Deutsche
Konsum
Real Estate AG

1. Oktober 2025 – 30. Juni 2026

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2025/2026

Inhalt

Unternehmenskennzahlen 3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2025 bis 30. Juni 2026 5
1. Geschäftsverlauf 5
2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 7
3. Nachtragsbericht 11
4. Risikolage 11
5. Ausblick und Prognose 11
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2025 bis 30. Juni 2026 des Geschäftsjahres 2025/2026 13
Über die Deutsche Konsum Real Estate AG 19
Die Aktie der Deutsche Konsum Real Estate AG 19
Herausgeber 20
Kontakt 20
Haftungsausschluss 20

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf

Kennzahlen	1. Oktober 2025 - 30. Juni 2026	1. Oktober 2024 - 30. Juni 2025	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	47.985	52.684	-4.698	-8,9
Ergebnis aus der Vermietung	29.183	29.821	-638	-2,1
EBIT	-24.467	-27.437	2.970	-10,8
Finanzergebnis	-10.557	-18.390	7.833	-42,6
Periodenergebnis	-25.683	-32.611	6.929	-21,2
FFO	14.463	9.894	4.568	46,2
FFO je Aktie (in EUR) unverwässert	0,18	0,24	-0,06	-23,7
aFFO	13.029	5.644	7.385	>100
aFFO je Aktie (in EUR) unverwässert	0,16	0,13	0,03	20,6
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	-0,32	-0,78	0,46	-58,9
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	-0,32	-0,68	0,36	-52,8

	30. Juni 2026	30. September 2025	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	672.745	620.825	51.920	8,4
Bilanzsumme	737.153	816.841	-79.687	-9,8
Eigenkapital	397.049	304.277	92.773	30,5
Finanzielle Verbindlichkeiten	311.533	471.090	-159.557	-33,9
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	41,1	57,8	-16,6	-28,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	3,75	3,52	0,23	6,5
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	4,13	4,46	-0,33	-7,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,6	3,2	0,4	12,5
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	1,6	0,6	1,0	>100
Immobilienspezifische Kennzahlen				
NAV	399.882	316.451	83.431	26,4
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert	3,64	6,28	-2,65	-42,1
EPRA NTA je Aktie (in EUR) verwässert	3,64	6,08	-2,44	-40,1

	30. Juni 2026	30. September 2025	Veränderung	%
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	109.926.080	50.351.091	59.574.989	>100
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	80.461.642	44.119.518	36.342.124	82,4
Marktkapitalisierung (in EUR)	138.506.861	95.667.073	42.839.788	44,8
Aktienkurs (in EUR)	1,26	1,90	-0,64	-33,7
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	140	150	-10	-6,7
Vermietbare Fläche (in m²)	884.000	958.161	-74.161	-7,7
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	58.652	67.107	-8.455	-12,6
Leerstandsrate (in %)	18,2	14,2	4,0	28,2
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	4,0	4,1	-0,1	-2,9

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2025 bis 30. Juni 2026

Die nachstehende Zwischenmitteilung der Deutsche Konsum Real Estate AG (im Folgenden auch „Deutsche Konsum“, „Gesellschaft“ oder „DKR“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2025/2026 („9M 2025/2026“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Geschäftsverlauf

Sanierungsprozess und Portfolio

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024/2025 gezwungen, einen Sanierungs- und Transformationsprozess zu beginnen, um die langfristige Fortführung und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sicherstellen zu können.

Am 13. März 2025 hat die Gesellschaft entsprechend bekanntgegeben, dass sie ein Sanierungsgutachten bei der FTI Andersch AG in Auftrag geben und in Zusammenhang damit gemeinsam mit dem Sanierungsgutachter ein Sanierungskonzept erstellen wird. Das Sanierungsgutachten entspricht dem Standard IDW S6 und berücksichtigt die höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH. Die Fertigstellung und Ausfertigung des Sanierungskonzeptes ist zum 1. September 2025 erfolgt. Das übergeordnete Ziel ist die Reduzierung der Verschuldung des Unternehmens und die Wiederherstellung eines positiven Cashflow-Profils. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen eine inzwischen erfolgreich durchgeführte Sanierungskapitalerhöhung, in deren Rahmen ein Debt-to-Equity Swap für Verbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 119 Mio. erfolgt ist, sowie umfangreiche Verkaufsmaßnahmen von Immobilienvermögen mit einem Volumen in Höhe von bis zu EUR 300 Mio. zur Reduzierung der Verschuldung der Gesellschaft. Der Sanierungszeitraum läuft bis September 2027. Die relevanten Finanzierungsgläubiger haben zudem die Fälligkeiten ihrer Forderungen bis zum Ende des Sanierungszeitraums verlängert bzw. vergleichbare Zusagen erteilt.

Die Sanierungskapitalerhöhung wurde am 4. Dezember 2025 im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung der DKR beschlossen und als gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Altaktionäre zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 pro neu ausgegebener Aktie umgesetzt. Die Bezugsfrist endete mit Ablauf des 4. Februars 2026. Es wurden 166.853 Neue Aktien gegen Bareinlagen gezeichnet. Zusammen mit den Aktien aus dem Debt-to-Equity Swap wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft um EUR 59.574.989 auf EUR 109.926.080 erhöht.

Hinsichtlich der Verkaufsmaßnahmen konnte die Gesellschaft bislang rund EUR 78 Mio. realisieren. Darin enthalten ist der Verkauf von insgesamt acht Objekten im aktuellen Geschäftsjahr. Die entsprechende Jahresmiete beträgt rund EUR 3,2 Mio. und die Kaufpreise summierten sich auf EUR 34,7 Mio. Für zwei weitere Objekte wurden im Juni Kaufverträge unterzeichnet. Die Jahresmiete beträgt rund EUR 1,6 Mio. und die Kaufpreise summieren sich auf EUR 16 Mio. Daneben arbeitet die Gesellschaft zusammen mit GPEP an weiteren Verkäufen, um den Sanierungspfad einzuhalten und die Entschuldung weiter voranzureiben.

Das am 30. Juni 2026 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR umfasst 140 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 693,7 Mio. und einer Mietfläche von rund 884.000 m². Das operative Geschäft entwickelt sich grundsätzlich im Rahmen unserer Erwartungen. Dennoch macht sich das wirtschaftlich schwierige Marktumfeld auch im Einzelhandel bemerkbar. So sind auch wir von Insolvenzen einzelner Mieter getroffen, was den Anstieg der Leerstandsquote erklärt.

Das Portfolio wurde durch CBRE mit Stichtag zum 30.06.2026 neu bewertet, woraus sich ein Bewertungsverlust in Höhe von EUR 41,6 Mio. (entsprechend rund 5,7% auf den bisherigen Portfoliowert) ergibt.

Mit den bereits umgesetzten Maßnahmen konnte der Verschuldungsgrad der Gesellschaft bereits deutlich reduziert werden. Der LTV beträgt zum 30. Juni 2026 41,1% verglichen mit 57,8% zum 30. September 2025. Ein weiterer positiver Effekt ist die Reduzierung der Zinslast. Diese hat sich von EUR 18,7 Mio. für den Vergleichszeitraum 9M 2024/2025 auf EUR 10,7 Mio. im aktuellen Berichtszeitraum 9M 2025/2026 reduziert.

Neue Schuldverschreibung mit der Obotritia Capital KGaA

Die Deutsche Konsum hatte zum 31. Dezember 2025 eine unbesicherte Zinsforderung gegen die Obotritia Capital KGaA (nachfolgend „Obotritia“) in Höhe von EUR 16,1 Mio. (nachfolgend „Zinsforderung“). Zur bestmöglichen (wirtschaftlichen) Erhaltung der Zinsforderung haben die DKR und die Obotritia eine Umschuldung der Zinsforderung vereinbart. In diesem Zusammenhang hat die Obotritia im Juli 2026 verzinsliche und besicherte Schuldverschreibungen in Höhe der Zinsforderung emittiert, welche von der DKR gezeichnet wurden. Die Deutsche Konsum hat somit eine besicherte und damit wirtschaftlich attraktivere Gläubigerposition erhalten.

Ordentliche Hauptversammlung am 17. April 2026

Am 17. April 2026 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Auf der Hauptversammlung waren über 82 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Wesentliche gefasste Beschlüsse betreffen: die Entlastung von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Wahl von Thorsten Arsan in den Aufsichtsrat und die Schaffung von neuem Genehmigten und Bedingten Kapital. Hank Boot hat sich nicht zur Wiederwahl in den Aufsichtsrat gestellt und ist entsprechend mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Ferner wurde die Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025/2026 gewählt.

Alle die HV betreffenden Unterlagen, sowie die Abstimmungsergebnisse können auf der Website der Gesellschaft im Bereich Investor Relations abgerufen werden.

Neuer Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutschen Konsum Real Estate AG hat am 22. Juni 2026 Daniel Löhken, bislang Vorsitzender des Aufsichtsrats, mit Wirkung ab dem 1. Juli 2026 zum Mitglied des Vorstands und Vorstandsvorsitzenden für einen Zeitraum von drei Jahren bestellt. Die Bestellung erfolgte im Zuge einer strukturierten Nachbesetzung; Kyrill Turchaninov wird planmäßig zum 31. Juli 2026 aus dem Vorstand ausscheiden. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Dr. Kai Gregor Klinger. Sebastian Wasser bleibt stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum Real Estate AG stellt sich zum 30. Juni 2026 wie folgt dar:

Aktiva	**30.06.2026**	**30.09.2025**	**Passiva**	**30.06.2026**	**30.09.2025**
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	673.513	621.629	A. Eigenkapital	397.049	304.277
B. Kurzfristige Vermögenswerte	42.668	29.642	B. Langfristige Verbindlichkeiten	304.178	464.785
			C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	35.925	44.628
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	20.973	165.569	D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-	3.150
Summe Aktiva	**737.153**	**816.841**	**Summe Passiva**	**737.153**	**816.841**

Das Immobilienvermögen macht ca. 94% unserer Bilanzsumme aus. Durch den Verkauf und die Abwertung im Umfang von EUR 41,6 Mio. hat sich die Bilanzsumme um TEUR 79.687 auf TEUR 737.153 (30.09.2025: TEUR 816.841) verringert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres 2025/2026 um TEUR 92.773 auf TEUR 397.049 (30.09.2025: TEUR 304.277). Dies ist im Wesentlichen auf die im Berichtszeitraum erfolgte Kapitalerhöhung (via Debt-to-Equity-Swap sowie Barkapitalerhöhung) zurückzuführen.

Die Gesamtverbindlichkeiten verminderten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 169.310 auf TEUR 340.104 (30.09.2025: TEUR 509.414). Maßgeblich für diese Änderung waren der erfolgte Debt-to-Equity-Swap, laufende Darlehenstilgungen und Rückführungen aus Verkäufen.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. Juni 2026 wie folgt dar:

TEUR	**30.06.2026**		**30.09.2025**	
	NAV (unverwässert)	**EPRA NTA (verwässert)**	**NAV (unverwässert)**	**EPRA NTA (verwässert)**
Eigenkapital (TEUR)	397.049	397.049	304.277	304.277
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	-	-	10.801
Latente Steuern	2.832	2.832	12.174	12.174
Kennzahlen, TEUR	**399.882**	**399.882**	**316.451**	**327.252**
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	109.926.080	109.926.080	50.351.091	50.351.091
Potenzielle Wandlungsaktien	-	-	-	3.508.772
Kennzahlen je Aktie, EUR	**3,64**	**3,64**	**6,28**	**6,08**

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten inklusive der in den IFRS 5-Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Netto-Tilgung von Darlehen um TEUR 37.246 auf TEUR 281.578 vermindert (30.09.2025: TEUR 318.824).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2026 wie folgt dar:

TEUR	**30.06.2026**	**30.09.2025**
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281.578	318.824
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-	3.150
Wandelschuldverschreibungen	-	10.801
Unternehmensanleihen	29.955	138.315
Summe Finanzielle Verbindlichkeiten	**311.533**	**471.090**
abzüglich Flüssige Mittel	-21.518	-9.069
abzüglich Kaufpreiseinbehalte und Treuhandkonten	-1.502	-4.319
abzüglich Ausleihungen	-	-
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-3.096	-3.520
Nettoverschuldung	**285.417**	**454.182**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	672.745	620.825
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	20.973	165.569
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	-
Summe Renditeliegenschaften	**693.717**	**786.394**
Net-LTV	**41,1 %**	**57,8 %**

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	**9M 2025/2026**	**9M 2024/2025**
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	15.134	11.784
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	45.893	61.377
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-48.578	-64.873
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**12.449**	**8.288**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.069	1.407
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**21.518**	**9.696**

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit (TEUR 15.134) ist unter anderem aufgrund von Working Capital – Veränderungen im Vergleich zur Vorperiode (9M 2024/2025: TEUR 11.784) höher.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 47.102 (9M 2024/2025: TEUR 18.305). Dem entgegen stehen Auszahlungen für Capex-Maßnahmen von TEUR 1.434 (9M 2024/2025: TEUR 6.648).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR 37.178 (9M 2024/2025: TEUR 56.226) sowie geleistete Zinszahlungen (inklusive Erbbauzinsen) in Höhe von TEUR 10.898 (9M 2024/2025: TEUR 13.534).

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025/2026 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2025/2026	9M 2024/2025
Mieterlöse	47.985	52.684
Vermietungsergebnis	29.183	29.821
Veräußerungsergebnis	-3.938	-179
Sonstige betriebliche Erträge	686	122
Bewertungsergebnis	-41.606	-47.217
Betriebliche Aufwendungen	-8.793	-9.984
EBIT	**-24.467**	**-27.437**
Finanzergebnis	-10.557	-18.390
EBT	**-35.024**	**-45.827**
Ertragsteuern und sonstige Steuern	9.342	13.216
Periodenergebnis	**-25.683**	**-32.611**

Die Mieterlöse sind mit TEUR 47.985 im Vergleich zur Vorperiode (TEUR 52.684) u.a. durch Objektverkäufe um TEUR 4.698 gesunken und werden fast ausschließlich aus Gewerbemietverhältnissen erzielt. Das Vermietungsergebnis verringerte sich um TEUR 638 auf TEUR 29.183 (9M 2024/2025: TEUR 29.821) und bildet die um TEUR 3.097 höheren Erträge aus abgerechneten Betriebskosten (TEUR 16.114, Vorjahr TEUR 13.017) ab.

Das Immobilienportfolio wurde zum 30.06.2026 durch CBRE bewertet. Aus dieser Bewertung ergibt sich ein bilanzieller Effekt von TEUR -41.606 (9M 2024/2025: TEUR -47.217). Das entspricht 5,7% auf den bisherigen Portfoliowert.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind um TEUR 2.974 auf TEUR 4.669 (9M 2024/2025: TEUR 7.644) gesunken. Sie enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.671 (9M 2024/2025: TEUR 3.773). Bereinigt um diese Effekte ergibt sich eine Reduzierung der Verwaltungskosten um TEUR 872.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der geringeren Schulden auf TEUR 10.687 (9M 2024/2025: TEUR 18.739) gesunken. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 316 (9M 2024/2025: TEUR 370) enthalten.

Das im Berichtszeitraum ausgewiesene positive Steuerergebnis (TEUR 9.342) resultiert nahezu vollständig aus der Reduzierung passiver latenter Steuern als Folge der Objektbewertung und den Verkäufen.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR -25.683 (9M 2024/2025: TEUR -32.611), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2025/2026	9M 2024/2025
Periodenergebnis	-25.683	-32.611
Bereinigung der Ertragsteuern	-9.342	-13.216
Bereinigung der Abschreibungen	94	84
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	41.606	47.217
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	3.938	179
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	3.967	3.770
Bereinigung um Einmaleffekte	-117	4.471
FFO	**14.463**	**9.894**

Capex	-1.434	-4.251
aFFO	**13.029**	**5.644**

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten nahezu vollständig Wertberichtigungen von Mietforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere Restrukturierungskosten. Dem stehen periodenfremde Erträge aus Betriebskostenabrechnungen in ähnlicher Größenordnung gegenüber.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,18 (9M 2024/2025: EUR 0,24) sowie ein aFFO von EUR 0,16 je Aktie (9M 2024/2025: EUR 0,13).

3. Nachtragsbericht

Die Deutsche Konsum hatte zum 31. Dezember 2025 eine unbesicherte Zinsforderung gegen die Obotritia Capital KGaA (nachfolgend „Obotritia“) in Höhe von EUR 16,1 Mio. (nachfolgend „Zinsforderung“). Zur bestmöglichen (wirtschaftlichen) Erhaltung der Zinsforderung haben die DKR und die Obotritia eine Umschuldung der Zinsforderung vereinbart. In diesem Zusammenhang hat die Obotritia im Juli 2026 verzinsliche und besicherte Schuldverschreibungen in Höhe der Zinsforderung emittiert, welche von der DKR gezeichnet wurden. Die Deutsche Konsum hat somit eine besicherte und damit wirtschaftlich attraktivere Gläubigerposition erhalten.

4. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2024/2025 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die aktuelle Konjunkturschwäche in Deutschland führt zunehmend zu Kaufzurückhaltung bei den Konsumenten. Dies trifft den Einzelhandel besonders. Einige Unternehmen haben in der Folge Insolvenz anmelden müssen. Dazu gehören auch Mieter der Deutsche Konsum wie zum Beispiel überregionale Fach- und Baumarktketten. Da die gesamtwirtschaftliche und geopolitische Situation derzeit unsicher ist, sind weitere Insolvenzen nicht auszuschließen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Mit dem Beginn des Iran Krieges haben sich die Investitions- und Finanzierungsrahmenbedingungen für Immobilientransaktionen verschlechtert. Durch die gestiegenen Energiepreise und mögliche Auswirkungen auf die Inflation und damit das Zinsniveau sind Investoren zurückhaltender und preissensitiver geworden. Dadurch dauern Prozesse länger oder werden abgebrochen, was zu einer Verstärkung der nachfolgenden Risiken führen könnte.

Der aktuelle Status des Sanierungsplans sieht ein Verkaufsvolumen von Objekten bis Ende September 2027 mit Verkaufserlösen von bis zu EUR 300 Mio. vor. Wie bereits im Risikobericht zum 30. September 2025 dargelegt, ist es nicht auszuschließen, dass solche Verkäufe mit Abschlägen zum Buchwert erfolgen und einen negativen Einfluss auf die Ertrags- und erwartete Liquiditätssituation der Gesellschaft haben. Des Weiteren besteht das Risiko, dass der Umfang der Verkaufserlöse nicht in der vorgesehenen Zeit umgesetzt werden kann. Zudem muss die Gesellschaft gegenüber Erwerbern von Immobilien die Gewährleistungen, Kenntniserklärungen oder Garantien abgeben. Sollten diese zugesicherten Eigenschaften bzw. Umstände nicht wie vereinbart vorhanden sein oder sollten entgegen abgegebenen Erklärungen und trotz entsprechender Nachforschungen des Managements vor Abschluss der Verträge doch Kenntnisse von nachteiligen Umständen gegeben sein, könnten Erwerber entsprechende Ansprüche gegen die Gesellschaft geltend machen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DKR auswirken. All diese Fälle können für sich oder in der Gesamtheit zu bestandsgefährdenden Risiken führen.

Die Risikolage der Gesellschaft hat sich darüber hinaus nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2025 nicht wesentlich verändert.

5. Ausblick und Prognose

Neben der operativen Weiterentwicklung des Portfolios liegt der Fokus in den kommenden Monaten weiterhin auf der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen. Ein sehr wichtiger Schritt ist bereits mit der Sanierungskapitalerhöhung bereits erfolgt.

Prognose für das Geschäftsjahr 2025/2026

Die Gesellschaft befindet sich in einem Sanierungsprozess. Dieser erfordert als wesentliche Maßnahme Verkäufe im Volumen von bis zu EUR 220 Mio. innerhalb der nächsten 15 Monate (ursprünglich bis zu EUR 300 Mio.).

Die Umsetzung der Verkäufe ist sowohl zeitlich als auch wirtschaftlich mit Unsicherheiten behaftet. Es lässt sich nicht verlässlich prognostizieren, zu welchem Zeitpunkt welche Objekte zu welchem Kaufpreis verkauft werden. Dies hat aber einen erheblichen Einfluss auf das Vermietungs-, Verkaufs- und Zinsergebnis. Der Vorstand erwartet auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2025/2026 - bedingt durch Objektverkäufe - einen Rückgang der Mieterlöse auf eine Spanne zwischen EUR 58 Mio. bis EUR 63 Mio. Für den FFO erwarten wir einen moderaten Anstieg, wobei geplante Objektveräußerungen, deren zeitliche Realisierung nicht konkret planbar sind, diesen beeinflussen.

Die Leerstandsquote des Portfolios und die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) sind aufgrund der Verkäufe ebenfalls schwer zu prognostizieren, da beide Kennzahlen unter anderem davon abhängig sind, welche spezifischen Kennzahlen die zu verkaufende Objekte jeweils aufweisen. Grundsätzlich gehen wir für das Gesamtportfolio von einem leichten Anstieg der Leerstandsquote und einem vergleichbaren Niveau der WALT im Vergleich zum Vorjahr aus.

Unser Fokus liegt auf der kontinuierlichen Umsetzung der Verkaufsaktivitäten aus dem Sanierungsgutachten.

Potsdam, 12. August 2026

Daniel Löhken
Vorstand (CEO)

Lars Wittan
Vorstand (CIO)

Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2025 bis 30. Juni 2026
des Geschäftsjahres 2025/2026

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf
Bilanz zum 30.06.2026

TEUR	30.06.2026	30.09.2025
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	672.745	620.825
Sachanlagen	768	804
	-	-
	673.513	**621.629**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.402	5.451
Ertragsteuererstattungsansprüche	647	615
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.100	14.507
Zahlungsmittel	21.518	9.069
	42.668	**29.642**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	20.973	165.569
SUMME AKTIVA	**737.153**	**816.841**
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	109.926	50.351
Kapitalrücklage	277.587	218.848
Andere Rücklagen	723	723
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	141	-
Bilanzgewinn	8.671	34.354
	397.049	**304.277**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	263.933	295.905
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-	10.800
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	29.955	138.315
Sonstige Rückstellungen	4	4
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.455	7.587
Passive latente Steuern	2.832	12.174
	304.178	**464.785**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.645	22.919
Steuerrückstellungen	10.006	10.006
Sonstige Rückstellungen	3.856	6.291
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.306	2.489
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.112	2.923
	35.925	**44.628**
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	3.150
SUMME PASSIVA	**737.153**	**816.841**

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2025-30.06.2026	01.04.2026-30.06.2026	01.10.2024-30.06.2025	01.04.2025-30.06.2025
Mieterlöse	47.985	15.111	52.684	17.246
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.114	4.184	13.017	4.329
Vermietungsaufwendungen	-34.916	-13.874	-35.879	-12.077
Vermietungsergebnis	**29.183**	**5.421**	**29.821**	**9.498**
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	47.810	34.665	18.414	7.400
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-48.300	-35.387	-18.467	-7.455
Wertänderung der verkauften Liegenschaften	-3.448	-3.448	-126	-126
Veräußerungsergebnis	**-3.938**	**-4.169**	**-179**	**-181**
Sonstige betriebliche Erträge	**686**	**425**	122	18
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	**-41.606**	**-41.606**	**-47.217**	**-47.217**
Rohergebnis	**-15.674**	**-39.929**	**-17.453**	**-37.881**
Personalaufwand	-1.574	-505	-1.749	-471
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-94	-32	-84	-28
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-4.030	642	-2.256	-284
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.096	-1.123	-5.894	-3.516
Betriebliche Aufwendungen	**-8.793**	**-1.018**	**-9.984**	**-4.299**
EBIT	**-24.467**	**-40.947**	**-27.437**	**-42.180**
Zinsertrag	130	42	349	-0
Zinsaufwand	-10.687	-3.593	-18.739	-6.575
Finanzergebnis	**-10.557**	**-3.551**	**-18.390**	**-6.575**
EBT	**-35.024**	**-44.498**	**-45.827**	**-48.755**
Ertragsteuern	9.342	12.343	13.216	15.111
Sonstige Steuern	-	-	-0	-
Periodenergebnis	**-25.683**	**-32.155**	**-32.611**	**-33.644**
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,32	-0,42	-0,78	-0,80
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,32	-0,42	-0,68	-0,72

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Andere Rücklagen	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Bilanz-gewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2024	**35.156**	**197.142**	**723**	**-**	**85.346**	**318.367**
Periodenergebnis					-32.611	-32.611
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen		21.805				21.805
Kapitalerhöhung aus Wandlung	15.195					15.195
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-98				-98
Stand 30.06.2025	**50.351**	**218.848**	**723**	**-**	**52.735**	**322.658**
Stand 01.10.2025	**50.351**	**218.849**	**723**	**-**	**34.354**	**304.277**
Periodenergebnis					-25.683	-25.683
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen	167	167				334
Sachkapitaleinlage	53.966	53.966		**225**		108.157
Kapitalerhöhung aus Wandlung	5.442	5.442		**-84**		10.800
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-836				-836
Stand 30.06.2026	**109.926**	**277.587**	**723**	**141**	**8.671**	**397.049**

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

	Angaben in TEUR	01.10.2025-30.06.2026	01.10.2024-30.06.2025
	Jahresergebnis	-25.683	-32.611
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	10.557	18.390
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	94	84
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	4.030	2.256
+	Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	41.606	47.217
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	3.938	179
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.435	722
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern	-9.342	-13.216
-	Gezahlte Ertragsteuern	-33	-806
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.428	-6.446
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-173	-3.985
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	4	-
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**15.134**	**11.784**
+	Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	47.102	18.305
-	Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-1.434	-6.648
+	Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	-	48
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-15	-5
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-	35.893
+	Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	-	12.080
+	Erhaltene Zinsen	240	1.704
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**45.893**	**61.377**
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	334	-
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-836	-98
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-	5.000
-	Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-	-10.000
-	Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-	-15
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-37.178	-46.226
-	Gezahlte Zinsen	-10.898	-13.534
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-48.578**	**-64.873**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		12.449	8.288
Liquide Mittel am Anfang der Periode		9.069	1.407
Liquide Mittel am Ende der Periode		**21.518**	**9.696**

Über die Deutsche Konsum Real Estate AG

Die Deutsche Konsum Real Estate AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt im Erwerb, in der Bewirtschaftung und in der Entwicklung von Nahversorgungsimmobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse (ISIN: DE 000A14KRD3) gehandelt.

Die Deutsche Konsum verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Quartalsmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 884.000 m^2 und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 58,7 Mio., verteilt auf 140 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 694 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum Real Estate AG

Stand	**10. August 2026**
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	109.926.080
Grundkapital	EUR 109.926.080
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA am 10. August 2026)	EUR 1,37
Marktkapitalisierung	EUR 151 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 2,41/1,11

Finanzkalender

12. August 2026	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2025/2026
18. Dezember 2026	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2025/2026

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum Real Estate AG

Kontakt

Deutsche Konsum Real Estate AG

Geschäftsanschrift:
Marlene-Dietrich-Allee 12b
14482 Potsdam
Telefon +49 (0) 331 74 00 76 -50
Telefax +49 (0) 331 74 00 76 -520
E-Mail ir@deutsche-konsum.de

Sitz in der Bundesrepublik Deutschland
Handelsregisternummer: HRB 13072
FSE WKN/Share Code: A14KRD
ISIN: DE000A14KRD3
LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

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

Deutsche
Konsum
Real Estate AG