

Deutsche Industrie Grundbesitz AG

Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022



1. Oktober bis 31. Dezember 2021

D Deutsche
Industrie
Grundbesitz AG

Inhaltsverzeichnis

1. Die Deutsche Industrie Grundbesitz AG	3
2. Highlights	4
3. Geschäftsentwicklung	5
4. Freiwillige Übernahme und Delisting-Angebot der CTP N.V.	7
5. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	9
6. Ausblick und Prognose	16
7. Risikolage.....	16
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	17
9. Zwischenabschluss für den Zeitraum 1.10.2021 bis 31.12.2021 Geschäftsjahr 2021/2022 .	18
Herausgeber.....	23
Kontakt	23
Haftungsausschluss	23

Titelbild | Frickenhausen, Nürtinger Str., Kruppstr.

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. Dezember 2021

Die nachstehende Quartalsmitteilung der Deutsche Industrie Grundbesitz AG (im Folgenden auch „Deutsche Industrie“, „DIG“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021/2022 („Q1 2021/2022“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt und wurde nicht geprüft.

1. Die Deutsche Industrie Grundbesitz AG

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

Die Gesellschaft wurde als Jägersteig Beteiligungs GmbH im November 2014 gegründet. Anfang des Jahres 2018 wurde der Status eines REIT ("Real Estate Investment Trust") mit der damit verbundenen Ertragsteuerbefreiung erlangt.

Die Aktie notierte seit dem 07. Dezember 2017 im regulierten Markt der Börse Berlin und seit 19. Dezember 2018 im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

In Zuge der Übernahme durch die CTP wurde der REIT-Status im Januar 2022 beendet und die Börsennotierung zum 25.01.2022 24:00 MEZ aufgehoben.

Seit 20. Januar 2022 lautet die Firma wieder Deutsche Industrie Grundbesitz AG.

Die Aktie der Deutsche Industrie Grundbesitz AG:

ISIN / WKN	DE000A2G9LL1 / A2G9LL
Anzahl Aktien	32.079.505
Grundkapital	EUR 32.079.505,00

2. Highlights

	Änderung	%	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Umsatzerlöse aus Vermietung	3.395	28,6%	15.246	11.851
Vermietungsergebnis	2.365	26,1%	11.427	9.062
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0,0%	0	0
EBIT	3.829	48,4%	11.742	7.913
Finanzergebnis	-19.470	>100%	-19.917	-446
Periodenergebnis	-15.641	>100%	-8.175	7.466
FFO	1.083	13,7%	8.986	7.903
FFO je Aktie (€)	0,03	13,7%	0,28	0,25
Laufende Verwaltungskostenquote	-0,4%	-6,1%	6,5%	6,9%
	Änderung	%	31.12.2021	30.09.2021
Bilanz (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.534	1,8%	828.631	814.097
Bilanzsumme	27.513	3,0%	954.966	927.453
Eigenkapital	-8.269	-1,7%	480.740	489.009
Finanzverbindlichkeiten	-32.669	-11,4%	254.965	287.634
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV)	2,5%	5,9%	44,5%	42,0%
Ø Zinssatz aller Fremdfinanzierungen (in %)	-0,03%	-1,2%	2,42%	2,45%
Ø Restlaufzeit aller Fremdfinanzierungen (in Jahren)	-0,1	-1,5%	6,6	6,7
EPRA NTA	9.567	2,0%	499.222	489.655
EPRA NTA je Aktie verwässert (€)	0,27	1,9%	14,52	14,25
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	0	0,0%	32.079.505	32.079.505
Durchschnittliche Anzahl Aktien 01.10. - 31.12.	0	0,0%	32.079.505	32.079.505
Marktkapitalisierung in Mio. €	69	12,3%	630,4	561,4
Aktienkurs XETRA (€) (25.01.2022)	2,15	12,3%	19,65	17,50
	Änderung	%	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienportfolio				
Anzahl Objekte	17	19,3%	90	73
Gewerbefläche in m ²	345.457	21,9%	1.642.137	1.296.680
Annualisierte Ist-Nettokaltmiete in Mio. €	13,8	23,7%	61,2	47,4
Vermietungsstand Gewerbe	2,1%	2,5%	89,5%	87,4%
WALT in Jahren	0,2	4,7%	5,2	5,0
Ist-NKM Gewerbe in €/m ²	0	0%	3,41	3,41
Aktueller Marktwert in Mio. €	225,6	28,3%	808,8	583,2
Mietenmultiplikator	0,9	6,2%	13,2	12,3

3. Geschäftsentwicklung

3.1 Immobilienportfolio

Im Berichtszeitraum ist das Portfolio aufgrund weiterer Akquisitionen angewachsen. Es sind insgesamt 4 Ankaufsobjekte mit Nutzen- und Lastenwechsel übergegangen. Insgesamt verfügte die Deutsche Industrie damit per 31. Dezember 2021 über 90 bilanzierte Liegenschaften:

#	Objekt	Anzahl Gewerbe-einheiten	Gesamt-fläche in m ²	Gewerbe-fläche in m ²	annualisierte Ist-Nettokalt-miete in Mio. €	Vermietungs-stand Gewerbe in %	WALT [Jahre]	Ist-NKM Gewerbe in €/m ²	aktueller Marktwert in Mio. €	Multi-plikator
86	Objekte mit N/L vor dem 01.10.2021	2.073	2.170.471	1.611.668	60,0	89,3	5,2	3,41	795,9	13,2
4	Objekte mit N/L 01.10.2021 – 31.12.2021	10	39.617	30.469	1,2	100,0	7,3	3,43	12,8	10,3
1	Verkauf nach dem 01.10.2021	7	10.036	8.816	0,2	89,7	1,0	2,39	6,6	28,6
90	Bestand am 31.12.2021	2.083	2.210.088	1.642.137	61,2	89,5	5,2	3,41	808,8	13,2
1	Objekte mit N/L nach dem 31.12.2021	2	21.669	19.684	0,7	100,0	15,0	2,50	4,9	7,4
91	Pro forma Portfolio	2.085	2.231.757	1.661.821	61,9	89,6	5,3	3,40	813,7	13,1

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

Objekttyp	Objekte	Gesamt-fläche	Gewerbefläche	Miete/m ²	Vermietungs-stand Gewerbe	WALT	annualisierte Miete	Anteil Miete	Marktwert	Multipli-kator
Gewerbepark	17	465.652 m ²	416.473 m ²	4,47 €	75,5 %	4,0	17,5 Mio. €	28,5 %	202,5 Mio. €	11,6
Logistik	23	425.952 m ²	382.201 m ²	3,70 €	94,5 %	4,5	16,2 Mio. €	26,5 %	240,3 Mio. €	14,8
Produktion & Logistik	50	1.318.484 m ²	843.463 m ²	2,86 €	94,2 %	6,2	27,5 Mio. €	45,0 %	366,0 Mio. €	13,3
Gesamtergebnis	90	2.210.088 m²	1.642.137 m²	3,41 €	89,5 %	5,2	61,2 Mio. €	100,0 %	808,8 Mio. €	13,2

3.2 Finanzierungen

Während den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2021/2022 hat die Deutsche Industrie insgesamt 2 Verträge zur Finanzierung mit einer Volksbank und einer Privatbank abgeschlossen. Das nominale Gesamtfinanzierungsvolumen beträgt 18,02 Mio. €. Die Besicherung der aufgenommenen Bankdarlehen erfolgte wie marktüblich durch erstrangige Grundschulden und Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen.

Mit Stand zum 31.12.2021 stellen sich die bilanzierten Finanzierungen wie folgt dar:

Finanzierungsstatus	#	anfängliche Zinsen	anfängliche Tilgung	Darlehen nominal	Laufzeit [Jahre]	Zinsbindung [Jahre]
Finanzinstrumente	47	2,42%	2,71%	436 Mio. €	6,7	5,2

4. Freiwilliges Übernahme- und Delisting-Angebot der CTP N.V.

26.10.2021 Übernahme- und Delisting-Angebot der CTP N.V.

Die Deutsche Industrie REIT-AG („DIR“) (jetzt firmierend unter: Deutsche Industrie Grundbesitz AG) und die CTP N.V. („CTP“) haben am 26.10.2021 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“).

Ablösevereinbarung Wandelschuldverschreibung (ISIN: DE000A2YNQU1)

Am 26. Oktober 2021 schloss DIR mit den Anleihegläubigern einen Wandelanleiheabwicklungsvertrag und haben darin vereinbart, dass sie im Zuge des Vollzugs des Angebots den Eintritt eines Annahmeeeignisses im Sinne von § 10 Abs. 5 der Anleihebedingungen erwarten. In der Grundsatzvereinbarung hat sich DIR gegenüber der Bieterin verpflichtet, ihr Recht auf Zahlung eines Barbetrags in Euro anstelle der Lieferung von Aktien gemäß § 8 Abs. 2 der Anleihebedingungen im Falle der Ausübung von Wandlungsrechten nach Maßgabe der Anleihebedingungen auszuüben, wobei der Barbetrag abweichend von den Anleihebedingungen gemäß der Regelung im Wandelanleiheabwicklungsvertrag über die festgelegte Barzahlung berechnet wird.

Die Parteien haben sich auf der Grundlage des Wertes der Aktiengegenleistung auf Basis der Börsenschlusskurse am 25. Oktober 2021 auf einen festgelegten Barausgleich für die Wandelanleihe 2019/2026 in Höhe von EUR 162.148,34 je Teilschuldverschreibung für den Fall, dass das Annahmeeeignis nach dem 10. Dezember 2021 eintritt, geeinigt.

Infolge der Vereinbarungen werden keine neuen Aktien der DIR zur Abwicklung der Wandelanleihe 2019/2026 im Zusammenhang mit dem Angebot ausgegeben.

07.12.2021 Veröffentlichung Angebotsunterlage – freiwilliges öffentliches Übernahme- und Delisting-Angebot der CTP N.V.

Am 07.12.2021 hat die Bieterin, CTP N.V., das freiwillige öffentliche Übernahme- und Delisting-Angebot veröffentlicht.

Gegenstand des Angebots ist der Erwerb sämtlicher nicht bereits unmittelbar von der Bieterin gehaltener auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der DIR mit der ISIN DE000A2G9LL1, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der DIR von EUR 1,00, einschließlich zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots bestehenden Nebenrechte, insbesondere der Gewinnanteilsberechtigung, wobei das Angebot zugleich die Voraussetzungen eines Delisting-Angebots gemäß § 39 Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 BörsG erfüllt.

08.12.2021 Außerordentliche Hauptversammlung

Am 08.12.2021 fand eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Der einzige Tagesordnungspunkt beinhaltete die Beschlussfassung über die Änderung des Unternehmensgegenstandes, die Änderung der Firma der Gesellschaft und über Änderungen der Satzung zur Aufhebung des Status der Gesellschaft als REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des REITG (§ 1 Ziffer 1, § 2, § 5a, § 8 Ziffer 4, § 28, § 29, und § 30 der Satzung).

Der Beschlussvorschlag wurde mit 99,56% der abgegebenen Stimmen angenommen.

16.12.2021 Gemeinsame begründete Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats

Am 16.12.2021 hat die Gesellschaft die Begründete Stellungnahme gemäß § 27 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) veröffentlicht. Darin finden sich Informationen zu:

- Rechts- und Tatsachengrundlagen der Begründeten Stellungnahme
- Informationen über die DIR, die Bieterin und die CTP-Gruppe
- Art und Höhe der angebotenen Gegenleistung
- Ziele und Absichten der Bieterin und der weiteren Kontrolliererwerber
- Mögliche Auswirkungen auf die DIR-Aktionäre und abschließende Bewertung und Empfehlung

Weitere ausführliche Informationen zu der Begründeten Stellungnahme finden Sie auf der Website der DIG unter „Investor Relations“.

28.01.2022 Bekanntmachung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG

Bis zum 25. Januar 2022, 24:00 Uhr (MEZ) (der „Ablauf der Weiteren Annahmefrist“), wurde das Angebot für insgesamt 25.951.833 DIR-Aktien angenommen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 80,90 % des zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist bestehenden Grundkapitals und der zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist bestehenden Stimmrechte der DIR.

03.02.2022 Vollzug des Angebots

Durch Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahme- und Delisting-Angebots am 03.02.2022 ist ein Kontrollwechsel eingetreten. Der beherrschende Großaktionär ist jetzt die CTP N.V., Apollolaan 151, 1077 AR Amsterdam, Niederlande, mit einem Anteil am Grundkapital von ca. 81 %.

5. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

5.1 Vermögenslage

Aktiva

Die Bilanzsumme erhöhte sich im ersten Quartal auf TEUR 954.965,8 (30.09.2021: TEUR 927.453,3). Dies ergab sich auf der Aktivseite im Wesentlichen aus dem Wachstum durch neuakquirierte Objekte. Demnach werden die Renditeliegenschaften der Gesellschaft per Stichtag 31.12.2021 mit TEUR 828.631,4 bilanziert (30.09.2021: TEUR 814.097,0). Bei den anderen finanziellen Vermögenswerten handelt es sich um Finanzmittelanlagen mit Laufzeiten über einem Jahr, diese werden mit TEUR 12.519,2 (30.09.2021: 11.548,6) bilanziert.

Die Position der sonstigen langfristigen Vermögenswerte setzt sich ausschließlich aus geleisteten Anzahlungen für neu akquirierte Immobilien zusammen. Mit TEUR 5.230,3 fallen diese signifikant höher aus als zum 30.09.2021 mit TEUR 462,5.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen auf TEUR 96.300,5 (30.09.2021: TEUR 88.792,5). Wesentliche Ursache dafür ist der Anstieg der liquiden Mittel auf TEUR 9.355,3 (30.09.2021: TEUR 397,0). Der Anstieg des Forderungsbestands im Vergleich zum 30.09.2021 resultiert im Wesentlichen aus Forderungen an Versicherungen für Erstattung von Schäden.

Bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten handelt es sich zum überwiegenden Teil um Finanzmittelanlagen mit Laufzeiten bis zu einem Jahr TEUR 83.994,6 (30.09.2021: TEUR 86.540,2), welche sich wie folgt aufgliedern:

TEUR	31.12.2021	30.09.2021
Forderungen aus Gesellschafterdarlehen	0,0	63.844,7
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensteile via Creditshelf einschließlich darin enthaltener Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen	6.522,7	8.030,4
Forderungen aus Zinsen Gesellschafterdarlehen	0,0	8.576,5
Aktive Rechnungsabgrenzung	287,6	1.167,1
Mieterkautionen	2.563,5	2.629,9
Umsatzsteuerforderungen	60.090,3	609,4
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	0,0	1.151,6
Forderungen aus Erwerbberabrechnungen	9,9	9,9
Übrige	14.520,5	520,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	83.994,6	86.540,2

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhalten mit TEUR 7.300,0 (30.09.2021: TEUR 10.163,3) zur Veräußerung gehaltene Immobilien, die übrigen TEUR 2.883,3 entfallen auf creditshelf-Darlehen.

Passiva

Auf der Passivseite sank das Eigenkapital leicht auf TEUR 480.739,7 (30.09.2021: TEUR 489.008,8). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergibt sich durch Darlehensneuaufnahme auf TEUR 221.226,5 (30.09.2021: TEUR 207.057,0). Im Zuge der Ablösevereinbarung zur Wandschuldverschreibung vom 26.10.2021 (ISIN: DE000A2YNQU1) sank die Passiva-Position der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen per 30.09.2021 mit TEUR 49.088,0 auf nunmehr TEUR 0,0 per 31.12.2021. Bei den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich fast ausschließlich um kapitalisierte Erbbauzinsen und erhaltene Mietkautionen, per 31.12.2021 TEUR 26.312,4 (30.09.2021: TEUR 25.847,7).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen deutlich um TEUR 70.169,0 auf TEUR 206.597,5 (30.09.2021: TEUR 136.428,5). Dieser Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten resultierte aus der Ablösevereinbarung über die Wandelschuldverschreibung in Form einer festgelegten Barauszahlung und führte zum Passivtausch. Damit stiegen die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen von TEUR 0,0 per 30.09.2021 auf TEUR 67.453,7 per 31.12.2021.

Analog zur Darlehensneuaufnahme erhöhten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Zinsen) auf TEUR 13.687,9 (30.09.2021: TEUR 11.612,4).

EPRA NAV (Net Asset Value) Berichtsstandard

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

TEUR	31.12.2021				30.09.2021			
	EPRA-NAV	EPRA- NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NAV	EPRA- NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre = NAV	480.739,7	480.739,7	480.739,7	480.739,7	489.008,8	489.008,8	489.008,8	489.008,8
Aktienanzahl ausstehende Aktien	32.079.505	32.079.505	32.079.505	32.079.505	32.079.505	32.079.505	32.079.505	32.079.505
unverwässerter NAV je Aktie	14,99 €	14,99 €	14,99 €	14,99 €	15,24 €	15,24 €	15,24 €	15,24 €
abzüglich Marktwert von Finanzinstrumenten	-88,8				-182,8			
unverwässerter EPRA-NAV	480.650,9				488.826,0			
unverwässerter EPRA-NAV je Aktie	14,98 €				15,24 €			
Zuzüglich / abzüglich								
I) Hybride Finanzinstrumente	18.573,7	18.573,7	18.573,7	18.573,7	832,0	832,0	832,0	832,0
Zinsaufwand für Wandelanleihe	208				832			
Bewertungsergebnis für Wandelanleihe	18.366				0			
Verwässerter NAV	499.313,4	499.313,4	499.313,4	499.313,4	489.840,8	489.840,8	489.840,8	489.840,8
Zuzüglich:								
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
II. c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
III.) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
IV.) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV zum Marktwert	499.313,4	499.313,4	499.313,4	499.313,4	489.840,8	489.840,8	489.840,8	489.840,8

	31.12.2021				30.09.2021			
TEUR	EPRA-NAV	EPRA- NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NAV	EPRA- NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Abzüglich:								
V) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP		0,0	0,0			0,0	0,0	
VI) Marktwert von Finanzinstrumenten		-88,8	-88,8			-182,8	-182,8	
VII) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz			0,0	0,0			0,0	0,0
VIII. b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz			-3,0				-3,0	
Zuzüglich:								
IX) Fairer Wert der festverzinslichen Schulden				0,0				0,0
X) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert		0,0				0,0		
XI) Grunderwerbssteuer / Akquisitionskosten ¹		46.403,4	0,0			45.670,8	0,0	
NAV	499.313,4	545.628,0	499.221,6	499.313,4	489.840,8	535.328,8	489.655,0	489.840,8
potenzielle Wandlungsaktien	2.299.409,0	2.299.409,0	2.299.409,0	2.299.409,0	2.284.198,7	2.284.198,7	2.284.198,7	2.284.198,7
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	34.378.914,0	34.378.914,0	34.378.914,0	34.378.914,0	34.363.703,7	34.363.703,7	34.363.703,7	34.363.703,7
NAV je Aktie	14,52 €	15,87 €	14,52 €	14,52 €	14,25 €	15,58 €	14,25 €	14,25 €

¹ Die Position Grunderwerbssteuer / Akquisitionskosten als Bestandteil des EPRA-NRV berücksichtigt den 31.12.2021 und 30.09.2021

Net-LTV

Der Net-LTV (Loan-to-Value) leitet sich wie folgt ab:

TEUR	31.12.2021	30.09.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	221.226,5	207.057,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	20.050,8	19.876,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	49.088,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	26.312,4	25.847,7
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	267.589,7	301.869,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.687,9	11.612,4
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	119.456,8	118.233,1
Andere kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	67.453,7	0,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	200.598,4	129.845,5
Bürgschaft für Erbbauzinsen	-8.354,0	-8.354,0
Darlehensinvestitionen via Creditsheff (über 1 Jahr)	-4.165,2	-3.194,6
Andere langfristige finanzielle Vermögenswerte	-12.519,2	-11.548,6
Liquide Mittel	-9.355,3	-397,0
Treuhandkonten	-970,5	175,5
Ausleihungen via Creditsheff	-9.406,0	-10.893,7
Kurzfristige Ausleihungen	-61.661,2	-63.844,7
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	-81.393,0	-74.959,9
Nettoschulden	374.275,9	345.206,4
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	828.631,4	814.097,0
Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.230,3	462,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.300,0	7.300,0
Summe als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	841.161,7	821.859,5
Net LTV	44,5 %	42,0 %

5.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	Q1 2021/2022	Q1 2020/2021
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	9.198,4	9.804,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.666,9	-24.485,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.426,6	15.172,5
Zahlungswirksame Veränderungen liquide Mittel	8.958,1	492,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	397,1	35,1
Liquide Mittel am Ende der Periode	9.355,2	527,1

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist aufgrund des höheren operativen Bewirtschaftungsergebnisses auf TEUR 9.198,4 (per Q1 2020/2021 TEUR 9.804,5) angewachsen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien von TEUR -19.302,3 sowie die Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt per 31.12.2021 TEUR -14.666,9 (per Q1 2020/2021: TEUR -24.485,0).

Die Darlehensaufnahmen i.H.v. TEUR 18.020,0 (Q1 2020/2021: TEUR 17.520,0) prägten wesentlich den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 14.426,6 (Q1 2020/2021: TEUR 15.172,5).

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

5.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Industrie entwickelte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022 wie folgt:

TEUR	Q1 2021/2022	Q1 2020/2021
Vermietungsergebnis	11.426,5	9.061,9
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.833,7	356,8
Bewertungsergebnis	0,0	0,0
Betriebliche Aufwendungen	-1.518,3	-1.505,9
EBIT	11.741,9	7.912,8
Finanzergebnis	-19.916,7	-446,3
EBT	-8.174,8	7.466,5
Steuern	-0,4	-0,3
Periodenergebnis	-8.175,2	7.466,2

Die Mieterlöse und damit das Vermietungsergebnis erhöhten sich deutlich durch das ankaufsbedingt vergrößerte Immobilienportfolio auf TEUR 11.426,5 (Q1 2020/2021: TEUR 9.061,9). Darüber hinaus wirkten sich die Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen zum Jahresende 2020 positiv auf das Vermietungsergebnis aus. Die Bewirtschaftungsaufwendungen stiegen analog zum angewachsenen Immobilienportfolio.

Die betrieblichen Aufwendungen von TEUR -1.518,3 stagnierten nahezu im Vergleich zum Vorjahresquartal TEUR -1.505,9. Die betrieblichen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen auf der geringeren Anzahl an Abschreibungen und Wertminderungen wegen der vorgenommenen Bewertung der

Finanzmittelanlagen. Des Weiteren sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen korrelierend zum Unternehmenswachstum angestiegen.

Der primäre Grund für das negative Finanzergebnis von TEUR -19.916,7 im Vergleich zu Q1 2021/2022 TEUR -446,3 ist bedingt durch das Bewertungsergebnis für die Wandelschuldverschreibung im Rahmen der Ablösevereinbarung durch Zahlung eines Barbetrags.

Weiterhin sank der Zinsertrag aus Finanzmittelanlagen und dem Gesellschafterdarlehen TEUR 1.524,2 (Q1 2020/2021: TEUR 2.037,2) durch Rückführung gewährter Darlehen bzw. Ausleihungen. Der Zinsaufwand der Gesellschaft stieg korrespondierend zum angewachsenen Immobilienportfolio. Der Zinsaufwand Leasing i.H.v. TEUR -491,6 ergibt sich aus gezahlten Erbbauzinsen (Q1 2020/2021 TEUR -437,6).

Das in Q1 2021/2022 erzielte Periodenergebnis beträgt TEUR -8.175,2 (Q1 2020/2021: TEUR 7.466,2) und wurde maßgeblich durch das Bewertungsergebnis für die Wandelschuldverschreibung im Rahmen der Ablösevereinbarung bzw. das daraus erzielte außerordentliche negative Finanzergebnis beeinflusst.

Der sich daraus ableitende FFO (Funds from operations) und aFFO (adjusted Funds from operations) stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Q1 2021/2022	Q1 2020/2021
Periodenergebnis	-8.175,2	7.466,2
Bereinigung Abschreibungen	86,6	34,8
Bereinigung Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Bereinigung Bewertungsergebnis finanzielle Verbindlichkeiten	18.365,7	0,0
Bereinigung Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0,0	0,0
Bereinigung Sondereffekte / zahlungsunwirksame Aufwendungen + Erträge	-1.738,4	103,3
Bereinigung Einmalaufwendungen/-erträge	447,6	298,7
FFO	8.986,3	7.903,0
- Capex	-754,2	-1.243,5
aFFO	8.232,1	6.659,5

Die Sondereffekte / zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten im Wesentlichen Einzelwertberichtigungen für Darlehens- und Mietforderungen sowie Bewertungsanpassungen für Anleihezinsen.

Die Einmalaufwendungen enthalten nicht wiederkehrende Aufwendungen und Erträge wie z.B. Kosten für Grundpfandrechtsbesicherungen.

Für Q1 2021/2022 erzielt die DIG ein FFO je Aktie von EUR 0,28 (Q1 2020/2021: EUR 0,25), was einem prozentualen Zuwachs von 12 % entspricht.

6. Ausblick

Im Rahmen der weiteren Abwicklung der Übernahme wird die DIG zunächst in den Konzern der CTP N.V. konsolidiert. Außerdem wird im weiteren Verlauf die Verschmelzung mit der CTP N.V. angestrebt.

Durch den Wegfall der Folgepflichten aus der Börsennotierung wird es keine weiteren Zwischenmeldungen und Halbjahresfinanzberichte mehr geben.

7. Risikolage

Die Deutsche Industrie Grundbesitz AG ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 2021/2022 nicht wesentlich verändert. Insofern wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr zum 30. September 2021 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht“ verwiesen.

Aufgrund der weiterhin gesamtwirtschaftlich vorherrschenden Fragilität erfolgt insbesondere unter dem Gesichtspunkt der andauernden SARS-CoV-2 Pandemie ein erweitertes Monitoring für gewährte Stundungen und die Entwicklung von Forderungsbeständen. Im gegenwärtigen Marktumfeld, welches durch vorherrschende Rahmenbedingungen mögliche Inflationstendenzen begünstigen kann, beobachtet das Management die Entwicklung der Zinsen zur Refinanzierung der Gesellschaft. Der Vorstand wird regelmäßig über Auswirkungen, welche auf die Mieteinnahmen Einfluss haben könnten, informiert.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzierungsstichtag 31.12.2021 sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zu berücksichtigen waren.

Im Januar fand für das Objekt in Wittingen der Nutzen-/Lastenwechsel mit einem Gesamtkaufpreisvolumen in Höhe von 4,95 Mio. € statt.

Unter Berücksichtigung aller beurkundeten Objekte besteht das Gesamtportfolio der Deutschen Industrie pro forma per 14. Februar 2022 aus 91 Immobilien mit einer Gewerbefläche von rund 1,66 Mio. m², einer annualisierten Gesamtmiete von rund 61,9 Mio. EUR und einem Portfoliowert von ca. 813,7 Mio. €.

Delisting der Aktien der DIR

Mit Wirkung zum Ablauf des 25.01.2022 wurde die Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und der Börse Berlin widerrufen.

Damit endet der Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und der Börse Berlin, sowie im XETRA. Die DIR-Aktien sollen auch nicht mehr zum Handel im Regulierten Markt einer anderen Wertpapierbörse zugelassen werden und die DIR hat sich dazu verpflichtet, es zu unterlassen, eine Zulassung der DIR-Aktien zum Handel im Regulierten Markt einer Wertpapierbörse zu beantragen. Außerdem hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, es zu unterlassen, die Einbeziehung der DIR-Aktien zum Handel im Freiverkehr irgendeiner Wertpapierbörse zu beantragen oder Maßnahmen zu ergreifen, die die Einbeziehung der DIR-Aktien im Freiverkehr jeglicher Börsen veranlassen, ausdrücklich unterstützen oder genehmigen. Zudem hat sich die Gesellschaft verpflichtet, nach Durchführung des Delistings alle wirtschaftlich zumutbaren Schritte und Maßnahmen zu ergreifen, die notwendig oder förderlich sind, um die Einbeziehung der DIR-Aktien im Freiverkehr jeglicher Börsen zu beenden.

Eintragung der Satzungsänderung gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 08.12.2021

Durch Eintragung der Satzungsänderung im Handelsregister am 20.01.2022 wurde der REIT-Status der Gesellschaft aufgehoben und die Gesellschaft firmiert nunmehr wieder unter „Deutsche Industrie Grundbesitz AG“.

Potsdam, 14. Februar 2021



Rolf Elgeti
CEO



Sonja Petersen
CIO



René Bergmann
CFO



**9. Zwischenabschluss für den Zeitraum
1.10.2021 bis 31.12.2021 Geschäftsjahr 2021/2022**

9.1 Bilanz zum 31.12.2021

TEUR	31.12.2021	30.09.2021
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	848.482,0	828.497,5
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	828.631,4	814.097,0
Immaterielle Vermögenswerte	3,0	3,0
Sachanlagen	1.973,4	2.059,9
Derivate Finanzinstrumente	124,7	326,5
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.519,2	11.548,6
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.230,3	462,5
Kurzfristige Vermögenswerte	96.300,5	88.792,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.527,3	1.547,1
Ertragsteuererstattungsansprüche	423,3	308,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	83.994,6	86.540,2
Liquide Mittel	9.355,3	397,0
SUMME AKTIVA	954.965,8	927.453,3
PASSIVA		
Eigenkapital	480.739,7	489.008,8
Gezeichnetes Kapital	32.079,5	32.079,5
Kapitalrücklage	229.993,6	229.993,6
Andere Rücklagen	50,0	50,0
Anderes kumuliertes Eigenkapital	88,8	182,8
Bilanzgewinn	218.527,8	226.702,9
Langfristige Verbindlichkeiten	267.628,6	302.016,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	221.226,5	207.057,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	20.050,8	19.876,7
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	49.088,0
Sonstige Rückstellungen	35,9	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3,0	25.847,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	206.597,5	136.428,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.687,9	11.612,4
Sonstige Rückstellungen	1.683,2	1.406,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	782,8	1.409,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.533,1	3.768,0
SUMME PASSIVA	954.965,8	927.453,3

9.2 Gesamtergebnisrechnung

	Q1-2021/2022	Q1-2020/2021
TEUR	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020
Umsatzerlöse aus Vermietung	15.246,0	11.850,9
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.405,5	2.312,2
Vermietungsaufwendungen	-6.225,0	-5.101,2
Vermietungsergebnis	11.426,5	9.061,9
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.833,7	356,8
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Rohergebnis	13.260,2	9.418,7
Personalaufwand	-457,2	-230,8
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-86,6	-34,8
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0,0	-357,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-974,5	-882,5
Betriebliche Aufwendungen	-1.518,3	-1.505,9
EBIT	11.741,9	7.912,8
Bewertungsergebnis finanzielle Verbindlichkeiten	-18.365,7	0,0
Zinsertrag	1.524,2	2.037,2
Zinsaufwand	-2.583,6	-2.045,9
Zinsaufwand Leasing (Erbbauzinsen)	-491,6	-437,6
Finanzergebnis	-19.916,7	-446,3
EBT	-8.174,8	7.466,5
Sonstige Steuern	-0,4	-0,3
Periodenergebnis	-8.175,2	7.466,2
Periodenergebnis der Gewinn und Verlustrechnung	-8.175,2	7.466,2
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert wurden	-94,0	-319,5
<i>Wertminderung erworbene Darlehen</i>	-1.950,6	1.691,2
<i>Fair Value-Änderung erworbener Darlehen</i>	1.950,6	-1.691,2
<i>Cashflow Hedge Rücklage</i>	-94,0	-319,5
Summe sonstiges Ergebnis	-94,0	-319,5
Gesamtergebnis	-8.269,2	7.146,7
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,25	0,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,25	0,22

9.3 Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2020	32.079,5	229.993,6	50,0	491,4	114.585,5	377.200,0
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	119.816,5	119.816,5
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	-308,6	0,0	-308,6
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	182,8	119.816,5	119.507,9
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kosten EK-Beschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden/ Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	-7.699,1	-7.699,1
Stand 30.09.2021	32.079,5	229.993,6	50,0	182,8	226.702,9	489.008,8
Stand 01.10.2021	32.079,5	229.993,6	50,0	182,8	226.702,9	489.008,8
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	-8.175,2	-8.175,2
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	-94,0	0,0	-94,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	88,8	-8.175,2	-8.269,2
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kosten EK-Beschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden / Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2021	32.079,5	229.993,6	50,0	88,8	218.527,7	480.739,6

9.4 Kapitalflussrechnung

TEUR	Q1-2021/2022	Q1-2020/2021
	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020
Periodenergebnis	-8.175,2	7.466,2
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.551,0	446,2
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	66,7	34,8
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	-142,3	226,5
-/+ Gewinn/ Verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus der Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten	18.365,7	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	0,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	277,2	-656,7
- Gezahlte Ertragssteuern	-423,3	0,0
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus		
-/+ Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.305,6	1.266,9
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		
+/- Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15,9	1.020,6
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	9.198,4	9.804,5
+ Einzahlung Abgänge von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (abzgl. Veräußerungskosten)	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-19.302,3	-38.852,4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	8.471,7	17.232,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-4.510,0	-3.280,0
+ Erhaltene Zinsen	673,7	415,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.666,9	-24.485,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	0,0
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	18.020,0	17.520,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-168,4	0,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-1.620,5	-1.106,0
- Gezahlte Zinsen	-1.313,4	-804,0
- Gezahlte Erbbauzinsen	-491,1	-437,5
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.426,6	15.172,5
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	8.958,1	492,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	397,1	35,2
Liquide Mittel am Ende der Periode	9.355,2	527,2

Herausgeber

Vorstand der Deutsche Industrie Grundbesitz AG

Kontakt

Deutsche Industrie Grundbesitz AG

Geschäftsanschrift:

August-Bebel-Str. 68

14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 -529

Telefax +49 (0) 331 74 00 76 -520

E-Mail ir@deutsche-industrie-reit.de

Internetseite <https://deutsche-industrie-grundbesitz.de/>

Haftungsausschluss

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.

Der Einzelabschluss umfasst die Bestandteile Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Kapitalflussrechnung und wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge sind grundsätzlich in ihrer absoluten Höhe, in Tausend Euro (TEUR) bzw. in Millionen Euro (Mio. €) dargestellt (Ausnahmen werden gekennzeichnet), wodurch sich Rundungsdifferenzen ergeben können.

Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor. In Zweifelsfragen ist immer die deutsche Version maßgeblich.

Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022

1. Oktober bis 31. Dezember 2021