



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

Inhalt

HIGHLIGHTS	3
1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG	4
2. ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	6
3. NACHTRAGSBERICHT	6
4. AUSBLICK UND PROGNOSE	7
5. RISIKOLAGE.....	7
ZWISCHENABSCHLUSS FÜR DEN ZEITRAUM 01. OKTOBER 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017 DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/2018.....	8
ÜBER DIE DEUTSCHE INDUSTRIE REIT-AG.....	13

Highlights

Gesamtergebnisrechnung (TEUR)	1. Oktober 2017 - 31. Dezember 2017	1. Oktober 2016 - 31. Dezember 2016	Verände- rung	%
Mieterlöse	1.772	217	1.556	>100
Ergebnis aus der Vermietung	1.123	144	980	>100
Finanzergebnis	172	-256	427	>100
Periodenergebnis	4.049	-47	4.096	>100
FFO	1.120	-112	1.231	>100
FFO je Aktie	0,07			
Laufende Verwaltungskostenquote	7,4%	8,5%	-1,1	-13,3
Bilanzkennzahlen (TEUR)	31. Dezember 2017	30. September 2017	Verände- rung	%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	84.990	35.594	49.396	>100
Bilanzsumme	117.182	99.615	17.567	17,6
Eigenkapital	36.102	32.054	4.048	12,6
langfristige Finanzverbindlichkeiten	70.952	62.401	8.552	13,7
(net) Loan-to-Value (LTV), %	54,5	31,3	23	74,3
Durchschnittlicher Zinssatz der Darlehen und Anleihen, %	3,9	3,9	0	0,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen, Jahre	4,7	4,8	0	-1,7
EPRA NAV	36.102	33.553	2.549	7,6
EPRA NAV je Aktie (in EUR) ¹	2,41	2,24	0	7,6
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote, %	42,5	60,3	-18	-29,8

Zwischenmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017

Die nachstehende Zwischenmitteilung 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 drei Monate des Geschäftsjahres 2017/2018 („Q1 2017/2018“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Geschäftsentwicklung

Immobilienportfolio

Im Berichtszeitraum ist das Portfolio der Gesellschaft aufgrund von Ankäufen signifikant gewachsen. Es sind drei 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

Das Investitionsvolumen für diese drei Objekte betrug insgesamt TEUR 44.900.

Insgesamt verfügte die Deutsche Industrie damit per 31. Dezember 2017 über 9 Liegenschaften:

Ort	Gesamtfläche in m ²	Ist-Nettokaltmiete p.a. in TEUR	Leerstand Gewerbe in %	WALT in Jahren	Ist-NKM Gewerbe in EUR/m ²	Marktwert per 31.12.2017 in TEUR
Neubrandenburg	56.144	729	1,7%	8,1	1,66	5.050
Stralsund	3.235	44	68,8%	3,6	2,25	552
Güstrow	6.130	90	0,0%	13,3	1,22	620
Jena	8.839	46	86,5%	-	3,16	800
Bad Salzdetfurth	51.083	1.565	27,0%	2,9	3,59	10.900
Löhne	47.518	1.949	0,0%	4,0	3,42	17.000
Schortens	96.943	3.497	43,1%	2,6	4,96	36.200
Rostock	39.353	857	22,8%	3,2	2,34	9.500
Bornheim	9.057	302	4,7%	3,0	2,87	3.700
Summe	318.302	9.081	25,0%	3,7	3,30	84.322

Ein weiteres Logistikobjekt in Drei Gleichen (Thüringen) mit einer vermietbaren Fläche von ca. 24.000 m² wurde mit Kaufvertragsabschluss im Oktober 2017 erworben. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt TEUR 3.600, bei einer Jahresmiete von TEUR 600. Der Besitzübergang erfolgt voraussichtlich Anfang März 2108.

Unter Berücksichtigung der letzten Transaktionen (jedoch ohne die Zwangsversteigerung vom 21.02.2018, siehe Nachtragsbericht) besteht das Gesamtportfolio der Deutschen Industrie pro forma aus 12 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 379.000 m², einer annualisierten Gesamtmiete von rund TEUR 11.158 und einem Portfoliowert von ca. TEUR 101.622.

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 erfolgt 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).

2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 117.182,1 (30.09.2017: TEUR 99.615,1). Dies ergab sich im Wesentlichen aus dem Wachstum des Immobilienportfolios. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 31.12.2017 mit TEUR 84.990,2 bilanziert (30.09.2017: TEUR 35.593,7).

Durch Aufstockung sind die Verbindlichkeiten aus der Unternehmensanleihe auf TEUR 68.631,6 angestiegen (30.09.2017: TEUR 60.011,9).

Der EPRA NAV (Net Asset Value) beträgt zum 31.12.2017 TEUR 36.102, das entspricht EUR 2,41 je Aktie. Der Net-LTV (Loan To Value) liegt bei 54,5 %.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -8.311,6 (Q1 2016/2017: TEUR -243,4) enthält die Auszahlungen für Ankaufsobjekte sowie Einzahlungen aus der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der Zahlungszufluss aus der Aufstockung der Immobilienanleihe prägte wesentlich den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 7.867,8 (Q1 2016/2017: TEUR -89,0)

Die Mieterlöse erhöhten sich maßgeblich durch das deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Das Vermietungsergebnis stieg auf rund TEUR 1.123,1 (Q1 2016/2017: TEUR 143,6).

Durch die von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelten Marktwerte (Bewertungsstichtag 30.09.2017) ergaben sich Aufwertungen der Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 1.636,8 TEUR (Q1 2016/2017: TEUR 126,3).

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status im laufenden Geschäftsjahr, und der damit einhergehenden Steuerbefreiung, wurden die latenten Steuern aufgelöst. Dies führte zu Einmalerträgen in Höhe von TEUR 1.407,4 bei den Ertragsteuern.

Nach Bereinigung des Periodenergebnisses um Ertragsteuern, Abschreibungen und Bewertung sowie Einmaleffekten i.H.v. TEUR 144 ergibt sich ein FFO (Funds From Operations), als Kennzahl der operativen Tätigkeit, von TEUR 1.120,1 (Q1 2016/2017: TEUR -112,2). Damit beträgt der FFO je Aktie EUR 0,07.

3. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat mit Handelsregistereintragung vom 23. Januar 2018 den angestrebten REIT-Status erlangt. Die Gesellschaft firmiert nunmehr als Deutsche Industrie REIT-AG.

Mit Datum zum 14.02.2018 wurden zwei Gewerbeimmobilien in Wuppertal und Remscheid für insgesamt TEUR 13.700 erworben. Die beiden Immobilien haben eine vermietbare Fläche von ca. 36.825 m² und erzielen eine annualisierte Miete von rund TEUR 1.477. Der Eigentumsübergang erfolgt voraussichtlich im April 2018.

Außerdem wurde am 21. Februar 2018 im Rahmen einer Zwangsversteigerung ein Objekt in Neustadt-Glewe für EUR 1,65 Mio. erworben.

4. Ausblick und Prognose

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2017/2018 verlief sehr positiv, was sich am Aufbau des Portfolios und damit einhergehend dem Anstieg aller Kennzahlen gezeigt hat. Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres erwarten wir weitere Zukäufe und demzufolge eine Steigerung der Erträge.

Der Vorstand prognostiziert für das Geschäftsjahr 2017/2018 einen FFO von TEUR 4.000. bis TEUR 5.000. Die FFO - Run Rate (annualisierter FFO ohne Periodenabgrenzungseffekte) wird zum Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 mit TEUR 9.000 bis TEUR 10.000 erwartet.

5. Risikolage

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

**Zwischenabschluss
für den Zeitraum 01. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017
des Geschäftsjahres 2017/2018**

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock**Bilanz zum 31.12.2017**

TEUR	<u>31.12.2017</u>	<u>30.09.2017</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	84.990,2	35.593,7
Sachanlagen	34,1	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	305,9	17.564,9
	85.330,2	53.158,6
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	322,2	2,1
Ertragsteuererstattungsansprüche	132,6	132,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.335,4	46.298,4
Zahlungsmittel	61,7	23,4
	31.851,9	46.456,5
SUMME AKTIVA	<u>117.182,1</u>	<u>99.615,1</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	15.000,0	81,5
Kapitalrücklage	8.933,0	23.852,4
Andere Rücklagen	50,0	50,0
Bilanzgewinn	12.119,0	8.069,9
	36.102,0	32.053,8
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.013,1	2.083,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihe	68.631,6	60.011,9
Sonstige Rückstellungen	3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	678,1	678,4
Passive latente Steuern	0,0	1.499,4
	71.325,9	64.276,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	307,6	305,1
Sonstige Rückstellungen	101,5	382,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35,1	0,0
Ertragsteuerschulden	2.432,0	2.340,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.878,0	257,7
	9.754,2	3.285,0
SUMME PASSIVA	<u>117.182,1</u>	<u>99.615,1</u>

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016
Mieterlöse	1.772,3	216,7
Vermietungsaufwendungen	-649,2	-73,1
Vermietungsergebnis	1.123,1	143,6
Sonstige betriebliche Erträge	57,2	0,9
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.636,8	126,3
Rohergebnis	2.817,0	270,8
Personalaufwand	-29,8	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-0,8	0,0
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	0,0	-25,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-316,6	-18,5
Betriebliche Aufwendungen	-347,2	-44,0
EBIT	2.469,8	226,8
Zinsertrag	854,5	0,0
Zinsaufwand	-682,6	-255,6
Finanzergebnis	171,9	-255,6
EBT	2.641,7	-28,8
Ertragsteuern	1.407,4	-18,1
Sonstige Steuern	0,0	-0,5
Periodenergebnis	4.049,1	-47,4
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	-687,3
Periodengesamtergebnis	4.049,1	-734,7

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2016	25,0	0,0	0,0	5.285,4	952,4	6.262,8
Periodenergebnis					-47,4	-47,4
Sonstiges Ergebnis				-687,3		-687,3
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	-687,3	-47,4	-734,7
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen			50,0		-50,0	0,0
Stand 31.12.2016	25,0	0,0	50,0	4.598,1	855,0	5.528,1
Stand 01.10.2017	81,5	23.852,3	50,0		8.069,9	32.053,8
Periodenergebnis					4.049,1	4.049,1
Sonstiges Ergebnis						0,0
Gesamtergebnis	81,5	23.852,3	50,0	0,0	12.119,0	36.102,8
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen	14.918,5	-14.918,5				0,0
Kosten EK-Beschaffung (nach Ertragssteuern)		-0,8				
Stand 31.12.2017	15.000,0	8.933,0	50,0	0,0	12.119,0	36.102,8

Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016
Jahresergebnis	4.049,1	-47,4
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-171,9	255,6
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	0,8	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	-34,2	25,5
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-1.636,8	-126,3
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	0,0	1,9
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-280,7	7,1
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	92,0	-35,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	-1.499,4	53,1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-592,3	-44,7
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	555,4	244,7
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	482,1	334,5
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-30.500,7	-28,4
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-35,0	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	22.224,1	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	-215,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.311,6	-243,4
- 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
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-68,5	-66,1
- Gezahlte Zinsen	0,9	-22,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.867,8	-89,0
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	38,3	2,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode	23,4	22,3
Liquide Mittel am Ende der Periode	61,7	24,4

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 2017 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:

Stand	21. Februar 2018
ISIN / WKN	DE000A2G9LL1 / A2G9LL
Börsenkürzel	JB7
Anzahl Aktien	15.000.048
Grundkapital	EUR 15.000.048,00
Streubesitz	22,5%
Handelsplätze	Börse Berlin (Regulierter Markt), Frankfurt, XETRA (Open Market)
Aktienkurs (XETRA)	EUR 7,72
Marktkapitalisierung	EUR 116 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 10,51 / 4,85

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

Haftungsausschluss

Diese Zwischenmitteilung 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.

