



Deutsche Industrie REIT-AG
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum
1. Oktober 2017 bis 31. März 2018
des Geschäftsjahres 2017/2018

Inhaltsverzeichnis

Highlights	3
Brief an unsere Aktionäre	4
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018	5
1. Die Deutsche Industrie REIT-AG	5
2. Wirtschaftliche Entwicklung und Aktie.....	5
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	11
4. Nachtragsbericht.....	15
5. Risikolage	15
6. Ausblick und Prognose	16
Verkürzter Einzelzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018 des Geschäftsjahres 2017/2018	17
Anhang	22
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31
Finanzkalender, Herausgeber, Kontakt, Haftungsausschluss	32

Highlights

Gesamtergebnisrechnung (TEUR)	01. Oktober 2017- 31. März 2018	01. Oktober 2016- 31. März 2017	Veränderung	%
Mieterlöse	4.178	697	3.481	>100
Ergebnis aus der Vermietung	3.176	526	2.650	>100
Finanzergebnis	6	-519	525	>100
Periodenergebnis	5.384	4.882	502	10,3
FFO	2.655	-6	2.661	>100
FFO je Aktie	0,18			
Laufende Verwaltungskostenquote %	11,9	5,0	6,9	>100
Bilanzkennzahlen (TEUR)	31. März 2018	30. September 2017	Veränderung	%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	89.209	35.594	53.615	>100
Bilanzsumme	115.913	99.615	16.298	16,4
Eigenkapital	37.437	32.054	5.383	16,8
Finanzverbindlichkeiten	73.592	62.401	11.192	17,9
NAV	37.437	32.054	5.383	16,8
NAV je Aktie (in EUR)	2,50	2,14	0,36	16,8
Finanzierung	31. März 2018	30. September 2017	Veränderung	%
(net) Loan-to-Value (LTV), %	56,2	31,3	24,9	79,6
Ø Zinssatz Darlehen & Anleihe, %	3,9	3,9	0,0	0,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen & Anleihe, Jahre	4,9	4,7	0,2	4,7
REIT-Kennzahlen	31. März 2018	30. September 2017	Veränderung	%
REIT-Eigenkapitalquote	42,0	42,5	-0,5	-1,2

Brief an unsere Aktionäre

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

das erste Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres 2017/2018 verlief für die Deutsche Industrie REIT-AG sehr positiv. Das zum 31. März 2018 bilanzierte Immobilienportfolio umfasst 11 Light Industrial Objekte mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 10,0 Mio. Zum Halbjahr beträgt der Gewinn EUR 5,4 Mio., die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 0,7 Mio. auf EUR 4,2 Mio. Daraus leitet sich ein FFO in Höhe von EUR 2,7 Mio. ab. Der LTV lag bei rund 56% und der NAV betrug EUR 2,50 je Aktie.

Die stabile Kursentwicklung bestätigt die Akzeptanz unserer Aktie und das Potential unseres Geschäftsmodells. Mittlerweile liegt die Marktkapitalisierung bei fast 120 Mio. Euro.

In den letzten Wochen konnten wir zehn Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 52,5 Mio. EUR ankaufen. Nach den Eigentumsübergängen dieser Liegenschaften umfasst das Gesamtportfolio 21 Objekte und erzielt eine annualisierte Miete von rund EUR 15,0 Mio. Darüber hinaus prüfen wir derzeit weitere Ankaufsobjekte und stehen in aussichtsreichen Verhandlungen, so dass wir von einem zusätzlichen Wachstum ausgehen.

Aufgrund des guten Halbjahresergebnisses und der erfolgten Ankäufe, sowie des zusätzlichen Wachstums erhöhen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen 5 Mio. EUR und 6 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2017/2018.

Die FFO - Run Rate (annualisierter FFO ohne Periodenabgrenzungseffekte) wird zum Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 aufgrund zu erwartenden höheren Zinsaufwandes weiterhin mit EUR 9 Mio. bis EUR 10 Mio. prognostiziert.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und freuen uns auf eine erfolgreiche Zukunft.

Herzliche Grüße,



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Sonja Paffendorf
Investmentvorstand

Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018

1. 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 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 Ertragsteuerbefreiung erlangt. Seitdem lautet die Firma Deutsche Industrie REIT-AG.

Die Aktie notiert seit dem 07. Dezember 2017 im regulierten Markt der Börse Berlin und im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse und damit auch im XETRA.

2. Wirtschaftliche Entwicklung und Aktie

2.1. Konjunkturelle Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Lage

Anfang 2018 befand sich die Weltwirtschaft in einem kräftigen Aufschwung. Die Weltproduktion dürfte laut einer im März 2018 veröffentlichten Konjunkturprognose des Institutes für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) in den Jahren 2018 und 2019 sogar noch um 4,0% bzw. 3,8% zunehmen.¹

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Positive Wachstumsimpulse seien 2017 mit erhöhten privaten (+2,0%) und staatlichen (+1,4%) Konsumausgaben primär aus dem Inland gekommen. Die deutschen Ausfuhren hätten um 4,7% zugelegt.²

Die Konjunkturforscher des IfW gingen im März 2018 von einer Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts für 2018 von 2,5% und für 2019 von 2,3% aus. Treibende Kräfte würden die Binnen- und die Außenwirtschaft bleiben. Angesichts der sich weiter verbessernden Arbeitsmarktlage und der im Koalitionsvertrag vereinbarten Abgabensenkungen und Leistungsausweitungen dürfte der private Konsum laut IfW wieder kräftig zulegen (2018: +1,7%, 2019: + 2,2%). Die IfW-Forscher rechnen darüber hinaus mit einer Zunahme der Exporte um 6,2% (2018) und 4,8% (2019). Ebenfalls an Zuwachs würden die Investitionen gewinnen. Hierbei würden die Bauinvestitionen 2018 um 1,6% und 2019 um 3,5% steigen.³

¹ Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 39 (2018/Q1) vom 20. März 2018: Weltkonjunktur im Frühjahr 2018, S. 2.

² Quellen: Pressemitteilung Destatis vom 11. Januar 2017: Deutsche Wirtschaft wächst auch im Jahr 2017 kräftig

³ Quelle: Pressemitteilung Destatis vom 23. Februar 2017: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2017.

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% betrug.⁴ Damit fanden 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.

Deutsche Immobilienwirtschaft mit weiterhin zunehmendem Fokus auf Gewerbeobjekte

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt unverändert attraktiv, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien. Im Jahr 2017 lag das gesamte Transaktionsvolumen mit EUR 73 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten zehn Jahre (EUR 44 Mrd.). Mit EUR 57 Mrd. allein im Gewerbesegment ist der stark aufsteigende Trend ungebrochen.⁵

Der Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien erreichte 2017 mit einem Transaktionsvolumen von EUR 8,7 Mrd. Rekordniveau und mit 15% einen noch nie erreichten Anteil am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen.⁶

Auch im ersten Quartal 2018 flossen hohe Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen lag in den ersten drei Monaten bei rund EUR 12,3 Mrd. Dabei belegten Logistikimmobilien mit 12% den dritten Platz, nach Büroimmobilien (53%) und Einzelhandelsimmobilien (14%) innerhalb dieser Anlagenklasse. Nach wie vor gilt, dass mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein adäquates Angebot in ausreichender Zahl vorhanden wäre.⁷

Die wichtigsten Maklerhäuser (JLL, CBRE, BNPPRE und Colliers International) rechnen damit, dass die starke Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch im weiteren Verlauf des Jahres 2018, insbesondere auch für Logistik- und Industrieimmobilien anhält.

⁴ Quelle: Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null.

⁵ Quelle: EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, Januar 2018, S. 6.

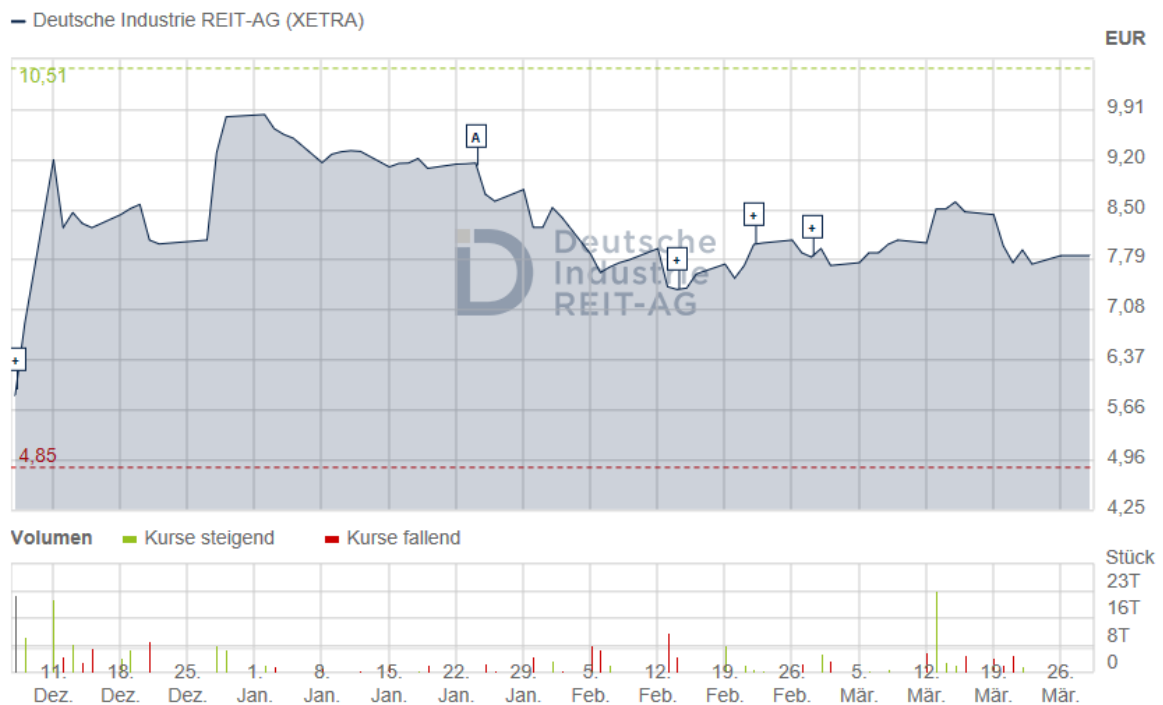
⁶ JLL Logistikimmobilienreport 2018

⁷ Quelle: Studie Jones Lang Lasalle SE (JLL) : Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2018. Erschienen im April 2018, S. 3, 5.

2.2. Aktie

Der Eröffnungskurs beim Börsengang am 7. Dezember lag bei EUR 4,85, was auch den bisher niedrigsten Wert darstellt. Der Kurs entwickelte sich in den ersten Handelstagen stetig nach oben und erreichte am 2. Januar 2018 seinen bisherigen Höchststand mit EUR 9,80 (Schlusskurs XETRA). Danach ging er kontinuierlich und langsam bei geringen Umsätzen zurück und zeigt sich seit Mitte Januar stabil zwischen EUR 7,50 und EUR 8,50.

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DIR damit gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 29. März 2018 mit EUR 7,81 (Schlusskurs XETRA). Die Marktkapitalisierung lag damit bei rund EUR 117 Mio. Das durchschnittliche Xetra-Tagesvolumen betrug im Berichtszeitraum 3165 Stück und EUR 25.000



Kursdaten: ARIVA.DE AG / EQS Group AG.

Der Streubesitz (gem. der Definition der Deutsche Börse AG) lag zum Berichtsstichtag am 31. März 2018 bei ca. 32%. Die Aktionärsstruktur ist geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristigen orientierten Anlagestrategie.

Baader startet Coverage der DIR-Aktie

Im März 2018 nahm Baader Helvea Equity Research erstmals die Coverage für die Deutsche Industrie REIT-AG mit einer Kaufempfehlung und einem Kursziel von EUR 9,80 auf.

2.3. Geschäftsverlauf

Immobilienportfolio

Im Berichtszeitraum ist das Portfolio aufgrund von weiteren Akquisitionen gewachsen. Es sind fünf Ankaufsobjekte mit Nutzen- und Lastenwechsel übergegangen:

- in Bornheim (Nordrhein-Westfalen) eine Logistikimmobilie zum 1. Oktober 2017
- in Rostock (Mecklenburg-Vorpommern) eine Logistikimmobilie zum 6. Oktober 2017
- in Schortens (Niedersachsen) ein Gewerbepark zum 30. November 2017
- in Neustadt-Glewe (Mecklenburg-Vorpommern) ein Objekt für Produktion & Logistik zum 21. Februar 2018
- in Drei Gleichen (Thüringen) eine Logistikimmobilie zum 7. März 2018

Insgesamt verfügte die Deutsche Industrie damit per 31. März 2018 über 11 Liegenschaften:

Ort	Gesamtfläche in m ²	Ist-Nettokaltmiete p.a. in TEUR	Leerstand Gewerbe	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m ²	Marktwert per 31.03.2018 in TEUR*
Neubrandenburg	56.144	741	1,7%	7,9	1,69	5.050
Stralsund	3.235	44	68,8%	3,3	2,25	552
Güstrow	6.130	90	0,0%	13,0	1,22	620
Jena	8.839	46	86,5%	0,0	3,16	800
Bad Salzdetfurth	51.083	1.622	25,1%	2,7	3,62	10.900
Löhne	47.518	1.949	0,0%	3,8	3,42	17.000
Schortens	96.943	3.501	43,0%	2,8	4,94	36.200
Rostock	39.353	846	23,0%	2,9	2,32	9.500
Bornheim	9.057	302	4,7%	2,8	2,87	3.700
Drei Gleichen	24.004	600	0,0%	3,3	2,08	3.600
Neustadt-Glewe	11.914	259	12,9%	0,1	2,16	2.100
Summen	354.220	10.000	22,5%	3,6	3,15	90.022

*fortgeschriebene Marktwerte zum Stichtag 30.09.2017, für die Objekte in Drei Gleichen und Neustadt-Glewe erfolgte eine Erstbewertung auf den Stichtag 31.03.2018.

Darüber hinaus wurden im Februar 2018 Kaufverträge für fünf weitere Objekte beurkundet bei denen der Nutzen-/Lastenwechsel erst nach dem Berichtszeitraum stattgefunden hat (Wuppertal und Remscheid per 1. Mai 2018) bzw. noch erfolgen wird:

Ort	Gesamtfläche in m ²	Ist-Nettokaltmiete p.a. in TEUR	Leerstand Gewerbe	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m ²	Marktwert per 31.03.2018 in TEUR
Wuppertal	10.157	579	0,8%	2,4	4,84	6.200
Remscheid	26.668	898	2,6%	2,0	3,19	9.000
Dortmund	23.450	665	36,4%	5,0	3,50	8.300
Bochum	3.559	191	0,0%	9,3	4,65	2.300
Witten	10.632	338	1,9%	4,8	2,99	3.400
Summen	74.466	2.671	13,9%	4,3	3,58	29.200

Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum angekauften Immobilien bestand das Gesamtportfolio der Deutschen Industrie am 31. März 2018 aus 16 Immobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund TEUR 12.671 und einem Portfoliowert von ca. TEUR 119.222. Die Verteilung auf die drei Nutzungsklassen ergibt sich wie folgt:

Nutzung	Objekte	Gesamtfläche in m ²	Anteil JNKM
Gewerbepark	7	222.491	61,3%
Logistik	4	119.932	29,4%
Produktion & Logistik	5	86.741	9,3%
Gesamt*		429.164	100,0%

Regionale Verteilung des Portfolios:



● Portfolio zum 31.03.2018 (11 Objekte)
● angekaufte Immobilien, Nutzen-/Lastenwechsel nach dem 31.03.2018 (10 Objekte)

Formwechsel und Börsengang

Am 18. Oktober 2017 wurde die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beim Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13964 eingetragen.

Am 6. Dezember 2017 wurden 15.000.048 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie - mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Oktober 2017 - zum Regulierten Markt an der Börse Berlin zugelassen.

Die Erstnotierung der Aktie im regulierten Markt der Börse Berlin und im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 7. Dezember 2017. Der Eröffnungskurs auf XETRA lag bei EUR 4,85.

Finanzierungen

Die im August 2017 begebene besicherte Immobilienanleihe wurde am 13. Oktober 2017 um TEUR 8.000 aufgestockt und beträgt nunmehr insgesamt TEUR 68.000. Die Konditionen der Immobilienanleihe blieben, abgesehen von der Bestellung weiterer Sicherheiten, im Wesentlichen unverändert.

Die Gesellschaft hat am 14. November 2017 einen Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.900 mit der VR-Bank eG zur Finanzierung der Immobilie in Bornheim abgeschlossen. Das Darlehen hat einen für fünf Jahre festgelegten Zinssatz von 1,25% und wird bis zum Jahr 2035 in monatlichen Annuitäten zurückgeführt. Die Auszahlung erfolgte im zweiten Quartal 2017/2018.

Ordentliche Hauptversammlung

Am 6. November 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Potsdam statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung, eingetragen im Handelsregister am 16. November 2017, wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln von EUR 81.522 um EUR 14.918.526 auf EUR 15.000.048 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.918.526 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. November 2022 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 7.500.024 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 115.913,0 (30.09.2017: TEUR 99.615,1). Dies ergab sich im Wesentlichen aus dem Aufbau des Immobilienportfolios durch weitere Erwerbe. So stiegen die Bilanzwerte der Renditeliegenschaften auf nunmehr TEUR 89.208,7 per 31. März 2018 (30.09.2017: TEUR 35.593,7).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um TEUR 5.383,3 auf TEUR 37.437,1 (30.09.2017: TEUR 32.053,8), was sich aus dem positiven Halbjahresergebnis in Höhe von TEUR 13.454,1 ergeben hat (30.09.2017: TEUR 8.069,9).

Aus der Erhöhung des Eigenkapitals folgt ebenso eine Erhöhung des NAV (unverwässert):

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Eigenkapital (TEUR)	37.437,1	32.053,8
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	15.000.048	-
NAV je Aktie, EUR*	2,50	-

* die Gesellschaft war am 30.09.2017 eine GmbH, die Umwandlung in eine AG erfolgte am 18.10.2017

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 1.900 und die Aufstockung der Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 8.000 auf TEUR 73.592,4 erhöht (30.09.2017: TEUR 62.400,6). Hingegen wurden die kurzfristigen Ausleihungen zum Stichtag vollständig zurückgeführt (30.09.2017: TEUR 45.752,3).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2018 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.729,2	2.083,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	69.304,6	60.011,9
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	558,7	305,1
Summe Verbindlichkeiten	73.592,4	62.400,6
abzüglich flüssige Mittel	-21.704,8	-23,4
Abzüglich kurzfristige Ausleihungen		-45.752,3
Nettoverschuldung	51.887,6	16.624,8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	89.208,7	35.593,7
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.159,3	17.564,9
Summe Renditeliegenschaften	92.368,0	53.158,6
Net-LTV	56,2%	31,3%

3.2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.397,8	176,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9.638,9	-16.111,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.644,6	23.571,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	21.681,3	7.636,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23,4	22,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.704,7	7.659,0

Der Anstieg des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit korrespondiert mit dem Anstieg des operativen Bewirtschaftungsergebnisses aufgrund des gewachsenen Immobilienbestandes.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird durch Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition in Höhe von TEUR 45.401,3 geprägt, die die Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften von TEUR 37.630,7 erheblich übertreffen haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Aufstockung der Anleihe von TEUR 8.000,0 sowie aus einer Darlehensaufnahme in Höhe von TEUR 1.900,0.

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

3.3. Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Industrie hat sich im ersten Halbjahr 2017/2018 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Vermietungsergebnis	3.176,0	525,7
Sonstige betriebliche Erträge	59,2	7.233,9
Bewertungsergebnis	1.578,6	252,1
Betriebliche Aufwendungen	-848,6	-157,5
EBIT	3.965,2	7.854,2
Finanzergebnis	6,4	-518,5
EBT	3.971,7	7.335,7
Steuern	1.412,5	-2.453,6
Periodenergebnis	5.384,1	4.882,0

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio auf rund TEUR 3.176 (H1 2016/2017: TEUR 525,7). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahreszeitraum waren von einem Einmaleffekt bestimmt, dem Verkauf eines Aktienpaketes mit einem Ergebnis von TEUR 7.230. Der Anstieg der betrieblichen Aufwendungen ergibt sich zum einen aus TEUR 167,2 höheren Personalaufwendungen, da im Zuge Aufbaus der Gesellschaft Mitarbeiter eingestellt worden sind sowie aus höheren Umlagen für Geschäftsbesorgungen und gestiegenen allgemeinen Verwaltungskosten. Bereinigt um Einmaleffekte im Zusammenhang mit dem Börsengang der Gesellschaft i.H.v. TEUR 270,0 beträgt der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR 301,9.

Der Anstieg des Finanzergebnisses resultiert ganz wesentlich aus Zinserträgen für kurzfristige Ausleihungen in Höhe von TEUR 1.409,4.

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status im laufenden Geschäftsjahr und der damit einhergehenden Steuerbefreiung, wurden die latenten Steuern aufgelöst. Dies führte zu Einmalserträgen in Höhe von TEUR 1.412,5. Im Vorjahreszeitraum sind aufgrund des Aktienverkaufs Steuern von TEUR 2.453,6 angefallen.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 5.384,1 (H1 2016/2017: TEUR 4.882,0) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Periodenergebnis	5.384,1	4.882,0
Bereinigung der Ertragsteuern	-1.412,5	2.453,1
Bereinigung der Abschreibungen	2,1	0,0
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-1.578,6	-252,1
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	0,0	-7.230,2
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-17,8	123,7
Bereinigung um Einmaleffekte	277,4	17,3
FFO	2.654,7	-6,2
- Capex	0,0	0,0
aFFO	2.654,7	-6,2

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten Einstellungen und Auflösungen der Einzelwertberichtigung sowie Bewertungsanpassungen für Anleihezinsen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge.

Daraus ergibt sich im aktuellen Halbjahr ein FFO je Aktie von EUR 0,18.

Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Anhang enthalten.

3.4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres 2017/2018 verlief sehr erfolgreich. Basis dafür waren die Ankäufe und das dadurch angestiegene Vermietungsergebnis. Da einige Nutzen- und Lastenwechsel erst während des zweiten Geschäftsquartals erfolgt sind, schlagen sich die vollen Mietererträge dieser Ankaufsobjekte erst in den nächsten Quartalen in der Ertragslage nieder. Weiterhin ist die Gesellschaft im Zuge des Wachstumskurses intern gewachsen und für die weitere erfolgreiche Geschäftsentwicklung gut gerüstet.

4. Nachtragsbericht

Ankäufe

Mit notariellen Verträgen im April und Mai 2018 hat die Gesellschaft folgende Liegenschaften erworben:

Ort	Gesamtfläche in m ²	Ist-Netto-Kaltmiete p.a. in TEUR	Leerstand Gewerbe	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m ²	Kaufpreis in TEUR
Ronnenberg	31.099	1.042	0,0%	3,1	2,79	9.500
Elchingen	3.258	161	0,0%	10,8	4,12	1.800
Lichtenfels	16.356	854	0,0%	10,8	4,35	9.200
Meschede	6.563	186	0,0%	1,2	2,37	1.770
Hattingen	2.580	111	0,0%	3,8	3,57	1.050
Summen	59.856	2.354	0,0%	6,5	3,31	23.320

Die Besitzübergänge dieser Objekte erfolgen voraussichtlich im Juni und Juli 2018.

Die im Februar erworbenen Objekte in Wuppertal und Remscheid hatten am 1. Mai 2018 Nutzen- und Lastenwechsel.

Kapitalerhöhung

Am 23.04.2018 hat sich die Anzahl der Aktien sowie das Grundkapital durch eine Kapitalerhöhung verändert. Anfang Oktober 2017 betrug die Aktienanzahl 15.000.048 Stück und das Grundkapital belief sich auf EUR 15.000.048,00. Nach der erfolgreichen Platzierung der Kapitalerhöhung im April 2018 (+1.500.004 Stammaktien) beläuft sich die Aktienanzahl aktuell auf 16.500.052 Stück. Dies korrespondiert mit einem Grundkapital von insgesamt EUR 16.500.052,00.

Der Gesellschaft floss ein Bruttoemissionserlös in Höhe von etwa EUR 11,6 Mio. zu. Die neuen Aktien wurden am 24. April 2018 zum Handel zugelassen.

5. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DIR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht für das Geschäftsjahr zum 30. September 2017 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2017 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Wachstumskurs wird fortgeführt

Die Deutsche Industrie REIT-AG befindet sich nach wie vor in einer starken Wachstumsphase und wird ihr Immobilienportfolio anhand seiner Investitionskriterien zügig weiter ausbauen. Dabei steht die Erzielung einer nachhaltig attraktiven Rendite im Vordergrund.

Weiterhin arbeitet die Gesellschaft am maßvollen Aufbau sowie der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation, um den gestiegenen Anforderungen Rechnung zu tragen. Dazu werden auch Mitarbeiter im geplanten Rahmen eingestellt.

Ergebnisprognose erhöht

Aufgrund des guten Halbjahresergebnisses und der erfolgten Ankäufe, erhöhen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 5 Mio. und EUR 6 Mio. für das Geschäftsjahr 2017/2018.

Die FFO - Run Rate (annualisierter FFO ohne Periodenabgrenzungseffekte) wird zum Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 aufgrund zu erwartenden höheren Zinsaufwandes weiterhin mit EUR 9 Mio. bis EUR 10 Mio. prognostiziert.

Rostock, 29. Mai 2018



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Sonja Paffendorf
Investmentvorstand

**Verkürzter Einzelzwischenabschluss
für den Zeitraum
1. Oktober 2017 bis 31. März 2018
des Geschäftsjahres 2017/2018**

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock
Bilanz zum 31.03.2018

TEUR	An- hang	31.03.2018	30.09.2017
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1)	89.208,7	35.593,7
Sachanlagen		32,9	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.4)	3.159,3	17.564,9
		92.400,9	53.158,6
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.3)	326,8	2,1
Ertragsteuererstattungsansprüche		0,0	132,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.4)	1.480,6	46.298,3
Zahlungsmittel		21.704,8	23,4
		23.512,2	46.456,5
SUMME AKTIVA		115.913,0	99.615,1
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(2.5)	15.000,0	81,5
Kapitalrücklage	(2.5)	8.933,0	23.852,3
Andere Rücklagen		50,0	50,0
Bilanzgewinn		13.454,1	8.069,9
		37.437,1	32.053,8
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	3.729,2	2.083,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihe	(2.8)	69.304,6	60.011,9
Sonstige Rückstellungen		3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	677,9	678,4
Passive latente Steuern	(3.3)	0,0	1.499,4
		73.714,6	64.276,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	415,7	305,1
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	(2.7)	142,9	0,0
Sonstige Rückstellungen		144,9	382,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.9)	128,7	0,0
Ertragsteuerschulden		2.432,0	2.340,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	1.496,9	257,7
		4.761,3	3.285,0
SUMME PASSIVA		115.913,0	99.615,1

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2017- 31.03.2018	01.01.2018- 31.03.2018	01.10.2016- 31.03.2017	01.01.2017- 31.03.2017
Mieterlöse	(3.1)	4.178,3	2.406,1	697,0	480,4
Vermietungsaufwendungen	(3.1)	-1.002,3	-353,2	-171,4	-98,2
Vermietungsergebnis		3.176,0	2.052,9	525,7	382,1
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2)	59,2	2,1	7.233,9	7.233,0
Aufwertung von Renditeliegenschaften		1.640,3	3,5	253,7	127,4
Abwertung von Renditeliegenschaften		-61,6	-61,6	-1,6	-1,6
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(3.3)	1.578,6	-58,1	252,1	125,8
Rohergebnis		4.813,8	1.996,8	8.011,7	7.740,9
Personalaufwand	(3.4)	-167,2	-137,4	0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-2,1	-1,2	0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen		-72,4	-72,4	-122,5	-97,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5)	-606,9	-290,4	-35,0	-16,5
Betriebliche Aufwendungen		-848,6	-501,4	-157,5	-113,5
EBIT		3.965,2	1.495,4	7.854,2	7.627,4
Zinsertrag	(3.6)	1.409,4	554,9	4,5	4,5
Zinsaufwand	(3.6)	-1.403,0	-720,4	-523,0	-267,4
Finanzergebnis		6,4	-165,4	-518,5	-262,9
EBT		3.971,7	1.330,0	7.335,7	7.364,5
Ertragsteuern		1.412,5	5,1	-2.453,1	-2.435,0
Sonstige Steuern		0,0	0,0	-0,5	0,0
Periodenergebnis		5.384,1	1.335,1	4.882,0	4.929,5
Gesamtergebnis					
Periodenergebnis der Gewinn und Verlustrechnung		5.384,1	1.335,1	4.882,0	4.929,5
zu reklassifizierende Posten					
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Nettoveränderung des FV		0,0	0,0	-492,3	0,0
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Umgliederung in die GuV		0,0	0,0	-7.232,1	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0	2.439,0	0,0
Zwischensumme		0,0	0,0	-5.285,4	0
Summe sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	-5.285,4	0,0
Periodengesamtergebnis		5.384,1	1.335,1	-403,4	4.929,5

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Andere Rück- lagen	OCI	Bilanz- gewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2016	25,0	0,0	0,0	5.285,4	952,5	6.262,9
Periodenergebnis					4.882,0	4.882,0
Sonstiges Ergebnis				-5.285,4		-5.285,4
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	-5.285,4	4.882,0	-403,4
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen						0,0
Sachkapitaleinlage		7.530,2				7.530,2
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen			50,0		-50,0	0,0
Dividenden/ Ausschüttung						0,0
Stand 31.03.2017	25,0	7.530,2	50,0	0,0	5.784,5	13.389,7
Stand 01.10.2017	81,5	23.852,3	50,0		8.069,9	32.053,8
Periodenergebnis					5.384,1	5.384,1
Sonstiges Ergebnis				0,0		0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	5.384,1	5.384,1
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen						0,0
Sachkapitaleinlage						0,0
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen	14.918,5	-14.918,5				0,0
Kosten EK-Beschaffung (nach Ertragssteuern)		-0,8				-0,8
Dividenden/ Ausschüttung						0,0
Stand 31.03.2018	15.000,0	8.933,0	50,0	0,0	13.454,1	37.437,1

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock
Kapitalflussrechnung

TEUR	01.10.2017- 31.03.2018	01.10.2016- 31.03.2017
Periodenergebnis	5.384,1	4.882,0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-6,4	518,5
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	2,1	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	72,4	122,5
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-1.578,6	-252,1
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagevermögen		-7.230,2
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-237,3	11,7
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	86,9	2.219,6
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	-1.499,4	233,5
+ Erhaltene Ertragssteuern	137,7	0,0
- Gezahlte Ertragssteuern	0,0	-390,4
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.331,7	-55,2
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.367,9	116,8
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	2.397,8	176,8
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-37.630,7	-9.782,8
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-35,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-25,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	45.401,3	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	-6.303,9
+ Erhaltene Zinsen	1.903,3	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9.638,9	-16.111,8
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	12.115,3
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	-0,8	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	8.000,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-63,8	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.900,0	11.650,6
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-144,8	-132,8
- Gezahlte Zinsen	-46,0	-61,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.644,6	23.571,6
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	21.681,3	7.636,7
Liquide Mittel am Anfang der Periode	23,4	22,3
Liquide Mittel am Ende der Periode	21.704,7	7.659,0

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Einzelzwischenabschluss zum 31. März 2018

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Allgemeine Informationen

Die Deutsche Industrie REIT-AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Rostock, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock, HRB 13964. Die Geschäftsanschrift lautet August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam. Seit dem 1. Januar 2018 besitzt die Gesellschaft den Status eines REIT („Real Estate Investment Trust“) und ist daher ertragsteuerbefreit. Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige und nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienportfolios ausgerichtet sind. Dabei ist stets die Einhaltung der REIT-Kriterien zu beachten.

1.2. Grundlagen und Methoden des Einzelzwischenabschlusses

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Industrie REIT-AG ("Deutsche Industrie" oder "Gesellschaft") zum 31. März 2018 wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG n.F. erstellt.

Der verkürzte Einzelzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2017/2018. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2017 zugrunde lagen. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Ab dem 1. Oktober 2017 neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelzwischenabschluss. Dieser verkürzte Einzelzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2017 zu lesen. Die Erstellung des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) und wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die Geschäftstätigkeit der DIR ist im Wesentlichen frei von Konjunktur- und Saisoneinflüssen.

Dieser Einzelzwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Sofern nicht gesondert darauf hingewiesen, werden sämtliche Werte in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Dadurch können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 30. September durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 31. März 2018 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2017 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Transaktionskosten einbezogen. In der Folgebewertung werden bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts werterhöhende Maßnahmen berücksichtigt.

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

Im Zeitraum 01. Oktober 2017 bis 31. März 2018 erfolgte für 5 Immobilien mit einem Volumen von TEUR 52.036,4 (Vergleichszeitraum: TEUR 25.604,3) der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Darüber hinaus wurden Kaufpreishinterlegungen auf Notaranderkonten für zwei Objekte in Höhe von TEUR 548,0 geleistet.

Im 1. Halbjahr 2017/2018 wurden insgesamt Bewertungsergebnisse von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 1.578,6 (30.09.2017 TEUR 2.416,3) erfasst. Im Bewertungsergebnis ist zum 31.03.2018 der Wert der Immobilie Neustadt-Glewe nur anteilig enthalten.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Anfangsstand	35.593,7	6.893,0
Immobilien Ankäufe	52.036,4	25.604,3
Aktivierung Leasingobjekt	0,0	680,1
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	0,0	0,0
Marktwertveränderung	1.578,6	2.416,3
Übertragung aus dem zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögen	0,0	0,0
Endbestand	89.208,7	35.593,7

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 81.221,7 (30.09.2017: TEUR 33.621,7) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease klassifiziert. In Höhe der aktivierten Beträge wurden zugleich Verbindlichkeiten passiviert. Zugrunde gelegt wurde der niedrigere Wert aus beizulegendem Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen. Der aktivierte Betrag beläuft sich zum 31.03.2018 auf TEUR 664,6 (30.09.2017: TEUR 671,7). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31.03.2018 TEUR 679,0 (30.09.2017: TEUR 679,4).

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

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Mieterlöse	4.178,3	697,0
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-1.002,3	-171,3
Gesamt	3.176,0	525,7

2.2. Latente Steuern

Latente Steueransprüche und-verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Bilanz und der Steuerbilanz und den sich daraus ergebenden zukünftigen Steuern gebildet. Aufgrund des REIT-Status der Gesellschaft seit dem 1. Januar 2018 ist die Gesellschaft sowohl von der Körperschaft- als auch der Gewerbesteuer befreit. Insofern sind derzeit keine latenten Steuern zu bilanzieren.

2.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich aus der Vermietung und betragen am 31. März 2018 TEUR 326,8 (30. September 2017: TEUR 2,1). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 114,4 (30. September 2017: TEUR 42,0).

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Umsatzsteuerforderungen	356,5	57,9
Treuhandkonten	349,1	48,7
Kautionen	342,0	32,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142,9	339,8
Forderungen ggü Gesellschafter	0,0	45.752,3
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	0,0	15,4
Übrige	290,0	51,4
Gesamt	1.480,6	46.298,4

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 3.159,3 (30.09.2017 TEUR 17.565,0) auf Renditeimmobilien.

2.5. Eigenkapital

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018 war insbesondere durch die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln am 5. November 2017 gekennzeichnet. Insgesamt erhöhte sich das gezeichnete Kapital um EUR 14.918.526 auf nunmehr EUR 15.000.048 bei gleichzeitiger Reduzierung der Kapitalrücklage.

2.6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Langfristig	3.729,2	2.083,6
Kurzfristig	415,7	305,1
Summe	4.144,9	2.388,7
davon besichert	4.144,9	2.388,7

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme eines neuen besicherten Bankdarlehens erhöht. Dem standen laufende Tilgungen gegenüber.

2.7. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 142,9 (30.09.2017: TEUR 0,0)

2.8. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen setzen sich unter Berücksichtigung der Emissionskosten wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten aus Anleihen in TEUR	31.03.2018		30.09.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 68.000	69.304,6	0,0	60.011,9	0,0

Am 30. August 2017 hat die Gesellschaft eine Anleihe mit einem Nennbetrag von jeweils TEUR 100,0 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 60.000,0. Am 13.10.2017 wurde die Anleihe um TEUR 8.000,0 aufgestockt. Die Schuldverschreibung wird mit 4,0 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2022. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 30. August.

2.9. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	677,9	678,4
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	677,9	678,4
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	861,6	25,9
Kauttionen	342,5	32,9
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	233,5	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	128,7	0,0
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	1,1	1,0
Übrige	58,3	197,9
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1.625,7	257,7
Gesamt	2.303,6	936,1

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Mieterlösen vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Mieterlöse	4.178,3	697,0
Summe Erlöse	4.178,3	697,0
Instandhaltung	365,2	104,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	637,1	66,9
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	1.002,3	171,3
Vermietungsergebnis	3.176,0	525,7

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Immobilien in Bad Salzdetfurth, Löhne und Schortens.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 252,8 (H1 2016/2017: TEUR 32,6).

Die Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 59,2 (H1 2016/2017: TEUR 7.233,9). Im Vergleichszeitraum entfielen TEUR 7.230,2 auf den Verkauf der Aktien der Deutsche Konsum REIT-AG.

3.3. Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis beinhaltet die saldierten Bewertungsgewinne und -verluste aus der Fair Value – Bewertung der Renditeliegenschaften zum Bilanzstichtag. Das Bewertungsergebnis im H1 2017/2018 umfasst lediglich die Ergebnisse aus der Bewertung des im H1 2017/2018 erworbenen Teilportfolios zum 31. März 2018. Die nächste Bewertung des vollständigen Immobilienportfolios erfolgt zum 30. September 2018.

3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im H1 2017/2018 rund TEUR 167,2 (H1 2016/2017: TEUR 0,0) und umfasst drei in Vollzeit angestellte Mitarbeiter. 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.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	472,1	32,9
Geschäftsbesorgungsgebühren	118,0	0,0
Übrige	16,8	2,1
Gesamt	606,9	35,0
davon Einmalaufwendungen	270,0	0,0
Bereinigt	336,9	35,0

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 301,9. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus erstmaligen Umlagen aus der Geschäftsbesorgung sowie höheren Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten.

3.6. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	1.409,4	4,5
Übrige Zinserträge	0,0	0,0
Summe Zinserträge	1.409,4	4,5
<i>davon nicht zahlungswirksam</i>	<i>0,0</i>	<i>4,5</i>
Zinsen für Anleihen	-1.317,9	0,0
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	0,0	-460,5
Übrige Zinsaufwendungen	-44,1	-46,3
Erbbauzinsen	-41,0	-16,2
Summe Zinsaufwendungen	-1.403,0	-523,0
<i>davon nicht zahlungswirksam</i>	<i>-1.317,9</i>	<i>-461,5</i>
Gesamt	6,4	-518,5

Die Erhöhung der Zinserträge ergibt sich wesentlich aus dem höheren Stand des Gesellschafterdarlehens, dem erstmalig Zinsaufwendungen aus der Anleihe gegenüberstehen.

3.7. Ertragsteuern

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

Ertragsteuern in TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Tatsächliche Steuern	-86,9	-2.219,6
Latente Steuern	1.499,4	-233,5
Gesamt	1.412,5	-2.453,1

In Höhe von TEUR 1.499,4 (Vorjahr: TEUR -233,5) resultiert ein latentes Steuerergebnis. Hintergrund für das latente Steuerergebnis im Berichtszeitraum ist die Befreiung von den Ertragsteuern aufgrund der Erlangung des REIT-Status der Gesellschaft und die damit verbundene Auflösung der latenten Steuern.

3.8. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Periodenergebnis (unverwässert)	5.384,1	4.882,0
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	-	-
Periodenergebnis (verwässert)	5.384,1	4.882,0
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert), tausend Stück	15.000,0	25,0
Potentielle Wandlungsaktien	-	-
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert), tausend Stück	15.000,0	25,0
Ergebnis je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,36	195,28
verwässert	0,36	195,28

4. Sonstige Angaben

4.1. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist derzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich innerhalb Deutschlands mit Gewerbeimmobilien erzielt. Auf den größten Mieter entfielen im 1. Halbjahr 2017/2018 Umsatzerlöse von TEUR 728,0 (H1 2016/2017: TEUR 236,0).

4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	01.10.17-31.03.18	01.10.16-31.03.17
Asset- und Propertymanagementverträge	2.535,8	3.970,2
Verträge über Verwaltungsumlage	353,9	0,0
Fahrzeugleasing	0,0	0,0
Gesamt	2.889,7	4.220,8
davon bis zu 1 Jahr	1.070,2	1.573,4
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	1.819,5	2.647,4
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 31. März 2018 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für 5 Objekte. Die gesamten Kaufpreisverpflichtungen betragen TEUR 24.700, wovon bereits TEUR 548,0 auf ein Notaranderkonto hinterlegt wurden.

4.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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.

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

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
gegen Mutterunternehmen	0,0	45.752,3
Sonstige nahestehende Unternehmen	142,9	339,8
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern		
gegen Mutterunternehmen	142,9	0,0

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 142,9 (H1 2016/2017: TEUR 0,0) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital KGaA bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 142,9 (30.09.2017 TEUR -4.414,9), die in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Mit Vertrag vom 17.11.2014 und dem 1. Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 29. Januar 2015 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA (früher EAA Grundbesitz GmbH) ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit aber spätestens zum Ende der Ver-

tragslaufzeit am 31.12.2024 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Mit Datum vom 31. März 2016 wurde der 2. Nachtrag über die Erhöhung des Darlehensrahmens auf 20 Mio. Euro vereinbart. 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. Mit Datum vom 28. August 2017 wurde der 1. Nachtrag über die Erhöhung des Darlehensrahmens auf EUR 61 Mio. vereinbart. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das 1. Halbjahr 2017/2018 wurden Zinserträge von TEUR 1.409,4 (H1 2016/2017: TEUR 4,5) und Zinsaufwendungen von TEUR 0,0 (H1 2016/2017: TEUR 460,5) erzielt.

Die zum 31.03.2018 ausgewiesenen Forderungen gegen sonstige nahestehende Unternehmen betreffen mit TEUR 142,9 (30.09.2017 TEUR 314,8) verauslagte Zahlungen für die TecCenter Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG.

Am 1. Januar 2015 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der Objekte ab. Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomieteträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 91,6 (Vorjahr: TEUR 20,2) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-/Lastenwechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Am 19. November 2015 schloss die Jägersteig Beteiligungs GmbH einen Management- und Beratersvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. 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 betragen die Aufwendungen TEUR 165,9 (Vorjahr: TEUR 12,5). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 7. Januar 2015.

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.

4.4. Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Dr. Maximilian Murawo Aufsichtsratsvorsitzender Berlin, Deutschland	Rechtsanwalt	
Dr. Dirk Markus Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender London, Vereinigtes Königreich	Betriebswirt Vorsitzender des Vorstands der AURELIUS Management SE, Grünwald, Deutschland, als persönlich haftende Gesell- schafterin der AURELIUS Equity Opportunities SE & Co. KGaA, Beteiligungsgesell- schaft, München, Deutschland	<ul style="list-style-type: none">• Elk Fertighaus GmbH, Schrems, Österreich (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)• Obotritia Capital KGaA, Potsdam, Deutschland (Mitglied des Aufsichtsrats)
Achim Betz Nürtingen, Deutschland	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none">• Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam, Deutschland (Aufsichtsratsvorsitzender)• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main, Deutschland (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)• Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf, Deutschland, (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

4.5. Vorstand

Im gesamten Berichtszeitraum war Rolf Elgeti, Potsdam, Vorstand (CEO). Seit dem 18. Oktober 2017 ist Sonja Paffendorf Vorstand (CIO).

Rostock, 29. Mai 2018



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Sonja Paffendorf
Investmentvorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenabschluss zum 31. März 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht 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, 29. Mai 2018



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Sonja Paffendorf
Investmentvorstand

Finanzkalender

22. August 2018	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2017/2018
26. September 2018	Baader Investment Conference, München

Herausgeber

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: <http://www.deutsche-industrie-reit.de>

Haftungsausschluss

Dieser Halbjahresfinanzbericht 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.

