. (% von Marktmiete, Vj. % vom Jahresrohertrag)	0,00 bis 4,00	1,00 bis 4,02
Diskontierungszinssatz (%)	5,50 bis 11,75	5,25 bis 8,00
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,15 bis 9,75	7,25 bis 15,00

Alle Bewertungsparameter entsprechen der Stufe 3 der Fair Value – Hierarchie.

• Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung/ Verminderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0 % reduziert/ erhöht sich der beizulegende Zeitwert wie folgt:

	30.09.2019		30.09.2018	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften (in Mio. EUR)	-15,4	+22,1	-13,5	+11,1

Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

• Der DIR stehen am 30.09.2019 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern feststehende künftige Mindestleasingzahlungen (Operating-Leasingverhältnisse) in Höhe von TEUR 149.208,5 (30.09.2018: TEUR 44.044,7) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2019	149.208,5	29.147,8	79.119,4	40.941,3
Mindestleasingzahlungen 30.09.2018	44.044,7	13.693,2	21.557,7	8.793,8

In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu dreizehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Diese sind hier nicht berücksichtigt. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Bei im Portfolio befindlichen Wohnungen bestehen in der Regel Mietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Zum Teil bestehen unbefristete Gewerbemietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus diesen resultieren jährliche Mieterlöse in Höhe von TEUR 2.819,7. Die Anzahl an Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung.

2.2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Immateriellen Vermögenswerte umfassen aktivierte Aufwendungen für die Erstellung der Website, welche linear über drei Jahre abgeschrieben werden.

2.3. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen umfasst Inventar des Objekts Wildau sowie ein Pkw und Büroausstattungen. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 10 Jahren. Die Abschreibung erfolgt linear.

	Technische Anlagen	Fahrzeuge	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
01.10.2018	**873,1** **(0,0)**	**19,2** **(0,0)**	**35,0** **(0,0)**	**927,3** **(0,0)**
Zugang	0,0 (873,1)	0,0 (19,2)	2,3 (35,0)	2,3 (927,3)
Umbuchungen	249,5 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	249,5 (0,0)
Abgang	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
30.09.2019	**1.122,6** **(873,1)**	**19,2** **19,2**	**37,2** **(35,0)**	**1.179,0** **(927,3)**
Kumulierte Abschreibung				
01.10.2018	**7,3** **(0,0)**	**1,2** **(0,0)**	**4,6** **(0,0)**	**13,1** **(0,0)**
Zugang	103,9 (7,3)	4,8 (1,2)	5,3 (4,6)	114,1 (13,1)
Abgang	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
30.09.2019	**111,2** **(7,3)**	**6,0** **(1,2)**	**9,9** **(4,6)**	**127,2** **(13,1)**
Restbuchwert 30.09.2019	**1.011,4** **(865,8)**	**13,2** **(18,0)**	**27,3** **(30,4)**	**1.051,9** **(914,2)**

2.4. Steuern und latente Steuern

Die DIR hat seit dem 1. Januar 2018 den Status eines REIT und ist dadurch von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit. Maßgeblich für die Steuerbefreiung ist die Einhaltung der Kriterien des REIT-Gesetzes.

Solange die REIT-Kriterien eingehalten werden, wirken sich durch die ertragsteuerliche Befreiung bestehende temporäre Differenzen zwischen IFRS und Steuerbilanz zukünftig nicht steuerlich aus. Es resultiert somit ein latentes Steuerergebnis in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 1.499,4).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden insofern die latenten Steuern der Vorjahre aufgelöst, was zu einem steuerlichen Einmalertrag von TEUR 1.499,4 geführt hat.

- **Die Ertragsteuern im Vorjahr setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:**

Ertragsteuern in TEUR	2018/2019	2017/2018
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	0,0	-238,1
Latente Steuern	0,0	1.499,4
Gesamt	**0,0**	**1.261,3**

- **Im Vorjahr stellte sich die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt dar:**

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2017/2018
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	12.453,1
Erwartetes Steuerergebnis (31,575 %)	0,0
Überleitung durch Steuereffekte auf:	
Bewertung der Renditeliegenschaften	0,0
Steuerfreie Sachverhalte	0,0
Aus der Abzinsung Verbindlichkeiten	0,0
Steuern aus Überleitung in die Steuerfreiheit nach REITG	243,2
Steuererstattung frühere Jahre	-5,1
übrige (gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen)	0,0
Tatsächliches Steuerergebnis	**238,1**

2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

- **Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen aus der Vermietung und setzen sich wie folgt zusammen:**

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Forderungen aus Vermietung	1.212,8	502,6
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48,8	0,0
Wertberichtigung auf Forderungen	-445,7	-237,0
Gesamt	**815,9**	**265,6**

- **Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Ausfallrisiken stellen sich wie folgt dar:**

Angaben 2018/2019 in TEUR	Aktuell	> 30 Tage überfällig	> 60 Tage überfällig	> 90 Tage überfällig	> 360 Tage überfällig	Summe
Erwartete Verlustquote	0,0 %	25,0 %	50,0 %	75,0 %	100,0 %	–
Bruttobuchwert – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	611,5	101,1	57,7	398,8	92,5	1.261,6
Wertberichtigung	**0,0**	**25,3**	**28,8**	**299,1**	**92,5**	**445,7**

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

- **Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:**

Einzelwertberichtigung in TEUR	2018/2019	2017/2018
Stand per 01.10.	**237,0**	**42,0**
Verbrauch	–	–
Auflösung	–	–
Zugänge	208,7	195,0
Stand per 30.09.	**445,7**	**237,0**

2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen auf erworbene Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 38.886,2 (Vorjahr TEUR 11.196,1), bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel bis zum Stichtag noch nicht erfolgt ist. Sie werden den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, da sie zur langfristigen Bilanzposition Investment Properties (Renditeimmobilien) gehören.

- **Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:**

Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte in TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Treuhandkonten	459,0	1.700,4
Umsatzsteuerforderungen	514,2	462,4
Mieterkautionen	679,9	378,3
Forderungen aus Erwerberabrechnungen	328,0	0,0
Forderungen aus Gesellschafterdarlehen	0,0	0,0
Forderungen aus Zinsen Gesellschafterdarlehen	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17,0	0,0
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0	144,7
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	619,2	0,0
Übrige	266,4	191,8
Gesamt	**2.883,7**	**2.877,6**

FOTO:
Wismar, Am Westhafen

2.7. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. In den Flüssigen Mitteln sind Kautionsgelder enthalten und werden gesondert unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben unter Berücksichtigung von Kontokorrentverbindlichkeiten. Insofern können sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln unterscheiden.

2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte von TEUR 435,0 (2017/2018: TEUR 0,0) betreffen einen Teil der Gewerbeimmobilie in Wuppertal, Am Brögel. Ein Teil der Liegenschaft wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 23. Juli 2019 veräußert. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgt frühestens auf den 01. Januar 2020.

Der Verkaufspreis beträgt TEUR 435,0. Die Anschaffungskosten der in 2018 erworbenen gesamten Liegenschaft betrugen TEUR 6.232,0. Es ergab sich kein Bewertungsgewinn.

2.9. Eigenkapital

2.9.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DIR beträgt zum 30. September 2019 TEUR 23.451,9 (Vorjahr TEUR 18.000,1) und ist eingeteilt in 23.451.945 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Inhaberstückaktien je 1,00 EUR.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 06. November 2017 (Genehmigtes Kapital 2017) wurde das Grundkapital am 12. Dezember 2018 um EUR 4.500.016,0 durch Ausgabe neuer, auf Inhaber lautender Stückaktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 von EUR 18.000.056,0 auf EUR 22.500.072,0 erhöht, wodurch das genehmigte Kapital 2017 vollständig aufgebraucht wurde. Die Platzierung der Aktien erfolgte zu einem Preis von EUR 11,0, woraus ein Bruttoerlös von EUR 49,5 Mio. erzielt wurde.

Zudem wurde infolge der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. März 2019 (Genehmigtes Kapital 2019/I) das Grundkapital am 02. September 2019 von EUR 22.500.072,0 um EUR 951.873,0 auf EUR 23.451.945,0 erhöht. Dazu wurden 951.873 neue, auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem jeweiligen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,0 ausgegeben. Die Platzierung erfolgte zu einem Ausgabepreis in Höhe von EUR 15,75 je Aktie, woraus ein Bruttoemissionserlös von rund EUR 15,0 Mio. resultierte.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. März 2019 um bis zu 11.250.036,00 EUR zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/I).

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 6. November 2017 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 5. November 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage ein- oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 7.500.024,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Das genehmigte Kapital wurde im Berichtszeitraum vollständig ausgeschöpft.

Des Weiteren wurde in der Hauptversammlung am 22. März 2019 ein neues Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2019/I) beschlossen. So wurde der Vorstand dazu ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 11.250.036,0 bis zum 21. März 2024 zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital 2019/I beträgt zum 30. September 2019 EUR 10.298.163,0.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 22. März 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 11.250.036,00 zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2019/I).

2.9.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage erhöhte sich von TEUR 31.976,8 zu Geschäftsjahresbeginn um TEUR 57.553,4 auf TEUR 89.530,2 zum Geschäftsjahresende. Die Veränderung umfasst die Erhöhung aus den Barkapitalerhöhungen im Dezember 2018 und September 2019.

2.9.3. Andere Rücklagen

Die Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 50,0 haben sich nicht verändert.

2.9.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 2.025,0 gezahlt, was einer Dividende von 0,09 EUR je Aktie entspricht.

Der Vorstand plant der nächsten ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018/2019 eine Dividendenzahlung von TEUR 4.666,1, was einer Dividende von 0,16 EUR je Aktie entspricht, sowie den Vortrag des restlichen Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorzuschlagen. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

- **Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:**

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Langfristig	67.526,5	11.042,5
Kurzfristig	3.956,9	870,8
Summe	**71.483,4**	**11.913,3**
davon besichert	71.483,4	11.913,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich wesentlich durch die Aufnahme neuer besicherter Bankdarlehen erhöht, die zum Aufbau des Immobilienportfolios verwendet werden. Dem standen laufende Tilgungen gegenüber.

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzverbindlichkeiten zum größten Teil verzinslich. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 5,0 % und 8,37 % p. a.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (beispielsweise bei einer Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.

2.11. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

- **Die Verbindlichkeiten aus Anleihen setzen sich unter Berücksichtigung der Emissionskosten wie folgt zusammen:**

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2019		30.09.2018	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 118.000,0 (besichert), 4,0 % Coupon p. a.	30. August 2022	117.904,0	0,0	89.686,2	0,0
Summe		**117.904,0**	**0,0**	**89.686,2**	**0,0**

Die Gesellschaft hat im August 2017 eine besicherte Anleihe im Volumen von EUR 60.000.000,00 begeben, eingeteilt in 600 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte, besicherte Teilschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils EUR 100.000,00. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde die Anleihe um insgesamt TEUR 29.900 aufgestockt. Der Nominalbetrag am 30.09.2018 betrug TEUR 89.900.

Am 22.02.2019 wurde die Anleihe ein weiteres Mal um TEUR 28.100 aufgestockt, so dass diese jetzt nominal TEUR 118.000 beträgt, eingeteilt in 1.180 Teilschuldverschreibungen. Die Anleihe wird mit 4,0 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2022. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 30. August.

2.12. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

- **Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen setzen sich unter Berücksichtigung der Emissionskosten wie folgt zusammen und werden als langfristig eingestuft:**

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2019		30.09.2018	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe TEUR 41.600,0 (nominal), 2,0 % Coupon p.a.	11. Juni 2023	41.184,0	0,0	0,0	0,0
Summe		**41.184,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Am 11. Juni 2019 hat die Deutsche Industrie eine Wandelanleihe mit 416 Teilschuldverschreibungen einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 41.600,0. Die Wandelschuldverschreibungen sind in 2.248.648 neue oder bestehende nennwertlose Deutsche Industrie-Inhaberaktien wandelbar oder können bar zurückgezahlt werden. Die Wandelschuldverschreibungen werden mit 2,0 % p. a. verzinst und haben eine Laufzeit bis zum 11. Juni 2026. Es besteht eine Put-Option, die eine Fälligkeit zum 11.Juni 2023 vorsieht. Die Anleiheschuldnerin hat eine Schuldverschreibung nach Ausübung des entsprechenden Wahlrechts durch den Gläubiger am 11. Juni 2023 (der „Wahl-Rückzahlungstag (Put)“) zu 105 % des Nennbetrags nebst etwaigen bis zum Tag Wahl-Rückzahlungstag (Put) (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Da die Vertragslaufzeit bis zum 11. Juni 2026 wirtschaftlich betrachtet lediglich eine Verlängerungsoption darstellt, wurde der 11. Juni 2023 als Fälligkeitsdatum herangezogen. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 18,50 je Aktie, was einer Wandlungsprämie von 28,47 % über dem Referenzkurs (Schlusskurs der Deutschen Industrie-Aktien am 04. Juni 2019) entspricht. Der Nettoerlös aus der Begebung der Wandelschuldverschreibungen wird für allgemeine Unternehmenszwecke, einschließlich der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten der Gesellschaft verwendet werden.

Die aus der Begebung der Wandelanleihe resultierende langfristige finanzielle Verbindlichkeit ist in der Bilanz unter den Wandelanleihen ausgewiesen.

- **In den Wandelanleihen enthaltene Change of Control Klauseln konnten im Berichtsjahr nicht ausgeübt werden. Die Auswirkungen von Änderungen des Ausfallrisikos der Verbindlichkeit aus Wandelanleihen ergeben sich wie folgt:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Buchwert	41.184,0	0,0
Davon Änderung des beizulegenden Zeitwerts infolge des Ausfallrisikos, erfolgsneutral erfasst	0,0	0,0
Kumulierte Änderung des beizulegenden Zeitwerts infolge des Ausfallrisikos	0,0	0,0
Betrag, den die DIR an Inhaber der Wandelschuldverschreibung bei Fälligkeit vertraglich zu zahlen hat	43.680,0	0,0
Differenz zwischen Buchwert und zu zahlendem Betrag bei Fälligkeit	2.496,0	0,0

Es ergab sich ein Bewertungsverlust in Höhe von TEUR 832,0, welcher im Bewertungsergebnis der finanziellen Verbindlichkeiten erfolgswirksam im Gewinn oder Verlust erfasst wurde.

2.13. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus Darlehen der Obotritia Capital KGaA und von nahestehenden Personen mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen lediglich Zinsen für ausstehende Beträge an.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia Capital KGaA in Höhe von TEUR 20.177,8 (30.09.2018: TEUR 2.744,4).

2.14. Sonstige Rückstellungen

- **Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:**

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 30.09.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2019
Archivierung	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	120,0	112,1	0,0	172,6	180,5
Ausstehende Rechnungen	1.437,5	1.437,5	0,0	413,3	413,3
Aufsichtsratsvergütung und Tantieme	130,3	115,3	0,0	385,2	400,2
Gesamt	**1.690,8**	**1.664,9**	**0,0**	**971,1**	**997,0**

Da die wesentlichen Rückstellungen kurzfristig in Anspruch genommen werden, wird aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Abzinsung verzichtet. Es bestehen zudem keine wesentlichen Unsicherheiten hinsichtlich der zeitlichen oder Höhe der Inanspruchnahme.

FOTO:
Wolfratshausen, Pfaffenrieder Str.

2.15. Weitere langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte, bei denen die DIR Erbbauberechtigte ist und die als Finance Leases bilanziert werden. Die korrespondierenden Vermögenswerte werden entsprechen als Renditeliegenschaften ausgewiesen.

- **Die Entwicklung der sonstigen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:**

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	1.516,7	1.299,9
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10,4	0,0
Summe sonstige langfristige Verbindlichkeiten	**1.527,1**	**1.299,9**
Mietkautionen	729,2	415,9
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	469,6	337,6
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	2,6	1,5
Bereits erhaltener Zahlungseingang (periodenfremd)	300,8	0,0
Erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit unfertigen Leistungen	0,0	456,2
Übrige	58,5	184,7
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	**1.560,7**	**1.395,9**
Steuerverbindlichkeiten	0,0	2.583,2
Gesamt	**3.087,8**	**5.279,0**

2.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.692,0 (Vj. TEUR 491,3) und beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 2.548,0 (Vj. TEUR 175,1) Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten für Immobilienzugänge.

3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

• **Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Vermietung und den Erlösen aus Betriebs- und Nebenkosten, vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Umsatzerlöse aus Vermietung	25.481,2	10.260*
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten*	4.258,5	2.490,8*
Summe Erlöse	**29.739,7**	**12.750,8***
Instandhaltung	2.195,2	841,9
Umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	3.755,3	2.749,8*
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	2.838,8	1.088,4
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	**8.789,3**	**4.680,1***
Vermietungsergebnis	**20.950,5**	**8.070,7**

* Vorjahresausweis durch die Anwendung von IFRS 15 geändert

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Unterschiede hinsichtlich des Vermietungsergebnisses und somit auch keine Auswirkungen auf Bilanzposten oder auf das Eigenkapital zum 01.10.2018. Es handelt sich um eine reine Ausweisänderung. Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde die Darstellung des Vorjahres entsprechend angepasst.

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich ausschließlich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. In 2018/2019 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 3.271,4 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 2.016,2 (Vj. TEUR 813,4).

In den Betriebs- und Nebenkosten sind Umsatzerlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 3.587,3 (Vj. TEUR 2.020,2) enthalten.

3.2. Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgten Verkauf des Objektes Stralsund ab, welches als Renditeliegenschaft zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet wurde. Der Verkaufspreis betrug TEUR 610,0. Im Berichtsjahr 2018/2019 wurde für dieses Objekt ein Bewertungsergebnis von TEUR 57,0 erzielt.

3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 373,7 (Vj. TEUR 147,4) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 340,5 (Vj. TEUR 115,6).

3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Bewertungsergebnis beinhaltet die saldierten Bewertungsgewinne und -verluste aus der Zeitwertbewertung der Renditeliegenschaften zum Bilanzstichtag durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Für den Fall, dass Verkaufsverträge vorliegen, wurde der darin vereinbarte Verkaufspreis als beizulegender Zeitwert herangezogen, da dieser einen besseren Näherungswert für den Marktwert darstellt.

3.5. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2018/2019 TEUR 808,3 (2017/2018: TEUR 453,7). Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus der Neuanstellung von Mitarbeitern, um dem Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen. Vom Personalaufwand entfallen TEUR 33,8 (Vj. TEUR 25,4) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.

Bei der Gesellschaft waren zum 30. September 2019 vier Personen (30.09.2018: drei) direkt angestellt. Dies umfasste zwei Vorstandsmitglieder und zwei Angestellte.

3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

- **Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:**

Wertminderungen in TEUR	2018/2019	2017/2018
Wertminderungen auf Mietforderungen	208,7	195,0
Wertminderung auf Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	**208,7**	**195,0**

Der Übergang zum Modell der erwarteten Kreditverluste nach IFRS 9 führte zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf Mietforderungen, da aufgrund der immobilienspezifischen Sollstellung der Mietforderungen zu Monatsbeginn die Wertberichtigung der offenen Positionen zum Monatsende bereits nach IAS 39 erfolgte.

Für weitere Informationen siehe auch Kapitel 2.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- **Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	362,4	573,2
Geschäftsbesorgungsgebühren	471,9	353,9
Bestellung Grundpfandrechte	272,2	142,5
Aufsichtsratsvergütung	28,1	22,5
Übrige	458,3	172,1
Gesamt	**1.592,9**	**1.264,2**
davon Einmalaufwendungen	431,2	381,0
Bereinigt	**1.161,7**	**883,2**

Rechts- und Beratungsaufwendungen umfassen vor allem die laufenden Kosten für externe Buchhaltungs- und Prüfungskosten sowie rechtliche Beratung. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Kosten aus der Gutachtenerstellung sowie Gebühren. Die Einmalaufwendungen im Berichtszeitraum umfassen im Wesentlichen die Aufwendungen für die Bestellung der Grundpfandrechte. Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 278,6.

3.8. Finanzergebnis

- **Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	98,6	1.634,5
Übrige Zinserträge	0,0	0,0
Summe Zinserträge	**98,6**	**1.634,5**
Zinsen für Unternehmensanleihen	-4.400,0	-2.704,5
Zinsen für Wandelanleihen	-208,0	0,0
Kapitalbeschaffungsgebühren für zum Fair Value bewertete Verbindlichkeiten	161,3	0,0
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	-1.064,2	-80,3
Übrige Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-877,3	-119,1
Erbbauzinsen	-113,9	-68,0
Summe Zinsaufwendungen	**-6.824,7**	**-2.971,9**
davon nicht zahlungswirksam	-908,6	-408,8
Gesamt	**-6.726,1**	**-1.337,4**

Von den Zinserträgen fallen TEUR 98,6 auf Finanzinstrumente, die nach der Effektivzinsmethode bilanziert werden.

Das Bewertungsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 832,0 resultiert aus der Bewertung der Wandelanleihe zum beizulegenden Zeitwert (Vj. TEUR 0,0).

3.9. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im Berichtszeitraum TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,1) und resultieren aus Steuererstattungen aus Vorjahren. Die auf die Renditeliegenschaften entfallende Grundsteuer wird in den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

3.10. Ergebnis je Aktie

- **Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:**

TEUR	2018/2019	2017/2018
Periodenergebnis (unverwässert)	**48.671,9**	**13.714,3**
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	208,0	–
Periodenergebnis (verwässert)	**48.879,9**	**13.714,3**
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	**21.619.034**	**14.511.150**
Potentielle Wandlungsaktien	2.248.480	–
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	**23.867.514**	**14.511.150**
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässert	**2,25**	**0,95**
Verwässert	**2,05**	**0,95**

FOTO:
Schleiz, Industriestr.

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Es wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend DRS 21/ IAS 7 („Kapitalflussrechnungen“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 17.133,1 (Vorjahr: TEUR 6.926,9). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -198.002,9 (Vorjahr: TEUR -69.182,5). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR -215.529,4 (Vorjahr TEUR -119.466,6).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 182.818,4 (Vorjahr: TEUR 62.349,3). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 63.005,3 (Vorjahr TEUR 26.043,0), die Einzahlungen aus der Ausgabe der Wandelanleihe in Höhe von TEUR 40.190,7 (Vorjahr: TEUR 0,0), die Erhöhung der Unternehmensanleihe von TEUR 27.998,9 (Vorjahr TEUR 29.766,5) sowie die Einzahlungen aus Aufnahmen von Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 61.875,0 (Vorjahr TEUR 9.850,0). Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten inkl. Zinszahlungen von insgesamt TEUR -8.184,1 (Vorjahr TEUR -3.300,2) sowie gezahlte Dividenden an Gesellschafter von TEUR -2.025,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) gegenüber.

- **Der Anfangsbestand der Nettofinanzverbindlichkeiten zum 01. Oktober 2017 lässt sich wie folgt auf den Endbestand zum 30. September 2019 überleiten:**

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandel-anleihen	Verbindlichkeiten aus Unterneh-mensanleihen	Summe
Stand 01.10.2017	2.388,7	0,0	60.011,9	62.400,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	29.900,0	29.900,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-133,5	-133,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.850,0	0,0	0,0	9.850,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-10,0	0,0	0,0	-10,0
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-316,5	0,0	0,0	-316,5
Zinsaufwendungen	109,9	0,0	2.704,5	2.814,3
gezahlte Zinsen	-108,8	0,0	-2.796,6	-2.905,4
Stand 30.09.2018	11.913,3	0,0	89.686,2	101.599,5
Stand 01.10.2018	11.913,3	0,0	89.686,2	101.599,5
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	28.100,0	28.100,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-101,1	-101,1
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	40.352,0	0,0	40.352,0
Kosten aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	61.875,0	0,0	0,0	61.875,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-42,5	0,0	0,0	-42,5
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.268,0	0,0	0,0	-2.268,0
Bewertungsergebnis der finanziellen Verbindlichkeiten	0,0	832,0	0,0	832,0
Zinsaufwendungen	877,3	208,0	4.400,0	5.485,3
gezahlte Zinsen	-871,7	-208,0	-4.181,1	-5.260,8
Stand 30.09.2019	71.483,4	41.184,0	117.904,0	230.571,4

5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

5.1. Finanzrisikomanagement

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DIR verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Ausfall-, Liquiditäts- und Marktrisiko (Zinsrisiko). Dementsprechend besteht ein richtlinienbasiertes Risikomanagementsystem, welches durch den Bereich Corporate Finance gesteuert wird. Der Rahmen der Finanzpolitik wird durch den Vorstand festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht.

5.1.1. Ausfallrisiken

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko eines Verlustes, wenn ein Geschäftspartner seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Dies können im wesentlichen Mieter als auch Banken sein. Um diesem Risiko entgegenzutreten, geht die DIR grundsätzlich nur Geschäftsverbindungen mit kreditwürdigen Vertragsparteien und holt entsprechende Sicherheiten ein. Dazu verwendet die DIR verfügbare Finanzinformationen, um die Bonität der Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure der Gesellschaft wird fortlaufend überwacht.

Die Gesellschaft erfasst Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle grundsätzlich für:

- finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- und Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Leasingverhältnissen.

Die Gesellschaft bemisst die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Ausfälle, außer für die folgenden Fälle in denen der erwartete Zwölfmonats-Kreditverlust zugrunde gelegt wird:

- Schuldinstrumente, die am Bilanzstichtag ein geringes Kreditrisiko aufweisen und
- Schuldinstrumente bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Leasingverhältnissen werden generell auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt.

Zur Bestimmung, ob eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit der erstmaligen Erfassung vorliegt und zur Schätzung des erwarteten Ausfalls werden angemessene und belastbare Informationen, die ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies beinhaltet sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen basierend auf Erfahrungswerten und zukunftsgerichteten Informationen. Der Transfer aus Stufe 1 des Wertminderungsmodells nach IFRS 9 erfolgt, wenn sich das Kreditausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat. Indikator hierfür ist in erster Linie, dass die vertraglichen Zahlungen mehr als 30 Tage überfällig sind oder sich das Rating verschlechterte. Ein Rücktransfer erfolgt dann, wenn sich das Kreditausfallrisiko zum Stichtag so verringert hat, dass es im Vergleich zum erstmaligen Ansatz nicht mehr signifikant erhöht ist. Dies gilt unabhängig

von dem Umfang der Änderung des Kreditausfallrisikos im Verhältnis zum vorangegangenen Abschlussstichtag.

Die erwarteten Ausfälle werden grundsätzlich auf Basis der Differenz zwischen allen vertraglichen Zahlungen, die geschuldet werden und sämtlichen Zahlungen, die erwartet werden.

An jedem Stichtag wird überprüft, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden eine beeinträchtigte Bonität aufweisen und ggf. wert zu berichtigen sind. Die Bonität eines finanziellen Vermögenswerts ist beeinträchtigt, wenn ein oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten künftigen Zahlungsströme eingetreten sind. Indikatoren sind u.a.

- Signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Kreditnehmers
- Ein Vertragsbruch wie Ausfall oder Überfälligkeit
- Es wird wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder Sanierungsverfahren geht

Zugeständnisse an den Kreditnehmer aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen im Zusammenhang mit den finanziellen Schwierigkeiten des Kreditnehmers macht, die anderenfalls nicht in Betracht gezogen werden würden Bestehende Mietforderungen werden in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen und regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Zur Bemessung erwarteter Kreditverluste wurden Mietforderungen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale und Überfälligkeitstage zusammengefasst. Wertberichtigungen werden dabei grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Mietforderungen durchgeführt, ausgenommen sind davon die höchsten Mietforderungen, die einzeln betrachtet und gegebenenfalls wertgemindert werden. Die erwarteten Verlustquoten beruhen auf Zahlungsprofilen der Umsätze aus der Vergangenheit und entsprechen den historischen Ausfällen. Eine Anpassung dieser historischen Verlustquoten erfolgt anhand aktueller und zukunftsorientierter Informationen zu makroökonomischen Faktoren, womit die Fähigkeit der Kunden zur Begleichung der Forderungen abgebildet wird. Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in den Wertminderungen auf Forderungen und Vorräte ausgewiesen. Die Wertberichtigungen werden vom finanziellen Vermögenswert abgesetzt.

Bestehende Darlehensforderungen werden anhand ihrer erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit auf Werthaltigkeit und deren gegebenenfalls signifikante Erhöhung überprüft.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr erwartet wird. Für einzelne Vermögenswerte sieht die Wertberichtigungsvorgabe eine Ausbuchung vor, wenn eine Überfälligkeit von mehr als 360 Tagen vorliegt.

Die im Abschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar. Dabei

finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung. Es bestehen keine überfälligen nicht wertgeminderten Forderungen.

5.1.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass die DIR ihren Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität erfolgt eine Liquiditätsplanung, die fortlaufend die erwarteten Liquiditätsbedürfnisse den erwarteten Liquiditätszuflüssen gegenüberstellt. Dabei steuert die DIR Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien sowie durch fortlaufende Soll/Ist-Abgleiche der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows unter Einbeziehung der Fälligkeitsprofile von Forderungen und Verbindlichkeiten.

- **Die folgenden Tabellen zeigen die vertraglichen und undiskontierten Auszahlungen der bilanzierten Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit einschließlich Zinsabgrenzungen:**

Restlaufzeit zum 30.09.2019 in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.538,4	3.970,0	21.093,5	46.474,9
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern*	20.177,7	0,0	20.177,7	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	43.727,9	0,0	43.727,9	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	118.397,2	0,0	118.397,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	1.519,4	2,7	12,8	1.503,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.692,0	2.692,0	0,0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10,3	0,0	10,3	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.558,0	1.558,0	0,0	0,0

*In Anspruch genommene, jederzeit rückzahlbare Kreditlinie

Restlaufzeit zum 30.09.2018 in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.931,3	870,8	3.348,0	7.694,5
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	90.205,4	305,4	89.900,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	1.301,3	1,5	48,9	1.250,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491,3	491,3	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.977,6	3.977,6	0,0	0,0

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 17.255,6). Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, aus dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und Kapitalmaßnahmen sowie den bestehenden Kreditlinien

jederzeit erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von TEUR 8.754,8 (Vorjahr: TEUR 3.915,9), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von TEUR 21.499,3 (Vorjahr: TEUR 11.814,1) und nach mehr als fünf Jahren von TEUR 3.534,0 (Vorjahr: TEUR 656,2). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Bei einem Großteil der Darlehensverträge bestehen Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Financial Covenants. Diese umfassen in der Regel Standardkennziffern wie zum Beispiel den Schuldendeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) oder Loan-to-Value (LTV). Bei einer Verletzung der vereinbarten Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen, was in Einzelfällen die Liquidität beeinträchtigen könnte. Zum Stichtag 30. September 2019 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleiheverträgen eingehalten.

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte haben keine festen Fälligkeiten und werden insofern als kurzfristig kategorisiert.

Weiterhin ist die DIR grundsätzlich darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen erhalten zu können. So können beispielsweise Krisen an den internationalen Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung erschweren und dann zu Liquiditätsproblemen führen. Wenn daraus folgend der Kapitaldienst nicht mehr gedeckt werden sollte, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, wobei Notverkäufe zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen könnten. Insofern nutzt die DIR fortlaufend günstige Marktbedingungen aus, um die Finanzierung günstig und nachhaltig auszurichten.

Dies trifft ebenfalls auf die begebenen (Wandel-)anleihen zu.

5.1.3. Zinsänderungsrisiko

Auf Grund ihrer Geschäftsaktivität ist die DIR einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Dieses besteht dabei insbesondere bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, wenn sich durch Zinsanhebungen der EZB höhere Zinszahlungen ergeben.

Zur Absicherung setzt die DIR, wenn erforderlich, derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder Caps ein, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat zum 30. September 2019 keine Zinssicherungsinstrumente. Für spekulative Zwecke werden keine Derivate eingesetzt.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft fortlaufend in Gesprächen mit den Bankpartnern, um auslaufende Zinsbindungsfristen rechtzeitig zu verlängern oder Darlehen vorzeitig abzulösen oder ggf. umzuschulden. Hierbei kommen grundsätzlich auch Forward-Darlehen in Betracht.

Zum 30. September 2019 bestehen ausschließlich Darlehen mit einem festen Zinssatz.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 1.728,9 niedriger (2018: TEUR 888,7) bzw. TEUR 1.710,0 höher (2018: TEUR 900,9) gewesen.

5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

- **Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IFRS 9-Bewertungskategorien wie folgt:**

Angaben zum 30.09.2019 in TEUR	Zinserträge	Zinsaufwendungen	Wertminderungen (im sonst. betr. Aufwand)	Sonstiges	Bewertungsergebnis
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu FVtOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu FVtPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu AC	0,0	0,0	208,7	0,0	0,0
Summe finanzielle Vermögenswerte	**0,0**	**0,0**	**208,7**	**0,0**	**0,0**
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtPL	0,0	208,0	0,0	0,0	832,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AC	98,6	6.341,4	0,0	0,0	0,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	**98,6**	**6.549,4**	**0,0**	**0,0**	**832,0**

- **In der Vorperiode stellte sich das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten wie folgt dar:**

30.09.2018	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Bewertungsergebnisse OCI in TEUR	Sonstige in TEUR
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Afs - FV	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte	Afs - FV	0,0	0,0	0,0	0,0
Darlehen und Forderungen	LaR	1.634,5	-195,0	0,0	0,0

5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

In der Bilanz zum 30.09.2019 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 7.396,2 (30.09.2018: TEUR 3.023,3) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 7.089,5 (30.09.2018: TEUR 3.479,6) verrechnet.

5.4. Kapitalsteuerung

Ziele der Kapitalsteuerung sind die Aufrechterhaltung einer hohen Bonität sowie die Maximierung des Shareholder Value, indem ein optimales Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital angestrebt wird (Eigenkapitalquote) und die Vorgaben des REIT-Gesetzes eingehalten werden, welche eine Mindesteigenkapitalquote von 45% auf das unbewegliche Vermögen vorschreiben.

- **Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Geschäftsjahresende wie folgt dar:**

In TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital	181.463,3	71.811,0
Bilanzsumme	438.989,1	183.616,0
Eigenkapitalquote in %	**41,3**	**39,1**

- **Die Eigenkapitalquote nach REIT-Gesetz stellt sich wie folgt dar:**

In TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital	181.463,3	71.811,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	392.849,0	168.242,2
Eigenkapitalquote in %	**46,2**	**42,7**

- **Eine weitere Steuerungsgröße ist der Loan-to-Value, welcher das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der bilanzierten Immobilienwerte darstellt. Die DIR strebt einen LTV im Rahmen von 50 bis 55% an:**

In TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Finanzverbindlichkeiten	252.265,8	104.343,9
abzüglich Zahlungsmittel und laufende Darlehen	-2.065,7	-117,1
Abzüglich kurzfristig kündbare Finanzanlagen	-459,0	-144,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	**249.741,1**	**104.082,1**
Renditeliegenschaften	392.849,0	168.242,2
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	38.886,2	11.196,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	435,0	0,0
Summe Immobilienvermögen	**432.170,2**	**179.438,3**
Loan-to-Value (LTV) in %	**57,8%**	**58,0%**

5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9

IFRS 9 ersetzt den IAS 39 und regelt unter anderem die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten neu. Die Überleitung von den Bewertungskategorien nach IAS 39 auf die des IFRS 9 zum Umstellungszeitpunkt ist im Folgenden dargestellt:

Angaben in TEUR	Kategorie nach IAS 39	Buchwert nach IAS 39 zum 30.09.2018	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS 9 zum 01.10.2018	Differenz
Finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR[1]	265,6	AC[2]	265,6	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	117,1	AC	117,1	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Afs - FV[3]	2.415,3	AC	2.415,3	0,0
Summe finanzielle Vermögenswerte		**2.798,0**		**2.798,0**	
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC[4]	11.825,6	AC	11.825,6	0,0
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	FLaC	2.744,4	AC	2.744,4	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	FLaC	89.686,2	AC	89.686,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Finance Lease	FLaC	1.301,4	–	1.301,4	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	491,3	AC	491,3	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLaC	929,2	AC	929,2	0,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**106.978,1**		**106.978,1**	

1 Loans and Receivables
2 Amortised Cost
3 Available for Sale zum Fair Value
4 Financial Liabilities at Amortised Cost

Aus der Erstanwendung des IFRS 9 hat sich kein Umstellungseffekt ergeben.

• **Eine Übersicht der Bewertungskategorien der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach IFRS 9 findet sich in der nachfolgenden Tabelle:**

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2019	AC	FVtPL	FVtOCI	IAS 17	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2019	Bewertungshierarchie
Finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	819,4	819,4	–	–	–	819,4	Stufe 2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	2.065,7	2.065,7	–	–	–	2.065,7	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	1.139,0	1.139,0	–	–	–	1.139,0	Stufe 2
Summe finanzielle Vermögenswerte		**4.024,1**	**4.024,1**	**–**	**–**	**–**	**4.024,1**	
Finanzielle Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	71.483,4	71.483,4	–	–	–	71.442,5	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	AC	20.177,8	20.177,8	–	–	–	20.177,8	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	FVtPL	41.184,0	41.184,0	–	–	–	41.184,0	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	AC	117.904,0	117.904,0	–	–	–	123.900,0	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Finance Lease	–	1.485,8	–	–		1.485,8	1.485,8	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	2.692,0	2.692,0	–	–	–	2.692,0	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	AC	10,3	10,3	–	–	–	10,3	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AC	729,2	729,2	–	–	–	729,2	Stufe 2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**254.936,9**	**253.451,1**	**–**	**–**	**1.485,8**	**254.936,9**	

5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

Die IFRS bestimmen den Ansatz eines beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) bei verschiedenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert ist im IFRS 13 definiert und soll unter Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsmethoden und Inputparameter bestimmt werden. Dabei unterteilt eine Bewertungshierarchie die Inputdaten nach ihrer Qualität in drei Stufen:

Stufe 1 Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise, wie beispielsweise Börsenkurse

Stufe 2 Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten, notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3 Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2018/2019 sowie in der Vorperiode erfolgten keine Umgliederungen zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

- **Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:**

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2019	30.09.2018
Renditeliegenschaften	Stufe 3	392.849,0	168.242,2
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	Stufe 1	435,0	0,0
Summe Aktiva		**393.284,0**	**168.242,2**
Wandelanleihe	Stufe 1	41.184,0	0,0
Summe Passiva		**41.184,0**	**0,0**

Der beizulegende Zeitwert langfristiger Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen, soweit kein Börsenkurs verfügbar ist. Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte und liquide Mittel entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

Da der Verkaufspreis einen beizulegenden Zeitwert auf Stufe eins der Fair-Value-Hierarchie darstellt, wurde dieser herangezogen und ein Transfer von Stufe 3 (Marktwertgutachten) in Stufe 1 (Verkaufspreis am Markt) vorgenommen.

6. Sonstige Angaben

6.1. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

- **Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:**

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Asset- und Propertymanagementverträge	7.834,7	4.384,4
Verträge über Verwaltungsumlage	471,9	589,9
Fahrzeugleasing	13,6	0,0
Gesamt	**8.320,2**	**4.974,3**
davon bis zu 1 Jahr	2.876,8	1.722,5
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	5.443,4	3.251,8
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2019 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für acht Objekte in Höhe von TEUR 15.301,4.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

Finance Leasing als Leasingnehmer

Als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen bestehen langfristige Leasingverbindlichkeiten, die in den Folgejahren zu Auszahlungen führen. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2019	**6.315,2**	**115,7**	**462,7**	**5.736,9**
davon Zinszahlungen	4.795,8	113,0	449,9	4.232,9
davon Tilgungen	1.519,4	2,7	12,8	1.503,9
Mindestleasingzahlungen 30.09.2018	**5.753,2**	**101,4**	**405,7**	**5.246,1**
davon Zinszahlungen	4.451,8	99.9	356,8	3.995,1
davon Tilgungen	1.301,4	1,5	48,9	1.250,9

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 55,2 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fand eine Indexanpassung statt, infolge derer der Buchwert der Erbbaurechte um TEUR 33,6 erhöht wurden. Dieser Effekt auf die Leasingverbindlichkeiten und –vermögenswerte wurde im Berichtszeitraum erfolgsneutral erfasst. Weiterhin liegen zum Teil Verlängerungsoptionen vor. Eventualmietzahlungen lagen nicht vor.

6.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die der Gesellschaft nach IAS 24 nahestehenden Unternehmen und Personen umfassen nachfolgende Gruppen:

- Mutterunternehmen,
- Weitere Gesellschafter,
- Sonstige nahestehende Unternehmen - hierunter fallen die Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der Gesellschafter mit mindestens maßgeblichen Einfluss sowie von der Geschäftsführung kontrollierte Unternehmen,
- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands und des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen.

Der Umfang der Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt:

Die Deutsche Industrie ist ein verbundenes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 471,9 (Vj. TEUR 353,9) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 17.11.2014 und Nachtrag vom 29.01.2015, 31.03.2016 und 01.03.2019 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA (ehemals EAA Grundbesitz GmbH) ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie von EUR 31 Mio. gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31.12.2024 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Zum Stichtag 30. September 2019 bestand eine Verbindlichkeit von TEUR 20.117,8 (30.09.2018: TEUR 2.744,4). Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 2. März 2017 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr wurden Zinserträge von TEUR 98,6 (Vorjahr: TEUR 1.634,5) und Zinsaufwendungen von TEUR 1.064,2 (Vorjahr TEUR 80,3) erzielt.

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock, über das Property Management des Immobilienbestandes. Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3 % der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 705,7 (Vorjahr: TEUR 323,5) angefallen.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betrugen die Aufwendungen TEUR 1.310,5 (Vorjahr: TEUR 489,9).

- **In der Bilanz bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen:**

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
gegen Gesellschafter (Obotritia Capital KGaA)	0,0	144,7
Sonstige nahestehende Unternehmen	17,0	100,0
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern		
gegen Obotritia Capital KGaA	20.177,82	2.744,4
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,0	0,0

Die zum 30.09.2019 ausgewiesenen Forderungen gegen sonstige nahestehende Unternehmen i. H. v. TEUR 17,0 (Vj. TEUR 100,0) entstanden aus dem Verkauf einer Anlage an die Diana Contracting GmbH. Im Vorjahr handelte es sich um verauslagte Zahlungen für die TecCenter Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG.

An nahestehende Personen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Nahe Familienangehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

6.4. Aufsichtsrat und Management

- **Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:**

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 S.5 AktgG
Dr. Maximilian Murawo (bis 22.03.2019) Aufsichtsratsvorsitzender Berlin	Rechtsanwalt	• Keine
Hans-Ulrich Sutter (ab 22.03.2019) Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf	Diplom-Kaufmann	• Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf (Aufsichtsratsvorsitzender) • TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Dr. Dirk Markus Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender London	Betriebswirt	• Obotritia Capital KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsmitglied)
Achim Betz Aufsichtsratsmitglied Nürtingen	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner), Best Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover (Managing Partner)	• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Konsum REIT-AG, Rostock (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • Best Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover (Managing Partner) • Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender) • BSF Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart (Managing Partner) • NEXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats seit. 13 Februar 2019) • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses seit 26. Februar 2019)

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 22,5 (2018: TEUR 22,5) ohne Umsatzsteuer. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

- **Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:**

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender CEO Potsdam	Diplom-Kaufmann	• TAG Immobilien AG, Hamburg, Deutschland (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main, Deutschland (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland (Aufsichtsratsvorsitzender) (seit 25. Mai 2018) • NEXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin, Deutschland (Mitglied des Verwaltungsrats) • HLEE (Highlight Event and Entertainment AG. Pratteln. Schweiz) (Mitglied des Verwaltungsrats (seit 29. Juni 2018) • Laurus Property Partner, München, Deutschland (Mitglied des Beirats) • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses seit 26. Februar 2019)
Sonja Petersen (geb. Paffendorf) Vorstandsmitglied CIO Berlin	Diplom-Kauffrau	• Keine
René Bergmann Vorstandsmitglied CFO Berlin	Kaufmann	• Keine

Die Bezüge des Vorstandsvorsitzenden belaufen sich für das Geschäftsjahr 2018/2019 auf TEUR 71,3 (2017/2018: TEUR 71,3). Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag besteht. Es bestehen keine darüber hinaus gewährten Zuwendungen oder variablen Vergütungen.

Für Einzelheiten zur Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht der DIR verwiesen.

6.5. Konzernabschluss

Die DIR wird als Tochtergesellschaft in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, einbezogen. Der Jahresabschluss 2018/ 2019 wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

6.6. Honorar des Abschlussprüfers

- **Das Abschlussprüferhonorar stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar:**

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Abschlussprüfungsleistungen	93,1	66,4
Andere Bestätigungsleistungen	63,2	43,6
Sonstige Leistungen	5,4	1,2
Gesamt	**161,7**	**111,2**
davon periodenfremd	18,1	6,4

Die anderen Bestätigungsleistungen in 2018/2019 betreffen die Erteilung eines Comfort Letters gemäß IDW PS 910 (TEUR 63,2). Aus Nachberechnungen sind TEUR 18,1 (2017/2018: TEUR 6,4) periodenfremde Honorare enthalten.

6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses sind acht Objekte in das wirtschaftliche Eigentum der Deutschen Industrie übergegangen. Das Investitionsvolumen betrug rund EUR 53,7 Mio. Die Standorte sind unter anderem Hannover, Wesel und Schwerin.

Darüber hinaus hat die Deutsche Industrie Kaufverträge über drei Objekte in Höhe von insgesamt EUR 13,3 Mio. abgeschlossen. Die drei Objekte haben ihre Standorte in Kloster Lehnin, Dinslaken und Wedemark.

Am 17. Oktober 2019 hat die Gesellschaft drei Darlehensverträge in Höhe von insgesamt EUR 17,5 Mio. mit der Kreissparkasse Ostalb, Aalen zur Refinanzierung der Objekte in Essingen, Aalen und Westhausen abgeschlossen.

Im November 2019 hat die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt ca. 5,7 Mio. Aktien zu einem Preis von 16,25 je Aktie platziert und somit ein Bruttoerlös in Höhe von ca. 92,8 Mio. EUR erzielt.

6.8. Corporate Governance Codex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)

Am 25.10.2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben sowie am 02.12.2019 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären unter https://deutsche-industrie-reit.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Rostock, 6. Dezember 2019

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)

Sonja Petersen
Vorstand (CIO)

René Bergmann
Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie, die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind."

Rostock, 6. Dezember 2019

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)

Sonja Petersen
Vorstand (CIO)

René Bergmann
Vorstand (CFO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers

An die Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Einzelabschluss der Deutsche Industrie REIT-AG – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2019, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 sowie den Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Industrie REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Einzelabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Einzelabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,

- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Gover-nance Kodex,

- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Einzelabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht und

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Einzelabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vor-schriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von

der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kriti-sche Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu ma-chen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss

unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. März 2019 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. September 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Industrie REIT-AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prü-fungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Torsten Fechner.

Berlin, den 11. Dezember 2019

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

gez. Fechner
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2019 erklärt der Vorstand die Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem REIT Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DIR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15 %	31.12.2018	27,4 %	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10 % der Aktien	30.09.2019	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75 % der Aktiva	30.09.2019	89,5 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75 % der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2019	98,8 %	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2019	100,14 %	Ja
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2019	0,8 %	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von mindestens 45 %	30.09.2019	46,2 %	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2018 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 08. Januar 2019 mitgeteilt.
Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2020 erfolgen wird.

Deutsche Industrie REIT-AG
Potsdam, 17. Dezember 2019

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)

Sonja Petersen
Vorstand (CIO)

René Bergmann
Vorstand (CFO)

FOTO:
Schortens, Olympiastr.

Finanzkalender

19.12.2019
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018/2019

13.02.2020
Zwischenmitteilung Q1 2019/2020

06.03.2020
Ordentliche Hauptversammlung, Berlin

14.05.2020
Finanzbericht H1 2019/2020

13.08.2020
Zwischenmitteilung 9M 2019/2020

18.12.2020
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019/2020

Der Finanzkalender wird laufend aktualisiert und ist auf unserer Internetseite zu finden unter:
https://deutsche-industrie-reit.de/investor-relations/finanzkalender/

Herausgeber
Deutsche Industrie REIT-AG

Geschäftsanschrift:
August-Bebel-Str. 68
14482 Potsdam

Vertreten durch:
Vorstand: Rolf Elgeti,
Sonja Petersen, René Bergmann

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 331 74 00 76 -50
Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 -520
E-Mail: info@deutsche-industrie-reit.de

Registereintrag:
Sitz: Rostock
Handelsregister: HRB 13964
Amtsgericht Rostock
Steuernummer: 046/100/02752
FA Potsdam

Umsatzsteuer-ID:
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a
Umsatzsteuergesetz: DE 303462302

Haftungsausschluss (Disclaimer)
Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.
Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor. In Zweifelsfragen ist immer die deutsche Version maßgeblich.

Deutsche Industrie REIT-AG
August-Bebel-Str. 68
14482 Potsdam

Telefon: +49 (0) 331 74 00 76 - 50
Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 - 520
E-Mail: info@deutsche-industrie-reit.de