

Deutsche Industrie REIT-AG

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2018/2019



1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019

 Deutsche
Industrie
REIT-AG

Inhalt

1. HIGHLIGHTS	3
2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG	4
3. ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	9
4. AUSBLICK UND PROGNOSE	11
5. RISIKOLAGE	11
6. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	12
ZWISCHENABSCHLUSS FÜR DEN ZEITRAUM 01. OKTOBER 2018 BIS 30. JUNI 2019 DES GESCHÄFTSJAHRES 2018/2019	13
HERAUSGEBER	18
KONTAKT	18
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	18

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019

Die nachstehende Quartalsmitteilung der Deutsche Industrie REIT-AG (im Folgenden auch „Deutsche Industrie“, „DIR“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018/2019 („9M 2018/2019“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt und wurde nicht geprüft.

1. Highlights

	01.10.2018- 30.06.2019	01.10.2017- 30.06.2018	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung				
(TEUR)				
Umsatzerlöse aus Vermietung	17.764	6.863	10.902	>100
Vermietungsergebnis	14.564	5.431	9.133	>100
Bewertungsergebnis	36.607	3.470	33.137	>100
Finanzergebnis	-4.725	-532	-4.193	>100
Periodenergebnis	44.720	8.673	36.047	>100
FFO	8.765	4.094	4.671	>100
FFO je Aktie* (EUR)	0,41	0,30	0,11	38,0%
Laufende Verwaltungskostenquote, %	7,3%	11,9%	-4,5%	-38,2%
	30.06.2019	30.09.2018	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen				
(TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	358.628	168.242	190.385	>100
Bilanzsumme	393.946	183.616	210.330	>100
Eigenkapital	162.968	71.811	91.157	>100
Finanzverbindlichkeiten	226.512	102.382	122.168	>100
(net) Loan-to-Value (LTV)*, %	56,4%	57,1%	-0,6%	-1,1%
EPRA NAV	162.968	71.811	91.157	>100
EPRA NAV je Aktie* (EUR)	7,24	3,99	3,25	81,6%
	30.06.2019	30.09.2018	Veränderung	%
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote	45,4%	42,7%	2,8%	6,5%

*Ab dem Geschäftsjahr 2018/2019 werden bei der Berechnung des LTV auch die Salden der Treuhandkonten berücksichtigt, die bei der Hausverwaltung geführt werden.

2. Geschäftsentwicklung

Aktie

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DIR wiederum gut behauptet.

Am Anfang des Geschäftsjahres 2018/2019 lag der Aktienkurs (Eröffnungskurs am 01.10.2018) bei EUR 10,41. Während sich der Kurs im ersten und zweiten Quartal bei um die EUR 11,00 stabilisierte stieg er im dritten Quartal signifikant an und lag am 30.06.2019 bei EUR 15,70. Die Marktkapitalisierung lag damit am Stichtag bei rund EUR 353 Mio. Der niedrigste Wert wurde am 11.10.2018 mit EUR 10,06, der höchste Kurs wurde an mehreren Tagen im Juni 2019 mit EUR 16,00 erreicht.

Der volumengewichtete Durchschnittspreis der ersten neun Monate des Geschäftsjahres lag bei EUR 12,03 und im dritten Quartal 2018/2019 bei EUR 13,42 (Geschäftsjahr 2017/2018: EUR 8,74). Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen hat sich auf über TEUR 61 (neun Monate) bzw. TEUR 80 (drittes Quartal erhöht (Geschäftsjahr 2017/2018: EUR 18.000)

Kursverlauf vom 01.10.2018 bis zum 28.06.2019:

— Deutsche Industrie REIT-AG (XETRA)



Immobilienportfolio

Im Berichtszeitraum ist das Portfolio aufgrund von weiteren Akquisitionen gewachsen. Es sind 21 Ankaufsobjekte mit Nutzen- und Lastenwechsel übergegangen. Außerdem wurde ein Objekt in Stralsund veräußert. Damit verfügte die Deutsche Industrie zum 30. Juni 2019 über 42 Liegenschaften:

Objekt	Gewerbe- ein- heiten	Gesamt- Fläche in m ²	Gewerbe- Fläche in m ²	Annualisierte Ist- Nettokaltmiete in TEUR	Leerstand Gewerbe in %	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m ²	aktueller Marktwert in TEUR	N/L- Wechsel
Objekte mit N/L vor Betrachtungszeitraum	922	536.282	471.489	16.696	15,0%	3,5	3,38	191.570	21
Schleiz	1	5.929	5.929	228	0,0%	6,2	3,20	2.710	04.10.18
Bremen	16	9.903	9.903	420	0,0%	4,5	3,53	5.200	01.10.18
Schortens II	29	29.909	29.909	143	50,7%	1,5	0,81	2.290	01.10.18
Wismar	16	11.873	11.873	293	3,9%	3,9	2,14	3.640	01.10.18
Simmern	6	127.517	20.887	1.022	0,0%	8,0	4,08	13.700	01.11.18
Solingen	20	25.847	24.802	1.016	3,8%	1,0	3,54	15.600	15.12.18
Schortens III	11	3.719	3.612	24	65,7%	0,0	1,62	291	21.12.18
Fehrbellin	1	2.700	1.400	88	0,0%	1,4	4,29	1.230	01.02.19
Schwerin, Werkstraße	21	19.451	19.451	588	0,0%	2,6	2,50	6.500	01.01.19
Berlin, Britzer Damm	7	10.034	8.816	221	10,3%	3,5	2,31	5.500	01.01.19
Münster	1	2.889	2.889	132	0,0%	4,5	3,81	1.860	01.01.19
Regensburg	19	19.699	19.699	649	0,0%	4,5	2,75	7.300	01.01.19
Wolfratshausen	3	30.267	30.267	1.792	0,0%	4,5	4,93	21.100	01.01.19
Dinslaken	33	3.265	3.265	45	70,4%	2,6	3,84	1.520	01.01.19
Bad Waldsee	3	46.350	46.350	2.559	0,0%	9,5	4,60	30.200	01.03.19
Zella-Mehlis	6	30.762	19.762	622	0,7%	7,9	2,57	7.500	01.04.19
Duisburg	8	16.221	16.221	500	0,0%	9,6	2,57	5.900	01.02.19
Halberstadt	2	1.500	1.500	42	0,0%	8,5	2,33	421	01.04.19
Essingen	16	32.809	32.809	1.551	0,0%	6,5	3,92	19.900	01.05.19
Aalen	8	9.711	9.711	1.086	0,0%	9,0	9,32	8.800	01.05.19
Rosengarten	32	20.368	20.368	402	0,0%	0,0	1,64	4.450	01.06.19
Objekte mit N/L im Betrachtungszeitraum	259	460.722	339.423	13.421	6,6%	6,5	3,51	165.612	21
Bestand am 30.06.2019	1.181	997.004	810.911	30.118	11,5%	4,9	3,44	357.182	42

Darüber hinaus wurden insgesamt weitere 14 Objekte mit einem Investitionsvolumen von EUR 79,2 Mio. erworben (Stichtag 14. August 2019) bei denen Kaufverträge beurkundet wurden und der Besitzübergang nach dem Bilanzierungsstichtag 30.06.2019 erfolgte bzw. noch nicht erfolgt ist.

Für ein im Dezember 2018 in Berlin (Kaufpreis TEUR 16,576) 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.

Unter Berücksichtigung aller beurkundeten Objekte und des verkauften Objektes besteht das Gesamtportfolio der Deutschen Industrie Pro forma per heute aus 56 Immobilien mit einer Gewerbefläche von rund 1.032.000 m², einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 37,3 Mio. und einem Portfoliowert von EUR 436,4 Mio.

Immobilienbewertung

Zum Stichtag 30.06.2019 erfolgte die jährliche Immobilienbewertung des Bestandes durch einen externen Sachverständigen.

Im Ergebnis hat sich eine signifikante Aufwertung i.H.v. TEUR 36,6 ergeben. Demnach hat das bilanzierte Portfolio jetzt einen Wert von EUR 358,6 Mio. (incl. IFRS-Anpassungen bei Erbbau-rechten) 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:

Nutzung	Gewerbefläche in m ²	annualisierte Ist-Nettokaltmiete in TEUR	Fair Value per 30.06.2019 in TEUR	Fair Value per m ² Gewerbefläche	Fair Value - Multiplikator auf Ist-NKM	Aufwertung in %
Gewerbepark	240.226	8.864	98.930	412	11,2	12,7%
Produktion & Logistik	288.448	10.262	121.132	420	11,8	10,5%
Logistik	282.238	10.992	137.120	486	12,5	19,5%
Summe	810.911	30.118	357.182	440	11,9	14,4%

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

Kapitalerhöhung

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 Vorabplatzierung 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, einer Rumpfpfplatzierung am 28.12.2018 und Bezug im Rahmen einer Backstop-Verpflichtung der Obotritia-Gruppe zugeteilt.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde auch die Zulassung sämtlicher Aktien zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse erlangt und die Aktie notiert dort seit dem 19.12.2018 zusätzlich zur Notierung an der Berliner Börse.

Finanzierungen

Am 22. Oktober hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 7.500,0 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 5,0% zurückgeführt. Die Besicherung des Darlehens erfolgt durch eine erstrangige Grundschuld am Objekt in Wildau.

Am 20. Februar hat die DIR ihre besicherte Anleihe um TEUR 28.100,0 von TEUR 89.900,0 auf TEUR 118.000,0 aufgestockt und im Rahmen einer Privatplatzierung 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 TEUR 3.675,0 aufgenommen. Es hat bei einem Zinssatz von 2,1% eine Zinsbindung von 10 Jahren und wird mit anfänglich 5% getilgt. Das Darlehen ist durch Grundschulden auf den Objekten in Wuppertal und Hattingen besichert.

Mit der Berliner Sparkasse wurde Anfang April durch die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 42.000 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 anfänglich 5% getilgt und ist durch entsprechende Grundschulden auf den elf Objekten gesichert.

Wandelschuldverschreibung

Am 5. Juni 2019 hat die DIR erfolgreich eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis Juni 2026 und einem Gesamtnennbetrag von TEUR 41.600 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 platziert 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 Privatplatzierung unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre ausschließlich an institutionelle Investoren in bestimmten Rechtsordnungen (außerhalb der Vereinigten Staaten, Australiens, Japans und Kanadas) platziert 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 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. 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.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 393.946,4 (30.09.2018: TEUR 183.616,0). Dies ergab sich im Wesentlichen aus dem Wachstum durch Zukäufe und der Aufwertung des Immobilienportfolios. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30.06.2019 mit TEUR 358.627,6 bilanziert (30.09.2018: TEUR 168.242,2). Weitere Erhöhungen der Aktiva ergaben sich aus einem Anstieg der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 2.877,6 (30.09.2018) auf TEUR 15.556,7 zum 30.06.2019 was im Wesentlichen auf Forderungen aus kurzfristigen Ausleihungen in Höhe von TEUR 10.524,0 und Guthaben auf den Mietertreuhandkonten in Höhe von TEUR 3.358,7 zurückzuführen ist.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital vor allem aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung im Dezember und dem Effekt aus der Immobilienbewertung auf den Bilanzgewinn von TEUR 71.811,0 per 30.09.2018 auf TEUR 162.968,2 zum 30.06.2019 angestiegen und es sind die langfristigen Verbindlichkeiten durch Begebung der Wandelanleihe, Aufstockung der besicherten Immobilienanleihe und Darlehensneuaufnahmen auf TEUR 223.409,5 angestiegen (30.09.2018: TEUR 102.031,6). Wegen der Wahlmöglichkeit, die Wandelschuldverschreibungen auch in bar zurückzahlen, wurden diese vollumfänglich als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert.

Der EPRA NAV (Net Asset Value) beträgt zum 30.06.2019 TEUR 162.968,2 (30.09.2018: TEUR 71.811,0), das entspricht EUR 7,24 je Aktie (30.09.2018: EUR 3,99). Eine Verwässerung aus der Wandelanleihe war hier nicht zu berücksichtigen, da der Wandlungszeitraum am 11. Juli 2019 und damit nach dem Bilanzstichtag begonnen hat.

Bedingt durch den Effekt aus der Immobilienbewertung und damit einhergehendem höheren Wert der Renditeliegenschaften sowie gleichzeitig fast proportional gestiegenen Nettoschulden sank der Net-LTV (Loan-to-Value) leicht auf 56,4 % (30.09.2018: 57,1%).

TEUR	30.06.2019	30.09.2018
Summe Finanzverbindlichkeiten	226.512,1	104.343,9
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	-10.524,0	-144,7
Flüssige Mittel	-176,0	-117,1
Treuhandkonten*	-3.358,7	-1.700,4
Nettoschulden	212.453,4	102.381,7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	358.627,6	168.242,2
Anzahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	17.745,4	11.196,1
Summe Renditeliegenschaften	376.373,0	179.438,3
Net LTV	56,4%	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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -173.122,2 (9M 2017/2018: TEUR -26.042,3) enthält ganz wesentlich die Auszahlungen für Ankaufsobjekte sowie Auszahlungen aus der kurzfristigen Finanzdisposition.

Die unterschiedlichen durchgeführten Finanzierungsmaßnahmen prägten insgesamt den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 166.228,7 (9M 2017/2018: TEUR 20.850,8). Dies waren die Zahlungszuflüsse aus der Kapitalerhöhung im Dezember/Januar, die Aufstockung der besicherten Immobilienanleihe im Februar, die Begebung der Wandelanleihe im Juni (Auszahlung mit einem Disagio in Höhe von 3%, nominal TEUR 41.600) sowie mehrere Darlehensaufnahmen.

Ertragslage

Die Mieterlöse erhöhten sich maßgeblich durch den Zuwachs aus akquirierten Immobilien sowie außerdem durch Leerstandsabbau und Mietanpassungen. Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Darüber hinaus wirkten sich die Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen zum Jahresende 2018 positiv auf das Vermietungsergebnis aus. Das Vermietungsergebnis stieg auf rund TEUR 14.564,1 (9M 2017/2018: TEUR 5.430,6). Dabei liegt der Anteil des Vermietungsergebnisses an den Mieterlösen bei ca. 82% (9M 2017/2018: 79%).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 309,4 (9M 2017/2018: TEUR 98,2) beruhen vor allem auf Versicherungserstattungen.

Ganz wesentlich war das Periodenergebnis durch die turnusmäßige Bewertung des Immobilienportfolios und das daraus resultierende positive Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 36.607,0 (9M 2017/2018: TEUR 5.056,4) geprägt. Insgesamt wies die Bewertung des unabhängigen Gutachters für den betrachteten Bestand um TEUR 45.031 höhere Marktwerte aus. Gegenläufig wirkten sich die Anschaffungsnebenkosten sowie bestandsverbessernde Investitionen aus. Die Aufwertung ergab sich insbesondere durch den Anstieg von Marktwerten im Bereich Logistik, ursächlich sind 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 -2.057,7 (9M 2017/2018: TEUR -1.206,3) resultieren gleichermaßen aus dem Anstieg der Personalkosten, u.a. wegen der neu eingeführten erfolgsabhängigen Vorstandsvergütung, aus erhöhten Abschreibungen und Wertminderungen aufgrund des vergrößerten Bestandes und aus erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen u.a. wegen Kosten der Kapitalmaßnahmen und für Grundpfandrechte.

Das Zinsergebnis von TEUR -4.725,2 (9M 2017/2018: TEUR -532,2) resultiert aus dem Anstieg der Finanzierungsverbindlichkeiten (Darlehen und Anleihen) die mit dem größeren Immobilienportfolio korrespondieren sowie wesentlich geringeren Zinserträgen, die noch erheblich den Vorjahreszeitraum prägten.

Im Vorjahreszeitraum wurden aufgrund der Erlangung des REIT-Status die latenten Steuern aufgelöst. Dies führte zu Einmalerträgen in Höhe von TEUR 1.412,5 bei den Ertragsteuern.

Nach Bereinigung des Periodenergebnisses um das Bewertungsergebnis, Abschreibungen sowie zahlungsunwirksame und Einmaleffekte ergibt sich ein FFO (Funds From Operations), als Kennzahl der operativen Tätigkeit, von TEUR 8.764,9 (9M 2017/2018: TEUR 4.093,7). Damit beträgt der FFO je Aktie EUR 0,41 (9M 2017/2018: 0,30) und ist damit um 38% gegenüber dem

Vergleichszeitraum angestiegen. Aufgrund signifikanter bestandsverbessernder Investitionen in Höhe von TEUR -2.789,3 ((9M 2017/2018: TEUR -628,8) ergibt sich ein aFFO (adjustierte Funds From Operations) in Höhe von 5.975,6 (9M 2017/2018: TEUR 3.464,8).

	9M-2018/2019	9M-2017/2018
Überleitung FFO / aFFO	01.10.2018- 30.06.2019	01.10.2017-30.06.2018
Periodenergebnis	44.719,8	8.672,6
Ertragsteuern	0,0	-1.412,5
Abschreibungen	84,5	3,3
Ergebnis aus Bewertung	-36.607,0	-3.469,8
zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	193,9	5,1
Einmalaufwendungen/-erträge	373,7	294,9
FFO	8.764,9	4.093,7
<i>FFO je Aktie</i>	<i>0,41</i>	<i>0,30</i>
- Capex	-2.789,3	-628,8
aFFO	5.975,6	3.464,8
<i>aFFO je Aktie</i>	<i>0,28</i>	<i>0,25</i>
<i>Durchschnittliche Anzahl Aktien</i>	<i>21.280.287</i>	<i>13.714.357</i>

4. Ausblick und Prognose

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018/2019 verliefen in allen Bereichen erwartungsgemäß positiv. Der Zuwachs im Portfolio hat sich entsprechend in den Vermögens- Finanz- und Ertragskennzahlen widergespiegelt. Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres erwarten wir weitere Zukäufe und demzufolge eine Steigerung der Erträge.

Der Vorstand bestätigt deshalb die Prognose für das Geschäftsjahr 2018/2019 einen FFO von EUR 12,0 Mio. bis EUR 14,0 Mio. zu erzielen. Die FFO - Run Rate (annualisierter FFO ohne Periodenabgrenzungseffekte) wird zum Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 mit EUR 17,0 Mio. bis EUR 19,0 Mio. erwartet.

5. Risikolage

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstandes im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 2018/2019 nicht wesentlich verändert. Insofern wird auf den Risikobericht des Geschäftsjahres 2017/2018 verwiesen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Juli haben für drei Objekte die Nutzen-/Lastenwechsel stattgefunden (Remscheid, Rosentalstr.; Remscheid, Vieringhausen und Freisen, Kaufpreis EUR 15,4 Mio.). Im August sind ebenfalls drei weitere Liegenschaften übergegangen (Barleben; Dortmund, Westfaliastr. und Eschenbach; Kaufpreis EUR 11,1 Mio.).

Zwei im Berichtszeitraum beurkundete Objekte hatten noch keinen Besitzübergang (Schwerin, Grevesmühlener Str.; Bad Oeynhausen; Kaufpreis EUR 5,4 Mio.)

Im Juli 2019 wurden sechs weitere Kaufverträge mit einem Investitionsvolumen von EUR 47,3 Mio. beurkundet

Daraus ergibt sich der nachfolgend dargestellte Immobilienbestand.

		Gewerbe- fläche in m ²	annualisierte Ist-Nettokalt- miete in TEUR	Leerstand Gewerbe in %	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m ²	aktueller Marktwert in TEUR
21	Objekte mit N/L <u>vor</u> Betrachtungszeitraum	471.489	16.696	15,0%	3,5	3,38	191.570
21	Objekte mit N/L <u>im</u> Be- trachtungszeitraum	339.423	13.421	6,6%	6,5	3,51	165.612
42	Bestand am 30.06.2019	810.911	30.118	11,5%	4,9	3,44	357.182
14	Summen N/L nach 30.06.2019	221.676	7.004	10,0%	7,3	2,85	79.170
56	Pro forma Portfolio	1.032.588	37.122	11,1%	5,4	3,31	436.352



Foto: Bad Waldsee, Sitz und Logistikzentrum Versandhaus Walz

**Zwischenabschluss
für den Zeitraum 01. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019
des Geschäftsjahres 2018/2019**

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock**Bilanz zum 30.06.2019**

TEUR	30.06.2019	30.09.2018
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	358.627,6	168.242,2
Sachanlagen	1.082,6	914,2
Immaterielle Vermögenswerte	2,1	3,2
Sonstige langfristige Vermögenswerte	17.745,4	11.196,1
	377.457,8	180.355,7
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	756,0	265,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.556,7	2.877,6
Zahlungsmittel	176,0	117,1
	16.488,7	3.260,3
SUMME AKTIVA	393.946,4	183.616,0
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.500,1	18.000,1
Kapitalrücklage	75.939,1	31.976,8
Andere Rücklagen	50,0	50,0
Bilanzgewinn	64.479,0	21.784,2
	162.968,2	71.811,0
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.250,3	11.042,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihe	121.354,5	89.686,2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	40.317,9	
Sonstige Rückstellungen	3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.483,8	1.299,9
	223.409,5	102.031,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.898,5	870,8
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	690,8	2.744,4
Sonstige Rückstellungen	549,6	1.687,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.139,8	491,3
Ertragssteuerschulden	0,0	2.583,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.290,0	1.395,9
	7.568,8	9.773,4
SUMME PASSIVA	393.946,4	183.616,0

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	9M- 2018/2019 01.10.2018- 30.06.2019	Q3- 2018/2019 01.04.2019- 30.06.2019	9M- 2017/2018 01.10.2017- 30.06.2018	Q3- 2017/2018 01.04.2018- 30.06.2018
Umsatzerlöse aus Vermietung	17.764,4	7.248,8	6.862,8	2.941,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten ¹	2.814,6	752,0		
Vermietungsaufwendungen	-6.014,9	-2.086,6	-1.432,1	107,4
Vermietungsergebnis	14.564,1	5.914,3	5.430,6	3.048,6
Sonstige betriebliche Erträge	309,4	36,9	98,2	39,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	36.607,0	36.607,0	3.469,8	1.891,1
Rohergebnis	51.480,4	42.558,2	8.998,6	4.978,7
Personalaufwand	-489,6	-153,1	-291,9	-124,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-84,5	-31,1	-3,3	-1,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-295,4	-31,4	-92,8	-20,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.188,2	-415,0	-818,2	-211,3
Betriebliche Aufwendungen	-2.057,7	-630,5	-1.206,3	-357,7
EBIT	49.422,8	41.927,6	7.792,3	4.621,1
Zinsertrag	71,7	46,8	1.607,1	197,6
Zinsaufwand	-4.797,0	-1.929,8	-2.139,3	-736,3
Finanzergebnis	-4.725,2	-1.883,0	-532,2	-538,7
EBT	44.697,5	40.044,7	7.260,1	4.082,4
Ertragsteuern	0,0	0,0	1.412,5	0,0
Sonstige Steuern	22,3	0,0	0,0	0,0
Periodenergebnis	44.719,8	40.044,7	8.672,6	4.082,4
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,10	1,78	0,63	0,30
Verwässertes Ergebnis je Aktie ²	1,91	1,62	0,63	0,30

¹Ausweisänderung aufgrund IFRS 15 ab dem GJ 2018/2019

²Berücksichtigt um das um die Zinsen für die Wandelanleihe bereinigtes Periodenergebnis sowie zusätzliche potenzielle 2.248.480 Aktien bei vollständiger Wandlung.

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rückla- gen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2017	81,5	23.852,3	50,0	8.069,9	32.053,8
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	8.672,6	8.672,6
Gesamtergebnis	81,5	23.852,3	50,0	8.672,6	8.672,6
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	1.500,0	10.125,0	0,0	0,0	11.625,0
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen	14.918,5	-14.918,5	0,0	0,0	0,0
Kosten EK-Beschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	-279,8	0,0	0,0	-279,8
Stand 30.06.2018	16.500,1	18.779,0	50,0	16.742,5	52.071,6
Stand 01.10.2018	18.000,1	31.976,8	50,0	21.784,2	71.811,0
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	44.719,8	44.719,8
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	44.719,8	44.719,8
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	4.500,0	45.001,9	0,0	0,0	49.501,9
Kosten EK-Beschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	-1.039,5	0,0	0,0	-1.039,5
Dividenden/ Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	-2.025,0	-2.025,0
Stand 30.06.2019	22.500,1	75.939,1	50,0	64.479,0	162.968,2

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Kapitalflussrechnung

TEUR	01.10.2018- 30.06.2019	01.10.2017- 30.06.2018
Periodenergebnis	44.719,8	8.672,6
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.725,2	532,2
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	84,5	3,3
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	295,4	92,8
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-36.607,0	-3.469,8
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-1.138,2	-192,8
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	0,0	86,9
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	0,0	-1.499,4
+ Erhaltene Ertragssteuern		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	-3.085,6	-945,3
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	541,5	1.887,1
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	6.952,4	5.305,4
+ Einzahlung Abgänge Renditeliegenschaften (abzgl. Veräußerungskosten)	626,9	
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-160.767,9	-79.702,7
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-251,7	-35,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	51.792,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-13.268,4	0,0
+ Erhaltene Zinsen	538,9	1.903,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-173.122,2	-26.042,3
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	4.500,0	1.500,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	45.001,9	10.125,0
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	-1.039,5	-279,8
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	28.100,0	8.000,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-101,1	-63,8
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	40.352,0	
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen	-161,3	
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	53.175,0	1.900,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-941,8	-238,3
- Gezahlte Zinsen	-631,5	-92,4
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-2.025,0	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	166.228,7	20.850,8
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	58,9	113,9
Liquide Mittel am Anfang der Periode	117,1	23,4
Liquide Mittel am Ende der Periode	176,0	137,3

Über die Deutsche Industrie REIT-AG

Die Deutsche Industrie REIT-AG investiert nachhaltig in Light-Industrial Immobilien in Deutschland. 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.

Die Aktie notiert seit dem 07. Dezember 2018 im regulierten Markt der Börse Berlin und im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse. Rückwirkend zum 01. Januar 2018 erlangte die Gesellschaft den REIT-Status und ist damit ertragssteuerbefreit.

Die Aktie der Deutsche Industrie REIT-AG:

ISIN / WKN	DE000A2G9LL1 / A2G9LL
Börsenkürzel	JB7
Anzahl Aktien	22.500.072
Grundkapital	EUR 22.500.072,00
Handelsplätze	Börse Berlin (Regulierter Markt), Frankfurt, XETRA (Prime Standard)

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Industrie REIT-AG.

Kontakt

Deutsche Industrie REIT-AG

Geschäftsanschrift:

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

Internetseite: <https://www.deutsche-industrie-reit.de/>

Haftungsausschluss

Diese Quartalsmitteilung 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.

