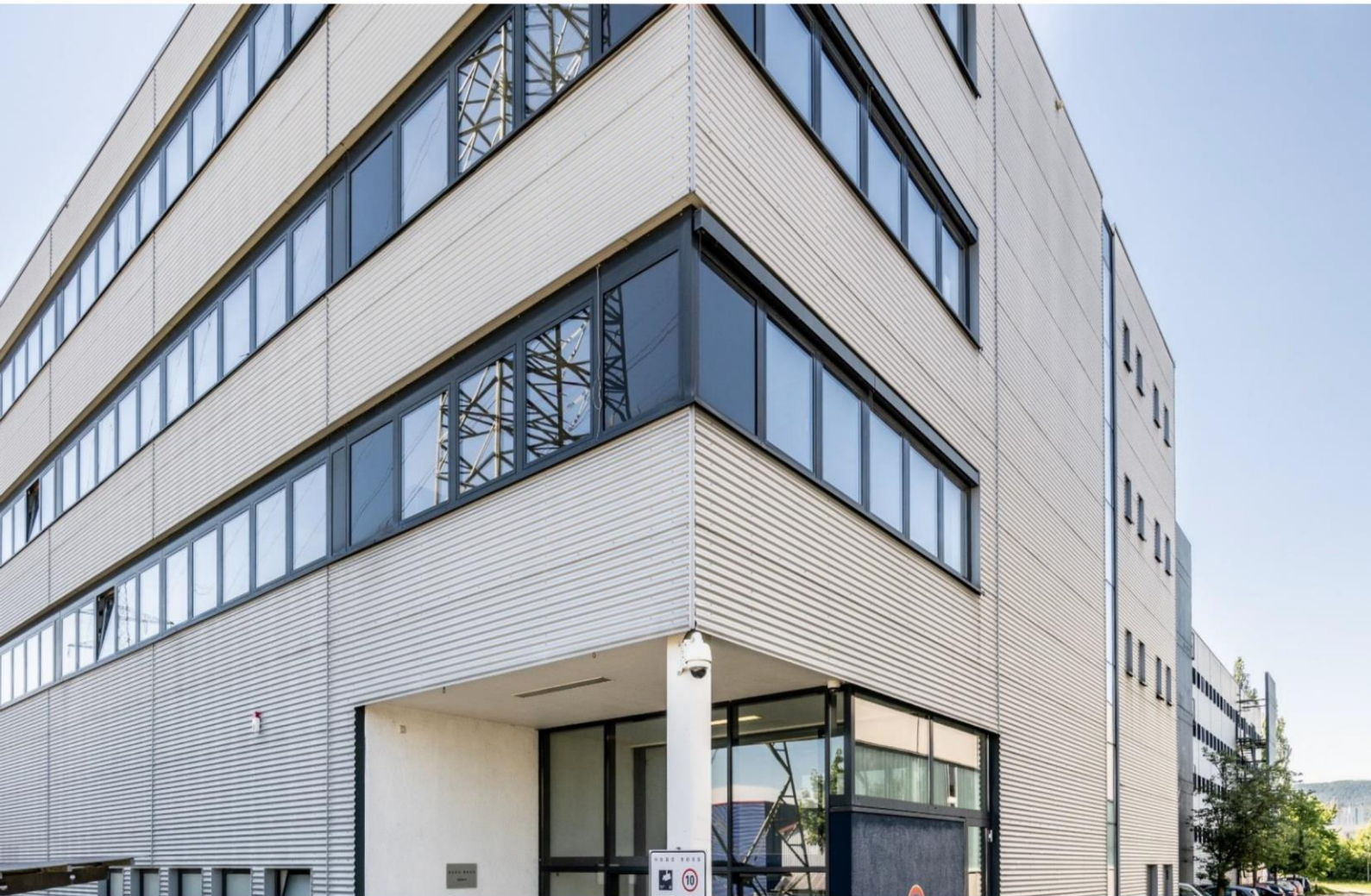




**Deutsche  
Industrie  
REIT-AG**



**Deutsche Industrie REIT-AG**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021**



## Inhaltsverzeichnis

- I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020/2021
- II. Jahresabschluss  
Bilanz zum 30. September 2021  
Gewinn- und Verlustrechnung 01.10.2020-30.09.2021  
Kapitalflussrechnung  
Eigenkapitalpiegel  
Anlagenspiegel  
Anhang  
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers

# **I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020/2021**

**Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock**  
**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020/2021**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Deutsche Industrie REIT-AG.....</b>	<b>5</b>
1.1	Geschäftsmodell und Strategie.....	5
1.2	Struktur und Steuerungssystem.....	5
1.3	Forschung und Entwicklung.....	6
<b>2.</b>	<b>Wirtschaftsbericht.....</b>	<b>7</b>
2.1	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung .....	7
2.2	Entwicklung am deutschen Light Industrial Immobilien Markt.....	8
2.3	Geschäftsverlauf .....	9
2.4	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	10
<b>3.</b>	<b>Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht .....</b>	<b>14</b>
3.1	Chancen- und Risikobericht.....	14
3.2	Prognosebericht.....	24
<b>4.</b>	<b>Vergütungsbericht .....</b>	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung .....</b>	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>Übernahmerelevante Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB .....</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB .....</b>	<b>30</b>

# 1. Grundlagen der Deutsche Industrie REIT-AG

## 1.1 Geschäftsmodell und Strategie

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

Die Aktie notiert seit dem 07. Dezember 2017 im regulierten Markt der Börse Berlin. Seit dem 19. Dezember 2018 notiert die Aktie zusätzlich im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse und damit auch im XETRA.

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

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

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

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

## 1.2 Struktur und Steuerungssystem

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

Größter Aktionär der DIR ist derzeit die Obotritia Capital KGaA („Obotritia“) mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen am 30.09.2021 rund 29,8% der Aktien hält. Die DIR nutzt die Geschäftsräume und die IT-Infrastruktur sowie teilweise das Personal der Obotritia, welches anteilig über eine Umlage an die Gesellschaft weiterbelastet wird.

Die DIR ist nach §312 AktG, für den Zeitraum als Tochterunternehmen der Obotritia KGaA, zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet.

Die Steuerung der DIR erfolgt u.a. anhand der finanziellen Kennziffern Anfangsrendite (annualisierte Nettokaltmiete geteilt durch Kaufpreis), FFO (Funds From Operations), aFFO (adjusted Funds From Operations), LTV (Loan To Value) und EPRA NAV (EPRA Net Asset Value), wobei die maßgebliche Steuerungsgröße der FFO ist. Die Berechnungsdefinitionen zum LTV, EPRA-NAV, FFO und aFFO ergeben sich aus den in „2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ zur jeweiligen Kennzahl enthaltenen Tabellen.

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

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

### 1.3 Forschung und Entwicklung

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



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Berichtszeitraum war der weltweite Konjunkturzyklus von großen Bewegungen geprägt. Obwohl die Zahl der Neuinfektionen mit dem Coronavirus stark zugenommen hatte und die Eindämmungsmaßnahmen in vielen Ländern erneut verschärft worden waren, habe sich die Weltwirtschaft laut eines im März 2021 veröffentlichten Konjunkturberichts des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) nach dem kräftigen Anstieg der Produktion im Sommer 2020 auch im folgenden Winterhalbjahr weiter erholt.<sup>1</sup> Im ersten Halbjahr 2021 habe sich die Dynamik der weltweiten Konjunkturerholung als Folge von neuen Covid-19-Schüben und Problemen in den Lieferketten jedoch wieder deutlich verlangsamt.<sup>2</sup>

Das Coronavirus bestimmte im Jahr 2020 auch die Entwicklung der deutschen Konjunktur maßgeblich und hatte hier zum größten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit der Weltfinanzkrise 2009 geführt. Damit endete ein Zyklus von 10 Jahren des insbesondere in seiner Endphase langsamen, aber stetigen Aufschwungs.<sup>3</sup> Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) erholte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 zunehmend von den Auswirkungen der Coronapandemie. Die Wirtschaftsleistung habe dabei aber noch 3,3 % unter Vorkrisenniveau gelegen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im zweiten Quartal 2021 gegenüber dem ersten Quartal 2021 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 1,6 %. Das erste Quartal 2021 hatte gegenüber dem Vorquartal noch einen Rückgang von -2,0 % verzeichnet.<sup>4</sup>

Die Erholung der Weltwirtschaft habe laut Bundesbank im zweiten Vierteljahr 2021 an Schwung gewonnen. Das Wachstum verstärke sich vor allem in den Industrieländern, die bei der Pandemiebekämpfung vorankämen. Aufgrund der raschen Ausbreitung der Delta-Variante des Coronavirus könnten jedoch auch für die Industrieländer neue Einschränkungen und Rückschläge im Erholungsprozess nicht ausgeschlossen werden. Wichtig sei es daher, die Impfkampagnen weiter voranzutreiben, um die wirtschaftlichen Folgen erneuter Infektionswellen zu begrenzen. Die internationalen Finanzmärkte hätten, laut Bundesbank, im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Erholung und der aktuellen Einschätzung des weiteren Pandemieverlaufs gestanden. Gleichzeitig sei die unerwartet stark gestiegene Inflation in den Fokus der Marktteilnehmer gerückt.<sup>5</sup>

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)<sup>6</sup> gingen im Oktober 2021 davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im Verlauf des Jahres 2022 wieder ihre Normalauslastung erreichen dürfte. Gemäß der Prognose der Institute werde das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,4 % und im Jahr 2022 um 4,8 % steigen. Zunächst dürfte im Winterhalbjahr 2021/2022 jedoch die Erholung vom Frühjahr 2021 erneut durch nur geringe Aktivitäten im Dienstleistungsbereich sowie Lieferengpässe, welche die Produktion im Verarbeitenden Gewerbe belasten<sup>7</sup> und die Erzeugerpreise ansteigen ließen<sup>8</sup>, gebremst werden. Im Jahr 2022 sollten diese Beeinträchtigungen jedoch allmählich überwunden sein, sodass eine Normalauslastung wieder erreicht werden könne.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 75 (2021/Q1) vom 18. März 2021: Weltwirtschaft im Frühjahr 2021, Seite 3.

<sup>2</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 81 (2021/Q3) vom 23. September 2021: Weltwirtschaft im Herbst 2021, Seite 3.

<sup>3</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) vom 14. Januar 2021.

<sup>4</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) vom 24. August 2021.

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank: Monatsbericht August 2021, Seiten 7 und 48.

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. in Kooperation mit der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF), Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel), Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) und RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Kooperation mit dem Institut für Höhere Studien Wien.

<sup>7</sup> Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 14. Oktober 2021.

<sup>8</sup> Deutsche Bundesbank, ebd., Seite 7.

<sup>9</sup> Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, ebd.

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz seitdem 0,00 % beträgt.<sup>10</sup> Damit finden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Industrie REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

## 2.2 Entwicklung am deutschen Light Industrial Immobilien Markt

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

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erreichte im ersten Halbjahr 2021 eine Gesamtleistung von rd. 23,5 Mrd. EUR. Insbesondere Logistikimmobilien konnten von der Corona-Pandemie profitieren. Nachdem hinsichtlich des Transaktionsvolumens seit 2019 ein leichter Rückgang bei Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilien zu verzeichnen war, liegt der Wert im ersten Halbjahr 2021 bei 23,52 Mrd. EUR. Der Marktanteil bei Logistikimmobilien konnte allein im ersten Halbjahr um 22 % zulegen. Auf Jahressicht wird bei Gewerbeimmobilien mit rund 50 Mrd. EUR Transaktionsvolumen gerechnet. Auch die Spitzenrenditen im Logistikimmobilienbereich sind weiter rückläufig, diese lagen im ersten Halbjahr 2021 bei ca. 3,25 %. Nichtsdestotrotz profitiert dieser Objekttyp von der Umschichtung vieler Investoren in solide Assetklassen.<sup>11</sup>

Auf dem deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wurde in den ersten sechs Monaten 2021 ein Flächenumsatz von rd. 3,88 Mio. m<sup>2</sup> bzw. eine Zunahme von ca. 28 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2020 registriert. Das Ergebnis liegt somit rd. 16 % über dem Mittelwert der letzten fünf Jahre und rd. 25 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Umsätze nahmen vor allem durch Vermietungen zu, durch Eigennutzer wurde im Jahresvergleich ein leichter Rückgang erzielt.<sup>12</sup> Besonders die Standortattraktivität wirkt sich weiterhin auf die zukünftige Neubautätigkeit in peripheren Regionen aus. In den sehr zentralen Landkreisen wie dem Ballungsraum Rhein-Ruhr und dem Südwesten des Landes sind die Fertigstellungen leicht rückläufig. Für 2022 wird dagegen ein Anteil von fast 25 % bei den peripheren Standorten wie beispielsweise in Mecklenburg-Vorpommern erwartet. Das Verhältnis zwischen zentralen Standorten und der Peripherie könnte sich somit in den kommenden Jahren hinsichtlich des Fertigstellungsanteils drehen.

Die Nebenlagen werden zukünftig das Interesse der Investoren als auch der Nutzer auf sich ziehen. Nicht nur Top-Standorte können bereits jetzt Anforderungen an einen Immobilienstandort erfüllen, sondern auch die Nebenlagen, wenn diese mit geeigneter Verkehrsanbindung und Einwohnererreichbarkeit punkten können. Zwar sind solche Investments für Investoren riskanter als für die Nutzer, jedoch werden die peripheren Standorte aufgrund des nicht abnehmenden Flächendrucks gefragt sein. Dem Problem der Arbeitskräftedichte in dünn besiedelten Regionen kann langfristig mittels Nachverdichtung begegnet werden, um weiter Lagen in der Nähe der Endkonsumenten zu schaffen.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 26. Oktober 2021.

<sup>11</sup> CBRE GmbH, Deutschland Gewerbe Investmentmarkt H1 2021: Seite 1-5.

<sup>12</sup> Jones Lang Lasalle SE, Logistik- und Industriemarktüberblick - Deutschland H1 2021, Seite 2-3.

<sup>13</sup> Bulwiengesa AG, Logistik und Immobilien 2021, Seite 16-23, 27-47, 54-91.



## 2.3 Geschäftsverlauf

### **Entwicklung des Immobilienportfolios**

Das Immobilienportfolio ist im Geschäftsjahr 2020/2021 aufgrund von Akquisitionen weiter gewachsen. Am 1. Oktober 2020 umfasste der Bestand 69 Objekte mit einer vermietbaren Gewerbefläche von ca. 1,2 Mio. m<sup>2</sup> und einer annualisierten Nettokaltmiete von EUR 44,5 Mio. Es erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 19 erworbenen Immobilien. Damit umfasst das am 30. September 2021 bilanzierte Immobilienportfolio 88 Objekte mit einer vermietbaren Gewerbefläche von ca. 1,6 Mio. m<sup>2</sup> und annualisierten Nettokaltmiete von EUR 58,5 Mio.

Die Vermietungsquote beträgt zum Bilanzstichtag 87,3 % (30.09.2020: 85,1 %) und die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,0 Jahre (30.09.2020: 5,0 Jahre).

### **Finanzierungen**

Im vergangenen Geschäftsjahr 2020/2021 hat die Deutsche Industrie insgesamt 21 Verträge zur Finanzierung mit verschiedenen Instituten abgeschlossen, darunter Volksbanken, Sparkassen, Privatbanken und einer Versicherungsgesellschaft. Das nominale Gesamtfinanzierungsvolumen beträgt EUR 106,0 Mio. Die Besicherung der aufgenommenen Bankdarlehen erfolgte wie marktüblich durch erstrangige Grundschulden und Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen.

Neben Bankdarlehen nutzte die DIR auch andere Instrumente der Finanzierung. In zwei Fällen handelt es sich um unbesicherte Schuldscheindarlehen in Höhe von jeweils EUR 10 Mio. Darüber hinaus wurde zum 09.06.2021 eine unbesicherte Anleihe mit einem Versicherungsunternehmen begeben. Das Anleihevolumen beträgt EUR 20 Mio. bei einer Laufzeit von 10 Jahren und einem Zinssatz von 3,3 %. Der Durchschnittszinssatz für die neu abgeschlossenen Finanzierungen beträgt 1,84%.

### **Ordentliche Hauptversammlung**

Am 12. März 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Industrie REIT-AG als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten statt.

Vom im vergangenen Geschäftsjahr erzielten Bilanzgewinn wurde die Zahlung einer Dividende i.H.v. 0,24 EUR je dividendenberechtigter Stückaktie von der Hauptversammlung beschlossen. Alle Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der DIR wurden für ihre Amtszeit im vergangenen Geschäftsjahr 2019/2020 entlastet. Für das laufende Geschäftsjahr 2020/2021 wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer der Gesellschaft gewählt.

Des Weiteren wurde ein neues Genehmigtes Kapital 2021/I geschaffen und ein Beschluss über die Schaffung einer Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts von der Hauptversammlung beschlossen. Erstmals wurde eine Ermächtigung zum Erwerb und über die Verwendung eigener Aktien und eine Ermächtigung zum Einsatz von Derivaten im Rahmen des Erwerbs eigener Aktien beschlossen.

Neben einer Anpassung von §20 der Satzung zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), wurde der Hauptversammlung auch das Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegt und von dieser beschlossen.

Mit der Einführung des neuen Vergütungssystems für Mitglieder des Vorstands wird die Zielsetzung verfolgt, eine angemessene Vergütung zu gewährleisten, die einen Beitrag zur Geschäftsstrategie und erfolgsorientierten Führung der Gesellschaft leistet sowie eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gewährleistet.

Die Vergütungsstruktur besteht dabei aus einer festen Grundvergütung, die in Abhängigkeit von den Aufgaben und Leistungen des jeweiligen Vorstandsmitglieds vereinbart wird und monatlich zahlbar ist. Auf der anderen Seite besteht eine kurz- und langfristige variable Vergütungskomponente, welche an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft, des operativen Ergebnisses sowie des Nettovermögenswerts gekoppelt ist.

Auf der diesjährigen Hauptversammlung war 54,4% des Grundkapitals vertreten. Das Grundkapital der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung betrug 32.079.505,00 EUR. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen.

### **Einfluss der Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf**

Die DIR blickt trotz der COVID-19-Pandemie auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020/2021 zurück. Die wirtschaftlichen Folgen dieser Krise dauern an und ein Ende zeichnet sich gegenwärtig nicht ab.

Ungeachtet der weitreichenden Auswirkungen, Einschränkungen und Herausforderungen hat sich das Geschäftsmodell jedoch als äußerst stabil und resistent erwiesen, stärkere negative Auswirkungen sind bislang ausgeblieben.

## 2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 701.765,0 (Vorjahr: TEUR 599.850,4). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Immobilienbestandes um TEUR 125.987,6, insbesondere durch die Zukäufe sowie das Darlehen gegenüber der Obotritia Capital, denen die Aufnahme neuer Darlehen gegenüberstehen. Das Sachanlagevermögen entspricht 83,8% der Aktiva (Vorjahr: 78,1%). Es entfällt zu 99,6% auf Immobilien (Vorjahr 98,2%).

Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 16.500,4 auf TEUR 109.488,2 (Vorjahr: TEUR 125.988,6). Die Abnahme resultiert vor allem aus der Minderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um TEUR 2.671,7 und der Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 14.770,3. Das Umlaufvermögen entfällt im Geschäftsjahr im Wesentlichen auf diese Posten mit TEUR 98.941,5 (Vorjahr: TEUR 116.560,0) und umfasst insbesondere kurzfristige Darlehenshingaben.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um TEUR 4.914,6 auf TEUR 286.123,8 (30.09.2019: TEUR 281.209,2), was auf das positive Jahresergebnis abzüglich der Dividendenzahlung zurückzuführen ist.

Die langfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich um TEUR 25.576,0 auf TEUR 271.427,0 (Vorjahr: TEUR 297.003,0). Dies resultiert aus der Umgliederung der zum Bilanzstichtag kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 118.397,0 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten, denen die Aufnahme neuer Bankendarlehen gegenübersteht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 122.701,1 auf TEUR 142.697,1 (Vorjahr: TEUR 19.996,0). Ursächlich hierfür ist die Umgliederung der Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird insgesamt als gut eingeschätzt.

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2020/2021	2019/2020
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	31.111,1	16.748,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-110.251,7	-225.398,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	79.502,5	206.619,4
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	361,9	-2.030,5
Liquide Mittel am Anfang der Periode	35,1	2.065,6
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>397,0</b>	<b>35,1</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 31.111,1 (Vorjahr: TEUR 16.748,4), was aus den gesteigerten Mieteinnahmen resultiert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -110.251,7 (Vorjahr: TEUR -225.398,3) und enthält ganz wesentlich die Auszahlungen für Ankaufsobjekte sowie Einzahlungen aus der kurzfristigen Finanzdisposition.

Die unterschiedlichen durchgeführten Finanzierungsmaßnahmen prägten insgesamt den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 79.502,5 (Vorjahr: TEUR 206.619,4). Dies waren die Zahlungszuflüsse aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen sowie mehrere Darlehensaufnahmen. Dem standen die Zahlungen für den Kapitaldienst und die Dividende gegenüber.

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

## Ertragslage

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

TEUR	2020/2021	2019/2020
Umsatzerlöse	60.067,2	47.514,5
Bestandsveränderungen	2.629,1	441,0
Sonstige betriebliche Erträge	3.085,1	217,0
Materialaufwand	-23.777,4	-16.669,8
Personalaufwand	-1.055,7	-854,2
Abschreibungen	-14.062,0	-11.132,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.381,5	-8.317,6
<b>EBIT</b>	15.504,9	11.198,0
Finanzergebnis	-2.890,8	-4.142,5
<b>EBT</b>	12.614,1	7.055,5
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-0,4	-0,2
<b>Jahresergebnis</b>	12.613,6	7.055,5

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio um TEUR 12.552,7 oder 26,4%. Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen und die Abschreibungen entsprechend angestiegen. Der Bestand der Immobilien erhöhte sich von 69 um 19 auf 88 Objekte. Die Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten bei den Akquisitionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Geschäftsjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 3.085,1 (Vorjahr: TEUR 217,0) beruhen vor allem auf Versicherungserstattungen und dem Verkaufsergebnis aus der Teilveräußerung bei den Objekten Aalen und Mönchweiler.

Die Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen war im Wesentlichen durch erhöhte Instandhaltungsaufwendungen, gestiegenen Erbbauzinszahlungen und höheren Wertberichtigungen auf Forderungen sowie den gestiegenen allgemeinen Verwaltungskosten bedingt.

Die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert aus höheren Zinserträgen durch die kurzfristige Finanzdisposition und das Darlehen an die Obotritia Capital.

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an.

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Nach einem bereits erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019/2020 verlief auch das Geschäftsjahr 2020/2021 positiv, trotz der Auswirkungen der Corona-Krise. Wiederum wurde das Immobilienportfolio durch weitere Akquisitionen vergrößert, wodurch auch die Mieterlöse entsprechend angestiegen sind. Außerdem hat der Bewertungsgewinn aus der Immobilienbewertung

wiederum das große Wertsteigerungspotential des Portfolios gezeigt. Bei der Finanzierung konnten Darlehen zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020/2021 wurden insgesamt Umsatzerlöse von EUR 60,1 Mio. erzielt und ein FFO von EUR 33,6 Mio. erreicht, sodass die Prognose von EUR 32,0 Mio. bis 34,0 Mio. eingehalten werden konnte.

Die Effekte der getätigten Zukäufe werden sich im neuen Geschäftsjahr 2021/2022 auswirken. Deshalb sieht das Management der DIR die Gesellschaft für eine weitere erfolgreiche und profitable Entwicklung bestens aufgestellt.

### 3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

#### 3.1 Chancen- und Risikobericht

##### **Risikomanagementsystem der DIR**

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

- a. Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.
- b. Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in fünf Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
- c. Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.



- d. Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand werden in dieser Phase auf die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
- e. Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems durch einen qualifizierten Risikomanager. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ist vom Vorstand regelmäßig methodisch und inhaltlich anzupassen.

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

		Mio. EUR			
Schadenshöhe	hoch	> 10,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	5,0 bis 10,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 5,0	gering	mittelgering	mittel
			< 10%	10% bis 50%	> 50%
			gering	mittel	hoch
			Eintrittswahrscheinlichkeit		

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

### Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

#### a. Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

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

Ebenso könnten Einschränkungen aufgrund von politischen Maßnahmen zur Bekämpfung von Pandemien Auswirkungen auf das Geschäft von Mietern haben und die laufenden Mietzahlungen negativ beeinflussen.

Zwar sind die bundesdeutschen Immobilienteilmärkte nicht so liquide wie in anderen europäischen Ländern, erholen sich jedoch unverkennbar schnell von wirtschaftskritischen Auswirkungen, wie sich kurz nach der Aufhebung der vergangenen Lock- und Shutdowns abzeichnete. Damit ist die

Bundesrepublik Deutschland wegen ihrer Widerstandskraft und Marktstabilität nach wie vor einer der attraktivsten Investmentstandorte für globale Investoren und Kapital.

#### **b. Konjunkturelle Risiken**

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

Das Management informiert sich laufend über die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage und verfügt über die notwendige Expertise, Änderungen im gesamtwirtschaftlichen Umfeld zu erkennen, ggf. notwendige Maßnahmen zu ergreifen und damit die Ertragslage der Gesellschaft zu sichern.

#### **c. Branchenrisiken im Light Industrial Sektor**

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

Trotz der in weiten Teilen des öffentlichen Lebens und Wirtschaftsbereich nach wie vor geltenden Verordnungen im Rahmen der SARS-CoV-2 Eindämmung haben sich bisher keine tiefergehenden Spuren für den Light Industrial Markt bemerkbar gemacht. Der Vorstand geht bei den aktuellen statistischen Daten zum Markt von Unternehmensimmobilien jedoch davon aus, dass ein nicht unwesentlicher Teil der Marktaktivitäten durch zuvor geplante bzw. bereits angelaufene Planungen oder durch laufende Mietverhältnisse bedingt war. Das heißt, Auswirkungen der SARS-CoV-2-Pandemie und im Zuge getroffene Maßnahmen können sich erst mit Zeitverzug in den statistischen Marktdaten bzw. dem Light Industrial Sektor niederschlagen.

Aufgrund der geographisch vorteilhaften Lage Deutschlands und des erwarteten Anstieges von Umsätzen in der Logistikbranche wird das Risiko von deutlich sinkenden Mieten sowie ausbleibender Mietvertragsverlängerungen als beherrschbar eingeschätzt.

#### **d. Änderungen des Finanzierungsumfelds/Kapitalmarktes**

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

Der Vorstand schätzt das Risiko der Zinserhöhung derzeit und für das neue Geschäftsjahr geltend als überschaubar ein. Hauptgrund dafür ist die im Zuge der SARS-CoV-2-Pandemie nochmals verstärkte Geld- und Fiskalpolitik der EZB und anderer Zentralbanken. Der Gesellschaft gelingt es nach wie vor sich zu attraktiven Konditionen bei Banken bzw. mittels anderer Finanzinstrumente zu finanzieren.

## **Unternehmensspezifische Risiken**

### **a. Risiken aufgrund der Nutzung der IT**

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

Um dem entgegenzuwirken, nimmt der Dienstleister regelmäßig alle notwendigen Betriebs-, Administrations- und Wartungsarbeiten vor und übernimmt auch die vertragliche Haftung dafür. Alle Mitarbeiter sind zudem angehalten, sich bei der Nutzung der IT anwendungsgerecht zu verhalten. Die Gesellschaft verfügt über eine klar abgegrenzte IT-Infrastruktur zu den anderen verbundenen Unternehmen. Die DIR verfügt über ein IT-Rollen- und IT-Zugriffs- bzw. Berechtigungskonzept.

Weiterhin wurde mit dem Erlass zur verpflichtenden Anwendung der neuen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) den Unternehmen die Verantwortung zum Schutz von Userdaten übertragen. Damit einhergehend hat die DIR gespeicherte Daten vor Missbrauch zu schützen bzw. im Falle eines Missbrauchs eine unverzügliche Meldung an die Betroffenen durchzuführen. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgelder bis zu 4 % des Jahresumsatzes. Die DIR hat hierfür rechtzeitig einen externen professionellen Datenschutzbeauftragten ernannt, der diese Vorgänge überwacht und für Zweifelsfragen zur Verfügung steht. Zudem werden vom Datenschutzbeauftragten bzw. Datenschutzdienstleister alle erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der DSGVO umgesetzt und eingehalten. Die Gesellschaft sieht sich keinen wesentlich höheren IT-Risiken als andere Unternehmen in der Branche ausgesetzt.

### **b. Personalrisiken**

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

Die Gesellschaft forciert den Auf- und Ausbau von Management- und Personalkapazitäten mit Expertise, um das Personalrisiko weiter zu minimieren. Die DIR hat im vergangenen Geschäftsjahr 2020/2021 zwei neue Mitarbeiter eingestellt und dadurch ihre Kapazitäten erweitert. Der Aufbau der Organisation und des Personalbestandes wird auch weiterhin dem Wachstum des Unternehmens angepasst werden.

### **c. Finanzwirtschaftliche Risiken**

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist die DIR Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisikenausgesetzt.

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

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

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

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

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die DIR für die Finanzierungen in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage. Das Management der DIR verfolgt die Entwicklungen an den Kapitalmärkten, die Finanzierungsbedingungen werden fortlaufend beobachtet. Sofern erforderlich werden Maßnahmen zur Risikooptimierung ergriffen.

Zudem bestehen Ausfallrisiken im Hinblick auf die im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, wenn die Darlehensnehmer aus wirtschaftlichen Gründen den Kapitaldienst nicht leisten könnten. Diesem Risiko wirkt die DIR entgegen, indem zum einen nur Anlagen zu bestmöglicher Bonität getätigt werden und weiterhin ein laufendes Monitoring der bestehenden Anlagen erfolgt, um sich andeutenden Risiken entgegenzuwirken.

#### **d. Rechts- und Prozessrisiken**

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

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. Daraus ergeben sich höhere organisatorische und informatorische Aufgaben, die zwangsläufig mit höheren Kosten verbunden sind. Falls nötig greift die Gesellschaft zur Umsetzung dieser Themen auf die Expertise von externen und qualifizierten Dienstleistern zurück.

### **e. Steuerliche Risiken**

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

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

Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen droht der DIR der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen.

Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können zudem im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden.

Des Weiteren können der Gesellschaft (Straf-) Zahlungen aus der Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes drohen. Der Gesellschaft drohen darüber hinaus gemäß den Satzungsbestimmungen Entschädigungsansprüche der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status wegen Verstoßes gegen die Streubesitzquote von mindestens 15% und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10%. Anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen. Die fehlende Praxis in der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten in strittigen Einzelfällen zu einer nachteiligen Auslegung der Gesetzesanwendung führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

Die meisten der steuerrechtlichen REIT-Kriterien sind aufgrund des Geschäftsmodells der DIR unproblematisch zu erreichen. Durch permanente Überprüfung der Kriterien und eine stringente Finanzierungspolitik wird fortlaufend auf die Einhaltung der Kriterien geachtet. Das Wachstum der DIR führt dazu, dass Eigenkapitalerhöhungen risikoärmer durchgeführt und weniger Fremdkapital aufgenommen werden muss. Ein Verstoß muss zudem in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren begangen worden sein, um die Steuerbefreiung zu verlieren. Diese gesetzliche Vorschrift gibt der Gesellschaft genug Reaktionszeit bzw. Handlungsspielraum, um erforderliche Gegenmaßnahmen zu treffen.

### **f. Pandemische Risiken**

Der Ausbruch und die Verbreitung einer Pandemie können zu Einschränkungen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft führen.

So hat die staatliche Intervention zur Bekämpfung des sich seit dem Jahresbeginn 2020 auch in Deutschland ausbreitenden neuartigen SARS-COV-2-Virus zu weitreichenden Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb von Unternehmen geführt, die aufgrund verordneter Lock- und Shutdowns sowie der Einhaltung von Abstandsregelungen etc. teilweise deutliche Umsatzausfälle zu verzeichnen hatten. Dem Risiko durch erneute Lock- und Shutdowns ist die DIR nach Auffassung des Vorstands nur zu einem Teil ausgesetzt, da die überwiegende Anzahl der Mieter in gewerblichen Sektoren tätig ist, welche nicht bzw. kaum von den Verordnungen zur Eindämmung der SARS-CoV-2 Pandemie betroffen sind bzw. diese Verordnungen ohne Einschränkungen der geschäftlichen Tätigkeit gut umzusetzen sind. Mit Mietern, deren Geschäftstätigkeit aufgrund der staatlichen Verordnungen im Zuge der Pandemie oder wegen

der SARS-CoV-2-Pandemie selbst geschlossen oder teilweise eingeschränkt worden sind oder es noch sind, wurden individuelle Stundungsvereinbarungen geschlossen. Durch aktives Asset Management und Forderungs-Controlling werden diese Stundungsvereinbarungen/ Forderungsbestände fortlaufend systematisch erfasst.

## **Immobilienpezifische Risiken**

### **a. Investitionsrisiko der Einzelimmobilie**

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

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht. In regelmäßig stattfindenden Jours fixes und im Rahmen interner Reportings wird das Mietertragsrisiko, die Mietsituation sowie der Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Immobilien im Bestand beurteilt und überwacht.

### **b. Bestands- und Bewertungsrisiken**

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

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

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



Immobilien und damit auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken. Mit dem weiteren Wachstum des Immobilienportfolios und der dadurch besseren Standort- und Mieterdiversifikation werden sich diese Einzelrisiken aus der Gesamtportfolioperspektive verringern. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken für die jeweiligen Standorte wird mit den unter a) beschriebenen Maßnahmen begegnet. Zudem besteht wie bei allen Sachwerten grundsätzlich das Risiko der Zerstörung einzelner Objekte durch höhere Gewalt oder Elementarschäden. Diesen Risiken wird durch einen ausreichenden Versicherungsschutz mit namhaften und leistungsstarken Versicherungsgesellschaften begegnet. Die Versicherungswerte der Bestandsobjekte der DIR werden in regelmäßigen Abständen bewertet und die Versicherungspolices sowie der Versicherungsumfang bei Bedarf angepasst.

### **c. Vermietungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von der DIR erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Property Management begegnet, welches zunächst eine permanente Analyse des Vermietungsmarkts und der Mieterbedürfnisse einschließt. Weiterhin zählen dazu ein professionelles Vermietungsmanagement sowie laufende Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Standorte sicherstellen. In regelmäßig stattfindenden Asset Management und Capex Jours fixes wird das Vermietungsrisiko und die Vermietungssituation im Bestand erörtert. Sind Instandhaltungs-, Sanierungs-, oder Modernisierungsmaßnahmen für die vorherrschende Vermietungssituation erforderlich, so werden diese nach dem Grundsatz der Kosten- Ertragsverhältnismäßigkeit professionell durchgeführt.

### **d. Baurisiko**

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

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft. Bauvorhaben bzw. Projektentwicklungen sind für den wirtschaftlichen Erfolg der DIR nicht ausschlaggebend, daher ist das Risiko begrenzt. Zurzeit befinden sich keine Immobilien in der Projektentwicklung. Der Fokus des Kerngeschäfts der DIR liegt nicht auf der Projektentwicklung von Immobilien. Sollten Projektentwicklungen oder Bauvorhaben im Zuge eines Immobilienlebenszyklus erforderlich sein, wird die Gesellschaft entsprechende Maßnahmen durchführen.

## **e. Umweltrisiken**

Sofern Altlasten und andere Gebäude-, Boden- und Umweltbelastungen festgestellt werden, könnte die Gesellschaft verpflichtet sein, aufwändige und kostenintensive Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen. Im Rahmen der Ankaufsprüfung führt die Gesellschaft eine systematische Prüfung umweltrechtlicher Aspekte durch. Zur Absicherung gegen das Risiko werden Garantien der Verkäufer eingeholt und Due-Diligence-Prüfungen während des Ankaufprozesses durchgeführt. Dabei werden umweltrechtliche Risiken, die bestehende Umweltqualität sowie umweltrechtliche Fragestellungen und Altlasten analysiert und bewertet. Bei Vorhandensein werden diese im Kontext mit den bestehenden Ankaufskriterien bzw. -richtlinien der Gesellschaft bewertet. Die Gesellschaft berücksichtigt zudem mögliche Umweltrisiken wie Altlasten mit einem ausreichend hohen Sicherheitsabschlag bei der Kaufpreisfindung.

### **Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

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

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

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

## **Sonstige Einflüsse**

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge.

Beispielsweise wurde durch die Flutkatastrophe im Juli in Nordrhein-Westfalen die Geschäftstätigkeit eines unserer Mieter beeinträchtigt, weshalb die DIR eine Mietstundung gewährt hat. Zu Elementar-, Gebäude- oder Flutschäden kam es nicht, jedoch war bzw. ist es der Belegschaft momentan noch nicht möglich den Geschäftsbetrieb wieder aufzunehmen. Der gemäß Risikomanagement berücksichtigte Schwellenwert durch Umweltkatastrophen wurde in Höhe des dafür vorgesehenen Risikobetrages ausreichend bewertet und ist nicht überschritten worden.

## **Risikotragfähigkeit**

Die Risikotragfähigkeitsberechnung dient der DIR zum Analysieren und Überwachen ihrer maximal möglichen unternehmerischen Risikobelastung. Im Rahmen der Berechnung wird das maximale Risikoausmaß ermittelt, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestands tragen kann. Der ermittelte maximal mögliche Verlust ist dabei jener, der vom Unternehmen noch durch verfügbare Liquiditätsreserven abgedeckt werden kann. Gemäß dem Ergebnis der Tragfähigkeitsberechnung liegen keine Risiken vor, welche den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

## **Einschätzung des Gesamtrisikos**

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

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

## **Chancen der künftigen Entwicklung**

Durch die im Berichtsjahr erfolgten Zukäufe weiterer renditestarker Immobilien wird die DIR ihren Cashflow aus der Vermietung weiter steigern. Weiterhin werden die durch die fortlaufende Refinanzierung des Fremdkapitals reduzierten Finanzierungskosten zur Steigerung der Profitabilität und der Funds from Operations (FFO) beitragen. Gleichfalls erwartet der Vorstand, dass die DIR zunehmend als verlässlicher und langfristig orientierter Immobilienpartner wahrgenommen wird und sich dadurch sowohl bessere Chancen zur Verlängerung von Mietverträgen als auch Akquisitionsmöglichkeiten ergeben werden. Durch die zunehmende Präsenz auf Kapitalmarktkonferenzen und in Anlegermedien erwartet der Vorstand zukünftig eine breitere Nachfrage nach DIR-Aktien und damit einen weiterhin guten Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalquellen.

### 3.2 Prognosebericht

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

#### **Prognose für das Geschäftsjahr 2021/2022**

Am 26. Oktober 2021 haben die Deutsche Industrie REIT-AG („DIR“) und die CTP N.V. („CTP“) eine Grundsatzvereinbarung über den Zusammenschluss beider Unternehmen (Business Combination Agreement) unterzeichnet. In diesem Zusammenhang hat CTP ihre Absicht bekannt gegeben, den Aktionären der DIR ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle ausstehenden Aktien der DIR („DIR-Aktien“) nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes zu unterbreiten, das gleichzeitig die Voraussetzungen eines Delisting-Angebots gemäß Börsengesetz erfüllt („Angebot“). Vorbehaltlich der Bestimmung des Mindestpreises durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der in der zu veröffentlichenden Angebotsunterlage festgelegten endgültigen Bestimmungen, beabsichtigt CTP eine Bargegenleistung in Höhe von €17,12 je DIR-Aktie anzubieten. Als freiwillige, alternative Gegenleistung nach Wahl jedes annehmenden Aktionärs beabsichtigt CTP, fünf neue Aktien von CTP („Angebotsaktien“) im Tausch für vier DIR-Aktien (dies entspricht 1,25 Aktien der CTP für jede eingereichte DIR-Aktie) anzubieten („Aktiengegenleistung“). Das Angebot wird gleichzeitig die Voraussetzungen eines Delisting-Angebots nach den Vorschriften des Börsengesetzes erfüllen, das für den Widerruf der Zulassung der DIR-Aktien zum Handel im regulierten Markt der Börse Berlin und der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) („Delisting“) erforderlich ist. Das Angebot wird daher nicht von Vollzugsbedingungen abhängig sein.

In der Grundsatzvereinbarung haben DIR und CTP ihr gemeinsames Verständnis in Bezug auf den wirtschaftlichen und strategischen Hintergrund der Transaktion, den Ablauf des Angebots, die grundsätzliche Unterstützung des Angebots durch den Vorstand und Aufsichtsrat von der DIR sowie das gemeinsame Verständnis im Hinblick auf die zukünftige geschäftliche Kooperation zwischen den Parteien niedergelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat der DIR begrüßen das Angebot und beabsichtigen, es auf Grundlage der Grundsatzvereinbarung und im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen vorbehaltlich einer Prüfung der vollständigen Angebotsunterlage sowie weiterer Bedingungen zu unterstützen und den Aktionären die Annahme gegen Gewährung der Aktiengegenleistung zu empfehlen.

Mit Vollzug des Angebots entstünde ein führender pan-europäischer börsennotierter Immobilienkonzern für Logistik- und Unternehmensimmobilien mit einem kombinierten Portfoliobestand von ca. €7,2 Mrd. Für CTP bietet die Transaktion die Möglichkeit zum Eintritt in den deutschen Markt, in dem CTP bislang nicht vertreten war.

Ein Abschluss der Transaktion wird für Anfang 2022 erwartet. Danach plant CTP, die DIR grenzüberschreitend auf CTP zu verschmelzen.

Das Angebot wird von etwa 56% der DIR-Aktionäre, zu denen auch vom Vorstandsvorsitzenden der DIR kontrollierte Gesellschaften gehören, durch verschiedene Vereinbarungen mit CTP unterstützt, darunter unwiderrufliche Andienungsvereinbarungen und Nichtandienungsvereinbarungen.

Die DIR wird die Bestandsbewirtschaftung ihrer Immobilien bis zur Verschmelzung mit der CTP wie bisher fortsetzen. Die Finanzierungs- und Akquisitionsstrategie und ggfs. weitere strategische Entscheidungen werden eng mit der CTP abgestimmt.

Aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts ist die Abgabe einer Prognose für das Geschäftsjahr 2021/2022 mit größeren Unsicherheiten verbunden. Unter der Annahme, dass die DIR ihr Geschäft wie üblich fortführen würde, geht der Vorstand von einer Steigerung des FFO auf 40,0 Mio. EUR bis 44,0 Mio. EUR für das kommende Geschäftsjahr aus.

## 4. Vergütungsbericht

### Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

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

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 35,0 (Vorjahr: TEUR 28,8) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2020/2021 (TEUR)	2019/2020 (TEUR)
<b>Hans-Ulrich Sutter</b> Aufsichtsratsvorsitzender	10,0	10,0
<b>Dr. Dirk Markus</b> Erster Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	7,5	7,5
<b>Achim Betz</b> Zweiter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (ab 06.03.2020)	7,5	6,3
<b>Cathy Bell-Walker</b> (ab 06.03.2020)	5,0	2,5
<b>Antje Lubitz</b> (ab 06.03.2020)	5,0	2,5
<b>Gesamt</b>	35,0	28,8

### Vergütungssystem für den Vorstand

#### Grundsätzliches Vergütungssystem

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

Der Vorstandsvorsitzende Rolf Elgeti ist von diesem Vergütungssystem ausgenommen und erhält eine pauschale Jahresvergütung von TEUR 85,5. Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag besteht.

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

Für die variable Vergütung wurde im Geschäftsjahr 2017/2018 ein Vergütungssystem eingeführt, welches sich an operativen Zielen orientiert und das grundlegend auf einem festen Berechnungsschema basiert, welches kurz- und langfristige Komponenten beinhaltet. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 16. Dezember 2020 wurde das Vergütungssystem hinsichtlich der langfristigen variablen Vergütungskomponente an die aktuellen Empfehlungen des DCGK angepasst, die die variable Vorstandsvergütung noch langfristiger ausrichtet. Das Vorstandsvergütungssystem ist durch die ordentliche Hauptversammlung am 12. März 2021 gebilligt worden. In seiner Sitzung vom 24. März



2021 beschloss der Aufsichtsrat die Festsetzung des von der Hauptversammlung gebilligten Vergütungssystems des Vorstands gemäß § 87a Abs. 2 AktG.

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

### **Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2020/2021**

Als Zielerreichungskriterien wurden zugrunde gelegt:

1. Aktienkursentwicklung (Gewichtung 30 %) Wachstum um 20 % (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende) im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den jeweiligen volumengewichteten Durchschnittspreis im September
2. FFO je Aktie (Gewichtung 40 %) Wachstum um 20 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
3. Entwicklung des EPRA NAV je Aktie (Gewichtung 30 %) Wachstum um 25 % (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende) im Vergleich zum jeweiligen Stichtag 30. September. Der Zielerreichungsgrad wird jedes Jahr neu festgelegt.

Die variable Vergütung bei 100 % Zielerfüllung beträgt für das Geschäftsjahr 2020/2021:

- Für Sonja Petersen: TEUR 150,0
- Für René Bergmann: TEUR 125,0

Die variable Vergütung beginnt ab einer Zielerreichung von mindestens 30 % (darunter = 0 EUR). Bei Übererfüllung erfolgt eine Kappung bei 150 % je Einzelziel. Insofern kann der gesamte variable Vergütungsanteil 2020/2021 für Frau Petersen maximal TEUR 225,0 und für Herrn Bergmann maximal TEUR 187,5 betragen.

Die variable Vergütung wird zu 45 % nach der Ermittlung der durch den Wirtschaftsprüfer geprüften Abschlüsse (im Dezember des Jahres) in bar ausgeschüttet.

Die andere 55 % werden nach drei (bisher zwei) weiteren Geschäftsjahren ausgeschüttet, sofern die Zielerreichung von 30 % in jedem der Geschäftsjahre erzielt wird.

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

### **Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2020/2021**

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 589,3 (Vorjahr: TEUR 670,0). Die im abgelaufenen

Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge belaufen sich auf TEUR 685,9 (Vorjahr: TEUR 518,3).

TEUR	Rolf Elgeti CEO		Sonja Petersen CIO				René Bergmann CFO			
	2019/2020 (Ist)	2020/2021 (Ist)	2019/2020 (Ist)	2020/2021 (Ist)	2020/2021 (Min.)	2020/2021 (Max.)	2019/2020 (Ist)	2020/2021 (Ist)	2020/2021 (Min.)	2020/2021 (Max.)
<b>Gewährte Vergütung</b>										
Festvergütung	71,3	85,5	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
Nebenleistungen	0,0	0,0	12,4	16,2	16,2	16,2	7,1	7,4	7,4	7,4
<b>Summe</b>	<b>71,3</b>	<b>85,5</b>	<b>132,4</b>	<b>136,2</b>	<b>136,2</b>	<b>136,2</b>	<b>127,1</b>	<b>127,4</b>	<b>127,4</b>	<b>127,4</b>
STI	0,0	0,0	92,5	58,9	0,0	101,2	77,1	49,1	0,0	84,4
LTI	0,0	0,0	92,5	72,1	0,0	123,8	77,1	60,1	0,0	103,1
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>185,0</b>	<b>131,0</b>	<b>0,0</b>	<b>225,0</b>	<b>154,2</b>	<b>109,2</b>	<b>0,0</b>	<b>187,5</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>71,3</b>	<b>85,5</b>	<b>317,4</b>	<b>267,2</b>	<b>136,2</b>	<b>361,2</b>	<b>281,3</b>	<b>236,6</b>	<b>127,4</b>	<b>314,9</b>

<b>Bezogene Vergütung</b>										
Festvergütung	71,3	85,5	120,0	120,0			120,0	120,0		
Nebenleistungen	0,0	0,0	12,4	16,2			7,1	7,4		
<b>Summe</b>	<b>71,3</b>	<b>85,5</b>	<b>132,4</b>	<b>136,2</b>			<b>127,1</b>	<b>127,4</b>		
STI	0,0	0,0	112,5	91,7			75,0	57,6		
LTI	0,0	0,0	0,0	112,5			0,0	75,0		
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>112,5</b>	<b>204,2</b>			<b>75,0</b>	<b>132,6</b>		
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>71,3</b>	<b>85,5</b>	<b>244,9</b>	<b>340,4</b>			<b>202,1</b>	<b>260,0</b>		

Zusätzlich zu den oben genannten variablen Vergütungen wurden für mögliche Tantiemen mit langfristiger Anreizwirkung Rückstellungen in Höhe von TEUR 344,0 gebildet, die sich wie folgt auf die Vorstandsmitglieder verteilen:

Herr Rolf Elgeti TEUR 0,0  
 Frau Sonja Petersen TEUR 197,9  
 Herr René Bergmann TEUR 146,1

## 5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DIR war im Geschäftsjahr 2020/2021 ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der DIR, für die Zeit in der die DIR ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen war, für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

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

## 6. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB

### **Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zum 30.09.2021 eingeteilt in 32.079.505 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

### **Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte**

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

### **Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien:**

#### **Genehmigtes Kapital**

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Industrie REIT-AG hat am 12. März 2021 beschlossen, den Vorstand der Gesellschaft zu ermächtigen, bis zum 11. März 2026 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 16.039.752,00 (Genehmigtes Kapital 2021/I) zu erhöhen.

Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand wurde jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für bestimmte Fälle auszuschließen.

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

### **Bedingtes Kapital**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. März 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 11. März 2026 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern (zusammen „Inhaber“) von Optionsschuldverschreibungen, Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die weiteren Einzelheiten können der Veröffentlichung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 16.039.752,00 durch Ausgabe von bis zu 16.039.752 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von den Options- oder Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird. Der Vorstand wurde ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

### **Satzungsänderungen**

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

### **Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern**

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

## 7. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Industrie REIT-AG hat mit Datum vom 26. November 2021 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite <https://deutsche-industrie-reit.de> im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance zugänglich gemacht.

Potsdam, 30. November 2021  
Deutsche Industrie REIT-AG



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Sonja Petersen  
Vorstand (CIO)



René Bergmann  
Vorstand (CFO)

## **II. Jahresabschluss zum 30. September 2021**

## Bilanz der Deutsche Industrie REIT-AG zum 30. September 2021

AKTIVA	30.09.2021		30.09.2020		PASSIVA	30.09.2021		30.09.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Immaterielle Vermögenswerte					I. Gezeichnetes Kapital		32.079.505,00		32.079.505,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		3.026,00		3.380,00	II. Kapitalrücklage		237.476.887,69		237.476.887,69
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	585.897.173,12		459.909.553,14		1. andere Gewinnrücklagen		50.000,00		50.000,00
2. technische Anlagen und Maschinen	992.968,00		0,00		IV. Gewinnvortrag		3.903.766,87		4.547.535,60
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	917.678,00		1.027.489,00		V. Jahresüberschuss		12.613.646,82		7.055.312,47
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>462.515,17</u>	588.270.334,29	<u>7.474.116,69</u>		<b>B. Rückstellungen</b>				
<b>B. Umlaufvermögen</b>					1. sonstige Rückstellungen		1.408.961,16		1.545.784,42
I. Vorräte					<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		8.602.563,09		5.973.400,04	1. Anleihen	182.329.402,32			162.125.073,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					davon konvertibel EUR 43.680.000,00 (EUR 43.680.000,00)				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.547.112,10		3.420.030,41		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	219.108.434,76			142.710.047,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	74.877.783,69		77.545.948,54		3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.450.930,80			5.903.010,80
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>24.063.751,38</u>	100.488.647,17	<u>39.014.073,42</u>		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.162.668,97			3.889.032,51
III. Guthaben bei Kreditinstituten		397.023,34		35.145,11	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.072.632,85</u>	414.124.069,70		2.372.381,57
					davon aus Steuern EUR 11.856,91 (EUR 19.161,42) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.745,81 (EUR 846,16)				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.003.359,00		5.447.233,49	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		108.115,65		95.798,33
<b>Summe Aktiva</b>		<u><b>701.764.952,89</b></u>		<u><b>599.850.369,84</b></u>	<b>Summe Passiva</b>		<u><b>701.764.952,89</b></u>		<u><b>599.850.369,84</b></u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG der Deutsche Industrie REIT- AG vom 01.10.2020 bis 30.09.2021**

	<u>01.10.20-30.09.21</u>	<u>01.10.19-30.09.20</u>
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	60.067.181,59	47.514.492,60
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	2.629.163,05	440.972,45
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.085.096,56	217.059,67
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	23.777.383,83	16.669.826,81
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	917.702,56	798.206,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	137.972,39	55.984,22
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.062.027,71	11.132.882,52
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.381.505,83	8.317.609,58
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.768.328,60	5.473.236,88
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.806.493,51</i>		
<i>(EUR 3.019.961,40)</i>		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.659.090,93	9.615.729,87
<i>davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00</i>		
<i>(EUR 198.329,87)</i>		
10. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>12.614.086,55</u></b>	<b><u>7.055.522,47</u></b>
11. Sonstige Steuern	439,73	210,00
12. <b>Jahresüberschuss</b>	<b><u><u>12.613.646,82</u></u></b>	<b><u><u>7.055.312,47</u></u></b>

**Kapitalflussrechnung**  
für den Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

Angaben in TEUR	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Jahresergebnis	12.613,6	7.055,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.890,7	4.142,5
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	14.062,0	11.132,9
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	6.021,8	2.564,1
+ Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	2.043,1
+ Auszahlung Kosten Aufnahme von Unternehmensanleihen	35,0	0,0
+ Auszahlung Kosten Aufnahme von Krediten	380,9	214,4
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-1.800,7	-41,5
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-136,8	548,8
- Gezahlte Ertragssteuern	-308,2	0,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.311,8	-13.364,9
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	664,6	2.453,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>31.111,1</u></b>	<b><u>16.748,4</u></b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.936,4	435,0
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-134.056,6	-105.102,7
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen	0,0	-3,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	39.202,0	17.652,2
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-19.095,0	-140.306,4
+ Erhaltene Zinsen	1.761,5	1.926,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-110.251,7</u></b>	<b><u>-225.398,3</u></b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	0,0	151.134,0
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	-2.043,1
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	20.000,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-35,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	86.046,0	77.620,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-380,9	-214,4
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-9.647,6	-6.448,3
- Gezahlte Zinsen	-8.780,9	-8.762,8
- Gezahlte Dividenden	-7.699,1	-4.666,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>79.502,5</u></b>	<b><u>206.619,4</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	361,9	-2.030,5
Liquide Mittel am Anfang der Periode	<u>35,1</u>	<u>2.065,6</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	<u>397,0</u>	<u>35,1</u>



## Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag	Jahresergebnis	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2019	23.451.945,00	94.970.405,19	50.000,00	9.213.645,52		127.685.995,71
Periodenergebnis					7.055.312,47	7.055.312,47
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	8.627.560,00	142.506.482,50				151.134.042,50
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,00	0,00				0,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen						0,00
Ausgabe von Wandelanleihen						0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung						0,00
Rückkauf Wandelanleihe						0,00
Dividenden/ Ausschüttung				-4.666.109,92		-4.666.109,92
<b>Stand 30.09.2020</b>	<b>32.079.505,00</b>	<b>237.476.887,69</b>	<b>50.000,00</b>	<b>4.547.535,60</b>	<b>7.055.312,47</b>	<b>281.209.240,76</b>
Stand 01.10.2020	32.079.505,00	237.476.887,69	50.000,00	11.602.848,07		281.209.240,76
Periodenergebnis					12.613.646,82	12.613.646,82
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen						0,00
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln						0,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen						0,00
Ausgabe von Wandelanleihen						0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung						0,00
Rückkauf Wandelanleihe						0,00
Dividenden/ Ausschüttung				-7.699.081,20		-7.699.081,20
<b>Stand 30.09.2021</b>	<b>32.079.505,00</b>	<b>237.476.887,69</b>	<b>50.000,00</b>	<b>3.903.766,87</b>	<b>12.613.646,82</b>	<b>286.123.806,38</b>

**Anlagenpiegel der Deutsche Industrie REIT-AG zum 30.09.2021**

Angaben in EUR	Anschaffungs- u. Herstellungskosten 01.10.2020	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 30.09.2021	kumulierte Abschreibungen 01.10.2020	Zugänge	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 30.09.2021	Buchwert 30.09.2021	Buchwert 30.09.2020
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	7.293,00	0,00	0,00	0,00	7.293,00	3.913,00	354,00	0,00	4.267,00	3.026,00	3.380,00
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.293,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.293,00</b>	<b>3.913,00</b>	<b>354,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.267,00</b>	<b>3.026,00</b>	<b>3.380,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	480.588.937,65	5.373.171,97	117.797,60	134.604.571,44	620.448.883,46	20.679.384,51	13.872.325,83	0,00	34.551.710,34	585.897.173,12	459.909.553,14
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	1.025.000,00	1.025.000,00	0,00	32.032,00	0,00	32.032,00	992.968,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.308.038,89	65.444,88	34.992,00	0,00	1.338.491,77	280.549,89	157.315,88	17.052,00	420.813,77	917.678,00	1.027.489,00
4. geleistete Anzahlungen	7.474.116,69	128.617.969,92	0,00	-135.629.571,44	462.515,17	0,00	0,00	0,00	0,00	462.515,17	7.474.116,69
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>489.371.093,23</b>	<b>134.056.586,77</b>	<b>152.789,60</b>	<b>0,00</b>	<b>623.274.890,40</b>	<b>20.959.934,40</b>	<b>14.061.673,71</b>	<b>17.052,00</b>	<b>35.004.556,11</b>	<b>588.270.334,29</b>	<b>468.411.158,83</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>489.378.386,23</b>	<b>134.056.586,77</b>	<b>152.789,60</b>	<b>0,00</b>	<b>623.282.183,40</b>	<b>20.963.847,40</b>	<b>14.062.027,71</b>	<b>17.052,00</b>	<b>35.008.823,11</b>	<b>588.273.360,29</b>	<b>468.414.538,83</b>

## **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Gesellschaft mit Sitz in Rostock (Geschäftsanschrift: August-Bebel-Str. 68, 14482 Potsdam) ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter Nr. HRB 13964 Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 18.10.2017 ist die Deutsche Industrie REIT-AG („Deutsche Industrie“, „die Gesellschaft“, „DIR“) seit Dezember 2017 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 23.01.2018. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der Satzung aufgestellt. In Euro (EUR) ausgewiesene Anhangangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR).

Die Gesellschaft ist eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft i. S. d. § 264d HGB. Sie ist eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Gesellschaft ist zum 30.09.2021 Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA („Obotritia Capital“). Somit werden die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia Capital zum Bilanzstichtag gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Das Geschäftsjahr läuft vom 01. Oktober bis zum 30. September, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2020 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2019 bis 30. September 2020 dienen.

## **II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit Ausnahme der im Folgenden erläuterten Änderungen.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibung vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen unter Beachtung der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Für Gebäude werden grundsätzlich Nutzungsdauern von 33 Jahren zu Grunde gelegt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Im Geschäftsjahr fielen keine derartigen Abschreibungen an.

Im Berichtszeitraum wurde die Aufteilung in Gebäude und Boden erstmalig anhand des im Gutachten ermittelten Marktwerts vorgenommen. Die ehemalige Aufteilung anhand von BMF-Gutachten führte aufgrund der speziellen Assetklasse (überwiegend Leichtbauhallen) nicht mehr zu plausiblen und marktkonformen Ergebnissen. Daher wurde für die im Geschäftsjahr neu erworbenen Objekte der Anteil des Bodenwerts am Marktwert inkl. Erwerbsnebenkosten ermittelt und so die Aufteilung in Grundstück und Gebäude vorgenommen.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 8.602,6 (Vj.: TEUR 5.973,4) ausgewiesen. Bei der Bewertung wurden Umlageausfallwagnisse berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren Wert angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Bei den Mietforderungen findet eine Beurteilung anhand der Altersstruktur statt, der eine separate Betrachtung für wesentliche Forderungen vorgelagert ist. Dabei werden wesentliche Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen. Durch die separate Betrachtung der wesentlichen Forderungen verschiebt sich die Verteilung der Forderungen auf die einzelnen Fristigkeiten. So kann eine genauere Bemessung der Wertminderung erreicht werden.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, soweit hinreichend objektive Hinweise für ihren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Deutsche Industrie verfügt in der Berichtsperiode über Zinsswaps bei Darlehen mit variablen Zinssätzen und sichert so das Risiko schwankender Zinszahlungen über Mikro-Hedges ab. Die variablen Zinsauszahlungen für die Kredite als Grundgeschäft und die variablen Zinseinzahlungen aus den Zinsswaps als Sicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit, die entsprechend dokumentiert wird. Die Sicherungsgeschäfte weisen identische Konditionen wie die entsprechenden Grundgeschäfte auf, wie beispielsweise Referenzzinssatz, Zinsanpassungstermine und Zahlungszeitpunkte, sodass hier kein rechnerischer Effektivitätstest erforderlich ist und sich die Zahlungsströme künftig ausgleichen. Die prospektive Effektivität wird anhand der Critical Term Match-Methode ermittelt. Die Deutsche Industrie wendet hierbei die Durchbuchungsmethode an.

Aufgrund des im Januar 2018 erlangten REIT-Status, der eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab dem 1. Januar 2018 bedeutet, werden zukünftig keine temporären Unterschiede zur tatsächlichen Steuer entstehen. Steuerlich ist bei der Gesellschaft das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 0,0 (Vj. TEUR 0,0).

### III. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus erworbenen Darlehen i.H.v. TEUR 11.152,3 (Vj.: TEUR 27.678,3). Davon sind TEUR 7.957,7 (Vj.: TEUR 20.575,0) innerhalb eines Jahres fällig und TEUR 3.194,6 (Vj.: TEUR 7.103,3) sind in ein bis fünf Jahren fällig. Im Berichtszeitraum sind zwei Darlehen ausgefallen und wurden jeweils zum ausstehenden Nominalbetrag inkl. Zinsforderung (in Summe TEUR 84,3) abgeschrieben. Darüber hinaus waren weitere Darlehen nicht werthaltig und wurden in Höhe von TEUR 4.511,4 (Vj.: TEUR 0,0) einschließlich offener Zinsen einzelwertberichtigt. Die Aufwendungen aus Wertminderung auf die erworbenen Darlehen in Höhe von TEUR 4.657,2 (Vj.: TEUR 1.733,8) sowie die gesamte Einzelwertberichtigung in Höhe von TEUR 4.233,8 (Vj.: TEUR 0,0) werden erfolgswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr haben keine Darlehensnehmer neue Überbrückungskredite in Anbetracht der Corona-Pandemie (Vj.: TEUR 1.352,4) in Anspruch genommen. Die Überbrückungskredite aus dem Vorjahr wurden für die Tilgungen der bestehenden Darlehen im Geschäftsjahr direkt an die Gesellschaft überwiesen. Die im Voraus an die Gesellschaft gezahlten zukünftigen Raten wurden unterjährig als erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

Des Weiteren ist in den sonstigen Vermögensgegenständen eine Barhinterlegung i. H. v. TEUR 8.354,0 (Vj.: TEUR 8.354,0) für vertraglich geschuldete Bankbürgschaften aus den Erbbaurechtsverträgen enthalten, welche in über fünf Jahren fällig wird.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst im Wesentlichen das Disagio der Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 2.836,3 (Vj.: TEUR 4.510,1) sowie die gezahlten Versicherungen und Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 1.167,1 (Vj.: TEUR 937,1).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. September 2021 TEUR 32.079,5 (Vj.: TEUR 32.079,5) und ist eingeteilt in 32.079.505 Anteile je 1,00 EUR.

#### Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung am 12. März 2021 wurde das genehmigte Kapital von EUR 16.039.752,00 beschlossen. So wurde der Vorstand dazu ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 16.039.752,00 bis zum 11. März 2026 zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital 2021/I beträgt zum 30. September 2021 EUR 16.039.752,00. Das Genehmigte Kapital 2020/I wurde aufgehoben.

#### Bedingtes Kapital

Das Bedingte Kapital 2020/I wurde in der Berichtsperiode aufgehoben und durch das Bedingte Kapital 2021/I ersetzt. Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 12. März 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 16.039.752,00 zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2021/I). Das Bedingte Kapital 2021/I beträgt zum 30. September 2021 EUR 16.039.752,00.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 30. September 2021 unverändert TEUR 237.476,9 (Vj.: TEUR 237.476,9).

Die Gewinnrücklagen betragen unverändert TEUR 50,0 (Vj.: TEUR 50,0).

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten von TEUR 226,5 (Vj.: TEUR 165,0) sowie sonstige Rückstellungen TEUR 1.179,5 (Vj.: TEUR 1.377,8), die insbesondere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 680,0 (Vj.: TEUR 810,9) beinhalten.

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				Gesichert
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Anleihen und Wandelanleihen	182.329 (162.125)	118.649 (0)	43.680 (162.125)	20.000 (0)	118.000 (118.000)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	219.109 (142.710)	11.628 (7.382)	86.138 (52.167)	121.343 (82.711)	188.937 (132.710)
Erhaltene Anzahlungen	7.451 (5.903)	7.451 (5.903)	0 (0)	0 (0)	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.163 (3.889)	2.163 (3.889)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.073 (2.372)	2.807 (2.372)	266 (0)	0 (0)	0 (0)
	414.125 (316.999)	142.698 (19.996)	130.084 (214.292)	141.343 (82.711)	306.937 (260.710)

Eine der Anleihen ist durch die Bestellung von Grundschulden besichert. Die Anleihen sind inklusive Zinsabgrenzungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Bestellung von Grundschulden, durch selbstschuldnerische Bürgschaften, eine betragsmäßig beschränkte Zwangsvollstreckung für das Grundstück sowie durch die Abtretung von Mietforderungen besichert.

Infolge des im Nachtragsbericht erläuterten Übernahmeangebots durch die CTP werden aufgrund von Change of Control Klauseln Kündigungsrechte ausgelöst. Auf Basis der bisherigen Rückmeldungen sowie Kenntnisse wird jedoch nicht von einer Inanspruchnahme der Möglichkeit ausgegangen. Der Betrag, der hierdurch kurzfristig gekündigt werden könnte, beläuft sich auf TEUR 223.302,3. Darüber hinaus würde bei Abschluss der Transaktion die Wandelanleihe kurzfristig abgelöst werden. In der Restlaufzeitengliederung ist diese derzeit noch mit TEUR 43.680 im langfristigen Anteil ausgewiesen.

Die Angaben zu Zinsswaps finden sich anbei:

	01.10.2020-30.09.2021	01.10.2019-30.09.2020
	TEUR	TEUR
Barwert der Sicherungsinstrumente	182,8	491,4
Nennbetrag	37.330,0	16.625,0
Fälligkeitsdatum	2025, 2028, 2030	2025, 2028
Sicherungsquote	100%	100%

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Mietkautionen i.H.v. TEUR 2.481,5 (Vj.: TEUR 1.341,5).

#### **IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2020-30.09.2021	01.10.2019-30.09.2020
	Euro	Euro
Jahresüberschuss	12.613.646,82	7.055.312,47
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.903.766,87	4.547.535,60
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzgewinn	16.517.413,69	11.602.848,07

Im Geschäftsjahr gab es weder wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge noch außerordentliche Aufwendungen und Erträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

#### **Gewinnverwendungsvorschlag**

Am 26. Oktober 2021 haben die Deutsche Industrie REIT-AG („DIR“) und die CTP N.V. („CTP“) eine Grundsatzvereinbarung über den Zusammenschluss beider Unternehmen (Business Combination Agreement) unterzeichnet. In diesem Zusammenhang hat CTP ihre Absicht bekannt gegeben, den Aktionären der DIR ein

freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle ausstehenden Aktien der DIR („DIR-Aktien“) nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes zu unterbreiten, das gleichzeitig die Voraussetzungen eines Delisting-Angebots gemäß Börsengesetz erfüllt („Angebot“). Das Angebot wird daher nicht von Vollzugsbedingungen abhängig sein.

Ein Abschluss der Transaktion wird für Anfang 2022 erwartet. Unmittelbar danach plant CTP, die DIR grenzüberschreitend auf CTP zu verschmelzen. Unter der Bedingung, dass diese Transaktion wie angekündigt durchgeführt wird, gibt es aller Wahrscheinlichkeit nach keine Ausschüttung des Gewinns als Dividendenzahlung mehr.

Andernfalls wäre die DIR verpflichtet eine Gewinnausschüttung entsprechend § 13 REITG vorzunehmen.

## **V. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten**

Sonstige Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Die DIR wird als Tochtergesellschaft in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, einbezogen. Der Jahresabschluss 2020/2021 wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

Nach Durchführung der im Nachtragsbericht beschriebenen Transaktion mit der CTP übt die Obotritia Capital keinen beherrschenden Einfluss mehr über die Deutsche Industrie aus. Infolgedessen würde die DIR nicht länger als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA einbezogen werden.

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 6,25 vollbeschäftigte Arbeitnehmer (Vj.: 3,00) sowie 1,50 Praktikanten (Vj.: 0,75).

## **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Geschäftsjahr eine Umlage von TEUR 415,9 (Vj.: TEUR 507,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit beträgt 1 Jahr und verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird.

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen i. H. v. TEUR 1.351,0 (Vj.: TEUR 1.062,5) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel 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.

Es besteht ein Management- und Beratungsvertrag 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 2.737,8 (Vj.: TEUR 2.103,4). Die Vertragslaufzeit beträgt jeweils ab Nutzen- und Lastenwechsel fünf Jahre.

Die Erbbauzinsen betragen TEUR 1.768,9 (Vj.: TEUR 913,5) bei einer Restlaufzeit von ca. 46 Jahren.

Am Bilanzstichtag 30. September 2021 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für vier Objekte in Höhe von TEUR 12.820,0.

## **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 105,7 (Vj.: TEUR 177,5) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer für Abschlussprüfungsleistungen

in Höhe von TEUR 103,6 (Vj.: TEUR 94,4) sowie andere Bestätigungsleistungen von TEUR 2,1 (Vj.: TEUR 77,6). Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2020.

### **Organe der Gesellschaft:**

#### **Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2020/2021:

<b>Name</b>	<b>Beruf</b>	<b>Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien</b>
<b>Hans-Ulrich Sutter</b> Aufsichtsratsvorsitzender  Mitglied und Vorsitzender seit März 2019	Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> </ul>
<b>Dr. Dirk Markus</b> Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit Oktober 2017, erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 6. März 2020	Betriebswirt, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Aurelius Group, London, Vereinigtes Königreich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obotritia Capital KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsmitglied)</li> </ul>
<b>Achim Betz</b> Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  Mitglied seit Oktober 2017, zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 6. März 2020	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,  ba audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hevella Capital GmbH &amp; Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf (erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• NeXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)</li> </ul>
<b>Cathy Bell-Walker</b> Aufsichtsratsmitglied seit 6. März 2020	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), Allen & Overy LLP, London, Vereinigtes Königreich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf (Aufsichtsratsmitglied seit 5. März 2020), börsennotiert</li> </ul>
<b>Antje Lubitz</b> Aufsichtsratsmitglied seit 6. März 2020	Immobilienökonomin, 3PM Services GmbH, Berlin (Managing Director)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 35,0 (Vj.: TEUR 28,8) ohne Umsatzsteuer. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

#### **Vorstand**

Der Vorstand und seine Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2020/2021 stellen sich wie folgt dar:

<b>Name</b>	<b>Beruf</b>	<b>Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien</b>
<b>Rolf Elgeti</b> Vorstandsvorsitzender	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• creditshel Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• Obotritia Hotel SE (vormals Obotritia Hotel AG),</li> </ul>



		Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender seit 26. August 2020) <ul style="list-style-type: none"> <li>• NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert</li> <li>• OboTech Acquisition SE, Bitbourg, Luxemburg (Vorsitzender des Verwaltungsrats und CEO), börsennotiert</li> <li>• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG), Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert</li> <li>• Laurus Property Partner, München (Mitglied des Beirats)</li> <li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)</li> </ul>
<b>Sonja Petersen (geb. Paffendorf)</b> <b>Vorstandsmitglied</b>	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
<b>René Bergmann</b> <b>Vorstandsmitglied</b>	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>

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

### **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 sind bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen:

<b>TEUR</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>		
<b>gegenüber Mutterunternehmen</b>	72.421,1	75.014,1
Gegenüber Edeloptics GmbH	2.456,7	2.531,9
gegenüber Diana Contracting GmbH	0,0	3,5
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
<b>gegenüber creditshel solutions GmbH</b>	126,3	84,8

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 415,9 (Vj.: TEUR 507,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags inklusive dessen 2. Nachtrag vom 01. Juli 2021 in Rechnung gestellt.

Die Gesellschaft hat mit der Obotritia Capital KGaA wechselseitige Darlehensrahmenverträge geschlossen. Diese ermöglichen es der Gesellschaft und der Obotritia Capital, sich bedarfsweise gegenseitig Darlehen zur Verfügung zu stellen und haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 (für den Darlehensrahmenvertrag, unter dem die Obotritia Capital der Gesellschaft Darlehen gewähren kann) bzw. bis zum 31. Dezember 2027 (für den Darlehensrahmenvertrag, unter dem die Gesellschaft der Obotritia Capital Darlehen gewähren kann). Beide Verträge können jedoch – ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung – mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Derzeit beträgt der vereinbarte Maximalbetrag für Darlehen, die von der Gesellschaft an die Obotritia Capital gewährt werden EUR 88,0 Mio. und für Darlehen, die von der Obotritia Capital an die Gesellschaft gewährt werden EUR 31,0 Mio. Die Auszahlung von Darlehen erfolgt bis zum Maximalbetrag nach den Erfordernissen der jeweiligen Gesellschaft. Die in Anspruch genommene Darlehenssumme ist mit 8 % p.a. zu verzinsen. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

Zum Stichtag 30. September 2021 bestand eine Forderung inkl. Zinsen von TEUR 72.421,1 (Vj.: TEUR 75.014,1). Für das Geschäftsjahr wurden Zinserträge von TEUR 5.556,5 (Vj.: TEUR 3.020,0) und Zinsaufwendungen von TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 198,3) erzielt.

Die zum 30. September 2021 ausgewiesenen Forderungen gegen sonstige nahestehende Unternehmen i. H. v. TEUR 2.456,7 (Vj.: TEUR 2.535,4) betreffen die Edelopectics GmbH als verbundenes Unternehmen (Vj.: Edelopectics und Diana Contracting).

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock, über das Property Management des Immobilienbestandes. Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 2% bzw. 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.351,0 (Vj.: TEUR 1.062,5) angefallen. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel 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.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 2.737,8 (Vj.: TEUR 2.103,4). Die Vertragslaufzeit beträgt jeweils ab Nutzen- und Lastenwechsel fünf Jahre.

Mit der Solitaire Holding GmbH (ehemals Solitaire Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG) besteht ein Nutzungsüberlassungsvertrag über ein Kraftfahrzeug mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023. Aus diesem resultieren jährliche Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 3,1 netto zzgl. MwSt. Darüber hinaus verpflichtet sich die Solitaire zur vollumfänglichen Übernahme aller mit dem Fahrzeug verbundenen Kosten (Versicherungen, Reparaturen etc.).

Des Weiteren vermietet die DIR an die Solitaire Holding GmbH (ehemals Solitaire Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG) Gewerbeflächen mit einer jährlichen Nettokaltmiete von TEUR 31,0 und zusätzlich unentgeltlich drei Stellplätze. Der Mietvertrag ist unbefristet und kann jederzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden.

Am 1. Oktober 2018 wurde mit der Diana Contracting GmbH ein Pachtvertrag abgeschlossen. Die Gesellschaft hat die Teilfläche des Daches der Immobilie Wismar, Am Westhafen, auf der eine Photovoltaikanlage steht, an die Diana Contracting verpachtet. Die Vertragsdauer endet zum 31. Dezember 2039. Die Pacht beträgt jährlich EUR 20,00 je Kilowatt installierter PV-Anlagenleistung, mindestens EUR 2.250. Im Berichtszeitraum resultierten hieraus Mieterlöse in Höhe von TEUR 3,0 (Vj.: TEUR 3,0).

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in Höhe von TEUR 19.095,0 (Vj.: TEUR 48.955,5) in den Erwerb von Darlehen von der creditshelf solutions GmbH (vormals creditshelf service GmbH), Frankfurt, angelegt. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der von der Obotritia Capital KGaA gehaltenen Anteile, sind die creditshelf AG und deren Tochtergesellschaft, die creditshelf solutions GmbH, als nahestehende Personen einzustufen. Die Deutsche Industrie verkaufte im Geschäftsjahr 2020/2021 Darlehen mit einem ausstehenden Nominalbetrag in Höhe von TEUR 5.842,2 (Vj.: TEUR 1.992,7) an die creditshelf zurück. Für die laufende Kreditbearbeitung hat creditshelf von der Deutschen Industrie TEUR 255,5 (Vj.: TEUR 281,1) erhalten. Seit dem 1. Januar 2021 ist creditshelf dazu verpflichtet, die auf die Zinserträge entfallende Kapitalertragsteuer inklusive Solidaritätszuschlag einzubehalten und abzuführen. Aufgrund des REIT-Status und somit Steuerbefreiung der Gesellschaft wurden diese Steuern in Höhe von TEUR 308,2 (Vj.: TEUR 0,0) als Forderung gegenüber dem Finanzamt erfasst.

Darüber hinaus hat die Deutsche Industrie über die Plattform creditshelf solutions GmbH Darlehen an die Edelopectics GmbH („Edelopectics“) erworben. Die Obotritia Capital übt beherrschenden Einfluss auf die Edelopectics aus, sodass diese als verbundenes Unternehmen zu klassifizieren ist. Im Berichtszeitraum hat die DIR ein weiteres Darlehen an die Edelopectics mit einem Investitionsvolumen von insgesamt TEUR 2.500,0 (Vj.: TEUR 4.900,0) erworben. Ein weiteres Darlehen aus dem Vorjahr wurde in Höhe von TEUR 2.500,0 im Berichtszeitraum vollständig getilgt. Der Zinssatz des noch bestehenden Darlehens beläuft sich auf 10,00%. Zum Bilanzstichtag hat die Deutsche Industrie eine Forderung inkl. Zinsen in Höhe von TEUR 2.456,7 (Vj.: TEUR 2.531,9) gegen die Edelopectics GmbH. Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden Zinserträge aus den Darlehen in Höhe von TEUR 250,0 (Vj.: TEUR 307,8) und neue Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 88,8 (Vj.: TEUR 90,0) erfasst.

Zusätzlich besteht ein Dienstleistungsvertrag vom 8. September 2021 zwischen der Deutschen Industrie und der creditshelf AG, in dem die Deutsche Industrie die creditshelf AG mit der Analyse von (potentiellen) Mietern beauftragt. Die Vergütung erfolgt fallbezogen anhand der Komplexität des Falls und beträgt gestaffelt TEUR 1,5, TEUR 2,5 oder TEUR 3,5 zzgl. Umsatzsteuer. Im Berichtsjahr hatte die Gesellschaft Aufwendungen in Höhe von TEUR 7,1 (Vj.: TEUR 0,0). Der Vertrag endet automatisch mit Erbringung sämtlicher Vertragsleistungen und kann jederzeit von beiden Parteien mit einer Kündigungsfrist von zwei Wochen zum Monatsende gekündigt werden.

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 2.550,0 (Vj.: TEUR 2.550,0) für Kredite übernommen.

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.

### **Mitteilung gem. § 33 Abs. 1 und 2 WpHG / § 11 Abs. 5 REITG**

Die Zerena GmbH, Grünwald, hat uns am 10.11.2020 mitgeteilt, dass sie am 06.11.2020 die Mehrheit an einer Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 3,00% erworben hat. Bei der Gesellschaft handelt es sich um die Rocket Internet SE, die über einen Stimmrechtsanteil von 3,71% (das entspricht 1.190.000 Stimmrechten) verfügt.

### **Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)**

Am 22. Oktober 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben sowie am 26.11.2021 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären unter <https://deutsche-industrie-reit.de> dauerhaft zugänglich gemacht.

### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zwischen dem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses ist ein Objekt in das wirtschaftliche Eigentum der Deutschen Industrie übergegangen. Das Investitionsvolumen betrug rund EUR 1,9 Mio. Der Standort des Objekts befindet sich in Lemgo.

Darüber hinaus wurde ein Kaufvertrag für ein Objekt in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. abgeschlossen. Das Objekt liegt in Wittingen.

Am 13.10.2021 wurde ein Kaufvertrag i.H.v. EUR 7,3 Mio. für den Verkauf des Objektes in Berlin-Britz abgeschlossen.

Am 21.10.2021 hat die Deutsche Industrie einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 11,6 Mio. mit der Volksbank Mittweida eG abgeschlossen. Mit dem Darlehen wurde ein Portfolio, bestehend aus den Gewerbeimmobilien in Treuenbrietzen, Wittenberg, Eisenach, finanziert. Das Darlehen weist einen anfänglichen Zinssatz in Höhe von 1,92 % mit einer Laufzeit bis zum 30.11.2038 aus.

Des Weiteren wurde für das Objekt in Remscheid, Kippdorfstraße, ein Darlehen in Höhe von EUR 6,4 Mio. bei der Austrian Anadi Bank AG aufgenommen. Das Darlehen weist einen anfänglichen Zinssatz in Höhe von 1,80% mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 aus.

Weiterhin hat die DIR mit Datum vom 4. November 2021 einen Kaufvertrag mit der creditshelf solutions GmbH über den Verkauf einzelner Darlehen abgeschlossen. Der Kaufpreis entspricht dem ausstehenden Nominalbetrag einschließlich Wertberichtigungen zum 30.09.2021 und beträgt TEUR 2.863,3.

Am 26. Oktober 2021 haben die Deutsche Industrie REIT-AG („DIR“) und die CTP N.V. („CTP“) eine Grundsatzvereinbarung über den Zusammenschluss beider Unternehmen (Business Combination Agreement) unterzeichnet. In diesem Zusammenhang hat CTP ihre Absicht bekannt gegeben, den

Aktionären der DIR ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle ausstehenden Aktien der DIR („DIR-Aktien“) nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes zu unterbreiten, das gleichzeitig die Voraussetzungen eines Delisting-Angebots gemäß Börsengesetz erfüllt („Angebot“). Vorbehaltlich der Bestimmung des Mindestpreises durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der in der zu veröffentlichenden Angebotsunterlage festgelegten endgültigen Bestimmungen, beabsichtigt CTP eine Bargegenleistung in Höhe von €17,12 je DIR-Aktie anzubieten. Als freiwillige, alternative Gegenleistung nach Wahl jedes annehmenden Aktionärs beabsichtigt CTP, fünf neue Aktien von CTP („Angebotsaktien“) im Tausch für vier DIR-Aktien (dies entspricht 1,25 Aktien der CTP für jede eingereichte DIR-Aktie) anzubieten („Aktiengegenleistung“). Das Angebot wird gleichzeitig die Voraussetzungen eines Delisting-Angebots nach den Vorschriften des Börsengesetzes erfüllen, das für den Widerruf der Zulassung der DIR-Aktien zum Handel im regulierten Markt der Börse Berlin und der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) („Delisting“) erforderlich ist. Das Angebot wird daher nicht von Vollzugsbedingungen abhängig sein.

In der Grundsatzvereinbarung haben DIR und CTP ihr gemeinsames Verständnis in Bezug auf den wirtschaftlichen und strategischen Hintergrund der Transaktion, den Ablauf des Angebots, die grundsätzliche Unterstützung des Angebots durch den Vorstand und Aufsichtsrat von der DIR sowie das gemeinsame Verständnis im Hinblick auf die zukünftige geschäftliche Kooperation zwischen den Parteien niedergelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat der DIR begrüßen das Angebot und beabsichtigen, es auf Grundlage der Grundsatzvereinbarung und im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen vorbehaltlich einer Prüfung der vollständigen Angebotsunterlage sowie weiterer Bedingungen zu unterstützen und den Aktionären die Annahme gegen Gewährung der Aktiengegenleistung zu empfehlen.

Mit Vollzug des Angebots entstünde ein führender pan-europäischer börsennotierter Immobilienkonzern für Logistik- und Unternehmensimmobilien mit einem kombinierten Portfoliobestand von ca. €7,2 Mrd. Für CTP bietet die Transaktion die Möglichkeit zum Eintritt in den deutschen Markt, in dem CTP bislang nicht vertreten war.

Ein Abschluss der Transaktion wird für Anfang 2022 erwartet. Danach plant CTP, die DIR grenzüberschreitend auf CTP zu verschmelzen.

Das Angebot wird von etwa 56% der DIR-Aktionäre, zu denen auch vom Vorstandsvorsitzenden der DIR kontrollierte Gesellschaften gehören, durch verschiedene Vereinbarungen mit CTP unterstützt, darunter unwiderrufliche Andienungsvereinbarungen und Nichtandienungsvereinbarungen.

Mit Abschluss der Transaktion wird auch eine, im Rahmen dieser, getroffene Vereinbarung mit den Gläubigern der Wandelschuldverschreibung wirksam. Hieraus folgt eine Ergebnis- und Liquiditätsbelastung in Höhe von EUR 23,8 Mio.

Zudem wäre mit dem Delisting der Verlust des REIT-Status und somit der Steuerbefreiung verbunden. Die Folge wäre, dass auf bestehende temporäre Differenzen zum Zeitpunkt der Beendigung der Steuerbefreiung wieder latente Steuern zu bilden wären. Zum 30. September 2021 bestehen keine wesentlichen Differenzen zwischen den Bilanzwerten nach HGB und den Steuerbilanzwerten. Ferner wären die in der Zeit der Steuerbefreiung erzielten und nicht ausgeschütteten Gewinne systembedingt nachzuversteuern.

Potsdam, 30. November 2021



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Sonja Petersen  
Vorstand (CIO)



René Bergmann  
Vorstand (CFO)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Potsdam, 30. November 2021



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Sonja Petersen  
Vorstand (CIO)



René Bergmann  
Vorstand (CFO)

### **III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Industrie REIT-AG - bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie den Anhang, einschließlich der dort dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Industrie REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt

„Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

#### **Bewertung der Immobilien**

##### *Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt*

Die Deutsche Industrie REIT-AG bewertet die Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Grundstücke und Gebäude sind zum Abschlussstichtag auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Der beizulegende Wert der Grundstücke und Gebäude wird mit Hilfe des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch externe unabhängige Sachverständige ermittelt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt auf Basis eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch einen unabhängigen Gutachter, der für die Immobilien Bewertungsgutachten erstellt. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessensspielräumen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts führen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der jeweils beizulegende Wert dauerhaft unter dem ausgewiesenen Buchwert liegt.



### *Prüferisches Vorgehen*

Für den gesamten Immobilienbestand werden die beizulegenden Werte der Immobilien durch einen unabhängigen Sachverständigen über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren ermittelt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität sowie der Unabhängigkeit des von der Deutsche Industrie REIT-AG beauftragten externen Gutachters überzeugt.

Darüber hinaus umfassten unsere Prüfungshandlungen insbesondere die Beurteilung des in den Gutachten angewandten Bewertungsverfahrens im Hinblick darauf, ob dieses dem Bewertungsanlass entsprechend sachgerecht ausgewählt wurde. Ferner haben wir für - teilweise unter Risikogesichtspunkten - bewusst ausgewählte Wertermittlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen und die Ableitung sowie Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beurteilt.

Weiter haben wir in Einzelfällen die Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die ermittelten Marktwerte vollständig mit den Buchwerten verglichen.

### *Unsere Schlussfolgerungen*

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der Immobilien und ihren Wertansatz in der Bilanz ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, sowie den Lagebericht, Kapitel „Bestands- und Bewertungsrisiken“.

### **Angemessenheit von gebildeten Wertberichtigungen auf Forderungen**

#### *Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt*

Zur Berücksichtigung von Verlusten durch Ausfälle von Forderungen werden durch die Deutsche Industrie REIT-AG Risikovorsorgen in Form von Wertberichtigungen gebildet. Im Geschäftsjahr 2020/2021 sind die Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Mietern und aus erworbenen Darlehen gegenüber dem Geschäftsjahr 2019/2020 erheblich angestiegen. Die Bemessung der Wertberichtigungen wird insbesondere bestimmt durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Industrie REIT-AG hinsichtlich der Bonität der Schuldner als auch in Hinblick auf Folgen der Corona-Pandemie und dem Alter der Forderungen.

Aufgrund des Anstiegs der Wertberichtigungen haben diese einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Deutsche Industrie REIT-AG. Zudem bestehen bei der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Industrie REIT-AG erhebliche Ermessensspielräume.

Vor diesem Hintergrund war der Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung bedeutsam.

### *Prüferisches Vorgehen*

Um die Angemessenheit der gebildeten Wertberichtigungen zu beurteilen haben wir

- das Verfahren und die diesem zugrundeliegenden Annahmen zur Bildung der Wertberichtigungen untersucht,
- die Ableitung der ermittelten Wertberichtigungen rechnerisch nachvollzogen und
- die gebildeten Wertberichtigungen anhand der eingetreten tatsächlichen Forderungsausfälle im Geschäftsjahr beurteilt.

### *Unsere Schlussfolgerungen*

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bildung der Wertberichtigungen und ihrem Ansatz in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Einfluss der Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf“, „Ertragslage“ und „Finanzwirtschaftliche Risiken“.

### **Sonstige Informationen**

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

- die Versicherungen nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Ein-

klang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir

verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „HGB\_30.9.2021\_DIR.zip“ (SHA256-Hashwert: 1f39b2bb8d016008c827cbe3986f12275eaeb7afcc5585f36c22d7f106907f73) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

## **Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 12. März 2021 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. September 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Industrie REIT-AG tätig.

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

### **SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht - auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

### **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Torsten Fechner.

Berlin, den 9. Dezember 2021

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Fechner  
Wirtschaftsprüfer



