



1. Oktober 2025 – 31. März 2026

Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2025/2026

Inhaltsverzeichnis

Brief an unsere Aktionäre	3
Unternehmenskennzahlen.....	5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026	7
1. Die Deutsche Konsum Real Estate AG	7
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	12
4. Nachtragsbericht	17
5. Risikolage.....	17
6. Ausblick und Prognose.....	17
7. Kennzahlen nach EPRA.....	19
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2025 bis 31. März 2026 des Geschäftsjahres 2025/2026...	23
Anhang	29
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	41
Über die Deutsche Konsum Real Estate AG	42
Die Aktie der Deutsche Konsum Real Estate AG	42
Finanzkalender	42
Herausgeber.....	43
Kontakt	43
Haftungsausschluss	43

Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Halbjahr haben wir uns intensiv mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen beschäftigt. Die Umsetzung der Kapitalerhöhung, im Zuge dessen der Debt-to-Equity Swap vollzogen wurde, hatte dabei oberste Priorität. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung wurde die Maßnahme mit großer Mehrheit beschlossen und im Februar 2026 mit der Eintragung im Handelsregister zum Abschluss gebracht. Unsere Finanzverbindlichkeiten haben sich dadurch um EUR 119 Mio. reduziert und das Eigenkapital dementsprechend um diesen Betrag erhöht. Der Verschuldungsgrad (LTV) beträgt zum Stichtag 31.03.2026 noch 41,1% verglichen zum 30.09.2025 mit 57,8%. Daneben haben wir im Dezember ein Portfolio mit 8 Objekten zu einem Kaufpreis von EUR 34,7 Mio. beurkundet, der Nutzen-Lasten-Wechsel fand Ende April 2026 statt. Wir kommen mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen voran.

Die operative Entwicklung verlief planmäßig. Die Mieterlöse gingen infolge der laufenden Objektverkäufe auf EUR 32,9 Mio. zurück, wogegen sich das Vermietungsergebnis auf EUR 23,8 Mio. verbesserte. Die Funds from Operations (FFO) erhöhten sich auf EUR 13,2 Mio., entsprechend EUR 0,20 je Aktie. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der deutlich reduzierten Zinslast.

Der Fokus liegt weiterhin auf der konsequenten Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen bis September 2027. Ein zentraler Bestandteil bleibt die Veräußerung von Immobilien im Volumen von bis zu EUR 220 Mio. (ursprünglich bis zu EUR 300 Mio.).

Herzliche Grüße,

Ihr

Lars Wittan

Vorstand (CIO)

Kyrill Turchaninov

Vorstand (CFO)

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf

Kennzahlen

	1. Oktober 2025 - 31. März 2026	1. Oktober 2024 - 31. März 2025	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	32.875	35.437	-2.562	-7,2
Ergebnis aus der Vermietung	23.762	20.322	3.439	32,6
EBIT	16.480	14.743	1.737	19,6
Finanzergebnis	-7.006	-11.815	4.809	-81,0
Periodenergebnis	6.472	1.033	5.439	>100
FFO	13.185	8.039	5.146	>100
FFO je Aktie (in EUR)	0,20	0,20	0	-0,1
aFFO	12.158	5.252	6.907	>100
aFFO je Aktie (in EUR)	0,18	0,13	0,05	75,8
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,10	0,03	0,07	>100
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,10	0,04	0,06	>100
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	5,0	6,3	-1,26	-23,0

	31. März 2026	30. September 2025	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	621.851	620.825	1.027	0,2
Bilanzsumme	809.890	816.841	-6.950	-0,9
Eigenkapital	429.204	304.277	124.927	41,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	339.481	471.090	-131.609	-27,9

Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	41,1	57,8	-16,7	-28,9
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	3,63	3,52	0,11	3,1
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	4,01	4,46	-0,45	-10,1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	4,4	3,2	1,2	37,5
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	2,4	0,6	1,8	>100

Immobilienpezifische Kennzahlen				
NAV	444.380	316.451	127.929	40,4
NAV je Aktie (in EUR)	4,04	6,28	-2,24	-35,7
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	4,04	6,08	-2,03	-33,5

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)	65.729.423	44.119.518	21.609.905	49,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	187.423.966	95.667.073	91.756.894	95,9
Aktienkurs (in EUR)	1,71	1,90	-0,19	-10,3

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	148	150	-2	-1,3
Vermietbare Fläche (in m ²)	937.081	958.161	-21.080	-2,2
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	62.217	67.107	-4.890	-7,3
Leerstandsrate (in %)	17,1	14,2	2,9	20,4
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	4,2	4,1	0,1	2,0

Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026

1. Die Deutsche Konsum Real Estate AG

Die Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf (im Folgenden „Unternehmen“, „Gesellschaft“, „Deutsche Konsum“ oder „DKR“), ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung der Immobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Das Gesamtportfolio der Deutsche Konsum umfasst derzeit 148 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von rund EUR 62 Mio. (Stand: 31. März 2026).

Die Gesellschaft wurde durch Beschluss auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 4. Dezember 2025 umfirmiert in Deutsche Konsum Real Estate AG (vormals Deutsche Konsum Real Estate AG). Dies war infolge der Beendigung des REIT-Status erforderlich. Die korrespondierenden Satzungsänderungen sind am 27. Januar 2026 durch Eintragung im Handelsregister wirksam geworden.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse (ISIN: DE000A14KRD3) und an der Berliner Börse gehandelt.

2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf

2.1. Konjunkturelle Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die globale Wirtschaftslage steht im Frühjahr 2026 unter Druck: Steigende Preise für Rohöl und Flüssiggas sowie die wachsende Unsicherheit infolge des Irankrieges belasten die Konjunktur weltweit. Die überwiegende Mehrheit der Experten rechnet damit, dass sich die Öllieferungen aus dem Golfgebiet innerhalb weniger Wochen wieder auf ein normales Niveau einpendeln werden. Sollte dies eintreten, dürften die konjunkturellen Folgen begrenzt bleiben und sich hauptsächlich in einem vorübergehenden Inflationsanstieg niederschlagen. Die nach wie vor große Unsicherheit spiegelt sich jedoch sowohl in einschlägigen Indikatoren als auch in den unruhigen Finanzmärkten wider.¹

In Deutschland kam es nach einer längeren Schwächephase im Laufe des vergangenen Jahres zu einer wirtschaftlichen Erholung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten wurden schrittweise besser ausgelastet, und das produzierende Gewerbe verzeichnete eine verbesserte Auftragslage.

Die Erholung wurde vor allem von der Binnenwirtschaft getragen, da die exportorientierte Industrie unter sinkender Wettbewerbsfähigkeit, geopolitischer Unsicherheit und fortwährender handelspolitischer Belastungen litt. Wesentliche Wachstumstreiber waren hierbei der private Konsum – begünstigt durch steigende Einkommen und die nachlassende Inflation – sowie im vierten Quartal 2025 durch die staatlichen Investitions- und Konsumausgaben.²

Nach einer weitgehenden Stagnation im Jahr 2025 – mit einem BIP-Wachstum von lediglich 0,2 % – dürfte sich die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland in den kommenden Jahren schrittweise beleben. Für 2026 wird für die deutsche Wirtschaft ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,6 % prognostiziert, bevor sich das Wachstum 2027 auf 0,9 % beschleunigt.

Der durch den Iran-Krieg ausgelöste Energiepreisschock belastet die wirtschaftliche Erholung, wird sie jedoch voraussichtlich nicht vollständig stoppen. Dem wirkt die deutlich expansive Ausrichtung der Finanzpolitik entgegen, von der insbesondere Unternehmen aus der Verteidigungs- und Tiefbaubranche profitieren. In weiten Teilen des

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 131 (2026/Q1), Weltwirtschaft im Frühjahr 2026, S. 2f

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, Nr. 1-2026, S. 3

verarbeitenden Gewerbes bleibt die Situation hingegen gedämpft.³

Im März 2026 erreichte die Inflationsrate in Deutschland mit 2,7 % den höchsten Stand seit Januar 2024 – nach 1,9 % im Februar. Haupttreiber sind die deutlich gestiegenen Energiepreise, insbesondere bei Kraftstoffen und Heizöl infolge des Iran-Kriegs. Gegenüber dem Vormonat erhöhten sich die Verbraucherpreise um 1,1 %.⁴

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 29. April 2026 entschieden, die Leitzinsen im Euroraum, trotz steigender Inflation infolge des Iran-Kriegs, zunächst stabil bei 2,0 % zu halten. Damit lässt sie die Zinsen zum siebten Mal in Folge unverändert. Dennoch gehen Ökonomen davon aus, dass die Zentralbank die Zinsen im Laufe des Jahres erhöhen wird, sobald ausreichend Daten zur Beurteilung der Kriegsfolgen vorliegen.⁵

Die Deutsche Konsum Real Estate AG sieht sich von konjunkturellen Schwankungen grundsätzlich nur bedingt beeinträchtigt, da die Gesellschaft aufgrund ihrer robusten geschäftsstrategischen Ausrichtung weitestgehend krisenresilient agieren kann. Die Auswirkungen des Irankrieges wirken sich allerdings auf das Investitions- und Finanzierungsumfeld aus und könnten damit den Verkauf von Objekten zur weiteren Reduzierung des Verschuldungsgrads erschweren.

Der Immobilienmarkt – Starkes Schlussquartal 2025: Wachsendes Investoreninteresse an deutschen Immobilien

Der Investmentmarkt erholt sich weiter schrittweise, gestützt durch eine gut gefüllte Dealpipeline mit mehreren großvolumigen Landmark-Objekten. Die Erholung steht jedoch noch am Anfang: Das aktuelle Transaktionsvolumen liegt deutlich unterhalb früherer Spitzenwerte und bewegt sich auf einem Niveau, das an die Jahre 2012/2013 erinnert – allerdings bei heute deutlich breiterer Sektor- und Investorendiversifikation. Das Aufkommen neuer alternativer Assetklassen sowie das anhaltende Interesse eines vielfältigen internationalen Investorenkreises bieten weiteres Wachstumspotenzial. Dennoch bestätigt sich die bereits früher kommunizierte Einschätzung: Dieser Erholungszyklus vollzieht sich nur in moderatem Tempo.⁶

Der deutsche Investmentmarkt verzeichnete zum Jahresauftakt 2026 ein Transaktionsvolumen von knapp EUR 7 Mrd., was einem Anstieg von rund 16 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Besonders bemerkenswert ist die Erholung bei der Transaktionsdynamik: Erstmals seit 2022 wurden im ersten Quartal wieder mehr als 300 Deals registriert. Die seit Ende Februar zunehmenden Spannungen im Nahen Osten – mit potenziellen Auswirkungen auf Energieversorgung, Inflation, Zinsniveau und damit die Finanzierungsbedingungen – sind in den aktuellen Zahlen erwartungsgemäß noch nicht vollständig reflektiert. Dennoch konnten auch nach der Eskalation im März zahlreiche Transaktionen erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.⁷

Im ersten Quartal 2026 führen Büroimmobilien das Ranking der gewerblichen Assetklassen mit einem Transaktionsvolumen von knapp EUR 1,8 Mrd. an – ein Plus von 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auf Rang zwei folgen Einzelhandelsinvestments mit EUR 1,4 Mrd. und einem Marktanteil von 20 %. Der anhaltende Strukturwandel hin zur lebensmittelgeankerten Nahversorgung spiegelt sich dabei deutlich wider: Discounter, Fach- und Supermärkte steuerten rund die Hälfte des Retail-Investmentvolumens bei.

Die Logistiksparte hingegen musste trotz gesteigener Dealanzahl bei kleineren Ticketgrößen einen Rückgang von 17 % auf EUR 1,2 Mrd. hinnehmen. Deutlich besser entwickelte sich dagegen das Hotelsegment, das mit einem Zuwachs von 35 % auf rund EUR 318 Mio. abschloss – getragen vor allem von einer spürbar gestiegenen Aktivität

³ Ebd. S. 30f

⁴ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 127 vom 10. April 2026

⁵ <https://www.wiwo.de/politik/konjunktur/ezb-zinsentscheid-ezb-haelt-zinsen-trotz-oelpreisschock-und-inflation-stabil/100221436.html>, abgerufen am 04.05.2026.

⁶ CBRE: 2026 Deutschland Real Estate Market Outlook, S. 8

⁷ BNP Paribas Real Estate – Review Investmentmarkt, Deutschland Q1 2026, S. 2

institutioneller Investoren.

Zulegen konnte auch das Healthcare-Segment, das sich hinter der Sammelkategorie „Sonstige“ verbirgt und mit EUR 1,1 Mrd. ein beeindruckendes Plus von 87 % erzielte.⁸

Fachmarktzentren bleiben die bevorzugte Subassetklasse – sowohl für Investoren als auch den Handel. Hierbei schätzen die Händler Lage und Mietermix, Investoren die Stabilität. Treiber der Attraktivität ist der Lebensmitteleinzelhandel als Anker, ergänzt durch frequenzstarke Fachmärkte. High Street, Nebenlagen und Shopping-Center folgen mit Abstand.⁹

Die Rahmenbedingungen für Investmententscheidungen haben sich zuletzt erneut eingetrübt. Die anhaltenden Spannungen im Nahen Osten belasten die Weltwirtschaft, treiben die Energiepreise und haben die Volatilität an den Kapitalmärkten erhöht. Führende deutsche Wirtschaftsinstitute haben ihre Wachstumsprognosen entsprechend nach unten korrigiert und höhere Inflationserwartungen eingepreist. Der erhoffte konjunkturelle Rückenwind fällt damit geringer aus, und eine nachhaltige geldpolitische Entspannung rückt vorerst in weitere Ferne. Das lange Ende der Zinskurve hat sich spürbar bewegt – was in einem ohnehin disziplinierten Kalkulationsumfeld punktuell zu erneuter Preisfindung führen könnte.

2.2. Aktie

Aktie notiert weiter mit Abschlägen zum NAV je Aktie

Die Aktie der Deutsche Konsum beendete das erste Halbjahr mit einem Schlusskurs von EUR 1,71. Das entspricht einer Aktienkursentwicklung von ca. -10,0% zum 30. September 2025. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug zum 31.03.2026 rund EUR 187 Mio.

Die Gesellschaft hat die auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 beschlossene Sanierungskapitalerhöhung umgesetzt. Die Bezugsfrist endete am 4. Februar 2026. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden insgesamt 59.574.989 neue Stückaktien ausgegeben. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich entsprechend um EUR 59.574.989 auf EUR 109.926.080. Durch die Kapitalerhöhung ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) mit 60,53% zur größten Aktionärin der Gesellschaft geworden.

⁸ Ebd. S. 3

⁹ 20. Retail Real Estate Report – Hahn Gruppe, S.7.



2.3. 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 im 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-Profiles. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen eine Sanierungskapitalerhöhung, in deren Rahmen ein Debt-to-Equity Swap für Verbindlichkeiten in Höhe von bis zu rund EUR 119 Mio. erfolgen soll, 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.

Am 4. Dezember 2025 fand die außerordentliche Hauptversammlung der DKR statt. Auf dieser wurde insbesondere die Sanierungskapitalerhöhung beschlossen. Diese wurde als gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 pro neu ausgegebener Aktie durchgeführt. 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 von zurzeit EUR 50.351.091 um bis zu 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 8 Objekten in diesem Geschäftsjahr. Die Jahresmiete beträgt rund EUR 3,2 Mio. und die Kaufpreise summierten sich auf EUR 34,7 Mio. Daneben arbeitet die Gesellschaft zusammen mit GPEP an weiteren Verkäufen, um den Sanierungspfad einzuhalten und die Entschuldung weiter voranzureiben.

Das am 31. März 2026 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR umfasst 148 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 773,4 Mio. und einer Mietfläche von rund 937.100 m². Darin enthalten ist noch das oben genannte Portfolio, da der Nutzen-Lastenwechsel erst zum 1. Mai 2026 stattgefunden hat.

Mit den bereits umgesetzten Maßnahmen konnte der Verschuldungsgrad der Gesellschaft bereits deutlich reduziert werden. Der LTV beträgt zum 31. März 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 12,2 Mio. für das 1. Halbjahr 2024/2025 auf EUR 7,1 Mio. im aktuellen Halbjahr reduziert.

Rückzahlungen Obotritia Capital KGaA

Im Oktober 2024 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA einen Nachtrag zur Tilgungsvereinbarung geschlossen. Es wurde vereinbart, dass bei einer Zahlung von EUR 28 Mio. sämtliche bisher gestellten Sicherheiten der Obotritia Capital KGaA zurückgegeben werden. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer weiteren Zahlung von mindestens EUR 10,0 Mio. bis zum 15. Januar 2025 sich das späteste Rückzahlungsdatum für die verbleibende Darlehensforderung auf den 31. Dezember 2025 verschiebt. Im 2024 wurden die vereinbarten Beträge in Höhe von EUR 38 Mio. in voller Höhe bezahlt und zur weiteren Tilgung von Schulden genutzt.

Zum 31. Dezember 2025 hat die Obotritia Capital KGaA die noch ausstehende Zinsforderung in Höhe von EUR 16,1 Mio. nicht wie vereinbart beglichen. Diese Forderung ist unbesichert und unverzinst. Wir haben mit der Obotritia Capital KGaA eine bindende Vereinbarung (Termsheet) getroffen, dass im Ergebnis zu einem verzinslichen und besicherten Schuldinstrument führt. Derzeit sind wir in der Umsetzung der vertraglichen Dokumentation.

Außerordentliche Hauptversammlung am 4. Dezember 2025

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 wurde neben der Sanierungskapitalerhöhung auch die Verkleinerung des Aufsichtsrats von 5 auf 4 Mitglieder sowie Satzungsänderungen im Zusammenhang mit dem Wegfall des REIT-Status beschlossen.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum Real Estate AG stellt sich zum 31. März 2026 wie folgt dar:

Aktiva	31.03.2026	30.09.2025	Passiva	31.03.2026	30.09.2025
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	622.632	621.629	A. Eigenkapital	429.204	304.277
B. Kurzfristige Vermögenswerte	35.706	29.642	B. Langfristige Verbindlichkeiten	341.273	464.785
			C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	39.414	44.628
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	151.552	165.569	D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	3.150
Summe Aktiva	809.890	816.841	Summe Passiva	809.890	816.841

Durch den Verkauf von drei Objekten sowie gleichzeitiger Tilgung bestehender Verbindlichkeiten verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 6.950 auf TEUR 809.890 (30.09.2025: TEUR 816.841). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. März 2026 mit TEUR 621.851 bilanziert werden (30.09.2025: TEUR 620.825). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 151.552 (30.09.2025: TEUR 165.569) zur Veräußerung gehalten.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 um TEUR 124.927 auf TEUR 429.204 (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 135.027 auf TEUR 380.686 (30.09.2025: TEUR 509.414). Maßgeblich für diese Änderung waren der erfolgte Debt-to-Equity-Swap sowie laufende Darlehenstilgungen.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. März 2026 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2026		30.09.2025	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	429.204	429.204	304.277	304.277
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	-	-	10.801
Latente Steuern	15.176	15.176	12.174	12.174
Kennzahlen, TEUR	444.380	444.380	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	4,04	4,04	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 9.986 auf TEUR 308.838 vermindert (30.09.2025: TEUR 318.824).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2026 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	308.838	318.824
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-	3.150
Wandelschuldverschreibungen	-	10.801
Unternehmensanleihen	30.643	138.315
Summe Verbindlichkeiten	339.481	471.090
abzüglich Flüssige Mittel	-17.901	-9.069
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.107	-4.319
abzüglich Ausleihungen	-	-
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-2.983	-3.520
Nettoverschuldung	317.490	454.182
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	621.851	620.825
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	151.552	165.569
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0
Summe Renditeigenschaften	773.403	786.394
Net-LTV	41,1 %	57,8 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	13.842	11.611
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.000	48.499
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-17.009	-55.091
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.832	5.019
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.069	1.407
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.901	6.426

Der Anstieg des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Vermietungsergebnisses und verminderten Restrukturierungskosten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält Auszahlungen für Capex-Maßnahmen von TEUR 1.027 (H1 2024/2025: TEUR 2.787), denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 12.784 (H1 2024/2025: TEUR 11.007) entgegenstehen. Weiterhin sind hier erhaltene Zinsen in Höhe von insgesamt TEUR 257 (H1 2024/2025: TEUR 1.677) abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 10.007 (H1 2024/2025: TEUR 35.945) sowie geleistete Zinszahlungen (inklusive Erbbauzinsen) in Höhe von TEUR 6.500 (H1 2024/2025: TEUR 9.032).

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2025/2026 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Mieterlöse	32.875	35.437
Vermietungsergebnis	23.762	20.322
Veräußerungsergebnis	232	2
Sonstige betriebliche Erträge	262	103
Betriebliche Aufwendungen	-7.775	-5.685
EBIT	16.480	14.743
Finanzergebnis	-7.006	-11.815
EBT	9.474	2.928
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-3.002	-1.895
Periodenergebnis	6.472	1.033

Die Mieterlöse reduzierten sich auf rund TEUR 32.875 (H1 2024/2025: TEUR 35.437) und resultieren nahezu ausschließlich aus Gewerbemietverhältnissen. Das Vermietungsergebnis stieg demgegenüber infolge gesünderer Vermietungsaufwendungen und gestiegener Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 262 (H1 2024/2025: TEUR 104) und enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Umsatzmieten.

Der Anstieg der betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus im Berichtszeitraum vorgenommenen Wertminderungen auf Mietforderungen.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gesunken und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.359 (H1 2024/2025: TEUR 1.434). Ursächlich dafür waren insbesondere Rechts- und Beratungskosten. Bereinigt um diese Effekte ergibt sich eine Reduktion der Verwaltungskosten um TEUR 536.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Personalaufwendungen	-1.069	-1.278
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.972	-2.378
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.359	1.434
Bereinigte Verwaltungskosten	-1.682	-2.222
Mieterlöse	32.875	35.437
Verwaltungskostenquote	5,1 %	6,3 %

In Summe ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 1.737 auf TEUR 16.480 (H1 2024/2025: TEUR 14.743), was im Wesentlichen aus der Erhöhung des Vermietungsergebnisses, dem Verkaufsergebnis sowie den sonstigen betrieblichen Erträgen beruht.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des verminderten Fremdkapitalbestands auf insgesamt TEUR 7.094 (H1 2024/2025: TEUR 12.164) gesunken. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 269 (H1 2024/2025: TEUR 121) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 89 (H1 2024/2025: TEUR 350) erwirtschaftet, die sich hauptsächlich aus Kurzfristanlagen liquider Mittel ergaben.

In der Folge verbesserte sich das Finanzergebnis um TEUR 4.809 auf TEUR -7.006 (H1 2024/2025: TEUR -11.815).

Im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2018-2021 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Jahre 2018 bis 2021 und Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Die Gesellschaft hat sämtliche daraus resultierenden Steuerzahlungen in Vorjahren geleistet. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund ausreichender Verlustvorträge keine Ertragsteuern (H1 2024/2025: keine) erfolgswirksam verbucht. Darüber hinaus wurden passive latente Steuern von TEUR 3.030 (H1 2024/2025: TEUR 2.297) ergebniswirksam erfasst.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 6.472 (H1 2024/2025: TEUR 1.033), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Periodenergebnis	6.472	1.033
Bereinigung der Ertragsteuern	3.001	1.895
Bereinigung der Abschreibungen	62	57
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-232	-2
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	4.688	3.559
Bereinigung um Einmaleffekte	1.469	1.497
Bereinigung um periodenfremde Erträge aus Betriebskostenabrechnungen	-2.276	-
FFO	13.185	8.039
- Capex	-1.027	-2.787
aFFO	12.158	5.252

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Anleihen, und Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen von Mietforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere Rechts- und Beratungskosten.

Die kapitalisierten Instandsetzungsmaßnahmen (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die an den Objekten in Grevenbroich und Chemnitz durchgeführt wurden.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,20 (H1 2024/2025: EUR 0,20) sowie ein aFFO von EUR 0,18 je Aktie (H1 2024/2025: EUR 0,13).

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 verlief operativ stabil. Erwartungsgemäß sind die Mieten aufgrund der Verkäufe gesunken, gegenläufig haben sich die Finanzierungskosten entwickelt.

Wesentlicher Einflussfaktor für die fortgesetzte positive Fortführungsprognose der DKR ist unverändert die Umsetzung des Sanierungskonzepts.

4. Nachtragsbericht

Am 17. April 2026 wurde die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin abgehalten. Auf der Hauptversammlung waren über 82 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Das genehmigte und bedingte Kapital wurde aufgefrischt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Thorsten Arsan gewählt. Herr Hank Boot hat sich nicht mehr zur Wahl gestellt. Ferner wurde die Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025/2026 gewählt.

Am 1. Mai 2025 erfolgte der Nutz-Lastenwechsel für 8 Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von EUR 34,7 Mio.

5. 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.

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 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 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 des Emittenten auswirken. All diese Fälle können für sich oder in der Gesamtheit zu bestandsgefährdenden Risiken führen.

Darüber hinaus hat sich die Risikolage nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2025 nicht wesentlich verändert.

6. Ausblick und Prognose

Neben der operativen Weiterentwicklung des Portfolios liegt der Fokus in den kommenden Monaten auf der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen. Ein sehr wichtiger Schritt ist 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. Wir können nicht gesichert sagen, wann 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 aufgrund besserer Erkenntnisse einen Anstieg, wobei geplante Objektveräußerungen, deren zeitliche Realisierung nicht konkret planbar ist, 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 Kennzahlen die zu verkaufende Objekte 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 Umsetzung der Verkaufsaktivitäten, um den Fortbestand des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Potsdam, 13. Mai 2025



Lars Wittan

Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov

Vorstand (CFO)

7. Kennzahlen nach EPRA

Die European Public Real Estate Association EPRA

Die EPRA ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der europäischen Immobilienwirtschaft vertritt und standardisierte Kennzahlen entwickelt hat, die eine hohe Vergleichbarkeit der Immobilienunternehmen gewährleisten. Seit Oktober 2017 ist die DKR Vollmitglied der EPRA und publiziert die EPRA-Kennzahlen gemäß den Best Practice Recommendations (BPR) seit dem Geschäftsjahr 2016/2017. Für das Geschäftsjahr 2023/2024 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht bereits zum vierten Mal in Folge mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.



Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 stellen sich die EPRA-Kennzahlen der DKR wie folgt dar:

EPRA Earnings

Die EPRA Earnings stellen das aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung resultierende Ergebnis dar. Dabei bleiben Bewertungseffekte und Veräußerungsergebnisse unberücksichtigt. Zudem werden die im Geschäftsjahr gebildeten, latenten Steuern bereinigt.

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Periodenergebnis	6.472	1.033
– Bewertungsergebnis	-	-
– Veräußerungsergebnis	-232	-2
– latente Steuereffekte	3.001	1.895
EPRA Earnings	9.242	2.926
EPRA Earnings je Aktie (unverwässert), EUR	0,08	0,07
EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	0,08	0,05

EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA- „Topped-up“-Nettoanfangsrendite

Die EPRA-Nettoanfangsrendite ergibt sich aus der annualisierten Jahresmiete abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum aktuellen Portfoliowert und stellt somit die aktuelle Portfolioverzinsung dar.

Die EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite inkludiert vorübergehend bestehende mietfreie Zeiten. Derzeit bestehen bei der DKR jedoch keine wesentlichen mietfreien Zeiten.

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	773.403	784.030
+ Transaktionskosten	52.885	57.041
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	826.288	841.070
Annualisierte Mieterlöse	62.217	67.107
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-12.443	-13.421
Annualisierte Nettomieterlöse	49.774	53.685
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0	0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge	49.774	53.685
EPRA-Nettoanfangsrendite	6,0 %	6,4 %
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	6,0 %	6,4 %

EPRA-Kostenquote

Die EPRA-Kostenquoten stellen die laufenden objektspezifischen Bewirtschaftungsaufwendungen sowie die Verwaltungs- und Managementaufwendungen ins Verhältnis zu den Mieterlösen und zeigen demnach die Kostenbelastung durch die Bewirtschaftungsplattform, bezogen auf die Mieterlöse, an.

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	9.113	13.977
+ Personalaufwendungen	1.069	631
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	583	901
- Sonstige betriebliche Erträge	-262	-103
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	10.504	15.406
- direkte Leerstandskosten	-1.424	-2.057
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	9.080	13.349
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	32.875	35.082,3
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %	32,2 %	43,9 %
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %	27,8 %	38,1 %

EPRA-Leerstandsquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandsquote den wirtschaftlichen Leerstand, basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur um die Potenzialmiete der Leerstandsflächen erhöhten Gesamtmiete des Portfolios am Stichtag, wider. Die geschätzten zugrunde gelegten Marktmieten ergeben sich aus den Immobiliengutachten des externen und unabhängigen Bewerbers CBRE GmbH, Berlin.

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	5.017	5.886
Annualisierte Mieterlöse	67.234	72.993
EPRA-Leerstandsquote	7,5 %	8,1 %

EPRA LTV

Mit dem EPRA LTV („loan to value“) soll ein einheitlicher Standard zur Berechnung der Bilanzkennzahl LTV geschaffen werden. Insbesondere sind nach dem Schema der EPRA kurzfristig kündbare Darlehen an verbundene Unternehmen nicht als Liquidität bei der Berechnung der Nettoschulden anzusetzen, sondern als Vermögenswerte zu berücksichtigen.

Nach dieser Definition ergibt sich die Berechnung des EPRA LTV wie folgt:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	308.838	320.289
+ Wandelanleihen	0,0	10.800
+ Anleihen	30.643	138.315
- Flüssige Mittel auf Treuhandkonten	-1.107	-4.319
- Flüssige Mittel	-17.901	-9.069
(A) Nettoverschuldung	320.472	456.017
Renditeliegenschaften (IAS 40)	621.851	620.825
+ Zum Verkauf gehaltenes Immobilienvermögen (IFRS 5)	151.552	165.569
+ Nettoforderungen	3.380	2.962
(B) Vermögenswerte	776.784	789.356
EPRA LTV (A/B)	41,3 %	57,8 %

Like-for-Like-Portfolio

Auf Basis einer Like-for-Like Betrachtung, das heißt ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen des Geschäftsjahres, stellt sich die Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennziffern wie folgt dar:

	31.03.2026	30.09.2025	Veränderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	62,2	67,1	-7,3 %
Nettomiete/m ² /Monat	6,80	6,86	-0,9 %
Leerstandsrate (%)	17,1	14,2	20,4 %
WALT (Jahre)	4,2	4,1	2,0 %

EPRA Net Asset Value (NAV)

Der EPRA NAV ist gemäß den Vorgaben der EPRA in drei unterschiedlichen Ausprägungen offenzulegen:

- EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV): Im Wesentlichen Darstellung des Rekonstruktionswerts des Immobilienportfolios einschließlich Transaktionskosten;
- EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA): Immaterielle Vermögenswerte einschließlich eines potenziellen Goodwills werden aus der Betrachtung exkludiert;
- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV): Eine Veräußerung des Immobilienportfolios wird unterstellt und damit grundsätzlich auch eine Zeitwertbewertung entstehender latenter Steuern und derivativer Finanzinstrumente verlangt. Aufgrund der Ertragsteuerbefreiung von REITs entfällt die Betrachtung latenter Steuern bei der DKR.

Sämtliche Kennzahlen sind auf voll verwässerter Basis, d.h. im Falle der DKR unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelschuldverschreibungen, zu ermitteln. Die DKR sieht den „EPRA NTA“ als maßgebliche Kennzahl an.

TEUR	31.03.2026			30.09.2025		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital	429.204	429.204	429.204	300.281	300.281	300.281
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	0	0	0	10.800	10.800	10.800
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	15.176	15.176	0	16.170	16.170	0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0	0	2.654	0	0	-3.490
Transaktionskosten (Grund-erwerbsteuer)	65.739	0	0	66.843	0	0
EPRA NAV	510.119	444.380	431.858	394.095	327.251	307.592
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	109.926	109.926	109.926	53.860	53.860	53.860
EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)	4,64	4,04	3,93	7,32	6,08	5,71

**Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2025 bis
31. März 2026 des Geschäftsjahres 2025/2026**

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.03.2026

TEUR	Anhang	31.03.2026	30.09.2025
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1.)	621.851	620.825
Sachanlagen	(2.2.)	781	804
		622.632	621.629
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.4.)	5.071	5.451
Ertragsteuererstattungsansprüche	(2.13.)	636	615
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.5.)	12.098	14.507
Zahlungsmittel		17.901	9.069
		35.706	29.642
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(2.6.)	151.552	165.569
SUMME AKTIVA		809.890	816.841
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(2.7.)	109.926	50.351
Kapitalrücklage		277.587	218.848
Andere Rücklagen		723	723
Kumuliertes sonstiges Ergebnis		141	-
Bilanzgewinn		40.826	34.354
		429.204	304.277
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	287.898	295.905
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.9.)	-	10.800
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.10.)	30.643	138.315
Sonstige Rückstellungen	(2.11.)	4	4
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.12.)	7.553	7.587
Passive latente Steuern	(2.3.)	15.176	12.174
		341.273	464.785
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	20.940	22.919
Steuerrückstellungen	(2.11.)	10.006	10.006
Sonstige Rückstellungen	(2.11.)	3.620	6.291
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.691	2.489
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.12.)	3.156	2.923
		39.414	44.628
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(2.6.)	-	3.150
SUMME PASSIVA		809.890	816.841

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	An- hang	01.10.2025- 31.03.2026	01.01.2026- 31.03.2026	01.10.2024- 31.03.2025	01.01.2025- 31.03.2025
Mieterlöse		32.875	15.974	35.437	17.762
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		11.929	5.900	8.687	4.857
Vermietungsaufwendungen		-21.042	-11.901	-23.802	-12.848
Vermietungsergebnis	(3.1.)	23.762	9.972	20.322	9.771
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		13.145	2.260	11.014	6.940
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-12.913	-1.857	-11.013	-6.931
Veräußerungsergebnis		232	404	2	9
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2.)	262	158	103	41
Rohergebnis		24.255	10.534	20.428	9.820
Personalaufwand	(3.3.)	-1.069	-545	-1.278	-746
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-62	-30	-57	-29
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(3.4.)	-4.672	-2.115	-1.972	-1.654
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5.)	-1.972	-232	-2.378	-1.523
Betriebliche Aufwendungen		-7.775	-2.922	-5.685	-3.952
EBIT		16.480	7.613	14.743	5.868
Zinsertrag		89	31	350	-19
Zinsaufwand		-7.094	-3.487	-12.164	-5.858
Finanzergebnis	(3.6.)	-7.006	-3.456	-11.815	-5.877
EBT		9.474	4.157	2.928	-9
Ertragsteuern		-3.001	-1.280	-1.895	-698
Sonstige Steuern		0	0	0	0
Periodenergebnis		6.472	2.876	1.033	-707
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.7)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,10	0,03	0,03	-0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,10	0,03	0,04	-0,01

**Deutsche Konsum Real Estate AG,
Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung**

TEUR	Anhang	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Sonstiges Er- gebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2024		35.156	197.142	723	0	85.346	318.367
Periodenergebnis						1.033	1.033
Einstellung/Entnahme aus Rücklagen			28.805				28.805
Kapitalerhöhungen aus Wandlung		8.195					8.195
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)			-98				-98
Stand 31.03.2025	(2.7.)	43.351	225.848	723	0	86.379	356.302
Stand 01.10.2025		50.351	218.849	723	0	34.354	304.277
Periodenergebnis						6.472	6.472
Barkapitalerhöhungen		167	167				334
Sachkapitaleinlagen		53.966	53.966		225		108.157
Kapitalerhöhungen aus Wandlung		5.442	5.442		-84		10.800
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)			-836				-836
Stand 31.03.2026	(2.7.)	109.926	277.588	723	141	40.826	429.204

Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2025- 31.03.2026	01.10.2024- 31.03.2025
Jahresergebnis		6.472	1.033
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.6.)	7.006	11.815
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		62	57
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(3.4.)	4.672	1.972
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		-232	-2
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(2.11.)	-2.671	-20
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern		0	11
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern		3.001	1.884
- Gezahlte Ertragsteuern		-22	-806
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.4., 2.5.)	-4.706	-3.973
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.12.)	255	-360
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		4	0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		13.842	11.611
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften		12.784	11.007
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1.)	-1.027	-5.163
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-14	-5
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.5.)	0	35.882
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmtem langfristigem Vermögen		0	5.100
+ Erhaltene Zinsen	(3.6.)	257	1.677
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		12.000	48.499
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		334	0
- Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	(2.7.)	-836	-98
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	(2.10.)	0	-10.000
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		0	-15
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.8.)	-10.007	-35.945
- Gezahlte Zinsen	(3.6.)	-6.500	-9.032
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-17.009	-55.091
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		8.832	5.019
Liquide Mittel am Anfang der Periode		9.069	1.407
Liquide Mittel am Ende der Periode		17.901	6.426

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2026

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Allgemeine Informationen

Die Deutsche Konsum Real Estate AG (im Folgenden „DKR“, „Deutsche Konsum“, „Unternehmen“ oder „Gesellschaft“) ist ein auf deutsche Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandshalter mit Sitz in Broderstorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock, HRB 13072. Die Geschäftsanschrift lautet Marlene-Dietrich-Allee 12b in 14482 Potsdam. Gegenstand der Gesellschaft ist der Ankauf und das langfristige Halten und Vermieten von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 04. Dezember 2025 wurde die Umfirmierung der Gesellschaft von der ehemaligen „Deutsche Konsum REIT-AG“ zur „Deutsche Konsum Real Estate AG“ mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen. Dies liegt in der drei Jahre hintereinander erfolgten Nichterfüllung der vormals nach § 15 Abs. 1 REITG erforderlichen Eigenkapitalquote begründet.

1.2. Grundlagen und Methoden des Einzelzwischenabschlusses

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Konsum Real Estate AG zum 31. März 2026 wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG erstellt.

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

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2025/2026. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2025 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgten unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2025 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2025 zu lesen. Die Erstellung des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) und wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Zwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Sofern nicht gesondert darauf hingewiesen, werden sämtliche Werte in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Dadurch können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 30. September durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 31. März 2026 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2025 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Transaktionskosten einbezogen. In der Folgebewertung werden bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts werterhöhende Maßnahmen berücksichtigt.

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

Es erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 1.027 (H1 2024/2025: TEUR 2.787) aktiviert worden sind.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Anfangsbestand zum 1.10.	620.825	860.963
+ Immobilienankäufe	0	2.401
- Abgang Nutzungsrechte	0	-2.732
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	0	195
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0	-16.036
- Umgliederung IFRS 5	0	-158.627
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	1.027	6.036
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0	-1.437
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	0	-69.938
Endbestand zum Stichtag	621.851	620.825

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind am Berichtsstichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 609.240 (30.09.2025: TEUR 720.417) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen als Sicherheit für finanzielle Verbindlichkeiten hinterlegt.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Für die Erbbaurechtsverträge werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31. März 2026 TEUR 6.195 (30.09.2025: TEUR 6.195). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2026 TEUR 6.882 (30.09.2025: TEUR 6.882).

Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. Juni 2026 mit einem anschließenden Update zum 30. September 2026.

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

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Mieterlöse	32.875	35.437
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	11.929	8.687
Vermietungsaufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-21.042	-23.802
Gesamt	23.762	20.322

2.2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 781 (30.09.2025: TEUR 804) umfasst im Wesentlichen aktivierte Nutzungsrechte für gemietete Büroflächen sowie miterworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und 19 Jahren. Die Abschreibung der Sachanlagen sowie der Nutzungsrechte erfolgt linear und beläuft sich im Berichtszeitraum auf TEUR 62 (H1 2024/2025: TEUR 57).

2.3. Latente Steuern

Aufgrund des Wegfalls des REIT-Status infolge der Umfirmierung sowie dem laufenden Verfahren mit der Finanzverwaltung für frühere Veranlagungszeiträume, die unter REIT-Status aufgestellt wurden, bilanziert die Gesellschaft latente Steuern. Aktive und passive Steuerlatenzen wurden dabei saldiert und lediglich der Passivüberhang in Höhe von TEUR 15.176 (30.09.2025: TEUR 12.174) ausgewiesen. Latente Steuern resultieren überwiegend aus der Fair Value-Bilanzierung der Renditeimmobilien, dem Ansatz von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten, Wertberichtigungen auf Darlehen sowie aus aktiven Steuern auf Verlustvorräte.

2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen größtenteils aus der Vermietung und betragen am 31. März 2026 TEUR 5.071 (30.09.2025: TEUR 5.451). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 9.302,6 (30.09.2025: TEUR 4.984).

2.5. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	4.150	2.840
Instandhaltungsrücklagen	2.982	3.520
Gezahlte Leistungen für Folgeperioden	1.142	1.362
Mieterkautionen	1.189	1.172
Hinterlegte Sicherheiten	652	969
Hausverwalterkonten	741	881
Umsatzsteuerforderungen	970	695
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	50	2.805
Erwerberabrechnung	5	5
Übrige	215	257
Gesamt	12.098	14.507

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Im Zeitraum 1. Oktober 2025 bis 31. März 2026 fand der Verkauf und Abgang von drei Objekten (H1 2024/2025: vier) statt. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 151.552 (30.09.2025: TEUR 165.569) betreffen 16 Renditeimmobilien (30.09.2025: 19). Es liegen keine Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten vor.

2.7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 infolge der durchgeführten Sanierungskapitalerhöhung um TEUR 59.575 und betrug zum 31. März 2026 TEUR 109.926 (30.09.2025: TEUR 50.351). Die Kapitalerhöhung wurde gemischt als Bar- und Sachkapitalerhöhung (Debt-to-Equity-Swap) durchgeführt. Die Kapitalrücklage verzeichnete infolge der Agien einen Netto-Anstieg nach Verrechnung der Eigenkapitalbeschaffungskosten um TEUR 58.739 und belief sich zum Stichtag auf TEUR 277.587 (30.09.2025: TEUR 218.848).

Für die weitere Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

2.8. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Langfristig	287.898	295.905
Kurzfristig	20.940	22.919
Summe	308.838	318.824
davon besichert	250.052	259.945

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 durch die laufende Tilgung bestehender Bankdarlehen vermindert.

2.9. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen wurden im Berichtszeitraum vollständig infolge des Debt-to-Equity-Swaps in Eigenkapital umgewandelt:

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2026		30.09.2025	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe III TEUR 10.000 (nominal), 12,00 % Coupon p.a.	05. Oktober 2027	0	0	10.800	0
Summe		0	0	10.800	0

2.10. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2026		30.09.2025	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,10 % Coupon p.a.	28. April 2031	30.642	0	30.158	0
Anleihe TEUR 15.700,0 (besichert), 5,50 % Coupon p.a.	30. September 2027	0	0	15.860	0
Anleihe TEUR 45.900,0 (besichert), ab 15.08.2025: 6,00 % Coupon p.a.	30. September 2027	0	0	49.537	0
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), ab 15.08.2025: 6,00 % Coupon p.a.	30. September 2027	0	0	42.760	0
Summe		30.642	0	138.315	0

Im Berichtszeitraum wurden die Anleihen im Rahmen des Debt-to-Equity-Swaps in Eigenkapital umgewandelt.

2.11. Langfristige und kurzfristige Rückstellungen

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen zum 31. März 2026 in Höhe von insgesamt TEUR 10.010 (30.09.2025: TEUR 16.301) umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern von TEUR 10.006 (30.09.2025: TEUR 10.006) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 3.620 (30.09.2025: TEUR 2.044). Die Rückstellungen für Steuern umfassen Ertragsteuern für vorangegangene Veranlagungszeiträume.

2.12. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	7.553	7.587
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	7.553	7.587
Mietkautionen	1.282	1.245
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.415	1.122
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen	22	22
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	219	203
Übrige	218	331
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3.156	2.923
Gesamt	10.709	10.510

2.13. Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen, Büroflächen und zwei Kraftfahrzeugen. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen und angrenzenden Parkplätzen werden in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Der Ausweis der Nutzungsrechte für geleaste Fahrzeuge und Büroflächen erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten finden sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	534	571
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28	12
Renditeliegenschaften	6.460	6.461

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	1.247
Summe Nutzungsrechte	7.022	8.291

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	7.553	7.587
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	219	203
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	1.465
Summe Leasingverbindlichkeiten	7.772	9.255

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 46 (H1 2024/2025: TEUR 42). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 282 (H1 2024/2025: TEUR 136).

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Vermietung und den Erlösen aus Betriebs- und Nebenkosten, vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Umsatzerlöse aus Vermietung	32.875	35.437
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	11.929	8.687
Summe Erlöse	44.804	44.124
Instandhaltung	-4.417	-5.280
Umlagefähige Nebenkosten	-12.383	-13.429
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-3.966	-4.577
Erlösschmälerungen	-276	-517
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-21.042	-23.802
Vermietungsergebnis	23.762	20.322

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 wurden werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.027 (H1 2024/2025: TEUR 2.787) aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property und Asset Management in Höhe von TEUR 2.243 (H1 2024/2025: TEUR 2.986).

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 262 (H1 2024/2025: TEUR 103) und enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge.

3.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft beträgt im H1 2025/2026 TEUR 1.069 (H1 2024/2025: TEUR 1.278). Beschäftigt wurden dabei durchschnittlich 28,5 Mitarbeiter (H1 2024/2025: 27,0), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2024/2025: zwei), 22,5 Angestellte (H1 2024/2025: 20,0) sowie 4,0 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2024/2025: 5,0).

3.4. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 wie folgt zusammen:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Wertminderungen auf Mietforderungen	4.654	1.788
Abschreibungen auf Mietforderungen	18	157
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	0	0
Übrige Wertminderungen	0	26
Gesamt	4.672	1.972

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.041	1.498
Restrukturierungskosten	278	0
Gebühren	184	250
Versicherungen	97	25
Grundschkuldkosten	57	169
Periodenfremde Aufwendungen	0	111
Schadensersatz	0	56
Geschäftsbesorgungsgebühren	0	37
Werbekosten	14	9
Übrige	302	221
Gesamt	1.972	2.378
davon Einmalaufwendungen	1.359	883
Bereinigt	613	1.495

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode eine Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 882.

3.6. Finanzergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	0	304
Übrige Zinserträge	89	46
Summe Zinserträge	89	350
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-6.187	-6.014
Zinsen für Unternehmensanleihen	-484	-4.926
Zinsen für Wandelanleihen	0	-928
Erbbauzinsen	-269	-121
Übrige Zinsaufwendungen	-154	-175
Summe Zinsaufwendungen	-7.094	-12.164
Gesamt	-7.006	-11.815

3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2025/2026	H1 2024/2025
Periodenergebnis (unverwässert)	6.472	1.033
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	0	928
Periodenergebnis (verwässert)	6.472	1.961
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	65.729.423	40.046.013
Potenzielle Wandlungsaktien	0	10.508.772
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	65.729.423	50.554.785
Ergebnis je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,10	0,03
verwässert	0,10	0,04

4. Sonstige Angaben

4.1. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist derzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Auf den größten Mieter entfielen im ersten Halbjahr 2025/2026 Umsatzerlöse von EUR 4,2 Mio. (H1 2024/2025: EUR 6,6 Mio.).

4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Asset- und Propertymanagementverträge	17.573	20.477
Fahrzeugleasing	29	13
Gesamt	17.602	20.490
davon bis zu 1 Jahr	4.429	4.491
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	13.173	15.999
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0	0

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

4.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen die Kapitalbereitstellung in Form von Fremd- und Eigenkapital sowie die Erbringung von Dienstleistungen. Der Umfang der Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt:

Es bestand ein Management- und Beratungsvertrag sowie ein Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Beide Verträge mit der Elgeti Brothers GmbH wurden mit Wirkung zum 30. September 2025 gegen Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von EUR 0,5 Mio. aufgehoben. Des Weiteren wurden in dieser Vereinbarung weitere Leistungen – insbesondere die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2025 und Zuarbeiten für die Erstellung des Jahresabschlusses zum 30.09.2025 vereinbart. Im Berichtszeitraum betragen die nachlaufenden Aufwendungen hieraus TEUR 751 (H1 2024/2025: TEUR 2.986).

Mit der Elgeti Brothers GmbH bestehen diverse Gestattungsverträge über die Vermietung von Parkplätzen bei verschiedenen Objekten durch die Elgeti Brothers GmbH. Die Nutzungsverhältnisse laufen auf unbestimmte Zeit und können von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 0,7 (H1 2024/2025: TEUR 0,6) erzielt.

Mit der Diana Contracting GmbH, welche ein 100%iges Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA ist, bestehen diverse Pachtverträge über die Nutzung von Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen durch die Diana Contracting GmbH. Die Verträge laufen bis zum 31. Dezember 2030. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Umsätze in Höhe von TEUR 2,9 (H1 2024/2025.: TEUR 1,8) erzielt.

Im April 2024 hat die DKR eine nachrangig besicherte Wandelanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. begeben. Herr Johannes C.G. (Hank) Boot ist Aufsichtsratsmitglied und fungiert als Zeichnungsberechtigter für Tiven Malta Ltd. für die anteilige Zeichnung von Teilschuldverschreibungen. Auf die Tiven Malta Ltd. entfielen mit Berichtszeitraum hieraus keine Zinsaufwendungen (H1 2024/2025: TEUR 162). Die Wandelanleihe wurde im Rahmen des debt-to-equity Swap eingebracht.

Darüber hinaus verfügt die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) seit der Wandlung im November 2024 sowie im Berichtszeitraum über beherrschenden Einfluss, da sie zum Berichtsstichtag indirekt insgesamt 60,53 % der Anteile an der Deutsche Konsum Real Estate AG hält. Die VBL ist zudem in Investmentfonds investiert, welche in von der Deutsche Konsum ausgegebene Namensschuldverschreibungen investiert waren. Die Fonds werden von der Internationale Kapitalanlagegesellschaft (INKA) als unabhängige Fondsmanagerin verwaltet. Die INKA hat, handelnd für die entsprechenden Fonds, der Deutsche Konsum im Geschäftsjahr 2024/2025 infolge der Änderung der Namensschuldverschreibungen TEUR 5.000 als Restrukturierungskosten sowie Verzugschaden in Rechnung gestellt, welche allerdings nicht durch die Gesellschaft bezahlt werden müssten, sondern Teil der 15,7m EUR-Namensschuldverschreibung waren, die im Berichtszeitraum Rahmen des debt-to-equity swaps eingebracht wurden. Die INKA, handelnd für die entsprechenden Fonds agierte als Gläubigerin der 15,7m EUR-, 40m EUR- sowie 45,9m EUR-Namensschuldverschreibungen. Hierfür fielen im Berichtszeitraum Zinsaufwendungen in Höhe

von TEUR 484 (H1 2024/2025: TEUR 4.926) an. Sämtliche Namensschuldverschreibungen sind im Rahmen des debt-to-equity Swaps eingebracht worden.

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

TEUR	31.03.2026	30.09.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Elgeti Brothers GmbH	0	1
Verbindlichkeiten aus (Wandel-)Anleihen, Namensschuldverschreibungen inkl. Zinsen		
Gegenüber Internationale Kapitalanlagegesellschaft (INKA), handelnd für die entsprechenden Fonds	0	108.157
Gegenüber Tiven Malta Ltd.	0	1.890

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 16.295 (30.09.2025: TEUR 17.035) 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.

4.4. Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Daniel Löhken Mitglied des Aufsichtsrats seit April 2025. Vorsitzender des Aufsichtsrats seit April 2025	Rechtsanwalt in eigener Kanzlei, Düsseldorf.	<ul style="list-style-type: none"> Noratis AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender bis 16. Oktober 2025)
Sebastian Wasser Mitglied des Aufsichtsrats seit Juli 2023. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit April 2025.	Vorstandsvorsitzender (CEO), ehret + Klein AG, Starnberg Geschäftsführer, e+k Investment Management GmbH, München, e+k Asset und Property Management GmbH, Starnberg.	<ul style="list-style-type: none"> keine
Johannes C.G. (Hank) Boot Mitglied des Aufsichtsrats seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, Birkirkara, Malta.	<ul style="list-style-type: none"> Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)
Dr. Kai Gregor Klinger Mitglied des Aufsichtsrats seit April 2025.	Managing Partner, RosenbergSC, Frankfurt am Main.	<ul style="list-style-type: none"> Keine

4.5. Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Kyrill Turchaninov Vorstandsmitglied	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Lars Wittan Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"> Quarterback Immobilien AG, Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender) Quarterback New Energy Holding GmbH, Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender) B&O Service SE (Aufsichtsratsmitglied)

Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern eingegangen.

Für Einzelheiten zur Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht zum Geschäftsjahr 2024/2025 verwiesen.

4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 17. April 2026 wurde die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin abgehalten. Auf der Hauptversammlung waren über 82 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Das genehmigte und bedingte Kapital wurde aufgefrischt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Thorsten Arsan gewählt. Herr Hank Boot hat sich nicht mehr

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

Am 1. Mai 2025 erfolgte der Nutz-Lastenwechsel für 8 Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von EUR 34,7 Mio.

Potsdam, 13. Mai 2026



Lars Wittan

Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov

Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2026 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum Real Estate AG vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Potsdam, 13. Mai 2026

Deutsche Konsum Real Estate AG



Lars Wittan

Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov

Vorstand (CFO)

Über die Deutsche Konsum Real Estate AG

Die Deutsche Konsum Real Estate AG, Broderstorf, 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 Nahversorgungsimmobiliën 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 Real Estate AG verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresfinanzberichts über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 937.081 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 62,2 Mio., verteilt auf 148 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 773 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum Real Estate AG

Stand	11. Mai 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 11. Mai 2026)	EUR 1,58
Marktkapitalisierung	EUR 173 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 2,97/1,43

Finanzkalender

13. Mai 2026	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2025/2026
14. 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 - 555

Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 - 599

E-Mail: ir@deutsche-konsum.de

Sitz in der Bundesrepublik Deutschland

Handelsregisternummer: HRB 13072

FSE WKN/Share Code: A14KRD

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

Haftungsausschluss

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

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

Deutsche
Konsum
Real Estate AG

