



Geschäftsbericht

1. Oktober 2024 – 30. September 2025



Unternehmenskennzahlen

	01.10.2024 – 30.09.2025	01.10.2023 – 30.09.2024	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	69.961	77.438	–7.477	–9,7
Ergebnis aus der Vermietung	39.045	48.016	–8.971	–18,7
EBIT	–55.637	37.094	–92.731	<–100
Finanzergebnis	–24.282	–20.368	–3.914	19,2
Periodenergebnis	–50.993	1.968	–52.960	<–100
FFO	12.332	27.963	–15.632	–55,9
FFO je Aktie (in EUR)	0,28	0,80	–0,52	–64,9
aFFO	6.296	15.620	–9.324	–59,7
aFFO je Aktie (in EUR)	0,14	0,44	–0,30	–67,9
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	–1,16	0,06	–1,21	<–100
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	–1,04	0,06	–1,10	<–100
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	7,2	4,1	3,1	76,1
	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	620.825	860.964	–240.139	–27,9
Bilanzsumme	816.841	945.382	–128.541	–13,6
Eigenkapital	304.277	318.367	–14.091	–4,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	471.090	549.483	–78.393	–14,3
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	57,8	57,2	0,5	0,9
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	3,52	2,86	0,66	23,1
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	4,46	3,97	0,49	12,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,2	2,7	0,5	18,5
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	0,6	3,3	–2,7	–82,2
Nettoverschuldung/LTM EBITDA	31,8	7,5	24,2	>100
Immobilien spezifische Kennzahlen				
NAV	316.451	359.571	–43.120	–12,0
NAV je Aktie (in EUR)	6,28	10,23	–3,94	–38,6
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	6,08	7,55	–1,47	–19,5
REIT-Eigenkapitalquote (ohne Steuern)	40,2	40,6	–0,3	–0,8
REIT-Eigenkapitalquote (mit Steuern) §15	38,7	35,9	2,8	7,7
	40,2	40,6	–0,4	–0,9
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	50.351.091	35.155.938	15.195.153	43,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	44.119.518	35.155.938	8.963.580	25,5
Marktkapitalisierung (in EUR)	95.667.073	124.803.580	–29.136.507	–23,3
Aktienkurs (in EUR)	1,90	3,55	1,65	–46,5
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,00	0,00	0,00	–
Ausgewählte Portfolio kennzahlen				
Anzahl Immobilien	150	167	–17	–10,2
Vermietbare Fläche (in m²)	958.161	994.379	–36.218	–3,6
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	67.107	69.737,8	–2.631	–3,8
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	0,0	–
Leerstandsrate (in %)	14,2	14,0	0,2	1,1
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,1	4,4	–0,3	–6,5

**Titel- und Rücktitelfoto: Fachmarktzentrum,
Brehnaer Straße 34, 06749 Bitterfeld**



Inhalt

1. An unsere Aktionäre	2
2. Die Aktie	4
3. Erklärung zur Unternehmensführung	8
4. Bericht des Aufsichtsrats	20
5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat	28
6. Das Immobilienportfolio	30
7. Kennzahlen nach EPRA	34
8. Headline Earnings per share (HEPS)	38
Lagebericht	41
Jahresabschluss	70
Anhang	78
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers	130
Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024/2025	139
Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	148
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	149
Finanzkalender	150
Impressum	151

Foto: Discounter
Bahnhofstraße 65, 29559 Wrestedt

1. An unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2024/2025 war für die Deutsche Konsum REIT-AG ein Jahr des Umbruchs und der Neuausrichtung. Unser Ziel ist und bleibt es, die Zukunftsfähigkeit unserer DKR zu sichern und unser Unternehmen auf einen stabilen Kurs zu bringen.

Die Weichen dafür haben wir mit dem im Frühjahr 2025 gestarteten Sanierungs- und Transformationsprozess gestellt. Grundlage dafür ist ein mit der FTI Andersch AG entwickeltes Sanierungskonzept, das einen Debt-to-Equity-Swap über rund 118 Mio. EUR sowie geplante Immobilienverkäufe von bis zu 300 Mio. EUR bis 2027 vorsieht. Die Sanierungsplanung läuft bis September 2028, die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen sollen bis September 2027 abgeschlossen sein. Die relevanten Finanzierungsgläubiger haben die Fälligkeiten ihrer Forderungen bis zum Ende des Sanierungszeitraums verlängert bzw. vergleichbare Zusagen erteilt.

Gleichzeitig haben wir die Führungs- und Organisationsstruktur weiterentwickelt. Zum 1. Februar 2025 wurde Lars Wittan als neues Vorstandsmitglied bestellt; er folgt damit auf Alexander Kroth. Das Vorstandsteam besteht somit aus Herrn Kyrill Turchaninov als CFO und Herrn Lars Wittan als CIO. Auch der Aufsichtsrat hat sich neu aufgestellt, um die Neuausrichtung eng zu begleiten: mit

Herrn Daniel Löhken und Herrn Dr. Kai Klinger begrüßen wir zwei erfahrene und unabhängige Aufsichtsratsmitglieder. Herr Löhken hat den Aufsichtsratsvorsitz übernommen.

Am 4. Dezember 2025 fand mit der außerordentlichen Hauptversammlung ein wichtiger Meilenstein im Transformationsprozess statt. Im Mittelpunkt stand die Sanierungskapitalerhöhung. Sie soll als gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von 2,00 Euro je neuer Aktie durchgeführt werden und bildet einen zentralen Baustein unserer finanziellen Neuaufstellung. Darüber hinaus wurde eine Anpassung der Satzung beschlossen, da die DKR zum dritten Mal in Folge die gesetzliche Eigenkapitalquote nach § 15 REITG unterschritten hat. Damit entfällt ab dem 1. Oktober 2025 die steuerliche REIT-Befreiung (§ 18 Abs. 4 REITG). Da diese Entwicklung erwartbar war, wurde der Jahresabschluss, wie bereits in den Vorjahren, so aufgestellt, als sei die DKR voll steuerpflichtig. Künftig soll die Gesellschaft als „Deutsche Konsum Real Estate AG“ firmieren.

Auf operativer Ebene bleiben wir – gerade im aktuellen anspruchsvollen Marktumfeld – fokussiert: Unser Kerngeschäft, langfristige Investition in deutsche Einzelhan-

delsimmobilien für Güter des täglichen Bedarfs in etablierten Mikrolagen regionaler Zentren, bildet weiterhin das Fundament unserer Ertragskraft. Ein professionelles Asset- und Portfoliomanagement bildet dabei den zentralen Hebel, um Mieter langfristig zu binden und Immobilienwerte nachhaltig zu steigern. Mit der GPEP GmbH als neuer Asset- und Propertymanager haben wir zum 1. Oktober 2025 einen erfahrenen Partner für das Management größerer Einzelhandelsportfolios gewonnen.

Unser Ziel bleibt es, die Gesellschaft nachhaltig auf Erfolgskurs zu bringen. Uns ist bewusst, dass dies eine anspruchsvolle Phase ist. Umso mehr danken wir Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns in dieser Zeit entgegenbringen. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng und entschlossen zusammen, um die Sanierungsmaßnahmen konsequent umzusetzen und gleichzeitig das operative Geschäft stabil und verlässlich fortzuführen.

Herzliche Grüße,
Ihr



Lars Wittan
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Potsdam, im Dezember 2025

2. Die Aktie

Anhaltende Stärke an den Kapitalmärkten: DAX erreicht neue Höchststände

Die Aktienmärkte haben im Jahr 2025 Rekordniveaus erreicht. Die europäischen Märkte für Staatsanleihen erscheinen robust – trotz des Rückzugs der Notenbanken und der Ankündigung staatlicher Ausgabenprogramme. Im dritten Quartal 2025 legten die globalen Finanzmärkte noch deutlich zu. Treiber dieser Entwicklung waren die anhaltend starke Nachfrage nach KI- und Technologiewerten, robuste Unternehmensgewinne sowie die Aussicht auf eine Zinssenkung der US-Notenbank. Ein schwächerer US-Dollar stärkte die Schwellenländer, während Unternehmensanleihen, digitale Vermögenswerte und Rohstoffe – insbesondere Gold und Silber – beeindruckende Kursgewinne verzeichneten.

In den Jahren 2023 und 2024 erreichte der Deutsche Aktienindex (DAX) eine Rekordmarke nach der anderen. Auch 2025 startete das wichtigste deutsche Börsenbarometer stark und stieg im März auf ein neues Hoch von 23.476 Punkten. Nach einem kurzzeitigen Einbruch auf 18.489 Punkte infolge der aggressiven Zollpolitik Donald Trumps setzte im April eine Erholung ein. Bis Anfang Juli kletterte der DAX auf ein neues Allzeithoch von 24.639 Punkten – ein Anstieg um über 4.700 Punkte bzw. rund 24 % seit Jahresbeginn.

Deutsche Aktien haben sich im laufenden Jahr bislang sehr positiv entwickelt. Sowohl der DAX als auch der MDAX verzeichneten jeweils einen Zuwachs von rund 20 %. Damit konnte der deutsche Leitindex viele andere große europäische Indizes übertreffen. Dank günstiger politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen könnte sich dieser Aufwärtstrend fortsetzen. Die deutsche Wirtschaft profitiert von staatlichen Investitionen in Infrastruktur, Verteidigung und Klimaschutz sowie von steuerlichen Entlastungen, die das Wachstum stützen und die Auswirkungen globa-

ler Handelskonflikte abmildern sollen. Analysten rechnen in den kommenden Jahren mit einem überdurchschnittlichen Gewinnwachstum deutscher Unternehmen. Während der MDAX weiterhin attraktiv bewertet ist, rechtfertigen strukturelle Veränderungen im DAX höhere Bewertungsniveaus.

Die Gewinnprognosen für das laufende Jahr fallen weiterhin verhalten aus, für die beiden Folgejahre wird jedoch mit zweistelligen Wachstumsraten gerechnet. Damit dürfte das Gewinnwachstum über dem anderer europäischer Indizes liegen, was höhere Bewertungsaufschläge und eine fortgesetzte Outperformance der deutschen Aktienmärkte begünstigen könnten. Trotz des jüngsten Anstiegs der Bewertungen erscheinen deutsche Aktien derzeit nicht überbewertet. Insbesondere im MDAX wird weiterhin attraktives Aufwärtspotential gesehen, da dieser im Vergleich zu anderen Marktsegmenten nach wie vor günstig bewertet ist.

DKR-Aktienkurs entwickelt sich weiter unbefriedigend

Zu Beginn des betrachteten Zeitraums – Anfang Oktober 2024 – lag die Aktie noch bei einem Niveau von 5,82 Euro. Anschließend begann eine deutliche Abwärtsbewegung. Diese Entwicklung spiegelte sowohl Belastungen im Immobilien und Finanzierungsumfeld als auch die spezifischen Restrukturierungsthemen der Gesellschaft wider.

Insgesamt ergibt sich über den genannten Zeitraum ein kräftiger Kursverlust. Die Aktie reagierte damit deutlich stärker negativ als viele Vergleichstitel im Immobilienbereich. Ursachen sind insbesondere die erhöhte Verschuldung der Gesellschaft, erforderliche Refinanzierungen, Portfolioanpassungen sowie ein durch Zinsanstieg belastetes Umfeld. Trotz einzelner Erholungsversuche blieb die Trendwende bis zum Stichtag 30. September 2025 aus.

- Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG (Xetra)

- Kennzahlen der DKR-Aktie

EUR	30.09.2025	30.09.2024	%
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	50.351.091	35.155.091	43,2

— Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA)



Schlusskurs am Geschäftsjahresende ¹	1,90	3,55	46,8
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	95,7	124,8	30,4
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück ²	13,296	19,861	33,1
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	4,69 ³	5,68 ⁴	21,1
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	1,90 ⁵	2,53 ⁶	33,2

Aktionariat und Hauptversammlung

Die Aktionärsstruktur ist geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie. Der Free Float lag zum Berichtsstichtag am 30. September 2025 bei 32,24 %⁷ bzw. 49,39 %⁸.

Mit Ausnahme der Entlastung von Rolf Elgeti als Mitglied des Aufsichtsrats wurden alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen. Christian Hellmuths Entlastung als Mitglied des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023/2024 wurde vertagt.

Informationen zu den Aufsichtsratswahlen sind in den Kapiteln „3. Erklärung zur Unternehmensfüh-

¹ Xetra-Schlusskurse vom 30. September 2025 und 30. September 2024.

² Im Geschäftsjahr 2024/2025 bzw. 2023/2024.

³ Variabler Kurs Xetra am 5. November 2024.

⁴ Variabler Kurs Xetra am 2. Oktober 2023.

⁵ Variabler Kurs Xetra am 30. September 2025.

⁶ Variabler Kurs Xetra am 11. März 2024.

⁷ Streubesitz gem. REIT-Gesetz.

⁸ Streubesitz gem. „Guide to the DAX Equity Indices“.

„4. Bericht des Aufsichtsrats“ dieses Geschäftsberichts enthalten. Informationen zum Vergütungssystem sind auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rub-

rik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungssystem Vorstand und Aufsichtsrat“ zu finden.

Analysteneinschätzungen

Die Aktie der DKR wird derzeit von einem Analysehaus gecovet:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	3,80	Buy	Andreas Pläsier, Simon Stippig	20. Mai 2025

Investor Relations

Die DKR war im Geschäftsjahr 2024/2025 weiterhin in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten sichern. Auf den Investor-Relations-Seiten der Home-

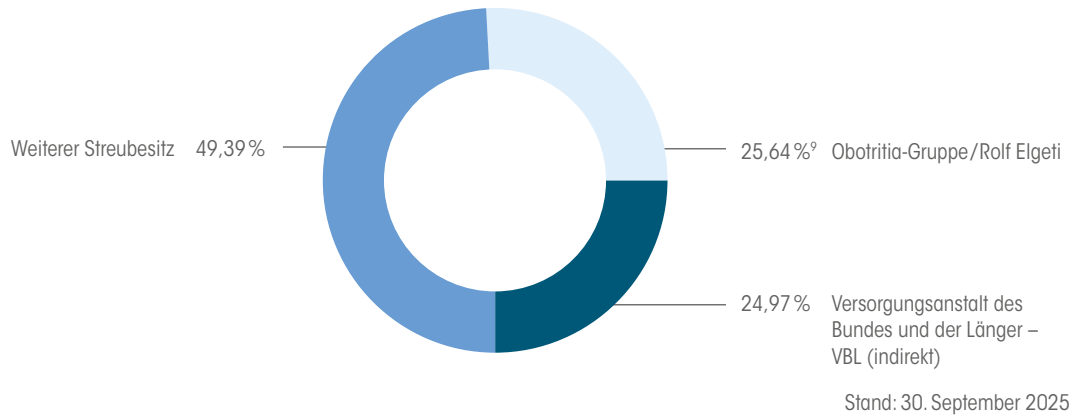
page finden Interessierte neben kapitalmarktrechtlichen Pflichtmitteilungen, wie z. B. Ad-hoc-Meldungen, auch Pressemeldungen, Finanzberichte und Investorenpräsentationen.

• Die DKR-Aktie auf einen Blick

Stand	30. September 2025
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	50.351.091
Grundkapital	EUR 50.351.091
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin und Johannesburg/Südafrika (JSE Limited)
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard

- **Aktionärsstruktur**

Gesamtzahl der Stimmrechte, die dem jeweiligen Aktionär zuzurechnen sind:



Streubesitz gem. REIT-Gesetz: 32,24 %

Streubesitz gem. „Guide to the DAX Equity Indices“: 49,39 %

⁹ Obotritia-Gruppe: 25,12 %.

3. Erklärung zur Unternehmensführung

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG (die „Gesellschaft“) berichten im Folgenden gemäß § 289f HGB über die Corporate Governance der Gesellschaft und über die Unternehmensführung.

Zunächst wird hierbei die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Konsum REIT-AG vom 16. Dezember 2025 wiedergegeben. Im Anschluss folgt eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammensetzung. Zudem wird die Corporate Governance der Gesellschaft dargestellt und es wird auf das Diversitätskonzept eingegangen.

3.1. Entsprechenserklärung der Deutsche Konsum REIT-AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und die damit verfolgten Ziele.

Sie erklären hiermit gemäß § 161 Abs. 1 Aktiengesetz, dass die Deutsche Konsum REIT-AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022, bekannt gemacht im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022, mit folgenden Ausnahmen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung 16. Dezember 2024 entsprochen hat und künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen wird:

Empfehlung A.1 DCGK – Chancen und Risiken durch Sozial- und Umweltfaktoren:

Der Vorstand setzt sich derzeit mit den mit Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Chancen und Risiken für das Unternehmen sowie den ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auseinander, um diese systematisch zu identifizieren und zu bewerten. In diesem Zusammenhang wird ein Konzept erarbeitet, um neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele in der Unternehmensstrategie und Unternehmensplanung angemessen zu berücksichtigen. Es ist geplant, zukünftig der Empfehlung A.1 vollumfänglich zu entsprechen.

Empfehlung A.2 DCGK – Beachtung von Diversität bei der Besetzung von Führungsfunktionen

Der Vorstand folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann.

Empfehlung A.3 DCGK – Nachhaltigkeitsbezogene Ziele im internen Kontrollsystem und Risikomanagementsystem:

Die Gesellschaft erarbeitet derzeit ein Konzept, um im Rahmen der internen Kontroll- und Risikomanagementsysteme zukünftig auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele abzudecken und die Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einzuschließen. Es ist geplant, zukünftig der Empfehlung A.3 vollumfänglich zu entsprechen.

Empfehlung A.4 DCGK – „Whistleblowing-System“:

Die Gesellschaft beschäftigt derzeit nur 29 Mitarbeiter (inkl. zwei Vorstandsmitgliedern), so dass der Vorstand in der Vergangenheit mit Blick auf die Größe der Gesellschaft keine Notwendigkeit sah, ein sog. „Whistleblowing“-System zu erarbeiten und offenzulegen. Für die Erarbeitung und Offenlegung eines sog. „Whistleblowing“-Systems sieht der Vorstand weiterhin keine Notwendigkeit. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege eines solchen formalisierten Systems stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn.

Empfehlung B.1 DCGK – Beachtung von Diversität bei der Zusammensetzung des Vorstands:

Der Aufsichtsrat folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend sind.

Empfehlung B.2 DCGK – Langfristige Nachfolgeplanung durch Aufsichtsrat:

Angesichts des gegenwärtigen Alters der Mitglieder des Vorstands (48 bis 56 Jahre) hält die Gesellschaft eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich.

Empfehlung B.3 DCGK – Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern:

Die Gesellschaft weicht in einem Fall der Vorstandsbestellung von der Empfehlung B.3 ab, wonach die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern für längstens drei Jahre erfolgen soll. Der Aufsichtsrat hat Herrn Lars Wittan für den Zeitraum vom 1. Februar 2025 bis zum 31. Januar 2029 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Die vereinbarte Laufzeit des Dienstvertrags ge-

währleistet eine ausreichende Staffelung der Dienstzeiten der einzelnen Mitglieder des Vorstands und stärkt damit die Kontinuität innerhalb des Vorstands der DKR. Für die Zukunft beabsichtigt der Aufsichtsrat aber, die Empfehlung wieder einzuhalten.

Empfehlung C.1 DCGK – Benennung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung von Diversität, und Erarbeitung eines Kompetenzprofils:

Mit Beschluss vom 21. Juli 2023 hat der Aufsichtsrat 20% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet und beabsichtigt dies auch künftig nicht. Da kein Kompetenzprofil erarbeitet wird, verhält sich dieses auch nicht zur Expertise der Aufsichtsratsmitglieder zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen. Ebenso wenig wurden umfassende Regeln zur Vielfalt (Diversität) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt oder sollen künftig festgelegt werden, mit Ausnahme des bereits dargelegten Beschlusses zur Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat. Die Gesellschaft ist grundsätzlich der Ansicht, dass es für die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung wichtiger ist, bei der Kandidatenauswahl auf ihre fachliche Eignung, Branchenerfahrung und Kenntnis der Gesellschaft abzustellen.

Im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung 2025 der Gesellschaft am 1. April 2025 änderte sich die für die Wahl in den Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Verfügung stehende Kandidatenauswahl kurzfristig. Infolge des Ausscheidens von Frau Antje Lubitz und der Neuwahl anderer Aufsichtsratsmitglieder am Tag dieser Hauptversammlung gehören dem Aufsichtsrat derzeit nur noch männliche Mitglieder an. Die am 21. Juli 2023 für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats-

rats festgelegte Zielgröße für eine Frauenbeteiligung von 20 % wird damit seitdem nicht mehr erreicht.

Empfehlung D.2 und D.4 DCGK – Ausschüsse des Aufsichtsrats

Angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl hatte der Aufsichtsrat bislang größtenteils davon abgesehen, gesetzlich nicht vorgeschriebene Ausschüsse zu bilden. Er folgte damit nicht den Empfehlungen D.2 und D.4 DCGK. Bezogen auf den Berichtszeitraum verfügte der Aufsichtsrat in der Zeit vom 1. Oktober 2024 bis zum 7. April 2025 sowohl über einen Prüfungsausschuss als auch über einen sog. Konfliktausschuss. Infolge seiner personellen Neubesetzung am Tag der ordentlichen Hauptversammlung 2025 am 1. April 2025 ordnete der Aufsichtsrat seine Gremien- und Ausschussarbeit mit Beschluss vom 7. April 2025 neu und entschied sich dafür, künftig nur noch einen Prüfungsausschuss einzurichten.

Empfehlungen zu Abschnitt G.I DCGK – Vergütung des Vorstands:

Das Vergütungssystem des Vorstands entspricht dem DCGK mit Ausnahme der nachstehend genannten Punkte.

Empfehlungen G.6 und G.10 DCGK – langfristig, variable Vergütung des Vorstands:

Mit Vorstandsmitgliedern, die für einen kürzeren Zeitraum als für zwei Jahre bestellt wurden, wurde keine langfristig, variable Vergütungskomponente vereinbart und ihnen damit auch keine Vergütungskomponente gewährt, über die sie erst nach Ablauf von vier Jahren verfügen können.

Empfehlung G.10 DCGK – aktienbasierte Vergütung des Vorstands:

Das Vergütungssystem eröffnet die Möglichkeit, variable Vergütungsbestandteile ganz oder teilweise aktienbasiert auszugestalten. Von dieser Möglichkeit wurde, soweit langfristig, variable Vergütungskomponenten gewährt wurden, Gebrauch gemacht, weshalb sie – abweichend von Ziff. G.10 des DCGK – nicht mit allen Vorstandsmitgliedern vereinbart wurden (vgl. ergänzend auch die vorstehenden Ausführungen zu G.6 und G.10 DCGK).ge für die Bemessung der variablen Vergütung dar.

Empfehlung G.16 DCGK – Anrechnung der Vergütung bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate:

Der Aufsichtsrat folgt nicht der Empfehlung, bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate durch Vorstandsmitglieder darüber zu entscheiden, ob und inwieweit die Vergütung aus dem jeweiligen Aufsichtsratsmandat anzurechnen ist. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den Vorstandsmitgliedern und deren Umgang mit konzernfremden Aufsichtsratsmandaten steht nicht zu erwarten, dass konzernfremde Aufsichtsratsmandate eine negative Auswirkung auf die zukünftige Tätigkeit der Vorstandsmitglieder für die Gesellschaft haben. Aufgrund der zudem und unabhängig von der Empfehlung bestehenden Kontrollmöglichkeiten des Aufsichtsrats stellt sich eine Entscheidung über die Anrechnung der Vergütung aus konzernfremden Aufsichtsratsmandaten als entbehrlich dar.

Potsdam, 16. Dezember 2025

Für den Aufsichtsrat



Daniel Löhken
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Lars Wittan
Vorstand



Kyrill Turchaninov
Vorstand

Die aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf unserer Internetseite <https://www.deutsche-konsum.de/>, in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Entsprechenserklärung“ veröffentlicht.

3.2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Führungsstruktur mit drei Organen

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortungsvolle Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

Wesentliches Element der Corporate Governance ist die Trennung von Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle. Diese erfolgt durch eine klare Verteilung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Daneben steht die Hauptversammlung als drittes Organ. Durch sie werden die Aktionäre an grundlegenden Entscheidungen der Gesellschaft beteiligt.

Der Vorstand

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Dabei entwickelt er die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Der Vorstand trägt zudem Sorge für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen.

Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für die Gesellschaft, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG wird nach § 6 Nr. 2 der Satzung vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat bestimmt auch, aus wie vielen Mitgliedern der Vorstand sich insgesamt zusammensetzt und ob es einen Vorsitzenden oder Sprecher geben soll. Die Vorstandsmitglieder werden für maximal fünf Jahre bestellt. Wiederbestellungen sind zulässig.

Der Empfehlung B.1 DCGK, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auch auf Vielfalt (Diversität) zu achten, folgt der Aufsichtsrat derzeit

vollumfänglich nicht. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass eine herausragende fachliche Eignung, eine fundierte Branchenkenntnis sowie eine gute Kenntnis des operativen Geschäfts der Gesellschaft eine vorrangige Bedeutung für eine Entscheidung über die Bestellung von Vorstandsmitgliedern haben soll. Um ihren Entscheidungsspielraum nicht durch die Festlegung weiterer Auswahlkriterien einschränken zu müssen, hatte die Gesellschaft zuletzt mit Beschluss vom 15. September 2020 für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 eine Zielgröße von 0% für die Frauenbeteiligung im Vorstand festgelegt. Diese wurde und wird erreicht. Aus den gleichen Gründen hat die Gesellschaft diese Quote mit Beschluss vom 11. Dezember 2025 nun auch für den Zeitraum bis zum 14. September 2030 festgelegt.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG bestand bis zum 31. Januar 2025, aus Herrn Alexander Kroth (CIO) und Herrn Kyrill Turchaninov (CFO), und damit aus zwei Personen. Alexander Kroth hat sein Mandat als Mitglied des Vorstands zum 31. Januar 2025 niedergelegt. An seiner Stelle hat der Aufsichtsrat Lars Wittan als neues Mitglied in den Vorstand berufen. Er verantwortet als Investmentvorstand seit dem 1. Februar 2025 das operative Geschäft sowie den Transaktionsbereich und hat zusätzlich die Aufgaben von Alexander Kroth übernommen. Der Vorstandsvertrag mit Herrn Kyrill Turchaninov wurde um ein Jahr bis zum 31. Mai 2026 verlängert.

Die beiden Vorstandsmitglieder verantworten die Schwerpunkte Investment und Finance. Zum Geschäftsbereich des CIO gehören die Bereiche An- und Verkauf sowie das Asset- und Property Management. Der CFO verantwortet die Bereiche Corporate Finance, Accounting/Controlling, Treasury sowie Investor Relations und Risk Management. CIO und CFO steuern und kontrollieren für ihre Bereiche jeweils auch die externen Dienstleister. Die Bereiche Strategie, Recht/Compliance sowie Human Resources fallen in die beiderseitige Verantwortung von CIO und CFO.

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands sind unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Vorstand“ veröffentlicht.

Aufsichtsrat und Vorstand verständigen sich auf jährliche Ziele, deren Realisierungen regelmäßig überprüft werden.

Maßnahmen zur Fortbildung oder Auffrischung von Fähigkeiten und Kenntnissen liegen in der Selbstverantwortung des Vorstands.

Der DCGK empfiehlt unter Ziffer B.2, dass eine langfristige Nachfolgeplanung durch den Aufsichtsrat erfolgen solle. Die Gesellschaft entspricht dieser Empfehlung nicht, da sie angesichts des gegenwärtigen Alters der Mitglieder des Vorstands (zum Zeitpunkt der Abgabe der Entsprechenserklärung vom 16. Dezember 2025: 48 bis 56 Jahre) eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich hält.

Mit Beschluss vom 15. September 2020 hatte der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für den Vorstand in Höhe von 80 Jahren festgelegt. Mit Beschluss vom 11. Dezember 2025 legte der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für den Vorstand in Höhe von 70 Jahren fest.

Für die Vorstandsmitglieder wurde unter Berücksichtigung von § 93 Abs. 2 AktG eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder basiert auf kurz- und langfristigen Vergütungsanreizen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Vorstands enthält der Vergütungsbericht 2023/2024 gemäß § 162 des Aktiengesetzes, der auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungsbericht“ eingesehen werden kann und der von der Hauptversammlung am 1. April 2025 gebilligt wurde. Die ordentliche Hauptversammlung vom 1. April 2025 hat gem. § 120a Abs. 1 AktG den vom Aufsichtsrat gem. § 87a Abs. 1 AktG gefassten Beschluss über das Vergütungssystem des Vorstands gebilligt. Im Anschluss hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem des Vorstands festgesetzt. Details zum Vergütungssystem des Vorstands finden sich ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de/> im Bereich „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungsbericht“

eingesehen werden kann und der von der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 gebilligt wurde. Die ordentliche Hauptversammlung vom 10. März 2022 hat gemäß § 120a Abs. 1 AktG den vom Aufsichtsrat gemäß § 87a Abs. 1 AktG gefassten Beschluss über das Vergütungssystem des Vorstands gebilligt. Im Anschluss hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem des Vorstands festgesetzt. Details zum Vergütungssystem des Vorstands finden sich ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de> im Bereich „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungssystem Vorstand und Aufsichtsrat“. Bereits in der Vergangenheit geschlossene Dienstverträge (die dem nunmehr festgesetzten Vergütungssystem teilweise noch nicht vollständig entsprechen) gelten gemäß § 26j EGAktG zunächst fort.

Beachtung von Diversität bei der Besetzung von Führungsfunktionen

Der Vorstand folgt derzeit nicht der Empfehlung A.2 DCGK, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Auch wenn die Gesellschaft der Auffassung war und ist, dass § 76 Abs. 4 AktG mangels zu besetzender Führungspositionen in diesem besonderen Fall daher keinen praktischen Anwendungsbereich hat, hat die Gesellschaft rein vorsorglich mit Beschluss vom 15. September 2020 für den Zeitraum bis zum 14. September 2025 30% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung in Führungspositionen für den Fall festgelegt, dass – entgegen der derzeitigen Auffassung der Gesellschaft – Führungspositionen unterhalb des Vorstands zu besetzen sind. Mit Beschluss vom 15. Dezember 2025 hat der Vorstand diese Zielgröße nun auch für den Zeitraum bis zum 14. September 2030 festgelegt. Da nach Auffassung der Gesellschaft keine Führungspositionen unterhalb des Vorstands bestehen, sind keine Angaben zur derzeitigen Erreichung der Zielgröße bei Fristablauf zu machen. Bei der Deutsche Konsum REIT-AG ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung

von Führungspositionen geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

Der Aufsichtsrat

Die zentralen Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen in der Beratung und Überwachung des Vorstands. Der vierköpfige Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG arbeitet dabei auf Basis einer Geschäftsordnung, die er sich selbst gegeben hat. Die Geschäftsordnung ist über die Internetseite unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Aufsichtsrat“ abrufbar. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 setzte sich der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus fünf Mitgliedern zusammen, die sämtlich von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG bestand zum Bilanzstichtag am 30. September 2025 aus folgenden Personen:

- Daniel Löhken (seit März 2025, Vorsitzender seit April 2025);
- Sebastian Wasser (Vorsitzender bis April 2025, stellvertretender Vorsitzender seit April 2025);
- Johannes C. G. (Hank) Boot; und
- Dr. Kai Gregor Klinger (seit April 2025).

Alle genannten Personen gehören dem Aufsichtsrat auch zum Zeitpunkt der Abgabe der Entsprechenserklärung vom 16. Dezember 2025 an.

Die Hauptversammlung, die am 1. April 2025 stattfand, bestätigte Herrn Sebastian Wasser als Mitglied des Aufsichtsrats für eine weitere Amtszeit und wählte die Herren Daniel Löhken und Dr. Kai Gregor Klinger zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Daniel Löhken, Sebastian Wasser und Dr. Kai Gregor Klinger endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2026 endende Geschäftsjahr beschließt. Die Amtszeit des Aufsichtsratsmitglieds Johannes C. G. (Hank) Boot endet mit Ablauf der

Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2025 endende Geschäftsjahr beschließt.

Herr Achim Betz (bis Januar 2025), Frau Antje Lubitz (bis April 2025) und Herr Rolf Elgeti (bis April 2025) sind im Geschäftsjahr 2024/2025 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024/2025 beschloss die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 4. Dezember 2025, die satzungsmäßige Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von fünf auf vier Mitglieder zu reduzieren. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Ansicht, dass ein Aufsichtsrat mit vier Mitgliedern effizienter arbeiten kann und die mit einer Verkleinerung verbundene Kosteneinsparung im Interesse der Gesellschaft liegt.

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Die Hauptaufgabe des Prüfungsausschusses der Gesellschaft ist die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung.

Dem Prüfungsausschuss der Deutsche Konsum REIT-AG gehörten zum Bilanzstichtag am 30. September 2025 und gehören zum Berichtszeitpunkt folgende Mitglieder an:

- Dr. Kai Gregor Klinger (Vorsitzender);
- Daniel Löhken;
- Sebastian Wasser; und
- Johannes C. G. (Hank) Boot.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Sachverstand und Erfahrungen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung und in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen. Die beiden Vorsitzenden, zunächst Herr Achim Betz und ab dem 7. April 2025 sodann Herr Dr. Kai Klinger erfüllten und erfüllen alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Achim Betz ist Wirtschaftsprüfer. Dr. Kai Klinger arbeitete mehrere Jahre für eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und als Bereichsleiter Finanzen mehrerer Unternehmen im Bereich der Ab-

schlussprüfung. Die beiden stellvertretenden Vorsitzenden, zunächst Frau Antje Lubitz und ab dem 7. April 2025 sodann Herr Sebastian Wasser, erfüllen und erfüllen alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Rechnungslegung. Frau Lubitz verantwortet seit mehreren Jahren die Buchhaltung und Rechnungslegung verschiedener Unternehmen im Immobiliensektor. Hr. Wasser ist seit Jahren im Bereich Investment und Asset Management mit Fokus auf Immobilienwerte tätig. Als CEO eines Unternehmens des Immobiliensektors verantwortet er zudem auch dessen Rechnungslegung.

Die Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.

Derzeit sind keine Vertreter der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG vertreten. Nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss sind alle Anteilseignervertreter als unabhängig anzusehen.

Mit Beschluss vom 21. Juli 2023 hat der Aufsichtsrat 20% als sofort zu erreichende Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurde diese auch erreicht. Durch die Aufsichtsratswahl der Hauptversammlung

am 1. April 2025 und der bestehenden Besetzung des Aufsichtsrats und der Anzahl seiner Mitglieder beträgt die Frauenquote im Aufsichtsrat aktuell 0% und erreicht seitdem die Zielgröße von 20% nicht.

Der Aufsichtsrat beabsichtigt nicht, weitere konkrete Ziele für seine Zusammensetzung zu setzen oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu erarbeiten. Da es kein Kompetenzprofil gibt, umfasst dieses auch keine Expertise von Aufsichtsratsmitgliedern zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen und der Stand der Ausfüllung des Profils kann demzufolge nicht in Form einer Qualifikationsmatrix offengelegt werden. Ebenso wenig sollen mit Ausnahme der vom Aufsichtsrat durch Beschluss vom 21. Juli 2023 festgelegten Zielgröße der Frauenbeteiligung von 20% im Aufsichtsrat Regeln zur Vielfalt (Diversität) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt werden. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis des Geschäftsfelds der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben als nicht zielführend beurteilt werden.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024/2025 angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl weitestgehend davon abgesehen, nicht gesetzlich vorgeschriebene Ausschüsse zu bilden, und folgte somit nicht den Empfehlungen D.2 und D.4 (vormals D.5) DCKG.

Foto: Nahversorgungszentrum Haff-Center
Lindenallee 25, 18437 Ueckermünde



Im Berichtszeitraum bestand im neben dem Prüfungsausschuss lediglich in der Zeit bis zum 7. April 2025 ein weiterer Ausschuss, der sog. Konfliktausschuss, der sich u.a. mit Forderungen und Rechtsbeziehungen der Gesellschaft gegen die bzw. mit der Obotritia Capital KGaA sowie mit Rechtsgeschäften befasst, welche die Gesellschaft mit einzelnen Aktionären bzw. mit Unternehmen abschließt, die mit diesen verbunden sind bzw. diesen nahstehen. Dem Konfliktausschuss gehörten die Aufsichtsratsmitglieder Herr Sebastian Wasser, Frau Antje Lubitz und Herr Achim Betz an. Die übrigen Aufsichtsräte konnten an Sitzungen des Konfliktausschusses nur dann als Gäste teilnehmen, sofern dem mögliche Interessenskonflikte nicht entgegenstanden. Auf Grund seiner Stellung als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA und den damit verbundenen Interessenskonflikten, konnte Herr Rolf Elgeti im Berichtszeitraum nicht an Sitzungen des Konfliktausschusses teilnehmen. Nach dem Ausscheiden von Herrn Rolf Elgeti aus dem Aufsichtsrat beschloss der Aufsichtsrat am 7. April 2025, dass es der Einrichtung eines Konfliktausschusses des Aufsichtsrats künftig nicht mehr bedarf. Seitdem verfügt der Aufsichtsrat nur noch über einen Prüfungsausschuss.

Der Prüfungsausschuss bestand im Geschäftsjahr 2024/2025 zunächst aus Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Frau Antje Lubitz (stellvertretende Vorsitzende) und Herrn Rolf Elgeti und somit aus drei Personen.

Nach dem Ausscheiden einzelner und der Bestellung neuer Aufsichtsratsmitglieder in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 1. April 2025 beschloss der Aufsichtsrat am 7. April 2025, dass sämtliche seiner Mitglieder auch Mitglieder des Prüfungsausschusses sein sollen, so dass ihm seitdem vier Personen angehören. Herr Kai Klinger wurde zudem zum neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und Herr Sebastian Wasser zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Die Hauptaufgabe des Prüfungsausschusses der DKR ist die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie der Abschlussprüfung.

Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für den Aufsichtsrat in Höhe von 80 Jahren festgelegt. Mit Beschluss vom 11. Dezember 2025 legte der Aufsichtsrat nunmehr eine Altersgrenze für den Aufsichtsrat in Höhe von 70 Jahren fest.

Beschlussanträge sowie Informationen zu den Beratungsgegenständen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestellt. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse im Einzelfall außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Von dieser Möglichkeit wird in eilbedürftigen Fällen gelegentlich



Gebrauch gemacht. Kommt es bei Beschlussfassungen zu Stimmengleichheit, entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden.

Der Aufsichtsrat beurteilt regelmäßig die Effizienz der eigenen Aufgabenerfüllung im Rahmen der persönlich und fernmündlich stattfindenden Besprechungen. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hatte der Aufsichtsrat zudem im Geschäftsjahr 2020/2021 ein formalisiertes Selbstbeurteilungssystem eingeführt. In diesem Zusammenhang wurden alle Mitglieder des Aufsichtsrats unter anderem zur Effizienz, zur Qualität, Rechtzeitigkeit und zum Umfang der Informationsbereitstellung, zur Qualität des Austauschs mit dem Vorstand, zur Zusammensetzung und zur Sachkompetenz des Aufsichtsrats, zur Verfügbarkeit von Ressourcen und Fortbildungsmöglichkeiten sowie zu möglichen Compliance-Verstößen und Interessenkonflikten befragt, wobei auch die Möglichkeit der anonymen Beantwortung zur Verfügung stand. Die Rückmeldungen der Aufsichtsratsmitglieder bestätigten, dass diese die Arbeit des Aufsichtsrats als wirksam und effizient beurteilten. Gemäß seinem Beschluss vom 11. Dezember 2025 sieht der Aufsichtsrat für das zweite Quartal des laufenden Geschäftsjahrs eine erneute Selbstbeurteilung vor.

Für die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft wurde im Januar 2018 eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten satzungsgemäß eine feste Vergütung sowie Erstattungen für bare Auslagen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Aufsichtsrats enthält der Vergütungsbericht 2024/2025.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats achten darauf, dass Ihnen für die Aufgabenwahrnehmung hinreichend Zeit zur Verfügung steht. Sie nehmen die erforderliche Aus- und Fortbildung eigenverantwortlich wahr. Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats bei Ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen. Allen Aufsichtsratsmitgliedern wird hierbei der Zugang zu Fachliteratur ermöglicht und ihnen werden die Kosten für die Teilnahme an Seminaren und Webinaren,

deren Themen für die Arbeit des Aufsichtsrats relevant sind, erstattet.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erläutert jährlich die Tätigkeit des Aufsichtsrats in seinem Aufsichtsratsbericht sowie mündlich auf der Hauptversammlung.

Weitere Einzelheiten zur Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2024/2025 ist.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand trägt Sorge für eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Eine intensive und kontinuierliche Kommunikation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist dabei die Basis für eine effiziente Unternehmensleitung.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Er berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Der Aufsichtsrat tagt bei Bedarf auch ohne den Vorstand.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Der Aufsichtsrat beschäftigt sich auch im Geschäftsjahr 2024/2025 vor allem mit Interessenkonflikten von Herrn Elgeti (u.a. hinsichtlich ausstehender Forderungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit bestehenden Darlehensgewährungen der Gesellschaft an die Obotritia Capital KGaA). Zur Vermeidung bzw. ordnungsgemäßer Handhabung

von potentiellen Interessenkonflikten im Rahmen der Aufsichtsrats Tätigkeit richtete der Aufsichtsrat für die Zeit, in der auch Herr Rolf Elgeti dem Aufsichtsrat angehörte, bereits im Geschäftsjahr 2022/2023 einen besonderen Ausschuss zur Behandlung der Themen ein, bei denen derartige Interessenskonflikte bestehen bzw. möglicherweise bestehen können (sog. Konfliktausschuss). Auch im Geschäftsjahr 2024/2025 nahm Rolf Elgeti nicht an Beratungen des Konfliktausschusses teil. In Folge der personellen Neubesetzung des Aufsichtsrats in der ordentlichen Hauptversammlung 2025 der Gesellschaft am 1. April 2025 und dem damit verbundenen Ausscheiden von Herrn Rolf Elgeti aus dem Aufsichtsrat, befand der Aufsichtsrat, dass keine Notwendigkeit mehr für eine erneute Errichtung des Konfliktausschusses bestand.

3.3. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Grundzüge der Compliance

Die Deutsche Konsum REIT-AG bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und einer an nachhaltiger Wertschöpfung orientierten Leitung des Unternehmens. Dazu gehören eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Mitarbeiter untereinander ebenso wie eine hohe Transparenz in der Berichterstattung und in der Unternehmenskommunikation.

Wesentliche Geschäftsgrundlage der Deutsche Konsum REIT-AG ist das Vertrauen von Mietern, Geschäftspartnern, Aktionären und weiteren Kapitalmarktteilnehmern sowie Beschäftigten zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Somit bedeutet Compliance bei der Gesellschaft nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen.

Compliance Management System

Derzeit beschäftigt die Gesellschaft nur 29 Mitarbeiter (inkl. zwei Vorstandsmitgliedern), so dass der Vorstand mit Blick auf die Größe der Gesellschaft keine Notwendigkeit für die Erarbeitung und Offenlegung

eines sog. „Whistleblowing“-Systems sieht. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege dieses formalisierten Systems stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn.

Organisation und Steuerung

Die Deutsche Konsum REIT-AG hat ihren Sitz in Deutschland und unterliegt daher den Vorschriften des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen der Satzung.

Die Deutsche Konsum REIT-AG steuert das Unternehmen im Wesentlichen anhand der folgenden Kennzahlen: EBIT, FFO, LTV, EPRA NTA sowie Cashflow. Dabei werden nachhaltige wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der Deutsche Konsum REIT-AG nehmen im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte vor oder während den Hauptversammlungen wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Den Vorsitz der Hauptversammlungen führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und über Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Hauptversammlung notwendig ist. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Die Tagesordnung der Hauptversammlung sowie die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen veröffentlicht die Deutsche Konsum REIT-AG leicht erreichbar auf ihrer Internetseite unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt „Hauptversammlung“.

Um ihren Aktionären die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte und die Stimmrechtsvertretung zu erleichtern, bestimmt die Gesellschaft einen Vertreter für die weisungsgebundene Ausübung des Stimm-

rechts. Dieser ist auch während der Hauptversammlung erreichbar.

Die Hauptversammlung findet grundsätzlich innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG, die über das am 30. September 2024 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 1. April 2025 statt. Vertreten waren über 72% des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 43.351.091 Aktien). Mit Ausnahme der Entlastung von Rolf Elgeti als Mitglied des Aufsichtsrats wurden alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen.

Ferner hat die Gesellschaft nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024/2025 am 4. Dezember 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung abgehalten. Neben der bereits erwähnten Verkleinerung des Aufsichtsrats wurde unter anderem die Aufhebung des Status der Gesellschaft als REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des REIT-Gesetzes („REITG“) beschlossen. Die u.a. für die Aufhebung der Firmierung der Gesellschaft als REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des REITG erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Die Eintragung der entsprechenden Satzungsänderungen im Handelsregister steht derzeit noch aus.

Aktienoptionsprogramme

Bei der Deutsche Konsum REIT-AG gibt es derzeit keine Aktienoptionsprogramme, doch erfolgt die Vorstandsvergütung zum Teil auch mit einer langfristigen, auf eine positive Entwicklung des Börsenkurses abstellende Vergütungskomponente.

Transparente Berichterstattung

Die Deutsche Konsum REIT-AG gewährleistet über ihre Internetseite eine einheitliche, umfassende, zeitnahe und zeitgleiche Information der Aktionäre und der interessierten Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage und neue Tatsachen. Diese Informationen sind über den Investor-Relations-Bereich der Internetseite unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Investor Relations“ abrufbar.

Die Berichterstattung über die Geschäfts- und Ertragslage erfolgt derzeit in Geschäftsberichten, Quartals-

mitteilungen sowie in den Halbjahresfinanzberichten, welche auf der Website des Unternehmens zum Download bereitgestellt werden. Wesentliche aktuelle Informationen werden über Corporate News und Ad-hoc-Meldungen veröffentlicht und ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht. Zudem werden Geschäfte von Führungspersonen und diesen nahestehenden Personen gemäß Art. 19 MAR (Market Abuse Regulation/Marktmissbrauchsverordnung) öffentlich als „Directors' Dealings“ bekanntgemacht und sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft verfügbar.

Gemäß Art. 18 MAR werden vorgeschriebene Insiderlisten geführt und die in Insiderlisten aufgeführten Personen wurden und werden über die sich für sie daraus ergebenden gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

Wesentliche Ereignisse und Veröffentlichungstermine werden im Finanzkalender gepflegt und veröffentlicht, welcher jederzeit auf der Internetseite der Gesellschaft einsehbar ist.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG wird nach Maßgabe der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den Vorgaben des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Jahresabschluss vom Abschlussprüfer geprüft sowie abschließend durch den Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Prüfungsausschuss überwacht dabei die Qualität der Abschlussprüfung. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Jahresabschluss entsprechend des Deutschen Corporate Governance Kodex binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen (Quartalsmitteilungen sowie den Halbjahresfinanzbericht) binnen 45 Tagen zu veröffentlichen.

Die ordentliche Hauptversammlung 2025 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024/2025 gewählt. Die Prüfungen der DOMUS AG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Ab-

schlussprüfung und den International Standards on Auditing. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird von dem Abschlussprüfer über Ausschluss- oder Befreiungsgründe sowie Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung aufgetreten sind, unverzüglich informiert. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und ist verpflichtet, den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe zu unterrichten. Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Prüfungsausschuss erklärt, dass keine Umstände vorliegen, die Anlass dazu geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsausschuss hat die erforderliche Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers eingeholt, die Qualifikation des Abschlussprüfers überprüft und eine Honorarvereinbarung mit ihm abgeschlossen. Der Prüfungsausschuss befasste sich inhaltlich dabei schwerpunktmäßig mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses. Über die Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems, der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und der internen Revision wurde dem Ausschuss berichtet. Es fand ein regelmäßiger Austausch über die aktuelle Risikosituation und das Risikomanagement statt. Angesichts des wirtschaftlichen Schwerpunkts der Gesellschaft im Immobiliensektor befasste sich der Prüfungsausschuss zudem mit dem Prozess und der inhaltlichen Nachvollziehbarkeit der Objektbewertungen durch externe Gutachter.

Die gesetzlichen Vorgaben zur externen Abschlussprüferrotation verpflichten die Deutsche Konsum REIT-AG dazu, ihr Prüfungsmandat für die Geschäftsjahre 2025/2026 ff. an einen anderen als ihren bishe-

rigen Abschlussprüfer zu vergeben. Die dazugehörigen Vorbereitungen nahm und nimmt insbesondere der Prüfungsausschuss vor. Die Wahl des neuen Abschlussprüfers der Gesellschaft wird auf ihrer nächsten ordentlichen Hauptversammlung erfolgen.

Chancen- und Risikomanagement

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement, um den Risiken, denen die Deutsche Konsum REIT-AG ausgesetzt ist, angemessen und systematisch zu begegnen. Hierbei wurde ein umfassender Prozess eingeführt, der das Management in die Lage versetzt, Risiken und Chancen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Insofern werden ungünstige Entwicklungen und Ereignisse frühzeitig transparent und können analysiert und gezielt bewältigt werden. Weitergehende Informationen zum Risikomanagement sind im Chancen- und Risikobericht des Lageberichts 2024/2025 enthalten.

Informationen auf der Internetseite der Gesellschaft

Weitere Informationen stehen auf der Internetseite der Gesellschaft zum Abruf bereit, die unter <https://www.deutsche-konsum.de> erreichbar ist. Hier sind u.a. der Vergütungsbericht über das letzte Geschäftsjahr und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 des Aktiengesetzes (in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungsbericht“), das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 Satz 1 des Aktiengesetzes, der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 Abs. 3 des Aktiengesetzes (in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungssystem Vorstand und Aufsichtsrat“) und die aktuelle sowie ältere Versionen der Erklärung zur Unternehmensführung verfügbar.

Potsdam, im Dezember 2025

Für den Aufsichtsrat



Daniel Löhken
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Lars Wittan
Vorstand



Kyrill Turchaninov
Vorstand

4. Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG („DKR“ bzw. „Gesellschaft“) hat im Geschäftsjahr 2024/2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Führung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. Durch das Einfordern und Nachhalten

einer regelmäßigen Berichterstattung seitens des Vorstands zu den aktuellen Entwicklungen der Gesellschaft nahm der Aufsichtsrat seine Informationsrechte kontinuierlich wahr. In die Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar mit eingebunden. Der Aufsichtsrat forderte vom Vorstand regelmäßig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich eine Berichterstattung über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie über die jeweils aktuelle Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft sowie zu den zu deren Stabilisierung zu ergreifenden Maßnahmen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde zudem auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen regelmäßig vom Vorstand über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert. Außerdem hat der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand regelmäßig Kontakt gehalten und mit ihm die Eckpunkte wesentlicher Transaktionen sowie Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements sowie der Compliance des Unternehmens beraten.

Im Berichtsjahr war in der Zeit bis zum 1. April 2025 Herr Sebastian Wasser Vorsitzender des Aufsichtsrates. Unmittelbar im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 1. April 2025, in deren Verlauf neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt wurden, wählte der Aufsichtsrat sodann Herrn Daniel Löhken zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Sebastian Wasser wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Im Berichtszeitraum waren der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse personell wie folgt besetzt:

Rolf Elgeti

- Mitglied des Aufsichtsrates (1.10.2024–01.04.2025)
- Mitglied des Prüfungsausschusses (1.10.2024–01.04.2025)

Achim Betz

- Stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats (1.10.2024–29.01.2025)
- Vorsitzender des Prüfungsausschusses (1.10.2024–29.01.2025)
- Vorsitzender des Konfliktausschusses (1.10.2024–29.01.2025)

Antje Lubitz	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats (1.10.2024–01.04.2025) • Stellvertr. Vorsitzende des Prüfungsausschusses (1.10.2024–01.04.2025) • Mitglied des Konfliktausschusses (1.10.2024–01.04.2025)
Johannes C.G. (Hank) Boot	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats (1.10.2024–30.09.2025) • Mitglied des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)
Sebastian Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender des Aufsichtsrats (1.10.2024–01.04.2025) • Stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats (01.04.2025–30.09.2025) • Stellvertr. Vorsitzender des Konfliktausschusses (1.10.2024–07.04.2025) • Stellvertr. Vorsitzender des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)
Daniel Löhken	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender des Aufsichtsrats (01.04.2025–30.09.2025) • Mitglied des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)
Dr. Kai Gregor Klinger	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats (01.04.2025–30.09.2025) • Vorsitzender des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere haben die Mitglieder des Aufsichtsrats alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft. Mehrfach hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Risikosituation des Unternehmens sowie mit der Liquiditätsplanung, der Finanzierung und der Eigenkapitalsituation der Gesellschaft auseinandergesetzt. Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig auch über die Rentabilität der Gesellschaft sowie die laufenden Einnahmen und Ausgaben berichtet.

Zusätzlich zur fortlaufenden Wahrnehmung seiner Informationsrechte nahm der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2024/2025 gegenüber dem Vorstand intensiv auch seine überwachende und zunehmend auch gestaltende Beratungsfunktion wahr.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, welche dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden müssen, wurden transparent gemacht und waren dem Aufsichtsrat bekannt. So wurden Beteiligungen der Organmitglieder und die damit verbundenen potentiellen Interessenkonflikte den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern offengelegt. Gleiches gilt für Rechtsgeschäfte, welche die DKR mit Unternehmen abgeschlossen hatte, die verbundene Unternehmen zu einzelnen Organmitgliedern sind. Bei Rechtsgeschäften mit potenziellen Interessenkonflikten wirkte der Aufsichtsrat gegenüber dem Vorstand darauf hin, dass diese regelmäßig einem Drittvergleich zu unterziehen sind.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen. Allen Aufsichtsratsmitgliedern wird hierbei der Zugang zu Fachliteratur ermöglicht und ihnen werden die Kosten für die Teilnahme an Seminaren und Webinaren, deren Themen für die Arbeit des Aufsichtsrats relevant sind, erstattet.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsräte

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 15 Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen der ganz überwiegende Teil als virtuelle Sitzungen (online mit Bild- und Tonübertragung) und eine als Präsenzsitzung abgehalten wurden. Zudem befanden sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in einem regelmäßigen informatorischen Austausch untereinander und mit den Mitgliedern des Vorstands. Sofern erforderlich, wurden Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstands erfolgten nach Prüfung der Sitzungsunterlagen sowie nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat tagte – je nach Bedarf und Tagesordnung - auch ohne den Vorstand. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024/2025 ergibt sich aus der Übersicht in **Anlage A**.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Vor dem Hintergrund der jeweils aktuellen Vermögens-, Ertrags- und Finanzplanung der Gesellschaft, sowie der auch schon im letzten Geschäftsbericht 2023/2024 ausgewiesenen Risiken nahm der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit auch im Geschäftsjahr 2024/2025 weiterhin intensiv wahr. Neben der sehr regelmäßigen und hohen Sitzungsfrequenz ließen sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse vom Vorstand immer wieder sowohl mündlich als auch schriftlich zu den wesentlichen Fragen der Gesellschaft Bericht erstatten.

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen dabei weiterhin die folgenden Schwerpunktthemen:

- Maßnahmen zur Überprüfung, Anpassung und Verbesserung der Corporate Governance;
- Die hinreichende Refinanzierung der Gesellschaft durch den Abschluss und die Valutierung neuer Bankdarlehen bzw. durch die Prolongation bzw. Aufstockung bestehender Bankdarlehen;
- die Refinanzierung bzw. Restrukturierung der von der Gesellschaft begebenen Anleihen;
- die Ausschreibung und Neuvergabe des Prüfungsauftrages, welche aufgrund der gesetzlichen Regelungen zur externen Rotation der Abschlussprüfung bereits bezogen auf das Geschäftsjahr 2025/2026 erforderlich wird;
- die Konsolidierung und Neustrukturierung von Teilen des Anlagevermögens der Gesellschaft;
- die Neuvergaben von Hausverwaltungs- und Property Management- Dienstleistungen (für die operative Verwaltung der Immobilienobjekte des Anlagevermögens);
- Ergreifen von Maßnahmen zur weitestgehenden Rückführung der an die Obotritia Capital KGaA ausgereichten Darlehen („Obotritia-Darlehen“) bzw. der Erhalt und die Verwertung von diesbezüglichen Kreditsicherheiten.

Im Q1 des Geschäftsjahres 2024/2025 der Gesellschaft führten die weiteren Bemühungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats dazu, dass eine vollständige Rückführung des Prinzipalbetrages der Obotritia-Darlehen erreicht werden konnte, so dass von den Obotritia-Darlehen derzeit nur noch Beträge in Höhe der diesbezüglich geschuldeten Zinsbeträge ausstehend sind.

Im Berichtszeitraum beschäftigte sich der Aufsichtsrat zudem auch mit einzelnen Personalfragen, vgl. dazu im Einzelnen die Übersicht zu Beginn dieses Berichts sowie die Ausführungen am Ende dieses Berichts.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 17. Dezember 2024, an der auch der Abschlussprüfer teilnahm, billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023/2024, der damit festgestellt war.

In seiner Tätigkeit wurde der Aufsichtsrat sowohl vom Prüfungsausschuss (sog. Audit Committee bzw. Prüfungsausschuss) als auch vom Konfliktausschuss (dem sog. Conflict Committee) unterstützt. Der letztgenannte wurde – unter Beachtung zwingender aktienrechtlicher Grenzen – mit möglichst umfänglichen

und weitgehenden Befugnissen ausgestattet und damit auch zur möglichst abschließenden Erledigung aller Themen ertüchtigt, bezüglich denen einzelne Mitglieder Interessenskonflikte aufwiesen. Das Conflict Committee hat maximal vier Mitglieder und ist beschlussfähig, sobald ihm drei Mitglieder angehören. Bis zu seiner Auflösung bestand das Conflict Committee aus Herrn Betz, Herrn Wasser und Frau Lubitz, wobei Herr Betz zum Vorsitzenden gewählt worden

war und Herr Wasser zu seinem Stellvertreter. In Folge des Ausscheidens von Rolf Elgeti aus dem Aufsichtsrat zum 1. April 2025 und der personellen Neubesetzung des Aufsichtsrats in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 1. April 2025, entschied sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 7. April 2024 dafür, dass er nur noch einen Prüfungsausschuss einrichten möchte und es keines Konfliktausschusses mehr bedarf.

Tätigkeit des Prüfungsausschusses im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum setzte sich der Prüfungsausschuss aus diesen Mitgliedern zusammen:

Rolf Elgeti	• Mitglied des Prüfungsausschusses (1.10.2024–1.04.2025)
Achim Betz	• Vorsitzender des Prüfungsausschusses (1.10.2024–29.01.2025)
Antje Lubitz	• Stellvertr. Vorsitzende des Prüfungsausschusses (1.10.2024–01.04.2025)
Johannes C.G. (Hank) Boot	• Mitglied des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)
Sebastian Wasser	• Stellvertr. Vorsitzender des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)
Daniel Löhken	• Mitglied des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)
Dr. Kai Gregor Klinger	• Vorsitzender des Prüfungsausschusses (7.04.2025–30.09.2025)

Die Hauptaufgabe des Prüfungsausschusses der DKR ist die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung. Der Ausschuss berichtet an den Aufsichtsrat

Der Prüfungsausschuss befasste sich inhaltlich dabei schwerpunktmäßig mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses. Über die Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems, der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und der internen Revision wurde dem Ausschuss berichtet. Es fand ein regelmäßiger Austausch über die aktuelle Risikosituation und das Risikomanagement statt. Angesichts des wirtschaftlichen Schwerpunkts der Gesellschaft im Immobiliensektor befasste sich der Prüfungsausschuss zudem mit dem Prozess und der inhaltlichen Nachvollziehbarkeit der Objektbewertungen durch externe Gutachter.

Der Prüfungsausschuss sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung für die Bestellung des Abschlussprüfers DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr 2024/2025 aus. Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Prüfungsausschuss erklärt, dass keine Umstände vorliegen, die Anlass dazu geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsausschuss hat die erforderliche Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers eingeholt, die Qualifikation des Abschlussprüfers überprüft und eine Honorarvereinbarung mit ihm abgeschlossen.

Die gesetzlichen Vorgaben zur externen Abschlussprüferrotation verpflichten die Deutsche Konsum REIT-AG dazu, ihr Prüfungsmandat für die Geschäftsjahre 2025/2026 ff. an einen anderen als ihren bisherigen Abschlussprüfer zu vergeben. Die dazugehörigen Vorbereitungen nahm und nimmt insbesondere der Prüfungsausschuss vor. Die Wahl des neuen Ab-



Foto: Fachmarktzentrum,
Altenburger Straße 29, 04603 Nobitz

schlussprüfers der Gesellschaft wird auf ihrer nächsten ordentlichen Hauptversammlung erfolgen.

Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Die beiden Vorsitzenden, zunächst Herr Achim Betz und ab dem 7. April 2025 sodann Herr Dr. Kai Klinger erfüllten und erfüllen alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Die beiden stellvertretenden Vorsitzenden, zunächst Frau Antje Lubitz und ab dem 7. April 2025 sodann Herr Sebastian Wasser, erfüllten und erfüllen alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Rechnungslegung. Weitere Details hierzu finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung. Die Lebensläufe der Prüfungsausschussmitglieder sind unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Über die Corporate Governance bei der Deutsche Konsum REIT-AG berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website des Unternehmens unter <https://www.deutsche-konsum.de/> im Bereich „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt „Corporate Governance“ sowie im Geschäftsbericht 2024/2025.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2025 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 1. April 2025 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/ Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG und der Lagebericht der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Auf-

sichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 17. Dezember 2025 teilgenommen und in dieser über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Hierzu gehörten auch seine Ausführungen zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess. Darüber hinaus stand er den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Im zeitlichen Vorlauf zur Bilanzsitzung stellten die Aufsichtsratsmitglieder dem Vorstand und dem Abschlussprüfer eine Vielzahl von Fragen (insbesondere zu den Schwerpunkten der Abschlussprüfung, zu den jeweiligen Prüfungsergebnissen und zur Kontrolle der Plausibilität der vorgenommenen Prüfung). Diese wurden vom Vorstand und dem Abschlussprüfer eingehend beantwortet.

Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung am 17. Dezember 2024 daher zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zum Verlustvortrag, sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand zum 30. September 2025 aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung (d.h. zum Verlustvortrag) hat sich der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung der Gesellschaft angeschlossen.

Unter Berücksichtigung ihrer Aktionärsstruktur war die Deutsche Konsum REIT AG im Berichtszeitraum nicht als ein abhängiges Unternehmen i.S.v. § 18 AktG anzusehen, weshalb für sie gemäß § 312 AktG keine Verpflichtung mehr zur Erstellung eines Abhängigkeitsberichts besteht.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2024/2025 folgende personelle Veränderungen:

Zu den personellen Veränderungen im Aufsichtsrat verweisen wir auf die Übersicht zum Beginn dieses Berichts.

Mit Wirkung zum 31. Januar 2025 einigte man sich mit dem damaligen Vorstandsmitglied Alexander Kroth auf eine einvernehmliche Aufhebung seines Dienstvertrages. Zeitgleich schied er aus dem Vorstand aus. Mit Wirkung zum 1. Februar 2025 wurde Lars Wittan als neuer CIO in den Vorstand der DKR für

berufen. Seine Bestellung und der mit ihm zeitgleich abgeschlossene Vorstandsdienstvertrags haben eine vierjährige Laufzeit und den mit Ablauf des 31. Januars 2029.

Mit Beschluss vom 21. Mai 2025 verlängerte der Aufsichtsrat die bis dahin zum Ende des 31. Mai 2025 auslaufende Bestellung von Kyrill Turchaninov als Chief Financial Officer (CFO) in den Vorstand der Gesellschaft um ein weiteres Jahr bis zum Ende des 31. Mai 2026. Zudem verlängerte die Gesellschaft auch seinen Vorstandsdienstvertrag für diesen Zeitraum.

Potsdam, im Dezember 2025

Für den Aufsichtsrat



Daniel Löhken
Aufsichtsratsvorsitzender

Anlage A:

Name/Datum	22.10.2024	17.12.2024	13.2.2025	17.02.2025	25.02.2025	13.03.2025
	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)
Sebastian Wasser	x	x	x	x	x	x
Achim Betz	x	x	seit dem 29.1. nicht mehr Aufsichtsratsmitglied			
Antje Lubitz	x	x	x	x		x
Johannes C. G. (Hank) Boot	x	x	x	x		x
Rolf Elgeti	x	x	x	x		x
Name/Datum	01.04.2025	07.04.2025	14.05.2025	28.05.2025	26.06.2025	17.07.2025
	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)
Daniel Löhken	x	x	x	x	x	x
Sebastian Wasser	x	x		x	x	x
Dr. Kai Klinger	x	x	x	x	x	x
Johannes C. G. (Hank) Boot	x	x	x	x	x	x
Name/Datum	24.07.2025	05.08.2025	24.09.2025			
	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)	Sitzung des Aufsichtsrates (virtuell)			
Daniel Löhken	x	x	x			
Sebastian Wasser	x	x	x			
Dr. Kai Klinger	x	x	x			
Johannes C. G. (Hank) Boot	x	x				

5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat



Vorstand

Lars Wittan

Investmentvorstand (CIO)

Herr Wittan verantwortet die Bereiche An- und Verkauf sowie das Asset- und Property Management.

Kyrill Turchaninov

Finanzvorstand (CFO)

Herr Turchaninov verantwortet die Bereiche Corporate Finance, Accounting/Controlling, Treasury sowie Investor Relations und Risk Management.

CIO und CFO steuern und kontrollieren für ihre Bereiche jeweils auch die externen Dienstleister. Die Bereiche Strategie, Recht/Compliance sowie Human Resources betreuen sie gemeinsam.

Aufsichtsrat

Daniel Löhken

Aufsichtsratsvorsitzender und Mitglied des Prüfungsausschusses,
Rechtsanwalt in eigener Kanzlei

Sebastian Wasser

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Mitglied des Prüfungsausschusses,
Vorstandsvorsitzender (CEO), Ehret + Klein AG

Johannes C. G. (Hank) Boot
Mitglied des Prüfungsausschusses,
CIO, Lotus Family Office

Dr. Kai Gregor Klinger
Vorsitzender des Prüfungsausschusses,
Managing Partner der RosenbergSC

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Unternehmen“ unter den Menüpunkten „Vorstand“ bzw. „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.

Photo: Local retail centre,
Widumer Tor 1, 44575 Castrop-Rauxel



6. Das Immobilienportfolio

6.1. Investmentstrategie

Fokus auf Nahversorgungsimmobilien mit Lebensmittelanker

Der Investitionsfokus der DKR liegt weiterhin auf guten Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion in ganz Deutschland. Diese Immobilien weisen in der Regel gute Mikrolagen auf, sind deshalb oftmals bereits seit vielen Jahren am Standort etabliert und stellen für die Einwohner die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicher („Basic Retail“). Die wesentlichen Mieteinnahmen werden dabei durch nichtzyklische und bonitätsstarke Mieter wie große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne, Sonderpostenmärkte, Drogerien und oft auch medizinische Einrichtungen erzielt, die als weitgehend konjunkturunabhängig eingeschätzt werden.

Im Gegensatz zur marktüblichen Strategie eines institutionellen Immobilieninvestors umfasst das Portfolio der DKR insbesondere Liegenschaften in Mittelzentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da hier der Bieterwettbewerb geringer und die entsprechenden Anfangsrenditen höher ist. Aufgrund der bewusst gewählten, vergleichsweise kurzen Restmietlaufzeiten – trägt die DKR mithin das Mietvertragsverlängerungsrisiko. Die über die letzten Jahre relativ konstante WALT des Gesamtportfolios zeigt, dass dieses Risiko beherrschbar ist und auslaufende Mietverträge in der Regel verlängert werden können. Darüber hinaus ist mit inzwischen ca. 85 % ein Großteil der Mietverträge der DKR inflationsgeschützt, weshalb die Mietcashflows einen wirksamen Schutz in einem inflationären Umfeld bieten.

Nach dem starken Wachstum der Gesellschaft seit Börsennotierung, liegt der operative Fokus in der nachhaltigen Verwaltung und der Optimierung des Immobilienbestandes. Ziel der DKR ist es, durch strategisches Asset und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen zu legen, woraufhin die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen können.

6.2. Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2024/2025

6.2.1. Veräußerungen im Volumen von ca. EUR 34 Mio. abgeschlossen

Im Laufe des Geschäftsjahres 2024/2025 hat die DKR den Verkauf von 16 Bestandsobjekten realisiert. Der Verkaufspreis der Objekte mit 44.500 m² Mietfläche betrug EUR 34,1 Mio. Insgesamt erzielten die veräußerten Objekte eine Jahresmiete von TEUR 2.707 EUR bei einer Restlaufzeit der Mietverträge von durchschnittlich etwa 4,3 Jahren und einer Leerstandsquote von insgesamt 14,3 %.

Die Erlöse aus der Veräußerung der Objekte wurde hauptsächlich zur Tilgung von Verbindlichkeiten eingesetzt.

6.2.2. Wesentliche Kennzahlen des Portfolios

Das Portfolio der DKR umfasst somit zum 30. September 2025 insgesamt 150 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 958.200 m² und einer annualisierten Miete von rund EUR 67,1 Mio. Das Portfolio wird am 30. September 2025 mit rund EUR 786 Mio. bilanziert.

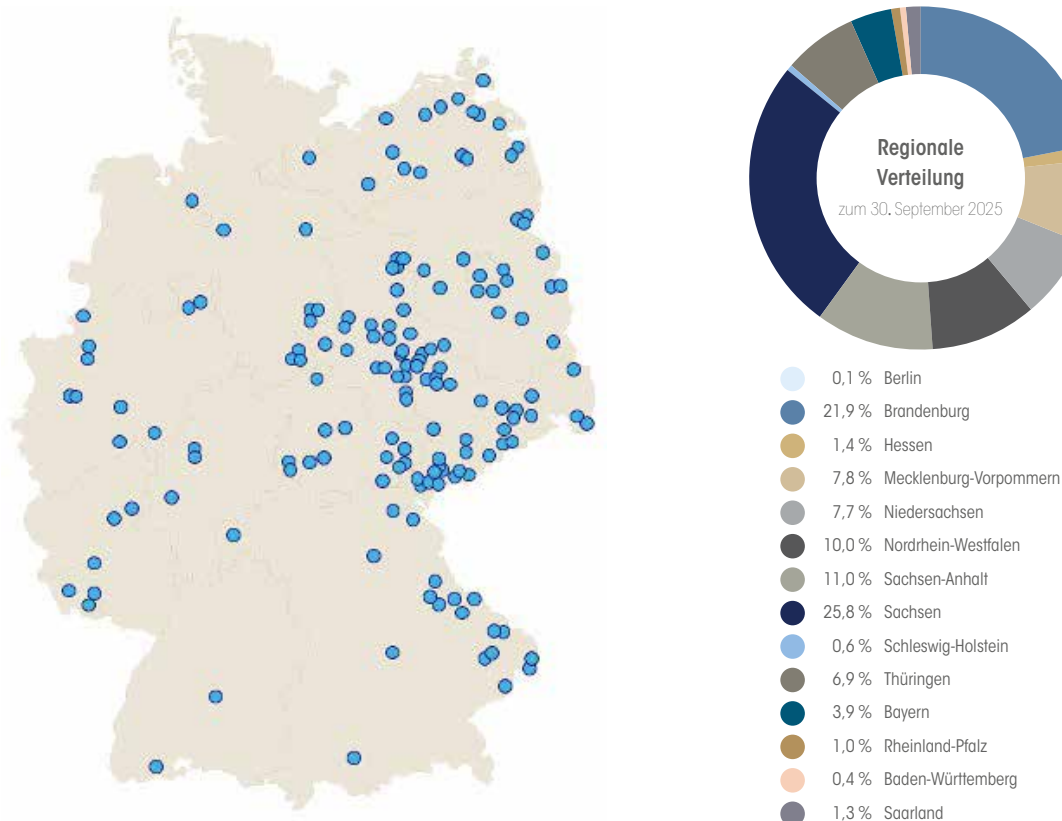
Die wichtigsten operativen Kennzahlen stellen sich zum 30. September 2025 wie folgt dar:

	30.09.2025	30.09.2024
Miete/Jahr (EUR Mio.)	67,1	69,7
Nettomiete/m ² /Monat	6,86	6,85
Leerstandsrate (%)	14,2	14,0
WALT (Jahre)	4,1	4,4
Immobilienbilanzwert (EUR Mio.)	786,4	886,2
Immobilienwert (EUR/m ²)	859	908
Bewertungsfaktor	11,8	12,5

6.3. Struktur des DKR-Portfolios

Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 30. September 2025 wie folgt (nach Jahresmieten):



	Mietfläche				Annualisierte Miete			
	30.09.2025		30.09.2024		30.09.2025		30.09.2024	
	m²	%	m²	%	TEUR	%	TEUR	%
Alte Bundesländer	218.898	22,8	227.176	22,8	17.743	26,4	18.161	26,0
Neue Bundesländer	739.264	77,2	767.203	77,2	49.364	73,6	51.577	74,0
	958.161	100,0	994.379	100,0	67.107	100,0	69.738	100,0

Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Das Immobilienportfolio der DKR gliedert sich zum 30. September 2025 in folgende Objektkategorien:

	Mietfläche		Annualisierte Miete	
	m²	%	TEUR	%
Fachmarktzentren	331.049	34,6	25.351	37,8
SB-Warenhäuser	197.553	20,6	13.029	19,4
Nahversorgungszentren	216.464	22,6	15.448	23,0
Baumärkte (stand alone)	111.242	11,6	6.479	9,7
Discounter	76.771	8,0	5.633	8,4
Großmärkte	25.083	2,6	1.166	1,7
	958.161	100,0	67.107	100,0

Stärkste Objektgruppen im DKR-Portfolio sind Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Nahversorgungszentren, die in der Regel einen nichtzyklischen und defensiven Mietermix bestehend aus Lebensmitteleinzelhändlern, Drogerien und oft auch medizinischen Angeboten aufweisen. Dies trifft auch auf kleinere Discountmärkte zu, die im Regelfall ebenfalls lebensmittelgeankert und zahlreich im DKR-Portfolio vorhanden sind.

Leerstand

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2025 insgesamt rund 14,2%.

Es bestehen bei verschiedenen Objekten strukturelle Leerstände. Dabei handelt es sich in der Regel um Flächen, die aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Objekts oder einer fehlenden lokalen Nachfrage schwer vermietbar sind. Beispiele hierfür sind etwa fensterlose, ungünstig geschnittene, kleinteilige oder schlecht erreichbare Flächen. Weiterhin sind hier auch Flächen zu nennen, die bei der Erbauung aufgrund damaliger stadtplanerischer Vorgaben am Bedarf vorbei erstellt worden sind und für die es keine nachhaltige Nachfrage gab.

6.4. Mietermix

Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nichtzyklischen Waren und Dienstleistungen

Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmittel Einzelhandelskonzerne wie EDEKA, REWE, METRO, die Schwarz-Gruppe, NORMA und ALDI mit rund 35 % der annualisierten Gesamtmieten. Die wei-

teren wesentlichen nichtzyklischen Mietergruppen sind Baumärkte, Einzelhandelsdiscounter, Mieter aus dem Gesundheitssektor sowie sonstige nichtzyklische Einzelhandelsgeschäfte für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

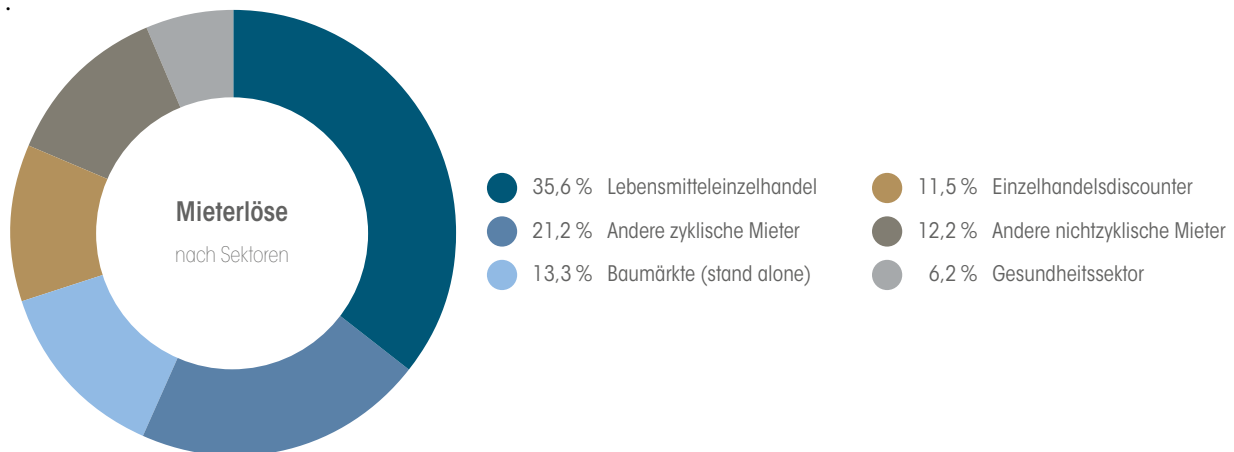


Foto: Nahversorgungszentrum,
Fritz-Reuter-Straße 13, 17087 Altdreptow



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 fünften Mal in Folge mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 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 sowie die ergebniswirksam gebuchten Steuernachzahlungen für abgelaufene Geschäftsjahre bereinigt.

Zur besseren Vergleichbarkeit werden darüber hinaus adjustierte EPRA Earnings dargestellt, die um die Wertberichtigungen auf Finanzmittelanlagen bereinigt wurden.

TEUR	2024/2025	2023/2024
Periodenergebnis	-54.988,0	1.967,7
– Bewertungsergebnis	-69.937,7	30.135,5
– Veräußerungsergebnis	1.926,3	3.440,6
– (latente) Steuereffekte	-24.931,8	14.758,3
EPRA Earnings	-8.055,8	50.302,2
EPRA Earnings je Aktie, EUR	-0,16	1,43
EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	-0,15	0,93
Bereinigung um Wertberichtigungen auf Finanzmittelanlagen	225,1	-28.195,0
Adjusted EPRA Earnings	-7.830,7	22.107,2
Adjusted EPRA Earnings je Aktie, EUR	-0,16	0,63
Adjusted EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	-0,15	0,41

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	2024/2025	2023/2024
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	784.029,8	886.185,5
+ Transaktionskosten	57.040,7	59.227,2
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	841.070,5	945.462,7
Annualisierte Mieterlöse	67.106,8	69.737,8
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–13.421,4	–13.947,6
Annualisierte Nettomieterlöse	53.685,4	55.790,3
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomierterträge	53.685,4	55.790,3
EPRA-Nettoanfangsrendite, %	6,38	5,9
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite, %	6,38	5,9

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	2024/2025	2023/2024
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	30.251,0	29.421,7
+ Personalaufwendungen	1.926,2	1.382,3
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	3.110,3	1.782,6
– Sonstige betriebliche Erträge	–256,2	–521,6
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	35.031,4	32.065,0
– direkte Leerstandskosten	–4.422,5	–3.751,6
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	30.608,9	28.313,5
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	69.960,9	76.650,5
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %	50,5	41,8
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %	44,1	36,9

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	30.09.2025	30.09.2024
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	5.886,0	5.969,7
Geschätzte Portfoliomiete	72.992,8	75.698,5
EPRA-Leerstandsquote, %	8,1	7,9

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	30.09.2025	30.09.2024
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	320.289,3	375.829,6
+ Wandelanleihen	10.800,5	46.992,0
+ Anleihen	138.315,1	126.661,3
+ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nach Verrechnung mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	3.057,1
– Flüssige Mittel auf Treuhandkonten	–4.319,1	–353,4
– Flüssige Mittel	–9.069,1	–1.407,3
(A) Nettoverschuldung	456.016,7	550.779,3
Renditeliegenschaften (IAS 40)	620.824,6	860.963,5
+ Zum Verkauf gehaltenes Immobilienvermögen (IFRS 5)	165.569,2	25.211,9
+ Anzahlungen auf Renditeliegenschaften	0,0	10,1
+ Ausleihungen an Gesellschafter	0,0	38.000,0
+ Nettoforderungen	2.962,4	0,0
(B) Vermögenswerte	789.356,2	924.185,5
EPRA LTV (A/B)	57,8 %	59,6 %

Like-for-Like-Portfolio

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

	30.09.2025	30.09.2024	Veränderung
Jahresnetto-kaltmiete (Mio. EUR)	67,1	69,7	–3,8%
Nettomiete/m ² /Monat	6,86	6,72	+2,1%
Leerstandsrate (%)	14,2	14,0	+1,0%
WALT (Jahre)	4,1	4,4	–6,8%

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.

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	30.09.2025			30.09.2024		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital	300.281,2	300.281,2	300.281,2	318.367,3	318.367,3	318.367,3
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	10.800,5	10.800,5	10.800,5	46.992,0	46.992,0	46.992,0
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	16.169,6	16.169,6	0,0	41.203,3	41.203,3	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	-3.490,1	0,0	0,0	25.124,6
Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer)	66.843,5	0,0	0,0	75.324,9	0,0	0,0
EPRA NAV	394.094,8	327.251,4	307.591,6	481.887,5	406.562,6	390.483,9
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	53.859,9	53.859,9	53.859,9	53.859,9	53.859,9	53.859,9
EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)	7,32	6,08	5,71	8,95	7,55	7,25

Foto: Nahversorgungszentrum,
Hofer Straße 5–7, 95632 Wunsiedel



8. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse (JSE) ist die Ergebniskennzahl „Headline Earnings per Share“ (HEPS) darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Periodenergebnis (unverwässert)	-54.988,0	1.967,7
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	69.937,7	30.135,5
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	1.926,3	3.440,6
Headline Earnings (unverwässert)	16.876,0	35.543,9
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	1.558,5	1.298,8
Headline Earnings (verwässert)	18.434,5	36.842,7
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	44.119,5	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	3.508,8	18.703,9
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	47.628,3	53.859,9
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,38	1,01
verwässert	0,39	0,68

Foto: Fachmarktzentrum,
Äußere Weberstraße 89–91, 02763 Zittau





Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024/2025

Deutsche Konsum REIT-AG



1. Grundlagen der Deutschen Konsum REIT-AG	42
1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	42
1.2. Steuerungssystem	43
1.3. Forschung und Entwicklung	44
2. Wirtschaftsbericht	45
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	45
2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	46
2.3. Geschäftsverlauf	47
2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	49
3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht	54
3.1. Chancen- und Risikobericht	54
3.1.1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken	55

3.1.2. Unternehmensspezifische Risiken	57
3.1.3. Immobilienspezifische Risiken	62
3.2. Prognosebericht	65
4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung	66
5. Übernahmerelevante Angaben	66

Foto: Nahversorgungszentrum Columbuspassage
Kolumbusring 58, 18106 Rostock

1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandshalter. Das Geschäftsmodell umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Vermietung und Bewirtschaftung inländischer Einzelhandelsimmobilien in mittleren und regionalen Zentren Deutschlands in funktionierenden Mikrolagen.

Ihrer Investitionsstrategie folgend hat die DKR seit ihrer Gründung ein Immobilienportfolio aufgebaut, dessen Fokus auf Versorgungsimmobiliien in Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen liegt. Durch den geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufspreise lassen sich hier höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen. Die DKR agiert dabei als professioneller Investor und Bestandshalter in einer Nische, da das Investitionsvolumen je Objekt in der Regel bis zu EUR 25 Mio. beträgt und somit für Privatinvestoren meistens zu hoch, gleichzeitig jedoch für Institutionelle Investoren typischerweise zu gering ist. Ein erheblicher Teil der Mieteinnahmen werden zudem durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturreisistent eingeschätzt werden.

Der operative Fokus liegt in der nachhaltigen Verwaltung und der Optimierung des Immobilienbestandes. Ziel der DKR ist es, durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen zu legen, woraufhin die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen können.

Zum 30. September 2025 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 151 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von ca. 958.200 m² und einem Buchwert von EUR 786,4 Mio.

Aktuell befindet sich die DKR in einem Restrukturierungs- und Sanierungsprozess. Dafür ist ein Sanierungsgutachten erstellt worden. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen einen Debt-to-Equity Swap und Verkäufe im Umfang von bis zu EUR 300 Mio. bis September 2027. Beide Maßnahmen werden zu einer signifikanten Entschuldung führen, die notwendig ist, um die Fortführungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft wieder herzustellen.

Die DKR ist eine Aktiengesellschaft mit einer dualistischen Organisationsstruktur. Diese wird vom Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung der Gesellschaft bestimmt. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert wird. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeit des Vorstands.

Die DKR ist eine Einzelgesellschaft, es bestehen keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Die DKR ist damit selbst Eigentümerin aller Immobilien.

Der Unternehmenssitz ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist in Broderstorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in der Marlene-Dietrich-Allee 12b in 14482 Potsdam.

Zur Wahrnehmung ihrer Managementfunktion hat die DKR das Property- und Asset Management outsourct. Zum 1. Oktober 2025 wurden die Funktionen von der GPEP GmbH, Limburg, übernommen. Zuvor sind diese Dienstleistungen von der Elgeti Brothers GmbH, Rostock, erbracht worden.

Das Listing der DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) erfolgte am 15. Dezember 2015. Seitdem ist die Aktie an allen gängigen Börsen handelbar und seit dem 3. März 2017 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Darüber hinaus notiert die Aktie seit dem 8. März 2021 im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburgur Börse („JSE“) in Südafrika. Der Delisting-Prozess an der Johannesburg Stock Exchange (JSE) wurde mit Wirkung zum 9. Dezember 2025 unter Beachtung aller regulatorischen Vorgaben abgeschlossen.

Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene grundsätzlich ertragsteuerbefreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung (siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 3.1.2 e) und f) des Lageberichts) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss wie in Vorjahr unter vollständigem Verzicht auf die steuerlichen Regelungen des REIT-Gesetzes und unter Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen. Neben dem laufenden Verfahren mit der Finanzverwaltung hat die DKR zum Geschäftsjahresende das dritte Mal in Folge die Mindesteigenkapitalanforderungen nach § 15 REITG nicht eingehalten. Aus diesem Grund en-

det die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres nach § 18 Abs. 4 REITG. Die entsprechenden Satzungsänderungen hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 4. Dezember 2025 beschlossen. Der Vorstand wird dementsprechend nach § 7 REITG die Änderung der Satzung zum Handelsregister anmelden. Die Gesellschaft wird dann als „Deutsche Konsum Real Estate AG“ firmieren.

1.2. Steuerungssystem

Die Steuerung der DKR erfolgt im Wesentlichen anhand der finanziellen Kennziffer FFO (funds from operations). Weitere wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren sind der Net-LTV (loan to value), der EPRA NTA per share (EPRA net tangible assets), und der aFFO (adjusted funds from operations) sowie die Quote der laufenden Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zu den Mieterlösen.

Dabei ergeben sich die FFO aus dem Periodenergebnis nach IFRS, bereinigt um Abschreibungen, um das Immobilienbewertungsergebnis, um das Veräußerungsergebnis sowie um sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen sowie Einmal- und Sondereffekte. Die aFFO sind die um die vorgenommenen aktivierten Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen (Capex) reduzierten FFO. Der Verschuldungsgrad Net-LTV ergibt sich aus dem Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten abzüglich verfügbarer flüssiger Mittel und cash-naher Anlagen zu den Immobilienwerten nach IFRS. Der EPRA NTA per share entspricht bei der DKR dem bilanziellen Eigenkapital zuzüglich der

Wandelanleihen und latenter Steuern, geteilt durch die voll verwässerte Aktienanzahl zum Stichtag.

Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen der DKR sind Leerstandsquoten sowie die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (Weighted Average Lease Term – WALT) sowohl auf Einzelobjektebene als auch auf Gesamtportfolioebene. Durch die in der Vergangenheit getätigten Zukäufe und den zukünftigen Verkäufen können diese nichtfinanziellen Kennziffern größeren Schwankungen unterliegen.

Weiterhin verfügt die DKR über Planungsinstrumente wie eine Unternehmensplanung sowie eine rollierende Liquiditätsplanung, die zur Steuerung der operativen Geschäftsentwicklung genutzt werden.

1.3. Forschung und Entwicklung

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



Foto: Nahversorgungszentrum
Hauptstraße 150, 06846 Dessau-Rosslau

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Trotz der anhaltenden wirtschaftspolitischen Unsicherheiten präsentiert sich die Weltkonjunktur bislang stabil. Im zweiten Quartal 2025 ist die globale Wirtschaftsleistung weiterhin spürbar gewachsen, obwohl die US-Regierung erhebliche Verunsicherung ausgelöst hat. In den Industriestaaten hat sich die Produktionsdynamik sogar verstärkt, und auch in den Schwellenländern setzte sich das robuste Wachstum fort.¹

Der Welthandel legte zu Jahresbeginn deutlich zu, vor allem weil US-Unternehmen Importe vorzogen, um erwarteten Zollerhöhungen zuvorzukommen und Lagerbestände aufzubauen. Im Frühjahr gingen die US-Importe zwar zurück, blieben jedoch weiterhin über dem Niveau, das vor der zollbedingten Importausweitung im vergangenen Herbst verzeichnet worden war. Die Entscheidung des US-Präsidenten, die Einführung der angekündigten Zölle („Liberation Day“) um drei Monate zu verschieben, um Verhandlungen zu ermöglichen, dürfte dazu beigetragen haben, dass Importe weiterhin vorgezogen wurden, um mögliche Zollkosten zu umgehen.

Der Welthandel schwächte sich im zweiten Quartal spürbar ab, lag im Juni jedoch weiterhin deutlich über dem Jahresanfangsniveau. In den kommenden Monaten dürfte er weiter sinken, da die nun breit wirkenden Zölle ihre volle Wirkung entfalten und Lagerbestände abgebaut werden. Dies wird voraussichtlich auch die globale Industrieproduktion belasten, die zunächst von der zusätzlichen US-Nachfrage profitierte, zuletzt aber bereits an Dynamik verlor. Während sich das Wachstum in Europa abschwächte – im Euro-

raum fiel die BIP-Zuwachsrates von 0,6 auf 0,1 Prozent, im Vereinigten Königreich von 0,7 auf 0,3 Prozent – zog die Produktion in Asien an. Die Region profitiert derzeit besonders von der starken Nachfrage nach Elektronik und vor allem nach Computerchips.

Unklar ist jedoch, wie nachhaltig die starke Nachfrage ausfällt. Sie könnte zum einen durch steigende Investitionen in KI-Technologien und deren zunehmende Verbreitung im Konsumbereich gestützt sein und damit länger anhalten. Zum anderen könnte es sich aber auch um eine kurzfristige Nachfragespitze handeln, ausgelöst durch Unsicherheit darüber, wie Computerchips künftig von den US-Zöllen betroffen sein werden.

Der Rückgang der Inflation ist ins Stocken geraten. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich der Preisauftrieb zuletzt nicht weiter abgeschwächt. In den G7-Staaten stieg die Inflationsrate von 2,4 Prozent im Mai auf 2,6 Prozent im Juli 2025. Auch die Kerninflation (ohne Energie und Lebensmittel) erhöhte sich leicht und liegt seit über einem Jahr bei rund 3 Prozent. Abgesehen vom Vereinigten Königreich, wo ein regulierungsbedingter Anstieg der Gaspreise die Gesamtinflation erhöht hat, wird die Teuerung derzeit vor allem durch stark gesunkene Energiepreise gedämpft.²

Die deutsche Wirtschaft kommt zu Beginn der zweiten Jahreshälfte kaum voran. Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2025 gegenüber dem zweiten Quartal preis-, saison- und kalenderbereinigt – unverändert geblieben (0,0%), nachdem es zuvor gesunken war. Nach ersten Schät-

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 126 (2025/Q3), Weltwirtschaft im Herbst 2025, Seite 3.

² Ebd. Seite 4 ff.

zungen legten zwar die Ausrüstungsinvestitionen im dritten Quartal 2025 zu, die Exporte gingen hingegen gegenüber dem Vorquartal zurück. Im Vergleich zum Vorjahr lag das BIP des dritten Quartals 2025 preis- und kalenderbereinigt um 0,3 % höher als im dritten Quartal 2024.³

Die deutsche Wirtschaft blieb im Herbst 2025 zwar noch ohne Schwung, die konjunkturellen Indikatoren haben sich jedoch zuletzt insgesamt stabilisiert. Die Geschäftserwartungen hellten sich spürbar auf, getragen von der Aussicht auf höhere staatliche Ausgaben. Allerdings ist bis zum Jahresende eher nur mit einer weitgehend stagnierenden Wirtschaftsleistung zu rechnen, zumal die US-Zollpolitik zusätzlich belastend wirkt. Die Wirtschaftsleistung bewegt sich derzeit auf dem Niveau von 2019 und die gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten sind hauptsächlich aufgrund der Schwäche des industriellen Bereichs unterausgelastet. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte daher im Gesamtjahr mit einem Plus von 0,1 % das Vorjahresniveau kaum übertreffen.⁴

Die Inflationsrate lag im September 2025 bei +2,4 %. Nach der abnehmenden Teuerung zu Jahresbeginn ist die Inflationsrate nun im zweiten Monat in Folge gestiegen, nach +2,2 % im August und +2,0 % im Juni und Juli 2025. Die Dienstleistungspreise stiegen weiterhin überdurchschnittlich, gleichzeitig fiel der Rückgang der Energiepreise deutlich geringer aus und dämpfte die Inflation weniger als zuvor. Insgesamt lagen die Verbraucherpreise im September 2025 um 0,2 % über dem Niveau des Vormonats.⁵

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 30. Oktober beschlossen die drei Leitzinssätze unverändert zu lassen. Die Inflation bewegt sich weiterhin nahe am mittelfristigen Ziel von 2 %, und die Einschätzung der künftigen Preisentwicklung durch den EZB-Rat hat sich kaum verändert.⁶

2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Im Jahr 2024 konnte sich der bundesdeutsche Immobilien-Investment Markt im Vergleich zu den Vorjahren spürbar erholen. Nachdem die letzten Jahre primär durch geopolitische Spannungen, Ungewissheiten und Inflation geprägt waren, konnte bereits im letzten Quartal 2024 eine Kehrtwende vollzogen werden. Über ein Drittel des insgesamt gehandelten Investmentvolumens 2024 wurde im vierten Quartal umgesetzt.⁷

Als stärkste Assetklasse 2024 erwiesen sich Wohnimmobilien, deren Handelsvolumen im Vorjahresvergleich 2023 um fünfzig Prozent stieg. Auch konnten Einzelhandelsimmobilien stark abschneiden und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund sechsundzwanzig Prozent zulegen.⁸

Positiv anzumerken ist zudem eine Fortsetzung des Trends in den ersten drei Quartalen 2025. Insgesamt wurden Immobilien im Volumen in Höhe von gut 22,4 Mrd. Euro gehandelt, was in Gegenüberstellung zum Vorjahr einem dreiprozentigen Zuwachs entspricht. Darüber hinaus war eine Veränderung in den Dealgrößen der jeweiligen Transaktionen erkennbar. Tickets über einhundert Millionen Euro nahmen um über zehn Prozent ab, während gehandelte Volumina zwischen zehn und einhundert Millionen Euro stark zunahmen. Diese Preisspanne machte fast zwei Drittel des Gesamtvolumens aus.⁹

Darüber hinaus konnten mit dreiundsechzig Prozent Fachmärkte und Fachmarktzentren das größte Transaktionsvolumen im Einzelhandelssegment verbuchen. Darauf folgen innerstädtische 1A-Einzelhandelsimmobilien mit dreizehn Prozent.¹⁰

³ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 388 vom 30. Oktober 2025.

⁴ Kieler Konjunkturberichte Nr. 127 (2025/Q3), Deutsche Wirtschaft im Herbst 2025, S. 4

⁵ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 374 vom 14. Oktober 2025.

⁶ <https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/ezb-rat-leitzinsen-unveraendert-969904>, Download am 11.11.2025.

⁷ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2025/2026, 20. Ausgabe, Seite 133

⁸ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2025/2026, 20. Ausgabe, Seite 134–135

⁹ CBRE: Investmentmarkt Report – Deutschland Investmentmarkt Q3 2025, S. 2

¹⁰ CBRE: Investmentmarkt Report – Deutschland Investmentmarkt Q3 2025, S. 11

Die zunehmende Popularität von Assets mit lebensmittelgeankertem und somit „systemrelevantem“ Mieterbesatz zeichnete sich bereits vor gut einer Dekade ab. Während sich gegen Anfang der 2010er Jahre Shopping-Center insbesondere bei finanzstarken und institutionellen Investoren noch großer Beliebtheit erfreuten, rückten „Lebensmittler“ immer stärker in den Fokus. So nahmen seit 2016 die Anfangsrenditen für Fachmärkte stetig ab. Zwischen 2019 und 2021 sanken Anfangsrenditen sogar um 200 Basispunkte. Insbesondere während der Coronapandemie konnten sich Supermärkte, Discounter, Nahversorgungszentren und Fachmärkte als beliebte und robuste Assetklasse beweisen.¹¹

Dies verdeutlicht die fortwährende Bedeutung und Stabilität des stationären Einzelhandels in Deutschland.

Durchschnittlich lag das gehandelte Investmentvolumen in den vergangenen zwei Jahren auf dem gleichen Niveau wie zehn Jahre zuvor. Im Vergleich dazu sank das Volumen im Bürosegment von fast 25 Mrd. Euro auf 5 Mrd. Euro.¹²

Nach Prognosen von BNP Paribas wird der Investmentumsatz für Gewerbeimmobilien im letzten Quartal 2025 sogar über dem des Vorquartals liegen. Als Grund werden einige Großtransaktionen genannt, die sich kurz vor Abschluss befinden, wodurch ein Investmentvolumen in Höhe von 25 Mrd. Euro als realistisch gilt.¹³

Abschließend lässt sich festhalten, dass der bundesdeutsche gewerbliche Immobilienmarkt in der Gesamtbetrachtung weiterhin als dynamisch, aber resilient einzustufen gilt. Risikoaverse Investoren setzen weiterhin auf Assets mit nachhaltigen Cashflows, was die strategische Ausrichtung der DKR bekräftigt.

2.3. Geschäftsverlauf

Sanierungsprozess und Finanzierung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 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. Gleichzeitig wurde mittels einer Brückenfinanzierung sowie dem Abschluss mehrerer Stillhaltevereinbarungen die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt. 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 Cash-flow-Profiles. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen eine Sanierungskapitalerhöhung, in deren Rahmen ein Debt-to-Equity-Swap für Verbindlichkeiten in Höhe von bis zu rund EUR 120 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 soll als gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 pro neu ausgegebener Aktie durchgeführt werden. Das Bezugsverhältnis beträgt 1 zu 1,5. Das bedeutet, dass die Aktionäre der Gesellschaft für eine bestehende Aktien 1,5 neue Aktien beziehen

¹¹ Habona Report 2025: Retail-Transformation: Vom Produkt zum Erlebnis, S. 122

¹² Savills: Ein Ausblick für den deutschen Immobilienmarkt Juli 2025 S. 7

¹³ BNP Paribas: Deutschland Report Investmentmarkt Q1–3 2025, S. 4

können. Damit soll das gezeichnete Kapital der Gesellschaft von zurzeit EUR 50.351.091,00 um bis zu EUR 75.526.635,00 auf bis zu EUR 125.877.726,00 erhöht werden. Als Sacheinlage werden Forderungen aus Namens- und Wandelschuldverschreibungen im Volumen von bis zu rund EUR 120 Mio. eingebracht. In Höhe eines Betrags von rund EUR 108 Mio. wird die Sacheinlage von Unternehmen erbracht, die direkt oder indirekt von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder AöR („VBL“) gehalten werden. Die Wandelschuldverschreibungsgläubiger bringen als Sacheinlage die EUR 10 Mio. Wandelschuldverschreibungen (zzgl. Zinsen) vollständig ein. Die Sacheinlage der VBL reduziert sich entsprechend, wenn andere Aktionäre in größerem Umfang ihr Bezugsrecht ausüben.

Im Geschäftsjahr sind zwei Wandelschuldverschreibungen (insgesamt EUR 37 Mio.) aus 2015 vollständig in Eigenkapital gewandelt worden.

Portfolio

Das am 30. September 2025 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR umfasst 151 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 786,4 Mio. und einer Mietfläche von rund 958.200 m². Im Rahmen der Bewertung durch CBRE ergab sich eine Abwertung des Portfolios um rund 4,9% (Like-for-like). Getrieben wurde diese Abwertung insbesondere durch die Leerstandsentwicklung und notwendige Investitionsmaßnahmen.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt 16 Objekte mit einer Jahresmiete in Höhe von EUR 2,7 Mio. verkauft worden. Die Kaufpreise summierten sich auf EUR 34,1 Mio.

Rückzahlungen Obotritia Capital KGaA

Im Oktober 2024 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA einen Nachtrag zur Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung 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. Dezem-

ber 2025 verschiebt. Im Berichtszeitraum wurden die vereinbarten Beträge in Höhe von EUR 38 Mio. in voller Höhe bezahlt und zur weiteren Tilgung von Schulden genutzt. Aktuell bestehen noch EUR 16,1 Mio. offene Zinsforderungen, welche weiterhin in der Bilanz in voller Höhe wertberichtigt sind.

Hauptversammlung am 1. April 2025

Auf der Hauptversammlung waren rund 72,7% des Grundkapitals vertreten (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Hauptversammlung: 43.351.091 Euro, eingeteilt in ebenso viele stimmberichtigte Aktien).

Im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Dr. Kai Gregor Klinger sowie Herr Daniel Löhken neu in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Sebastian Wasser wurde in seinem Amt bestätigt. Die Amtszeiten richten sich nach § 9 Absatz 2 Satz 2 der Satzung und enden mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2027.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024/2025 sowie für eine mögliche prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts und weiterer Zwischenberichte wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, gewählt.

Alexander Kroth und Kyrill Turchaninov wurden für ihre Amtszeit im Vorstand der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023/2024 entlastet. Christian Hellmuths Entlastung für das Geschäftsjahr 2023/2024 wurde vertagt. Rolf Elgeti wurde für seine Tätigkeit im Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 keine Entlastung erteilt. Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der Hauptversammlung entlastet.

Darüber hinaus wurde der Beschluss über die Billigung des nach § 162 AktG erstellten und geprüften Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2023/2024 sowie die Billigung der Neufassung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder gefasst. Auch die Neufestsetzung der Aufsichtsratsvergütung inklusive entsprechender Satzungsänderung wurde beschlossen.

Die Hauptversammlung hat zudem dem Vorschlag zur Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2021/I und der Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2025/I mit der Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss zugestimmt. Der Vorstand hat im Rahmen einer Selbstverpflichtung erklärt, von der Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bei etwaiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2025/I nur im Umfang von maximal 20% des Grundkapitals Gebrauch zu machen. Auch die Anpassung des Bedingten Kapitals II sowie die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals III im Zusammenhang mit einer weiteren Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen wurden beschlossen.

Personalwechsel in Vorstand und Aufsichtsrat

Herr Lars Wittan wurde mit Wirkung zum 1. Februar 2025 zum Vorstand der Gesellschaft berufen. Er folgte auf Alexander Kroth.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 1. April 2025 wurden im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat Herr Dr. Kai Gregor Klinger sowie Herr Daniel Löhken neu in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Sebastian Wasser wurde in seinem Amt bestätigt. Im Anschluss an die Hauptversammlung hat der Aufsichtsrat Herrn Daniel Löhken zum neuen Vorsitzenden und Herrn Sebastian Wasser zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG ist im Folgenden abgebildet:

Aktiva	30.09.2025	30.09.2024	Passiva	30.09.2025	30.09.2024
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	621.629	861.885	A. Eigenkapital	304.277	318.367
B. Kurzfristige Vermögenswerte	29.642	58.285	B. Langfristige Verbindlichkeiten	464.785	366.349
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	165.569	25.212	C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	44.628	255.460
			D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	3.150	5.205
Summe Aktiva	816.840	945.382	Summe Passiva	816.840	945.382

Durch die Abwertung des Immobilienportfolios im Rahmen der turnusmäßigen Immobilienbewertung sowie unterjährige Objektverkäufe und gleichzeitige Tilgung bestehender Verbindlichkeiten verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 128.542 auf TEUR 816.840 (30.09.2024: TEUR 945.382). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, das zum 30. September 2025 mit TEUR 620.825 bilanziert wird (30.09.2024: TEUR 860.964). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 165.569 (30.09.2024: TEUR 25.212) zur Veräußerung gehalten.

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich um TEUR 14.090 auf TEUR 304.277 (30.09.2024: TEUR 318.367), was in zwei gegenläufigen Effekten begründet liegt. Infolge von Kapitalerhöhungen durch die Wandlung von zwei Wandelschuldverschreibungen stieg das Kapital um insgesamt TEUR 36.902, demgegenüber steht jedoch das aktuelle Periodenergebnis in Höhe von TEUR –50.992.

Die Gesamtverbindlichkeiten reduzierten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 112.396 auf TEUR 509.414 (30.09.2024: TEUR 621.809). Maßgeblich für diese Änderung waren vor allem die Tilgung von Verbind-

lichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Wandlung von zwei Wandelanleihen.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. September 2025 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2025		30.09.2024	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	304.277	304.277	318.367	318.367
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	–	10.801	–	46.992
Latente Steuern	12.174	12.174	41.203	41.203
Kennzahlen, TEUR	316.451	327.252	359.570	406.562
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	50.351.091	50.351.091	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	–	3.508.772	–	18.703.926
Kennzahlen je Aktie, EUR	6,28	6,08	10,23	7,55

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Tilgung von Darlehen um TEUR 51.800 auf TEUR 318.824 vermindert (30.09.2024: TEUR 370.624).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2025 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2024	30.09.2024
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318.824	370.624
Schulden im Zsmhg. mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	3.150	5.205
Wandelschuldverschreibungen	10.801	46.992
Unternehmensanleihen	138.315	126.661
Summe Verbindlichkeiten	471.090	549.482
abzüglich Flüssige Mittel	–9.069	–1.407
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	–4.319	–353
abzüglich Ausleihungen	0	–38.000
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	–3.520	–2.489
Nettoverschuldung	454.182	507.233
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	620.825	860.963
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	165.569	25.212
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	10
Summe Renditeliegenschaften	786.394	886.185
Net-LTV	57,8%	57,2%

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	15.551	23.125
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	64.685	90.696
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-72.574	-117.348
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.662	-3.527
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.407	4.934
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.069	1.407

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 15.551 (Vorjahr: TEUR 23.125). Der Rückgang des Cashflows aus dem operativen Bereich resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Vermietungsergebnisses und höheren Restrukturierungskosten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR 64.685,0 (Vorjahr: TEUR 90.696) und resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen von TEUR 33.578 (Vorjahr: TEUR 88.656) sowie Netto-Einzahlungen seitens der Obotritia Capital KGaA in Höhe von TEUR 35.893 (Vj.: TEUR 8.550).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR -72.574 (Vorjahr: TEUR -117.348) und betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Tilgungen von Krediten in Höhe von TEUR -55.574 (Vorjahr: TEUR -65.452) sowie Zinszahlungen in Höhe von TEUR -16.887 (Vorjahr: -23.660).

Die Gesellschaft war aufgrund von Stillhaltevereinbarungen, Brückenfinanzierungen sowie der Sanierungsvereinbarung in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Hinsichtlich weiterer Angaben verweisen wir auf Kapitel 3.1.2 c) dieses Lageberichts.

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Geschäftsjahr 2024/2025 wie folgt entwickelt:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Mieterlöse	69.961	77.438
Vermietungsergebnis	39.045	48.016
Veräußerungsergebnis	-1.926	-3.441
Sonstige betriebliche Erträge	256	29.717
Bewertungsergebnis	-69.938	-30.136
Betriebliche Aufwendungen	-23.074	-7.062
EBIT	-55.637	37.094
Finanzergebnis	-24.282	-20.368
EBT	-79.919	16.726
Ertragsteuern und sonstige Steuern	28.927	-14.758
Periodenergebnis	-50.992	1.968

Die Mieterlöse reduzierten sich infolge von Objektverkäufen auf rund TEUR 69.961 (2023/2024: TEUR 77.438) und resultieren nahezu ausschließlich aus Gewerbemieten. Mieterlöse aus der Vermietung von Wohnraum spielen bei den Mieterlösen nur eine untergeordnete Rolle. Das Vermietungsergebnis verringerte sich entsprechend proportional.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken, was größtenteils aus Einmaleffekten wie der Auflösung der Einzelwertberichtigung von TEUR 28 Mio. zum Darlehen der Obotritia Capital KGaA in der Vorperiode resultiert

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. September 2025 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters CBRE GmbH, Berlin. Wesentlicher Treiber der Immobilienabwertung in Höhe von TEUR 69.938 war neben den Rückgängen der Preise am Transaktionsmarkt insbesondere das stark angestiegene Zinsniveau. Einen wesentlichen Effekt auf das Bewertungsergebnis hatten auch die Kaufpreisangebote für Immobilien, die zum Verkauf gehalten werden.

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, was größtenteils aus Einmaleffekten aus Rechts-, Beratungs- und Restrukturisierungskosten im Geschäftsjahr 2024/2025 resultiert.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 15.743 (2023/2024: TEUR 1.955). Bereinigt um diese Effekte sind die Verwaltungsaufwendungen um TEUR 1.426 gestiegen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Personalaufwendungen	-2.594	-1.382
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.323	-4.322
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	15.743	1.955
Bereinigte Verwaltungskosten	-5.175	-3.749
Mieterlöse	69.961	77.438
Verwaltungskostenquote	7,4 %	4,8 %

In Summe ergibt sich eine Reduzierung des EBIT um TEUR 92.731 auf TEUR -55.637 (2023/2024: TEUR 37.094), was im Wesentlichen aus dem negativen Bewertungsergebnis und den gestiegenen betrieblichen Aufwendungen resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 24.659 (2023/2024: TEUR 23.795) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 505 (2023/2024: TEUR 639) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 377 (2023/2024: TEUR 3.428) erwirtschaftet, die sich überwiegend aus den gekündigten Ausleihungen an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 3.914 auf TEUR -24.282 (2023/2024: TEUR -20.368).

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2014–2017 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis 2021 sowie Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Aus Vorsichtsgründen wurden Ertragsteuern von TEUR 102 (2023/2024: TEUR 5.259) erfasst. Aufgrund der geringeren Fair Value Bewertung der Objekte wurden in den Vorjahren gebildete passive latente Steuern von TEUR 29.029 (2023/2024: ertragswirksame Bildung / Zuführung von TEUR 9.500) ertragswirksam aufgelöst.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresergebnis von TEUR –50.992 (2023/2024: TEUR 1.968), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten

TEUR	2024/2025	2023/2024
Periodenergebnis	–50.992	1.968
Bereinigung der Ertragsteuern	–28.927	14.758
Bereinigung der Abschreibungen	118	131
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	69.938	30.136
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	1.926	3.441
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	6.794	–25.394
Bereinigung um Einmaleffekte	13.476	2.924
FFO	12.332	27.964
– Capex	–6.036	–12.344
aFFO	6.296	15.620

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Anleihen, Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen von Mietforderungen und kurzfristigen Finanzmittelanlagen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. Im Geschäftsjahr 2024/2025 waren dies insbesondere Kosten, die im Zusammenhang mit rechtlicher Beratung sowie Restrukturierungsmaßnahmen angefallen sind.

Die kapitalisierten Instandsetzungsmaßnahmen (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die an den Objekten in Grevenbroich und Ueckermünde angefallen sind.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,28 (2023/2024: EUR 0,80) sowie ein aFFO von EUR 0,14 je Aktie (2023/2024: EUR 0,44).

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr war sehr herausfordernd für die DKR. Neben dem im Februar 2025 angestoßenen Sanierungsprozess wurden ebenfalls organisatorische Veränderungen vorgenommen. Hier ist insbesondere der Wechsel des Asset- und Property Managements von der Elgeti Brothers GmbH zu GPEP GmbH mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 hervorzuheben. Mit der Finalisierung des Sanierungsgutachtens ist dem Vorstand ein wichtiger Schritt für die Fortführung der Gesellschaft gelungen. Das zugrundeliegende Portfolio und die Beleihungssituation haben in den Gesprächen mit den Finanzierern geholfen.

Operativ sind die Mieterlöse aufgrund der Verkäufe wie erwartet zurückgegangen. Das Vermietungsergebnis hat sich mit einer Marge von 56 % gegenüber dem Vorjahr mit 62 % verschlechtert. Die Verwaltungskosten sind insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Sanierungsprozess stark gestiegen. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Ergebnis von EUR –51,0 Mio. abgeschlossen. Die Finanzierungskosten sind aufgrund der Finanzierungen aus 2024 und des höheren Zinsniveaus angestiegen, was neben dem vertriebsbedingt gesunkenen Vermietungsergebnis zu einem FFO-Rückgang beigetragen hat.

Weiterhin wurde zum dritten Mal in Folge die Eigenkapitalquote nach § 15 REITG nicht eingehalten, so dass die Steuerbefreiung für die DKR entfällt (§ 18 Abs. 4 REITG).

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag für das gesamte Portfolio 14,2 % (30.09.2024: 14,0 %). Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 4,1 Jahre (30.09.2024: 4,4 Jahre). Die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren liegen damit leicht unter dem Vorjahresniveau, hauptsächlich ausgelöst durch Einmaleffekte.

3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

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

Das Risikomanagementsystem der DKR umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad des Risikomanagementsystems gering. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring über die auftretenden Risiken sichergestellt.

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

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

- d Risikosteuerung:** Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand wird in dieser Phase auf die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
- e Risikocontrolling:** Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems durch einen qualifizierten

Risikomanager. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ist vom Vorstand regelmäßig methodisch und inhaltlich anzupassen.

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

		EUR Mio.			
Schadenshöhe	hoch	> 15,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	> 7,5 bis 15,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	≤ 7,5	gering	mittelgering	mittel
			≤ 10%	> 10% bis 50%	> 50%
			gering	mittel	hoch
			Eintrittswahrscheinlichkeit		

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

3.1.1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

a Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

Da die Geschäftstätigkeit der DKR durch rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung

oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht. Weiterhin können politische Veränderungen auch zu Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen führen und somit auch indirekte Auswirkungen auf die DKR haben.

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

Politische Initiativen zur Erreichung einer CO₂-neutralen Wirtschaft oder andere umweltpolitische Maßnahmen könnten die Gesellschaft zur stärkeren Orientierung ihrer Strategie an ESG-Kriterien bewegen, was gegebenenfalls negative Auswirkungen bei der Akquisition neuer Objekte und der Aufnahme von Fremdkapital nach sich ziehen kann oder verstärkte Investitionen in Bestandsobjekte erforderlich machen könnte. Außerdem könnte hierdurch der Wert der bestehenden Objekte und der bei den angestrebten Veräußerungen erzielbare Erlös negativ beeinträchtigt werden.

b Konjunkturelle Risiken

Die DKR erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenrate, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Dies kann sich regional auch unterschiedlich stark auswirken, so dass die DKR hier betroffen sein kann. Weiterhin kann die nationale Konjunktursituation auch erheblich von der internationalen Entwicklung abhängen. Eine negative konjunkturelle Entwicklung würde den Wert der bestehenden Objekte und den bei den angestrebten Veräußerungen erzielbaren Erlös negativ beeinträchtigen.

c Branchenrisiken im Einzelhandelssektor

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck beim Objektankauf sowie bei Mietvertragsverhandlungen führt, was in geringeren Margen resultiert. Dies kann sich auch auf die Situation der verschiedenen Einzelhandelsstandorte der DKR nachteilig auswirken, indem Mietverträge nicht verlängert oder Mieten reduziert werden.

Weiterhin ist der stationäre Einzelhandel aufgrund der sich fortsetzenden Digitalisierung weiterhin deutlichen Veränderungen unterworfen. So bauen große Lebensmitteleinzelhändler und Onlinehandelsplattformen derzeit Lebensmittellieferdienste in Großstädten auf. Sollte sich dieser Trend mittel- bis langfristig auch in den regionalen Standorten der DKR durchsetzen, besteht die Gefahr, dass Mietverträge hier nicht verlängert werden.

Der Vorstand schätzt diese Risiken als mittelgering ein. Auf der einen Seite expandiert die Lebensmittelbranche, was sich konkret in der Verlängerung einer Vielzahl von Mietverträgen bei der DKR zeigt. Andererseits gibt es Standorte mit sinkender Kaufkraft bei gleichzeitig steigenden Kosten für den Mieter, so dass vereinzelt Mietverträge nicht verlängert bzw. gekündigt werden. Weiterhin sieht der Vorstand auf absehbare Zeit kein signifikantes Risiko für die Geschäftstätigkeit der DKR durch Onlinelieferservices, da sie eine nur untergeordnete Rolle spielen.

d Änderungen des Finanzierungsumfelds/Kapitalmarktes

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

Darüber hinaus könnten sich steigende Leitzinsen auch negativ auf die Objektbewertung auswirken und dazu führen, dass eine Abwertung des Immobilienportfolios erfolgt. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt haben, die Refinanzierung mit Eigen- sowie mit Fremdkapital erschweren und dazu führen, dass kreditvertraglich vereinbarte oder gesetzlich festgelegte Kennzahlen nicht länger eingehalten werden.

Neben dem Zinsniveau steigen die Anforderungen der Banken bei der Kreditvergabe. Das führt zu längeren Kreditvergabeprozessen. Hinzu können sich höhere Eigenkapitalanforderungen ergeben, was die Rentabilität der Gesellschaft negativ beeinflussen kann.

Eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen würde die von der Gesellschaft angestrebten Objektveräußerungen erschweren, da auch die potenziellen Erwerber typischerweise auf Finanzierungen angewiesen sind. Gleichzeitig würden die Preise stärker unter Druck geraten, was zu einer Verringerung der Verkaufserlöse und zu größeren Abschlägen auf den Buchwert führen würde.

3.1.2. Unternehmensspezifische Risiken

a Risiken aufgrund der Nutzung der IT

Die DKR nutzt gängige und moderne IT-Anwendungen und wird hier durch ein externes Systemhaus betreut. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich ein Risiko von Totalausfällen sowohl bei der DKR als auch beim Dienstleister, was zu erheblichen Störungen im Geschäftsablauf führen könnte. Weiterhin besteht das Risiko von Angriffen auf die Systeme der DKR und somit dem Zugriff von Unberechtigten auf die Daten der Gesellschaft sowie von Verstößen gegen Datenschutzbestimmungen. Das unbefugte Erlangen von sensiblen Unternehmensdaten könnte zu einem Reputationsverlust führen. Darüber hinaus könnten finanzielle Schäden in Form von Ausgleichszahlungen zur Wiedererlangung der Daten auftreten.

Um dem entgegenzuwirken, nimmt der Dienstleister regelmäßig alle notwendigen Betriebs-, Administrations- und Wartungsarbeiten vor. Alle Mitarbeitenden sind verpflichtet, die bereitgestellten IT-Ressourcen verantwortungsbewusst und gemäß den definierten Anwendungen, Richtlinien und Sicherheitsvorgaben zu nutzen.

Mit der verpflichtenden Anwendung der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wurde den Unternehmen die Verantwortung zum Schutz von Userdaten übertragen. Damit einhergehend hat die DKR gespeicherte Daten vor Missbrauch zu schützen bzw. im Falle eines Missbrauchs eine unverzügliche Meldung an die Betroffenen durchzuführen. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgelder bis zu 4 % des Jahresumsatzes. Die DKR hat hierfür rechtzeitig einen externen professionellen Datenschutzbeauftragten berufen, der diese Vorgänge überwacht und für Zweifelsfragen zur Verfügung steht.

b Personalrisiken

Aufgrund der schlanken Personal- und Verwaltungsstruktur der DKR besteht ein Risiko, dass qualifizierte, leistungsstarke und mit den unternehmensinternen Prozessen vertraute Mitarbeiter und Wissensträger das Unternehmen verlassen und nicht in angemessener Zeit ersetzt werden können.

c Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DKR verschiedenen finanzwirtschaftlichen Risiken ausgesetzt.

Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzepts

Mit der Fertigstellung und Ausfertigung des finalen Sanierungsgutachtens zum 1. September 2025 hat sich die Gesellschaft gegenüber den Finanzierern verpflichtet, bestimmte Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Das übergeordnete Ziel ist die Reduzierung der Verschuldung des Unternehmens und die Wiederherstellung eines positiven Cash-flow-Profiles. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen eine Sanierungskapitalerhöhung, in deren Rahmen ein Debt-to-Equity-Swap für Verbindlichkeiten in Höhe von bis zu rund EUR 120 Mio. erfolgen soll, sowie umfangreiche Verkaufsmaßnahmen von Immobilienvermögen mit einem Volumen in Höhe von rund 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 Zusagen bzw. Vereinbarungen setzen voraus, dass die Gesellschaft die Sanierungsmaßnahmen umsetzt und dabei den sogenannten Sanierungspfad einhält. Bei Nichteinhaltung haben die Finanzierer Sonderkündigungsrechte, die in der Folge zu Liquiditätsengpässen und zu bestandsgefährdenden Risiken führen können.

Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssen bis spätestens September 2027 Immobilien im Umfang von bis zu EUR 300 Mio. veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld auf der Immobilien- und der Finanzierungsseite Preisabschläge mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage einkalkuliert werden müssen. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

Für die Sicherstellung der laufenden Liquiditätsausstattung bis September 2027 ist die zeitliche Umsetzung der Verkaufsaktivitäten ebenfalls von entscheidender Bedeutung. Ankaufsprüfungen oder Finanzierungsanfragen seitens der Käufer können sich zeitlich verzögern und damit auch die Umsetzung der Verkäufe verlängern. Dies kann dazu führen, dass wir den Sanierungspfad nicht einhalten können und Liquiditätsengpässe sowie bestandsgefährdende Risiken verursachen.

Allgemeine Liquiditätsrisiken

Es bestehen verschiedene Risiken im Hinblick auf die Unternehmensliquidität. Diese können sich zum einen als Folge möglicher Mietausfälle ergeben. Darüber hinaus können sich im Einzelfall negative Liquiditätsauswirkungen ergeben, wenn Mietverträge nicht verlängert werden können und dadurch Leerstand entsteht. Darüber hinaus kann auch ein Bruch von vereinbarten Kennziffern in Darlehensver-

trägen (Covenants) oder die verspätete Umsetzung von zugesagten Sanierungsmaßnahmen zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen. Dies kann wiederum zu einer Kettenreaktion anderer Finanzierer führen, so dass sich daraus insgesamt ein bestandsgefährdendes Risiko ergeben kann.

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

Allgemeine Zinsrisiken

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die DKR für die Finanzierungen in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven regelmäßig Zinsfestschreibungen.

Die auf fremde Währung lautenden Transaktionen können aufgrund sich ändernder Währungskurse negative Auswirkungen haben und zu steigenden Aufwendungen führen. Transaktionen in Fremdwährung finden jedoch nur in unwesentlichem Ausmaß statt.

Der Vorstand bemisst dieses Risiko für den Sanierungszeitraum bis September 2027 als gering ein.

Allgemeine Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken bestehen insoweit, dass Fremdkapitalbeschaffungen sich durch verändernde unternehmens- oder marktbezogene Entwicklungen nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen vorgenommen werden können, was sich negativ auf die weitere Ankaufsförderung sowie die Ertragslage der DKR auswirken könnte. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung der Finanzwirtschaft hin zur bevorzugten Finanzierung umweltfreundlicher und ESG-konformer Geschäftsmodelle könnte die Aufnahme von weiterem Eigenkapital sowie die Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen.

Um diesen Risiken zu begegnen, arbeitet die DKR mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts.

Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit Objektverkäufen

Im Rahmen von Objektverkäufen ist die DKR dem Risiko der Nichtzahlung von vereinbarten Kaufpreisen aufgrund des Rücktritts von den zuvor abgeschlossenen Kaufverträgen ausgesetzt. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn Fälligkeitsvoraussetzungen bzw. aufschiebende Bedingungen vereinbart sind, deren Eintritt nicht oder nur unter Mitwirkung der jeweiligen Käufer herbeigeführt werden können. Dies kann dazu führen, dass die Höhe und der Zeitpunkt des Geldzuflusses mit Unsicherheit behaftet ist.

Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit der ausstehenden Forderung gegen die Obotritia Capital KGaA

Die Gesellschaft hat eine verbleibende Forderung gegen die Obotritia Capital KGaA in

Höhe von EUR 16,1 Mio., die unbesichert ist. Da diese Forderung weiterhin ausfallgefährdet ist, hat die Gesellschaft unverändert eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 16,1 Mio. bilanziert. Es bestehen Liquiditätsrisiken soweit die Forderung nicht gezahlt wird und die Gesellschaft dadurch ihre finanziellen Verpflichtungen nicht begleichen kann.

d Rechts- und Prozessrisiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DKR dem Risiko von Rechtsstreitigkeiten sowie (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen ausgesetzt, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können.

Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die unmittelbar einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, bestehen gegenwärtig – mit Ausnahme des unter dem folgenden Abschnitt e) und f) erwähnten Risikos – nicht.

Aufgrund ihrer Börsennotierung muss die Gesellschaft ihre kapitalmarktrechtlichen Pflichten, insbesondere die nach dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) umsetzen. Ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen wie beispielsweise der Bekanntmachung offenkundiger Vorgänge könnte zu Strafzahlungen führen und würde damit die Finanzlage negativ beeinflussen. Ferner könnten Gesetzesänderungen und Ergänzungen des regulatorischen Umfeldes die Aufwendungen zur Einhaltung dieser Bestimmungen erhöhen. Dies galt auch bis zum Delisting der DKR von der Johannesburger Börse (JSE) am 9. Dezember 2025. Daraus ergeben sich hohe organisatorische und informatorische Anforderungen, die zwangsläufig mit entsprechenden Kosten verbunden sind. Diesem Risiko wird durch die Beschäftigung einer erfahrenen IR-Managerin und externe Beratung begegnet.

e Steuerliche Risiken

Mit dem Verlust der Steuerbefreiung nach § 18 Abs. 4 REITG durch die dreimalige Nichterfüllung der Eigenkapitalquote ist die DKR ab dem Geschäftsjahr 2025/2026 voll steuerpflichtig. Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss, wie in den Vorjahren bereits, so aufgestellt, als sei sie voll steuerpflichtig. Das Sanierungsgutachten hat ebenfalls in der Planungsrechnung unterstellt, dass die Steuerbefreiung entfallen ist. Es besteht das Risiko, dass es zu Abweichungen zu den Planannahmen kommen kann und damit die tatsächliche Steuerbelastung höher ist. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

f Risiken im Hinblick auf den REIT-Status

Es besteht seit Ende 2022 eine Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam über die Anerkennung des REIT-Status der DKR.

Die DKR hat im Sommer 2022 einen vorläufigen Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam/Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen erhalten. Nach Auffassung der Betriebsprüfer lag zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 des REIT-Gesetzes vor. Demnach bestehen Zweifel, ob die DKR den REIT-Status in 2016 oder in Folgejahren erlangt hat.

Hintergrund ist, dass die seinerzeitige Hauptgesellschafterin der DKR vor dem Börsenlisting Aktien an Dritte verkauft hat, um die nach dem REIT-Gesetz erforderliche Streubesitzquote von 25 % zu erreichen sowie den Anforderungen der Börse hinsichtlich des Streubesitzes zu entsprechen. Dadurch wurde das Listing der Gesellschaft Ende 2015 erreicht und der REIT-Status ab 2016 zuerkannt. Die Finanzverwaltung zweifelt nunmehr den wirtschaftlichen Übergang des Aktienverkaufs zur Erreichung der Mindeststreubesitzquote an.

In der Folge hat die DKR Einspruch gegen sämtliche erhaltene Steuerbescheide der Finanzverwaltung eingelegt und einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt, der erwartungsgemäß durch die Finanzverwaltung abgelehnt worden ist. Das Widerspruchsverfahren ist weiterhin offen.

Die DKR hatte im Geschäftsjahr 2022/2023 zunächst Ertragsteuern für die Jahre 2016 bis 2021 nachzuzahlen (EUR 9,8 Mio.) sowie Steuervorauszahlungen für das Jahr 2022 zu leisten (EUR 3,2 Mio.). Nach Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2017 wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 Steuernachzahlungen für diesen Prüfungszeitraum in Höhe von TEUR 206,9 geleistet und Steuerrückstellungen für Nachzahlungen zur Gewerbesteuer von TEUR 794,3 gebildet, die zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres ausgeglichen wurden. Nach Abschluss der Betriebsprüfung wurde eine Anschlussprüfung durch die Finanzbehörden für die Jahre 2018 bis 2021 eröffnet. Infolge der laufenden Anschlussprüfung der Jahre 2018 bis 2021 wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 Rückstellungen für möglicherweise nachzuzahlende Ertragsteuern für frühere Veranlagungszeiträume in Höhe von TEUR 5.992,2 ergebniswirksam gebildet. Für die Veranlagungsjahre 2023 und 2024 mussten aufgrund von Verlustvorträgen und der Einstellung von Veräußerungsgewinnen in eine Investitionsrücklage keine Steuerrückstellungen bilanziert werden. Der Antrag auf Herabsetzung der Vorauszahlungen auf 0 Euro wurde von der Finanzverwaltung genehmigt. Im Berichtszeitraum wurden Steuerrückstellungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 97,7 gebildet und Steuerforderungen in Höhe von TEUR 4,1 korrigierend gemindert. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen infolgedessen TEUR 101,8 (Vj.: TEUR 5.258,7).

Bis zum Aufstellungsdatum dieses Berichts hat die DKR alle Steuernachzahlungen gemäß den getroffenen Vereinbarungen mit dem zuständigen Finanzamt geleistet.

Das Risiko aus dem verbleibenden Mittelabfluss für die übrigen Steuernachzahlungen sowie den aus der Aberkennung der Steuerbefreiung durch das Finanzamt folgenden, laufenden Steuerzahlungen erachtet die Gesellschaft daher als beherrschbar. Aus der Fortführung des REIT-Prozesses ergeben sich jedoch weitere Kosten- und Rechtsrisiken, da es sich um ein Rechtsgebiet handelt, zu dem bislang keine richterliche Rechtsprechung existiert und daher nur schwer Einschätzungen zum weiteren Verlauf und den Erfolgsaussichten des Prozesses getroffen werden können.

Aufgrund der aktuellen Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Erhaltung des REIT-Status hat sich der Vorstand wie im Vorjahr entschieden, den Jahresabschluss zum 30. September 2025 aus Vorsichtsgründen so aufzustellen, dass die aus Sicht des Finanzamts nunmehr vorliegende Aberkennung der Steuerbefreiung berücksichtigt wird. Demnach bilanziert die DKR-Steuerverbindlichkeiten, um hier alle Risiken bereits im Jahresabschluss darzustellen.

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

g Pandemische Risiken

Das pandemische Risiko ist seit dem Corona-Ausbruch im Dezember 2019 zurückgegangen, aber weiterhin existent. Fortschreitende Impfungen und ein stark abgeschwächtes In-

fektionsgeschehen verringern das Risiko von Corona-bedingten Maßnahmen deutlich. Sollte sich die Risikolage aber wieder verschärfen, stellen pandemiebedingte Krisen wieder ein wesentliches und existenzgefährdendes Risiko für viele Unternehmen dar. So waren durch die zwischen 2020 und 2022 staatlich verordneten Lockdowns in Deutschland insbesondere große Teile des deutschen Einzelhandels von Schließungen und massiven Umsatzeinbußen betroffen. Trotz umfangreicher Staatshilfen waren die Lockdowns für viele deutsche Einzelhändler existenzbedrohend, was indirekt auch die Vermieter der Einzelhändler durch wegfallende Mietzahlungen betraf.

Von den Lockdowns ausgenommen waren die systemrelevanten Einzelhandelssektoren wie zum Beispiel Lebensmitteleinzelhändler, Drogerien, Apotheken u.a., die zur Nahversorgung der Bevölkerungen mit den Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen, die trotz Pandemie ihr Geschäft weitgehend normal betreiben können und deren Mietzahlungen an die Vermieter daher auch nicht fraglich sind. Darunter befindet sich ein Großteil der DKR-Mieter, da sich der Investmentansatz der DKR seit Gründung auf nichtzyklische (systemrelevante) Nahversorgungsimmobilien fokussiert hat. Insofern begegnet die DKR einem pandemischen Risiko grundsätzlich durch ihren defensiven und systemrelevanten Mietermix als eines der wesentlichen Investmentkriterien beim Erwerb einer Immobilie.

h Risiken durch Outsourcing

Mit der Entscheidung, Drittverwalter für die technische und kaufmännische Objektverwaltung einzusetzen, geht die Gefahr der Schlechtverwaltung und des Datenverlustes einher. Dem Risiko der Schlechtverwaltung und des Datenverlustes begegnet die DKR mit einer engen Abstimmung und einer regelmäßigen Kontrolle der Tätigkeit der externen Dienstleister. Wesentliche Maßnahmen wie die Verlängerung bestehender und der Abschluss neuer Mietverträge sowie die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnah-

men werden ab definierten Schwellenwerten in Abstimmung mit dem Vorstand umgesetzt und von diesem freigegeben.

Elgeti Brothers hat den Bestand seit 2015 verwaltet und entsprechend viel Erfahrung und Wissen aufgebaut. Mit der Aufhebung der Dienstleistungsverträge und der Überleitung auf den neuen Dienstleister GPEP GmbH können damit verbundene Risiken entstehen. So können zum Beispiel Daten oder Unterlagen verloren gehen oder nicht vollständig oder fehlerhaft übertragen werden. Dazu gehört auch die Objektbuchhaltung. Hier könnte es zu Verzögerungen bei der Erstellung der Zwischenabschlüsse kommen, bis die GPEP GmbH sich voll eingearbeitet hat. Wir sind dazu im engen Austausch mit dem alten und neuen Property Manager, um die Transformation sicherzustellen und etwaige Probleme frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

3.1.3. Immobilienspezifische Risiken

a Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

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

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu er-

wartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

b Bestands-, Bewertungs- und Umweltrisiken

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

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

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

Politische Initiativen zur Erreichung einer CO₂-neutralen Wirtschaft oder andere umweltpolitische Maßnahmen können die Gesellschaft zur stärkeren Orientierung ihrer Strategie an ESG-Kriterien bewegen, was gegebenenfalls negative Auswirkungen bei der Akquisition neuer Objekte und der Aufnahme von Fremdkapital nach sich ziehen kann oder verstärkte Investitionen in Bestandsobjekte erforderlich machen könnte. Weiterhin besteht ein Risiko, dass Objekte, die in bestimmter Zeit nicht CO₂-neutral werden, zu sogenannten „Stranded Assets“ werden, die deutliche Bewertungsabschläge haben werden.

Sofern Altlasten und andere Gebäude-, Boden- und Umweltbelastungen festgestellt werden, könnte die Gesellschaft verpflichtet sein, aufwändige und kostenintensive Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

Zudem besteht wie bei allen Sachwerten grundsätzlich das Risiko der Zerstörung einzelner Objekte durch höhere Gewalt oder Elementarschäden. Diesen Risiken wird durch Versicherungsschutz mit Versicherungsgesellschaften begegnet.

Die vorstehenden Risiken könnten die bei den angestrebten Veräußerungen erzielbaren Erlöse negativ beeinträchtigen und die Einhaltung des Sanierungspfads erschweren.

c Vermietungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von der DKR erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

d Baurisiko

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

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

e Risiko steigender Betriebskosten

Steigende Energiepreise und Rohstoffkosten könnten eine Steigerung der laufenden Betriebskosten nach sich ziehen. Dies kann sich insbesondere dann belastend auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken, sofern es der DKR aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen nicht oder nur teilweise möglich ist, die Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem der DKR zielt darauf ab, das Risiko wesentlicher Fehler oder nicht sachgerechter Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermindern. Dazu werden die zugrundeliegenden Daten regelmäßig analytisch anhand von Erwartungswerten gespiegelt. Der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft beauftragte Dienstleister wird insofern eng und fortlaufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen, monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie betriebswirtschaftlichen Auswertungen und die quartalsweise Erstellung des Zwischenabschlusses nach HGB und IFRS sowie von Objekt- und Portfolio-Informationen. Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei den Dienstleistern als auch bei der Gesellschaft durch ein internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Für die Ermittlung von Marktwerten der Immobilien zieht die Gesellschaft externe Sachverständige hinzu. Die DKR hat sich von der fachlich-qualitativen und kapazitativen Eignung der mit dem Rechnungslegungsprozess und den Bewertungsgutachten befassten Dienstleister und Mitarbeiter überzeugt. Angesichts der noch geringen Unternehmensgröße hat die DKR bisher von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen.

Sonstige Einflüsse

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der DKR beeinträchtigen.

Einschätzung des Gesamtrisikos

Trotz der aktuell eher negativen Konjunkturaussichten infolge der Inflation sowie des massiv veränderten Zinsumfelds stuft der Vorstand die Gesamtrisikolage im Hinblick auf die operative Geschäftstätigkeit für die DKR weiterhin als moderat ein, da das Geschäftsmodell als solches relativ nichtzyklisch und damit konjunkturunabhängig ist.

Sollten die Sanierungsmaßnahmen bzw. der Sanierungspfad nicht umgesetzt und eingehalten werden können, könnte sich aus den Sonderkündigungsrechten eine Liquiditätsunterdeckung ergeben. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend oder gar existenzgefährdend auf die DKR auswirken. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssen bis September 2027 Immobilien im Umfang von bis zu EUR 300 Mio. veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert werden müssten. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

Chancen der künftigen Entwicklung

Chancen können sich ergeben, wenn der Verkauf der Immobilien zeitlich schneller umgesetzt werden kann oder auch zu besseren Verkaufspreisen. Des Weiteren kann die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch Neufinanzierungen mit besseren Konditionen optimiert werden. Dies setzt eine Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen voraus.

3.2. Prognosebericht

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

Fokus auf der Umsetzung des Sanierungspaths

Neben der operativen Weiterentwicklung des Portfolios liegt der Fokus in den kommenden Monaten auf die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen. Ein erster Schritt ist mit der außerordentlichen Hauptversammlung vom 4. Dezember 2025, die die Sanierungskapitalerhöhung beschlossen hat, bereits erfolgt. Die Verkaufsmaßnahmen müssen nunmehr strukturiert umgesetzt werden.

Prognose für das Geschäftsjahr 2025/2026

Die Gesellschaft befindet sich in einem Sanierungsprozess. Dieser erfordert als wesentliche Maßnahmen, die Durchführung des Debt-to-Equity Swaps und Verkäufe im Volumen von bis zu EUR 300 Mio. innerhalb der nächsten zwei Jahre.

Die Umsetzung beider Maßnahmen ist mit Unsicherheiten behaftet.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 wurde der Bar- und Sachkapitalerhöhung zugestimmt. Protokollierte Widersprüche

können zu Anfechtungsklagen führen. Die Einbringung in Höhe von rund EUR 118 Mio. im Rahmen des Debt-to-Equity Swaps führt zu einer Reduzierung des Zinsaufwands.

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 wird ein leichter Rückgang prognostiziert, 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 verkaufenden 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 beiden genannten Sanierungsmaßnahmen, um den Fortbestand des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Im Berichtsjahr 2024/2025 bestand kein beherrschender Einfluss durch andere Gesellschaften, so dass kein Abhängigkeitsbericht aufgestellt wurde.

5. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 50.351.091 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut

Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen. Zum Bilanzstichtag hält kein Aktionär 10 % oder mehr der Stimmrechte.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2030 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 21.675.545,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025/I). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2021/I wurde aufgehoben.

Die weiteren Details zum Genehmigten Kapital 2025/I können der entsprechenden Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Bedingtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 (unter Abänderung des Beschlusses über die bedingte Kapitalerhöhung der Hauptversammlung vom 11. März 2021) um bis zu EUR 9.377.969,00 durch Ausgabe von bis zu 9.377.969 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Das Bedingte Kapital I dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung vom 11. März 2021 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde des Weiteren durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020 und des Beschlusses der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023) um bis zu EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II).

Das Bedingte Kapital II dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 wurde ferner der Vorstand ermächtigt, bis zum 31. März 2030 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für bis zu 5.297.576 auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 5.297.576,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 um bis zu EUR 5.297.576,00 durch Ausgabe von bis zu 5.297.576 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III). Das Bedingte Kapital III dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung am 1. April 2025 beschlossenen Ermächtigung begeben werden.

Die weiteren Details zu den Ermächtigungen zur Ausgabe von Schuldverschreibungen und zu den beding-

ten Kapitalia können den entsprechenden Bekanntmachungen im Bundesanzeiger entnommen werden.

Rückkauf eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 11. März 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 eigene Aktien in Höhe von insgesamt bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Betrag geringer ist – des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen zu erwerben. Die Ermächtigung kann durch die Gesellschaft, aber auch durch nachgeordnete Konzernunternehmen oder für ihre oder deren

Rechnung durch von der Gesellschaft oder von einem nachgeordneten Konzernunternehmen beauftragte Dritte ausgenutzt werden.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten oder mittels den Aktionären zur Verfügung gestellter Andienungsrechte erfolgen. Der zu zahlender Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf den Mittelwert der jeweils letzten Aktienkurse (Schlusskurse) der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor



Photo: Retail park
Gerichtswiesen 39, 04668 Grimma

dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts zum Erwerb bzw. dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. dem Tag, an dem der Vorstand der Gesellschaft über die Veröffentlichung der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten bzw. die Zurverfügungstellung von Andienungsrechten oder deren Anpassung entscheidet, nicht um mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Die weiteren Details zur Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien können der entsprechenden Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Satzungsänderungen

Für Satzungsänderungen bedarf es eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 18 der Satzung befugt, Änderungen, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen. Beschlüsse der Hauptversammlung über Satzungsänderungen bedürfen der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 16. Dezember 2025 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite [www.deutsche-kon-](http://www.deutsche-konsum.de)

[sum.de](http://www.deutsche-konsum.de) im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung zugänglich gemacht.

Potsdam, 16. Dezember 2025
Deutsche Konsum REIT-AG



Lars Wittan
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Jahresabschluss

Bilanz	72
Gesamtergebnisrechnung	73
Kapitalflussrechnung	74
Eigenkapitalveränderungsrechnung	76

Foto: Discounter,
Konrad-Gaul-Straße 5, 35102 Lohra



Bilanz

zum 30.09.2025

TEUR	Anhang	30.09.2025	30.09.2024
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1)	620.824,6	860.963,5
Immaterielle Vermögenswerte	(2.2)	0,0	0,0
Sachanlagen	(2.3)	804,4	911,4
Sonstige langfristige Vermögenswerte		0,0	10,1
		621.629,0	861.885,0
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.5)	5.451,2	2.392,1
Ertragsteuererstattungsansprüche		614,6	599,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.6)	14.507,4	53.886,0
Zahlungsmittel	(2.7)	9.069,1	1.407,3
		29.642,4	58.285,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		165.569,2	25.211,9
		786.393,8	886.175,5
Summe Aktiva		816.840,5	945.382,0
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(2.9)	50.351,1	35.155,9
Kapitalrücklage	(2.9)	218.848,4	197.141,6
Andere Rücklagen	(2.9)	723,4	723,4
Bilanzgewinn	(2.9)	34.353,8	85.346,3
		304.276,7	318.367,3
Langfristige Verbindlichkeiten		471.089,9	549.482,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.10)	295.905,0	272.377,4
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.11)	10.800,5	10.071,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.12)	138.315,1	30.816,6
Sonstige Rückstellungen	(2.13)	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.14)	7.586,9	11.877,1
Passive latente Steuern	(2.10)	12.174,2	41.203,3
		464.785,3	366.349,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.10)	21.919,2	98.247,0
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern		0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.11)	0,0	36.920,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.12)	0,0	95.844,7
Steuerrückstellungen	(2.13)	10.006,4	9.908,7
Sonstige Rückstellungen	(2.13)	6.291,2	4.445,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.15)	2.488,7	5.449,2
Ertragssteuerschulden	(2.14)	0,0	794,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.14)	2.922,9	3.850,7
		44.628,5	255.460,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		3.150,1	5.205,2
	(2.9)		
Summe Passiva		816.840,5	945.382,0

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2024 30.09.2025	01.10.2023 30.09.2024
Mieterlöse		69.960,9	77.437,6
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		16.845,3	19.943,3
Vermietungsaufwendungen		-47.761,6	-49.365,0
Vermietungsergebnis	(3.1)	39.044,6	48.015,9
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		34.124,5	89.783,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-34.613,9	-89.929,8
Wertänderung der verkauften Liegenschaften		-1.436,8	-3.293,8
Veräußerungsergebnis	(3.2)	-1.926,3	-3.440,6
Sonstige betriebliche Erträge		256,2	29.716,5
Aufwertung von Renditeliegenschaften		5.669,4	12.860,3
Abwertung von Renditeliegenschaften		-75.607,1	-42.995,9
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(3.4)	-69.937,7	-30.135,5
Rohergebnis		-32.563,2	44.156,3
Personalaufwand	(3.5)	-2.594,2	-1.382,3
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-117,6	-131,4
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(3.6)	-2.039,4	-1.226,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.7)	-18.323,0	-4.322,1
Betriebliche Aufwendungen		-23.074,2	-7.062,2
EBIT		-55.637,4	37.094,1
Zinsertrag	(3.8)	377,2	3.427,5
Zinsaufwand	(3.8)	-24.659,2	-23.795,1
Finanzergebnis		-24.282,0	-20.367,6
EBT		-79.919,4	16.726,5
Ertragsteuern	(2.4)	28.927,3	-14.758,3
Sonstige Steuern	(3.9)	-0,4	-0,4
Periodenergebnis		-50.992,5	1.968
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.10)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-1,16	0,06
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-1,00	0,12
Periodenergebnis		-50.992,5	1.967,7

Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2024 – 30.09.2025	01.10.2023 – 30.09.2024
Jahresergebnis		–50.992,5	1.967,7
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.8)	24.282,0	20.367,6
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		117,6	131,4
+/- Wertminderungen/Herabsetzungen auf Vorräte und Forderungen	(3.6)	2.039,4	–26.968,5
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten			
-/+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(3.4)	69.937,7	30.135,5
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs			
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		1.926,3	3.440,6
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen			
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(2.13)	1.846,2	–978,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	(2.4)	101,8	5.258,7
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	(2.4)	–29.029,1	9.499,6
+ Erhaltene Ertragsteuern		0,0	0,0
– Gezahlte Ertragsteuern		–813,4	–8.596,1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.5, 2.6)	–9.146,9	–7.337,6
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.15)	–3.005,3	–3.795,4
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge		8.287,1	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		15.550,9	23.125,6
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	(3.2)	33.578,4	88.655,9
– Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1)	–8.437,5	–13.638,4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		47,7	0,3
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten		0,0	0,0
– Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		–10,6	–134,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		0,0	0,0
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.6)	35.892,8	8.576,3
– Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.6)	0,0	0,0

TEUR	Anhang	01.10.2024 – 30.09.2025	01.10.2023 – 30.09.2024
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen		1.685,0	4.074,2
+ Erhaltene Zinsen		1.929,2	3.161,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		64.685,0	90.696,2
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(2.9)	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	(2.9)	0,0	0,0
– Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	(2.9)	–98,0	0,0
– Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
– Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	9.850,0
– Auszahlung Kosten der Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	–145,4
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(2.12)	10.000,0	145.900,0
– Auszahlung Kosten der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,0	–1.246,9
– Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen		–10.000,0	–195.900,0
– Kosten im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Unternehmensanleihen		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(2.10)	0,0	13.361,5
– Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		–15,0	–55,8
– Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.10)	–55.574,4	–65.451,8
– Gezahlte Zinsen	(3.8)	–16.886,7	–23.659,6
– Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
– Dividendenausschüttung	(2.9)	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		–72.574,1	–117.348,0
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		7.661,9	–3.526,3
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(2.7)	1.407,3	4.933,6
Liquide Mittel am Ende der Periode	(2.7)	9.069,2	1.407,3

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grund- kapital/ Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rück- lagen	Kumu- liertes sonstiges Ergebnis	Bilanz- gewinn	Zwischen- summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
Stand 01.10.2023		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	83.378,6	316.399,6	0,0	316.399,6
Periodenergebnis						1.967,7	1.967,7	0,0	1.967,7
Kumuliertes sonstiges Ergebnis							0,0	0,0	0,0
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen							0,0		0,0
Sachkapitaleinlage							0,0		0,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen							0,0		0,0
Kosten Eigenkapital- beschaffung							0,0		0,0
Neubewertung der Wandelanleihen							0,0		0,0
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandel- anleihe							0,0		0,0
Dividenden/Ausschüttung							0,0	0,0	0,0
Stand 30.09.2024	(2.9)	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	85.346,3	318.367,3	0,0	318.367,3
Stand 01.10.2024		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	85.346,3	318.367,3	0,0	318.367,3
Periodenergebnis						-50.992,5	-50.992,5	0,0	-50.992,5
Kumuliertes sonstiges Ergebnis							0,0	0,0	0,0
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen							0,0		0,0
Sachkapitaleinlage							0,0		0,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen			21.804,8				21.804,8		21.804,8
Kapitalerhöhung aus Wandlung		15.195,2					15.195,2		15.195,2
Kosten Eigenkapital- beschaffung			-98,0				-98,0		-98,0
Neubewertung der Wandelanleihen							0,0		0,0
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandel- anleihe							0,0		0,0
Dividendenausschüttung							0,0	0,0	0,0
Stand 30.09.2025	(2.9)	50.351,1	218.848,5	723,4	0,0	34.353,8	304.276,7	0,0	304.276,7

Foto: Discounter,
Konrad-Gaul-Straße 5, 35102 Lohra



Anhang

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025



1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG
- 1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses
- 1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen
- 1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2024/2025
- 1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2. Erläuterungen zur Bilanz

- 2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)
- 2.2. Immaterielle Vermögenswerte
- 2.3. Sachanlagen
- 2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- 2.5. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte
- 2.6. Liquide Mittel
- 2.7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- 2.8. Eigenkapital
- 2.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- 2.10. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

- 80 2.11. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen 102
- 80 2.12. Sonstige und Steuer Rückstellungen 103
- 80 2.13. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten 103
- 81 2.14. Latente Steuern 104
- 83 2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 104
- 84 2.16. Leasingverhältnisse 104

3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung 106

- 93 3.1. Vermietungsergebnis 106
- 93 3.2. Veräußerungsergebnis 106
- 95 3.3. Sonstige betriebliche Erträge 107
- 95 3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 107
- 96 3.5. Personalaufwand 107
- 98 3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen 107
- 98 3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen 108
- 99 3.8. Zinsergebnis 108
- 99 3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag 109
- 101 3.10. Sonstige Steuern 110
- 101 3.11. Ergebnis je Aktie 110



4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	112	6.5. Honorar des Abschlussprüfers	127
5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert	114	6.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	127
5.1. Finanzrisikomanagement	114	6.7. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	128
5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten	118		
5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	118		
5.4. Kapitalsteuerung	118		
5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9	119		
5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten	120		
6. Sonstige Angaben	122		
6.1. Eventualforderungen, Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen	122		
6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	122		
6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	123		
6.4. Aufsichtsrat und Management	125		

Foto: Fachmarktzentrum
Sielower Chaussee 38, 03044 Cottbus

1. Allgemeine Angaben

1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“, „Unternehmen“ oder „Gesellschaft“) ist ein auf deutsche Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandshalter mit Sitz in Broderstorf. Gegenstand der Gesellschaft ist der Ankauf und das langfristige Halten und Vermieten von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Die DKR ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13072 eingetragen. Der Geschäftssitz lautet Marlene-Dietrich-Allee 12b in 14482 Potsdam.

Die DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) ist seit 15. Dezember 2015 gelistet und seit 3. März 2017 im Prime Standard der Deutschen Börse AG sowie seit dem 8. März 2021 im Wege eines Zweitlistings an der JSE (Johannesburg Stock Exchange – Südafrika) notiert. Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene grundsätzlich ertragsteuerbefreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung (siehe dazu die Ausführungen im Lagebericht) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss unter vollständiger Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen.

Der Einzelabschluss der DKR zum 30. September 2025 wurde am 16. Dezember 2025 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss am 17. Dezember 2025 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2025 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handels-

rechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB analog angewandt.

Alle relevanten und für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen wurden berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2024 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024.

Der Einzelabschluss umfasst die Bestandteile Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie den Anhang und wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge sind grundsätzlich in Tausend Euro (TEUR) dargestellt (Ausnahmen werden gekennzeichnet), wodurch sich Rundungsdifferenzen ergeben können. Transaktionen in fremder Währung werden zum Umrechnungskurs des Transaktionszeitpunkts umgerechnet. Daraus resultierende Gewinne oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag bzw. Aufwand erfasst.

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Objekten in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt; verschiedene Dienstleistungen liegen nicht vor.

Im Geschäftsjahr betrugen die Umsätze TEUR 120.930,7 (Vj.: TEUR 187.163,9), davon entfielen TEUR 34.124,5 (Vj.: TEUR 89.783,0) auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse aus Vermietung wird über die bestehenden Mietverhältnisse mit der Schwarz-Gruppe, Neckarsulm („Kaufland“ und „Lidl“) in Höhe von

annualisiert etwa EUR 10,7 Mio. (Vj.: EUR 11,4 Mio.) sowie der EDEKA-Gruppe, Hamburg („Edeka“, „NP, „Netto“, „Diska“, „Trinkgut“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 6,1 Mio. (Vj.: EUR 7,7 Mio.) generiert.

Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden sich im Gesamtabschluss wieder. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Fortführungsprämisse des Unternehmens (going concern). Weitere Angaben finden sich in Kapitel 5.1.2 Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko.

Die Aufstellung der Gesamtergebnisrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Einzelabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Bei der Beurteilung der Laufzeit von Leasingverhältnissen berücksichtigt das Management sämtliche Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von

Verlängerungsoptionen oder Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen bieten. Sich daraus ergebende Laufzeitänderungen werden nur in die Vertragslaufzeit einbezogen, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist. Weitere Ausführungen hierzu sind in Kapitel 6.2 enthalten.

- Ermessensspielräume ergeben sich zudem bei der Bestimmung des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung sowie der Entscheidung, ob die DKR bei den Betriebs- und Nebenkosten als Prinzipal oder Agent auftritt nach IFRS 15. Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Im Falle von Grundstücksveräußerungen geschieht dies mit dem Nutzen- und Lastenwechsel. Die Gesellschaft agiert bei den Betriebs- und Nebenkosten überwiegend als Prinzipal, da sie die Dienstleistungen selbst erbringt und die Verantwortung für deren Erfüllung trägt. Für weitere Erläuterungen wird auf Kapitel 1.5.11 verwiesen.

Die Gesellschaft trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Fair Value-Bewertungen der Gesellschaft zum 30. September 2025 enthalten wesentliche Bewertungsunsicherheiten aufgrund von Marktschwankungen, der erhöhten Zinsen sowie der stark angestiegenen Inflation. Angesichts dieser Unsicherheit enthalten die Notes eine Sensitivitätsanalyse zu den Annahmen, die bei der Bewertung der Renditeimmobilien verwendet wurden. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die

Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, was unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften hat. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 786.393,8 (Vj.: TEUR 886.175,5).

- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte (fortgeführte Anschaffungskosten oder beizulegender Zeitwert), mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt und anhand geschätzter Ausfallquoten wertberichtigt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten, beträgt zum Stichtag TEUR 25.414,2 (Vj.: TEUR 52.837,1) und betrifft im Wesentlichen Forderungen gegenüber Mietern und Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten sowie Instandhaltungsrücklagen. Für weitere Angaben wird auf Kapitel 2.5 sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte sowie 3.6 Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen verwiesen.

- Bei den Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 16.301,1 (Vj.: TEUR 14.357,2), davon entfallen TEUR 10.006,4 (Vj.: TEUR 9.908,7) auf Rückstellungen für Ertragsteuern.

Im Hinblick auf den laufenden Rechtsstreit mit der Finanzverwaltung und den bisherigen Prozessverlauf bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Anerkennung des REIT-Status für das aktuelle sowie für die vergangenen Geschäftsjahre. Um dies zu reflektieren, ist der Jahresabschluss in steuerlichen Aspekten nicht gemäß REITG aufgestellt worden. Zwar geht die Deutsche Konsum weiter von einer unzutreffenden Rechtsauffassung der Finanzverwaltung aus, angesichts eines potenziell über Jahre zu führenden Rechtsstreits hält es die DKR dennoch für angebracht, aus Vorsichtsgründen steuerliche Aspekte bei der Abschlusserstellung in vollem Umfang zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurden auch latente Steuern bilanziert. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Rückstellungen für Ertragsteuern auf TEUR 10.006,4 (Vj.: TEUR 9.908,7). Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen. Des Weiteren hat die Gesellschaft gemäß § 18 Abs. 4 REITG die Steuerbefreiung ab den 01.10.2025 verloren, da sie dreimal hintereinander die erforderliche Eigenkapitalquote nach § 15 Abs. 1 REITG nicht erfüllt hat. Der Vorstand wurde daher auf der Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 ermächtigt, die entsprechenden Satzungsänderungen, insbesondere die Umfirmierung, vorzunehmen.

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2024/2025

Die DKR hat die bereits im Vorjahr anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angabepflichten unverändert fortgeführt, soweit keine

neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

Die folgenden neuen Standards, Änderungen an Standards und neuen Interpretationen wurden durch die DKR im Berichtsjahr erstmalig angewendet:

EU Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
15.05.2024	Änderungen zu IAS 7	Angaben zu Kapitalflussrechnung und IFRS 7	01.01.2024	Keine wesentlichen
20.11.2023	Änderungen zu IFRS 16	Leasingverbindlichkeit im Sale and lease back	01.01.2024	Keine
19.12.2023	Änderungen zu IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten	01.01.2024	Keine wesentlichen

Von den verpflichtend anzuwendenden neuen Standards ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus deren Anwendung im Geschäftsjahr 2024/2025.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DKR im Geschäftsjahr 2024/2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch die Gesellschaft angewendet:

EU Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
12.11.2024	Änderungen zu IAS 21	Effekte aus Änderungen von Währungskursen	01.01.2025	Keine wesentlichen
09.07.2025	Jährliche Verbesserungen	Jährliche Verbesserungen Vol. 11	01.01.2026	Keine wesentlichen
30.06.2025	Änderungen zu IFRS 9 und IFRS 7	Verträge über naturabhängige Stromversorgung	01.01.2026	Keine wesentlichen
27.05.2025	Änderungen zu IFRS 9 und IFRS 7	Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 21	Umrechnung von Finanzinformationen in Hochinflationwährungen	01.01.2027	Keine

Die DKR erwartet aus den veröffentlichten neuen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.5.1. Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Weitere Angaben hierzu finden sich in Kapitel 5.1.2 Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt grundsätzlich – soweit zulässig – zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden bei der DKR die Renditeliegenschaften, die freiwillig mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards wurden im Geschäftsjahr 2024/2025 nicht vorgenommen.

1.5.2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die DKR klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) oder als Vorratsimmobilien (IAS 2). Immobilien aus Leasingverhältnissen mit der Gesellschaft als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert. Immobilien, die hochwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten veräußert werden, werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) ausgewiesen. Nach IFRS 5 ist eine Veräußerung hochwahrscheinlich, wenn am Bilanzstichtag folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die angemessene Hierarchieebene („appropriate level of management“) hat sich auf einen Plan zur Veräußerung der Anlagen verpflichtet,
- ein aktives Programm zur Suche eines Käufers und zur Umsetzung des Plans ist initiiert worden,

- die Anlagen (oder die disposal group bzw. discontinued operations) werden aktiv vermarktet zu einem im Verhältnis zum gegenwärtigen fair value vernünftigen Preis,
- der Vermögensabgang binnen zwölf Monaten wird erwartet,
- eine Stornierung oder signifikante Veränderung des Plans ist unwahrscheinlich (unlikely).

Bei Renditeimmobilien, die zur Veräußerung gehalten werden, werden die entsprechenden Objekte in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und die korrespondierenden Verbindlichkeiten (Erbbaurechtsverbindlichkeiten, Finanzierungen, Sondertilgungen), die vom Erwerber übernommen werden, in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert. In der Regel bilanziert die DKR nur als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, da gemäß dem Geschäftsmodell eine langfristige und nachhaltige Vermietung der Immobilien erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der Erstbilanzierung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung im Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften erfasst. Bei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im Vergleich zum bisher bilanzierten Wert aufgrund eines konkret vorliegenden Verkaufspreises werden diese Effekte separat im Verkaufsergebnis ausgewiesen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Rechts- und Beratungskosten, die auf Renditeliegenschaften entfallen, werden im Vermietungsergebnis ausgewiesen.

Nach den Regelungen des IFRS 13 ist bei der Bewertung von Renditeliegenschaften von der bestmögli-

chen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung deshalb berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Die turnusmäßige Neubewertung der Immobilien fand im Geschäftsjahr 2024/2025 aufgrund des Sanierungsprozesses bereits zum 30. Juni 2025 statt und wurde zum Bilanzstichtag anschließend aktualisiert. Die Wertermittlung wird durch einen unabhängigen externen Sachverständigen mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren wie beispielsweise dem Discounted Cash Flow-Verfahren durchgeführt. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Ergebnisse der Gutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden. So fließen Inputfaktoren wie die aktuelle Mieterliste, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Leerstandsdaten, 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, in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ein.

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

Bei unterjährig veräußerten Immobilien wird das Bewertungsergebnis aus der Bewertung zum Verkaufspreis im Vergleich zum bisherigen Buchwert im Verkaufsergebnis ausgewiesen, sodass sich das gesamte Bewertungsergebnis aus dem Bewertungsergebnis zusätzlich dem im Verkaufsergebnis ausgewiesenen Bewertungsergebnis ergibt.

Geleistete Anzahlungen auf Renditeliegenschaften werden unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die Deutsche Konsum

einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb von zwölf Monaten zu rechnen ist (IFRS 5). Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert. Dabei gilt, dass bei Vorliegen eines konkreten Kaufangebots, das ernsthaft, marktüblich und wahrscheinlich umsetzbar ist, dies ein marktbasierter Hinweis auf den Fair Value ist. Das Angebot ist dann ein stärkerer Hinweis auf den Fair Value als das Gutachten, da es die tatsächliche Marktteilnehmerpreisbereitschaft besser reflektiert. Daher wird in diesen Fällen der Fair Value aus dem Angebot abgeleitet.

1.5.3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und planmäßig über ihre jeweilige wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

1.5.4. Sachanlagen

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3–19 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) vorgenommen. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

1.5.5. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte

IFRS 9 enthält einen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Eine Umklassifizierung erfolgt nur, wenn sich das Geschäftsmodell zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte ändert. Die drei

Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte sind folgende:

- Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (Fair Value through other comprehensive income, FVtOCI)
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (Fair Value through profit or loss, FVtPL)
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortized Cost, AC)

Die Gesellschaft bewertet ihre finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn folgende zwei Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten, und
- Die Vertragsbedingungen zu Cashflows führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

In die Bewertungskategorie Amortized Cost (AC) fallen bei der DKR unter anderem Drittverwalter- und Kautionskonten. Hierbei handelt es sich um Zahlungsmittelbestände, die täglich fällig sind. Weiterhin umfasst die Bewertungskategorie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Darlehens- und Zinsforderungen und vorausgezahlte Kosten.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- Schuldtitel, bei denen die vertraglichen Cashflows sich ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag zusammensetzen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows sowie dem Verkauf der finanziellen Vermögenswerte besteht.

In diese Kategorie fallen keine Vermögenswerte der Gesellschaft.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- Vermögenswerte, die die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ oder „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ nicht erfüllen.

Die DKR verfügt weder über finanzielle Vermögenswerte, die in diese Bewertungskategorie fallen, noch hat sie die Fair Value-Option gewählt.

Derivate werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Derivatgeschäfts angesetzt und in der Folge am Ende jeder Berichtsperiode zu ihrem beizulegenden Zeitwert Neubewertet. Die Bilanzierung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in den Folgeperioden ist abhängig davon, ob das Derivat als Sicherungsinstrument designiert ist, und, falls dies der Fall ist, von der Art der zugrundeliegenden Sicherungsbeziehung. Die Deutsche Konsum verfügt in der Berichtsperiode über keine separat zu bilanzierenden Derivate oder bestehende Sicherungsbeziehungen.

Bewertung finanzieller Vermögenswerte

Beim erstmaligen Ansatz bewertet die Gesellschaft einen finanziellen Vermögenswert und eine finanzielle Verbindlichkeit mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder geleisteten Gegenleistung am Handelstag, zuzüglich oder abzüglich von direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten, werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Die Folgebewertung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Der Ausweis der unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelten Zinserträge erfolgt unter den Finanzerträgen. Ein durch die Ausbuchung eines finanziellen Vermögens-

werts entstehender Gewinn oder Verlust, Zinserträge, Währungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und separat ausgewiesen.

Bei erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts und Wertminderungen im sonstigen Ergebnis erfasst, mit Ausnahme von Wertminderungsaufwendungen oder -erträgen und Zinserträgen, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der im sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Wertminderung nicht-derivativer finanzieller Vermögenswerte

Zum Ende jeder Berichtsperiode hat die Gesellschaft zu untersuchen, ob objektive Hinweise dafür vorliegen, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte wertgemindert ist. Eine Wertminderung liegt vor und ein Wertminderungsaufwand ist dann entstanden, wenn:

- Infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eingetreten sind („Verlustereignis“),
- Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorlag und
- Dieses Verlustereignis Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts hat, die verlässlich geschätzt werden können.

Die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte wird über das Modell der erwarteten Verluste (expected-loss-model) abgebildet. Daraus ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsebenen:

- Lebenslange Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse über die Gesamtlaufzeit eines Finanzinstruments
- 12-Monats-Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse innerhalb

der nächsten zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag.

Die Wertminderungsmethode ist abhängig davon, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt. Bei der Beurteilung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant gestiegen ist und bei der Schätzung erwarteter Kreditverluste berücksichtigt das Unternehmen angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst quantitative sowie qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen der Gesellschaft sowie zukunftsgerichteten Informationen basieren.

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden. Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungs-komponente anzuwenden.

Die Wertberichtigungen werden in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste bemessen. Ausgenommen sind Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Hier wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen und auf Basis der Altersstruktur mittels einer Wertberichtigungstabelle gebildet. Bei den Mietforderungen findet ebenfalls eine Beurteilung anhand der Altersstruktur statt, der eine Einzelbetrachtung vorgelagert ist. Dabei werden Mietforderungen, für die konkrete Kenntnisse auf mangelnde Werthaltigkeit vorliegen, einzeln betrachtet, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen.

Darlehen werden auf erhöhte Ausfallrisiken überprüft und bei Bedarf angepasst.

Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 5.1.1 Ausfallrisiken verwiesen.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn das Unternehmen einen gegenwärtigen, durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf einer Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

In der dargestellten Berichtsperiode verfügt die DKR über keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden, die auf diese Art und Weise saldiert werden.

Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten der DKR werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die finanziellen Verbindlichkeiten in dieser Kategorie umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus (Wandel-)anleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten.

Bei zusammengesetzten Finanzinstrumenten erfolgt eine Einstufung in Fremd- und Eigenkapitalkomponente, soweit die Definition eines Eigenkapitalinstruments erfüllt ist.

Eingebettete Derivate sind von ihrem Basisvertrag zu trennen, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

Die von der DKR emittierten Wandelschuldverschreibungen beinhalteten zum Teil grundsätzlich Eigenkapitalkomponenten, die bei Einbuchung getrennt erfasst wurden.

Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (abzgl. Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern. Die Differenz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten Gegenleistung einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten wird als sonstiger betrieblicher Aufwand bzw. Ertrag im Gewinn und Verlust erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als kurzfristig eingestuft, wenn die Gesellschaft nicht das unbedingte Recht darauf hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

1.5.6. Ertragsteuern und latente Steuern

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die DKR hat seit dem 1. Januar 2016 den Status eines REIT und ist dadurch grundsätzlich von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit. Maßgeblich für die Steuerbefreiung ist die Einhaltung der Kriterien des REIT-Gesetzes.

Im Zuge des laufenden Rechtsstreits mit der Finanzverwaltung (siehe dazu die Ausführungen im Lagebericht) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss, wie bereits im vorigen Geschäftsjahr unter vollständiger Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen.

1.5.7. Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen den Kassenbestand sowie kurzfristige und verfügbare Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

1.5.8. Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragssteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines von der Gesellschaft emittierten zusammengesetzten Instruments (z.B. eine Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle

Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst, soweit die Voraussetzungen für einen Eigenkapitalbestandteil vorliegen.

Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragssteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

1.5.9. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn die Gesellschaft eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

1.5.10. Ertragserfassung

Nach IFRS 15 entspricht die Höhe der Umsatzerlöse der Gegenleistung, auf die die Gesellschaft einen vertraglichen Anspruch besitzt. Umsatzerlöse werden

erfasst, wenn die Kontrolle über einen Vermögenswert oder eine Dienstleistung auf den Kunden übergeht. Dabei dient das Fünf-Schritte-Modell zur Bestimmung der Höhe und des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung:

- Identifizierung der Verträge mit Kunden
- Identifizierung separater Leistungsverpflichtungen
- Bestimmung des Transaktionspreises
- Allokation des Transaktionspreises auf separate Leistungsverpflichtungen
- Erfassung von Umsatzerlösen bei Erfüllung einzelner Leistungsverpflichtungen

Nach IFRS 15 stellt ein Vertrag eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Parteien dar, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Der Vertragsschluss kann dabei schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis des Unternehmens stattfinden. Unter bestimmten Umständen sind mehrere Verträge zusammenzufassen.

In einem zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Eine Zusage stellt immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Grundsätzlich enthält ein Vertrag eine Leistungsverpflichtung, sodass der vierte Schritt, die Allokation des Transaktionspreises auf separate Leistungsverpflichtungen, entfällt.

Danach erfolgt die Bestimmung des Transaktionspreises, der die Gegenleistung für die übertragenen Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden überschreitet gewöhnlicher Weise kein Jahr, sodass die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst werden muss.

Im vierten Schritt erfolgt die Aufteilung des Transaktionspreises auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen anhand ihrer relativen Einzelveräußerungspreise. Der Einzelveräußerungspreis ergibt sich als Preis, zu dem das Unternehmen das Gut oder die Dienstleistung unter ähnlichen Umständen an vergleichbare Kunden tatsächlich einzeln veräußert hat.

Die in den Vertragsverhältnissen enthaltenen Garantien und Gewährleistungen stellen keine separaten Leistungsverpflichtungen dar, da sie dem Kunden lediglich zusichern, dass das gelieferte Gut oder die geleistete Dienstleistung den vertraglich vereinbarten Spezifikationen entspricht. Es bestehen darüber hinaus keine Rücknahme-, Erstattungs- oder ähnliche Verpflichtungen.

Umsatzerlöse werden nach IFRS 15 entweder zeitraum- oder zeitpunktbezogen realisiert, abhängig davon, wann die Leistungsverpflichtung erfüllt bzw. die Verfügungsgewalt an den Kunden übertragen wird.

Von der Gesellschaft werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Netto-Kaltniete sowie die Betriebskosten umfassen. Der Transaktionspreis ist in den Mietverträgen vereinbart und enthält keine Finanzierungskomponenten. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten. Die Mietverträge bestehen im Wesentlichen für Einzelhandelsflächen des täglichen Bedarfs. Die Vertragskomponente Netto-Kaltniete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15 und wird linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse als Umsatzerlöse erfasst. Für rund 85 % der Nettokalnmieten sind die gewerblichen Mietverträge mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes vorsehen. Bei einem untergeordneten Teil der Verträge der DKR bestehen umsatzabhängige Mieten.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wird. Dies geschieht in der Regel mit dem Nutzen-Lasten-Wechsel. Die Erträge aus dem Verkauf von zur

Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5-Immobilien) werden dabei als Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Gegenleistung ist nach Übergang der Immobilie fällig.

Nach IFRS 15 ist für die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung.

Für die Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die Deutsche Konsum REIT AG aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da das Unternehmen die Verfügungsgewalt über die Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist.

Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten entsprechend der Prinzipal-Methode abgerechnet werden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unsaldiert mit den korrespondierenden Erlösen dargestellt. Die Erlösrealisierung erfolgt mit der Leistungserbringung. Der Ausweis erfolgt für weiterbelastete, fremderbrachte Leistungen innerhalb der Umsätze aus Vermietung.

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen nach IFRS 15 keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen abgrenzbaren Nutzen stiften. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Nach IFRS 15 ist eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor die DKR die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat. Bedingt durch das Geschäftsmodell sowie den zu-

grundlegenden Zahlungsbedingungen der DKR zahlen die Kunden die Gegenleistung zeitlich korrespondierend zur Erfüllung der Leistungsverpflichtung durch die Gesellschaft, sodass keine Vertragsverbindlichkeit zu erfassen ist. Der unbedingte Anspruch der Deutschen Konsum auf die zu zahlende Gegenleistung wird als Forderung ausgewiesen.

Zudem werden keine Vertragsvermögenswerte bilanziert, da die DKR keine Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden vor Erhalt der Gegenleistung überträgt.

1.5.11. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem das Leasingobjekt der Gesellschaft zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Verbindlichkeit bilanziert. Die Leasingraten werden in Tilgungs- und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgt erfolgswirksam unter Anwendung der Effektivzinsmethode, sodass sich für jede Periode ein konstanter periodischer Zinssatz auf den Restbetrag der Leasingverbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren Zeitraum aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden Verlängerungsoptionen berücksichtigt, sofern deren Ausübung hinreichend sicher ist. Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen werden beim Erstansatz mit ihren Barwerten erfasst. Die Leasingverbindlichkeit umfasst den Barwert fester Leasingzahlungen, variabler Leasingzahlungen, die an einen Index oder Zinssatz geknüpft sind, erwarteter Restwertzahlungen, des Ausübungspreises einer hinreichend sicheren Kaufoption und Strafzahlungen für die hinreichend sichere Kündigung des Leasingverhältnisses. Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit, sämtlichen bei und vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen, anfänglichen direkten Kosten und geschätzten Kosten der Demontage oder Beseitigung des Leasingobjekts zusammensetzen.

Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt unter der Bilanzposition, in der auch der zugrunde liegende Vermögenswert bilanziert werden würde. Die Leasingverbindlichkeit wird unter den sonstigen langfristigen bzw. kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse oder Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte werden linear als Aufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Deutsche Konsum verfügt derzeit jedoch nicht über solche Leasingverhältnisse. Die Abzinsung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers, sofern der implizite Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, nicht bestimmbar ist. Der Grenzfremdkapitalzinssatz entspricht dabei dem Zinssatz, den der Leasingnehmer zahlen müsste, wenn er den zugrunde liegenden Vermögenswert mit externen Mitteln unter vergleichbaren Umständen erwerben bzw. finanzieren müsste.

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen, Büroflächen und einem Kraftfahrzeug. 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 das geleaste Fahrzeug und die Büroflächen erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten finden sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 2.16.

Bei Erbbaurechten, die zur Veräußerung gehalten werden, werden die entsprechenden Nutzungsrechte in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert.

Foto: Discounter,
Konrad-Wilsdorf-Straße 1a, 94518 Spiegelau



2. Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2024/2025 erfolgte der Verkauf von 16 Objekten. Damit umfasst das am 30. September 2025 bilanzierte Immobilienvermögen der DKR 151 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 614.364,0 (Vj.: TEUR 850.591,5) zuzüglich der als Nutzungsrechte bilanzierten Erbbaurechte in Höhe

von TEUR 6.195,2 (Vj.: TEUR 10.076,2) sowie der als Nutzungsrechte bilanzierten Leasingobjekte in Höhe von TEUR 265,4 (Vj.: TEUR 295,8). Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 6.036,2 (Vj.: TEUR 12.343,5) aktiviert wurden. Das unrealisierte Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung beläuft sich auf TEUR –69.937,7 (Vj.: TEUR –30.135,5).

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Anfangsbestand zum 01.10.	860.963,5	989.013,9
+ Immobilienankäufe	2.400,9	1.523,9
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	0,0	49,2
– Abgang Nutzungsrechte	–2.732,1	0,0
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	194,5	107,3
– Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	–16.036,5	–83.433,0
– Umgliederung IFRS 5	–158.627,3	–25.212,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	6.036,2	12.343,5
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	–1.436,8	–3.293,8
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	–69.937,7	–30.135,5
Endbestand zum Stichtag	620.824,6	860.963,5

Von den als Finanzinvestition und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 720.417,1 (Vj.: TEUR 802.930,0), 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 30. September 2025 TEUR 6.195,2 (Vj.: TEUR 10.076,2). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30. September 2025 TEUR 6.882,4 (Vj.: TEUR 11.062,8).

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

TEUR	2024/2025	2023/2024
Mieterlöse	69.960,9	77.437,6
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-69.937,7	-30.135,5
Bewertungsergebnis aus verkauften Renditeliegenschaften	-1.436,8	-3.293,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.845,3	19.943,3
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-47.761,6	-49.365,0
Gesamt	-32.329,9	14.586,7

Die auf leerstehende Immobilien entfallenden betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 6.467,6 (Vj.: TEUR 6.690,5). Grundlage für die Berechnung bildet die Leerstandsquote.

Die turnusmäßige Bewertung fand im aktuellen Geschäftsjahr zum 30. Juni auf Basis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bewertungsparameter statt. Wie im Vorjahr erfolgte die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis international anerkannter Bewertungsverfahren auf Grundlage der Discounted Cash Flow-Methode. Zum Bilanzstichtag erfolgte eine Aktualisierung der ermittelten Marktwerte.

Beim Discounted Cash Flow-Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen regelmäßig die Nettomieten umfassen, betreffen die

Auszahlungen insbesondere die durch den Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Nettoendwert) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den dann höchstwahrscheinlich erzielbaren Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten wider. Methodisch werden dafür die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste Nettoendwert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts, der vermindert um Transaktionskosten den beizulegenden Zeitwert ergibt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen des Discounted Cash Flow-Verfahrens verwendet wurden:

Bewertungsparameter	30.09.2025	30.09.2024
Marktmietsteigerung p.a. (in %)	-1,60 bis 13,3	0,10 bis 60,0
Instandhaltungskosten p.a. (EUR/m ²)	0,00 bis 8,50	0,00 bis 8,50
Verwaltungskosten p.a. (% von Marktmiete)	0,00 bis 10,0	0,00 bis 10,0
Diskontierungszinssatz (%)	5,00 bis 13,00	5,00 bis 11,10
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,80 bis 12,00	4,70 bis 10,10

Alle Bewertungsparameter entsprechen der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie. Im Berichtszeitraum wurden bei keinem (Vj.: einem) Objekt eine deutlich höhere Marktmietsteigerung angenommen, da es sich bei diesem Objekt um ein Revitalisierungsobjekt handelt.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung / Verminderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0% reduziert / erhöht sich der beizulegende Zeitwert wie folgt:

Mio. EUR	30.09.2025		30.09.2024	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	–1 %	+1 %	–1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften	–120,5	168,9	–128,1	180,6

Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Der DKR stehen am 30. September 2025 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern künftige Mindestleasingzahlungen in Höhe von TEUR 271.847,1 (Vj.: TEUR 300.732,7) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2025	271.847,1	58.868,3	154.200,5	58.778,4
Mindestleasingzahlungen 30.09.2024	300.732,7	64.072,4	165.474,6	71.185,7

Den Mietern zustehende Verlängerungsoptionen sind hier nicht berücksichtigt. Bei im Portfolio befindlichen Wohnungen bestehen in der Regel Mietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Zum Teil bestehen unbefristete Gewerbemietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus diesen resultieren jährliche Mieterlöse in Höhe von rund TEUR 2.565,6 (Vj.: TEUR 2.708,0). Die Anzahl der Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung.

2.2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Immateriellen Vermögenswerte umfassen aktivierte Aufwendungen für die Erstellung der Website, welche linear über fünf Jahre abgeschrieben wurden.

2.3. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 804,4 (Vj.: TEUR 911,4) umfasst im Wesentlichen aktivierte Nutzungsrechte für gemietete Büroflächen sowie mit-erworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und 19 Jahren. Die Abschreibung der Sachanlagen sowie Nutzungsrechte erfolgt linear und beläuft sich im Berichtszeitraum auf TEUR 117,6 (Vj.: TEUR 131,5). Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	Nutzungsrechte Büro- und Stellplatzflächen	Nutzungsrechte Kfz	Sonstige Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
01.10.2024	744,3 (744,3)	60,9 (60,9)	315,1 (228,8)	1.120,3 (1.034,0)
Zugang	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	10,6 (92,3)	10,6 (92,3)
Abgang	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (-6,0)	0,0 (-6,0)
30.09.2025	744,3 (744,3)	60,9 (60,9)	325,6 (315,1)	1.130,8 (1.120,3)
Kumulierte Abschreibung				
01.10.2024	99,2 (24,8)	39,1 (25,1)	70,6 (30,0)	208,9 (79,9)
Zugang	74,4 (74,4)	9,3 (14,0)	33,8 (43,0)	117,6 (131,5)
Abgang	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (-2,4)	0,0 (-2,4)
30.09.2025	173,6 (99,2)	48,4 (39,1)	104,4 (70,6)	326,4 (208,9)
Restbuchwert 30.09.2025	570,7 (645,1)	12,5 (21,8)	221,2 (244,5)	804,4 (911,4)

2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Forderungen aus Vermietung	10.435,0	6.540,3
Wertberichtigung auf Forderungen	-4.983,8	-4.148,2
Gesamt	5.451,2	2.392,1

Im Rahmen der Wertberichtigung werden Mietforderungen, bei denen konkrete Kenntnisse für eine mangelnde Werthaltigkeit vorliegen, separat betrachtet und gegebenenfalls einzelwertberichtigt, während die restlichen Forderungen in Abhängigkeit von ihren Fälligkeiten pauschalwertberichtigt werden. Die einzelwertberichtigten Forderungen gingen nicht in die Fälligkeitsanalyse mit ein. Aus den einzeln betrachteten Mietforderungen in Höhe von TEUR 1.566,4 (Vj.: TEUR 2.530,5) ergab sich eine Einzelwertberichtigung von TEUR 1.560,3 (Vj.: TEUR 1.870,8).

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Ausfallrisiken stellen sich wie folgt dar:

Angaben 2024/2025 in TEUR	Einzel- betrachtung	< 30 Tage überfällig	< 90 Tage überfällig	< 300 Tage überfällig	< 360 Tage überfällig	> 360 Tage überfällig	Summe
Erwartete Verlustquote		0,0 %	25,0 %	50,0 %	75,0 %	100,0 %	–
Bruttobuchwert – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.566,4	2.274,7	1.762,2	3.544,9	305,2	981,6	10.435,0
Wertberichtigung	1.560,3	0,0	440,6	1.772,5	228,9	981,6	4.983,8

Zum Bilanzstichtag bestehen keine weiteren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind.

Von den zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden bei keinen Forderungen (Vj.: keinen) Forbearance-Maßnahmen, wie beispielsweise Stundungen, vorgenommen.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Stand per 01.10. Vorjahr	4.148,2	4.496,6
Verbrauch	–	–
Auflösung	–	–348,4
Zugänge	835,6	0,0
Endbestand zum Stichtag	4.983,8	4.148,2

Neben den Wertberichtigungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 961,5 (Vj.: TEUR 1.580,4) vorgenommen. Im Insolvenzfall wurden die Forderungen vollständig abgeschrieben.

Aus Abschreibungen auf Erwerberabrechnungen wurden Aufwendungen i.H.v. TEUR 8,7 (Vj.: Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen i.H.v. TEUR 5,6) erfasst.

2.5. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	0,0	38.000,0
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	2.840,3	4.416,2
Hinterlegte Sicherheiten	968,8	3.767,5
Instandhaltungsrücklage	3.519,7	2.489,3
Gezahlte Leistungen für Folgeperioden	1.361,5	1.524,0
Mieterkautionen	1.172,1	1.218,6
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	2.805,4	980,2
Forderungen aus Zuschüssen und Fördermitteln	0,0	521,4
Umsatzsteuerforderungen	695,4	424,5
Hausverwalterkonten	881,3	353,4
Erwerberabrechnung	5,3	43,2
Übrige	257,5	147,7
Gesamt	14.507,4	53.886,0

Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wurde auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in den Vorperioden eine Einzelwertberichtigung in Höhe von TEUR 15.899,3 gebildet. Die Obotritia Capital KGaA leistete im Geschäftsjahr Tilgungen auf Darlehens- und Zinsforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 38.000,0. Infolgedessen wurde im Berichtszeitraum der verbleibende Saldo in Höhe von TEUR 225,1, welcher aus Zinsen im Geschäftsjahr 2024/2025 resultiert, wertberichtigt, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 38.000,0) zum Stichtag beläuft. Der Wertminderungsbestand beläuft sich auf TEUR 16.124,5 zum 30. September 2025.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Kautionsguthaben werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassen Guthaben unter Berücksichtigung von Kontokorrentverbindlichkeiten. Insofern können sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln unterscheiden. Im Berichtszeitraum bestanden keine Kontokorrentverbindlichkeiten.

2.7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 165.569,2 (Vj.: TEUR 25.212,0) betreffen 19 Renditeimmobilien (Vj.: acht). Für drei Objekte wurden bis zum Aufstellungszeitpunkt bereits Kaufverträge abgeschlossen. Diese werden mit ihren Kaufpreisen angesetzt. Die übrigen Objekte werden mit ihren voraussichtlichen Kaufpreisen bewertet, da bei Vorliegen eines konkreten Kaufangebots, das ernsthaft und wahrscheinlich umsetzbar ist, dies ein marktbasierter Hinweis auf den Fair Value ist. Das Angebot ist dann ein stärkerer Hinweis auf den Fair Value als das Gutachten, da es die tatsächliche Marktteilnehmerpreisbereitschaft besser reflektiert. Daher wird in diesen Fällen der Fair Value aus dem Angebot abgeleitet.

Damit zusammenhängende Erbbaurechtsverbindlichkeiten sowie erhaltene Anzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 3.150,1 (Vj.: TEUR 5.205,2) wurden in die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliedert.

2.8. Eigenkapital

2.8.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR hat sich im Berichtszeitraum infolge der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen um TEUR 15.195,2 erhöht, beträgt zum 30. September 2025 TEUR 50.351,1 (Vj.: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 50.351.091 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Inhaberstückaktien.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2030 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 21.675.545,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025/I). Den Aktionären

ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2021/I wurde aufgehoben.

Die weiteren Details zum Genehmigten Kapital 2025/I können der entsprechenden Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Bedingtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 (unter Abänderung des Beschlusses über die bedingte Kapitalerhöhung der Hauptversammlung vom 11. März 2021) um bis zu EUR 9.377.969,00 durch Ausgabe von bis zu 9.377.969 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Das Bedingte Kapital I dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der

Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung vom 11. März 2021 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde des Weiteren durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020 und des Beschlusses der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023) um bis zu EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Das Bedingte Kapital II dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 wurde ferner der Vorstand ermächtigt, bis zum 31. März 2030 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für bis zu 5.297.576 auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 5.297.576,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 um bis zu EUR 5.297.576,00 durch Ausgabe von bis zu 5.297.576 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III). Das Bedingte Kapital III dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung am 1. April 2025 beschlossenen Ermächtigung begeben werden.

Die weiteren Details zu den Ermächtigungen zur Ausgabe von Schuldverschreibungen und zu den bedingten Kapitalia können den entsprechenden Bekanntmachungen im Bundesanzeiger entnommen werden.

2.8.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage erhöhte sich im Berichtszeitraum infolge der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen um TEUR 21.706,8 und beträgt zum Stichtag TEUR 218.848,4 (Vj.: TEUR 197.141,6).

2.8.3 Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen blieben im Berichtszeitraum unverändert und enthalten IFRS-Erstanwendungsrücklagen in Höhe von TEUR 723,4 (Vj.: TEUR 723,4).

2.8.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt. Für das Geschäftsjahr 2023/2024 wurde keine Dividende gezahlt.

Auf Basis des diesjährigen HGB-Ergebnisses von TEUR –48.379,2 und des bestehenden Verlustvortrags von TEUR 41.644,8 kann der Vorstand der Hauptversammlung keinen Dividendenvorschlag unterbreiten und schlägt vor, den Verlust auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

2.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Langfristig	295.905,0	272.377,4
Kurzfristig	22.919,2	98.247,0
Summe	318.824,2	370.624,4
davon besichert	259.944,8	303.146,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Berichtszeitraum infolge laufender Tilgungen sowie Sondertilgungen vermindert. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgenommen.

Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 0,6–14,6 % p. a. nominal. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind bis auf acht Schuld-scheindarlehen vollständig besichert. Als Sicherheiten

werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag verwertet werden. Im Berichtszeitraum wurden bei diversen Darlehen Vertragsanpassungen dahingehend vorgenommen, dass Laufzeiten verlängert wurden. Die Gesellschaft hat daraufhin für diese Darlehen überprüft, ob hier substantielle Modifikationen gemäß IFRS 9.3.3.2 vorliegen – dies konnte für alle betroffenen Darlehen widerlegt werden, so dass die Modifikationsverluste aus diesen Änderungen in Höhe von insgesamt TEUR 3.287,1 (Vj.: TEUR 0,0) erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst wurden.

Im Berichtszeitraum wurden bei einigen Darlehen Stillhaltevereinbarungen oder Prolongationen abgeschlossen, um Zahlungsaufschübe bzw. die Aussetzung einzelner Raten kurzzeitig zu ermöglichen. Zum Bilanzstichtag sowie zum Aufstellungszeitpunkt bestehen keine Zahlungsverzögerungen oder -Ausfälle mehr.

2.10. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen inkl. Zinsabgrenzung setzen sich unter Berücksichtigung der Emissionskosten wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2025		30.09.2024	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	0,0	0,0	0,0	29.945,5
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1,00 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	0,0	0,0	0,0	6.975,1
Wandelanleihe III TEUR 10.000 (nominal), 12,00 % Coupon p. a.	05. Oktober 2027	10.800,5	0,0	10.071,5	0,0
Summe		10.800,5	0,0	10.071,5	36.920,5

Im November 2024 sowie Januar 2025 erfolgte die Wandlung der EUR 30m-Wandelanleihe 2015/2025 sowie im Mai 2025 der 7m-Wandelanleihe 2015/2025. Dabei wurden 15.195.153 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 und voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01. Oktober 2024 ausgegeben.

Über die mit Grundschulden besicherte 10m EUR-Wandelanleihe mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 05. Oktober 2025 wurde im Berichtszeitraum zunächst eine Stillhaltevereinbarung mit den Gläubigern geschlossen, die Zinsstundung sowie eine Nicht-Fälligstellung der Teilschuldverschreibungen bis zum 31. August 2025 vorsah. Anschließend wurde mit den Gläubigern der Wandelschuldverschreibungen mit Vertrag vom 29.08.2025 vereinbart, dass die

Schuldverschreibungen am 30. September 2027 zzgl. aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt werden, sofern keine Wandlung, Rückzahlung, Entwertung oder ein Rückkauf erfolgt. Unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Anmeldung der Durchführung der Restrukturierungskapitalerhöhung zur Eintragung in das Handelsregister eingereicht wurde, ist der Endfälligkeitstag der 30. September 2029.

2.11. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2024		30.09.2024	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,10 % Coupon p.a.	28. April 2031	30.158,1	0,0	30.116,6	0,0
Anleihe TEUR 15.700,0 (besichert), 5,50 % Coupon p.a.	30. September 2027	15.860,4	0,0	0,0	0,0
Anleihe TEUR 45.900,0 (besichert), 8,5 % Coupon p.a.; ab 01.01.2025 12,00 % Coupon p.a., ab 15.08.2025 6,00 % Coupon p.a.	30. September 2027	49.536,6	0,0	0,0	56.047,1
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 4,00 % Coupon p.a.; ab 10.03.2025 12,00 % Coupon p.a., ab 15.08.2025 6,00 % Coupon p.a.	30. September 2027	42.760,1	0,0	700,0	39.797,6
Summe		138.315,1	0,0	30.816,6	95.844,7

In Bezug auf die mit der erstrangigen Grundschuld besicherte Namensschuldverschreibungen über 45,9m EUR und 40m EUR wurde mit Datum vom 29. August 2025 mit den Gläubigern die Änderung des Fälligkeitsdatums auf den 30. September 2027 und die Änderung des Zinssatzes auf 6,00 % p.a. ab dem 15. August 2025 vereinbart. Unter der aufschiebenden Bedingung der Einreichung des Antrags auf Eintragung der Sanierungskapitalerhöhung beim zuständigen Registergericht ist das Fälligkeitsdatum der 30. September 2029. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 wurde der Bar- und Sachkapitalerhöhung zugestimmt. Im Rahmen des debt-to-equity swaps werden die Namensschuldverschreibungen über 45,9m EUR und 40m EUR und 15,7m EUR eingebracht.

Die Gesellschaft hat zudem am 13. März 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen Vertrag über eine mit 5,5 % p.a. verzinsliche besicherte Brückenfinanzierung über TEUR 14.000,0 mit einer Laufzeit bis zunächst zum 30. Mai 2025 abgeschlossen, welche letztendlich bis zum 30. September 2027 prolongiert wurde. Die Auszahlung der Brückenfinanzierung ist im Berichtszeitraum mit einem Volumen von TEUR 10.000,0 erfolgt. Mit Vertrag vom 29. August 2025 wurde das Gesamtvolumen auf TEUR 15.700,0 erhöht, sodass 157 Namensschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 100.000,00 ausgegeben wurden.

2.12. Sonstige und Steuer Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 30.09.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2025
Steuerrückstellungen	9.908,7	0,0	0,0	97,7	10.006,4
Archivierung (langfristig)	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Abschluss- und Prüfungskosten	410,8	385,2	0,6	429,0	454,0
Ausstehende Rechnungen	3.290,0	2.611,5	2,9	1.367,9	2.043,7
Sonstige Rückstellungen	744,0	435,3	58,7	3.543,6	3.793,4
Gesamt	14.357,2	3.432,0	62,2	5.438,2	16.301,1

Da die wesentlichen Rückstellungen kurzfristig in Anspruch genommen werden, wird aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Abzinsung verzichtet. Es bestehen zudem keine wesentlichen Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Inanspruchnahme.

Im Berichtszeitraum wurden infolge der laufenden Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2018–2021 durch die Finanzbehörde Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 97,7 für das Geschäftsjahr 2024/2025 gebildet. Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen.

2.13. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte, bei denen die DKR Erbbauberechtigte ist. Die korrespondierenden Vermögenswerte werden entsprechend als Renditeliegenschaften ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den langfristigen Leasingverbindlichkeiten auch Verbindlichkeiten aus Mietverträgen über Büro- und Stellplatzflächen enthalten.

Die Entwicklung der sonstigen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	7.586,9	11.877,1
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	7.586,9	11.877,1
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.121,8	1.332,3
Mietkautionen	1.245,1	1.300,9
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnung	21,5	435,7
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	203,5	194,0
Übrige	331,1	587,8
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2.922,9	3.850,7
Gesamt	10.509,9	15.727,8

2.14. Latente Steuern

Aufgrund des laufenden Rechtsstreits mit der Finanzverwaltung hat sich die DKR aus Vorsichtsgründen dazu entschieden, sämtliche steuerlichen Risiken bilanziell zu berücksichtigen und aus diesem Grund latente Steuern gebildet. Aktive und passive Steuerlatenzen wurden dabei saldiert und lediglich der Passivüberhang in Höhe von TEUR 12.174,0 (Vj.: TEUR 41.203,3) ausgewiesen.

Die Steuerlatenzen lassen sich auf temporäre Differenzen in folgenden Bilanzpositionen zurückführen:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Renditeliegenschaften	-26.443,4	-43.922,5
Sachanlagevermögen	-159,0	-211,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7063,9	7.342,8
Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	-7.784,8
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	588,0	-196,4
Langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	-3,2	-188,6
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-22,9	-116,1
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.466,3	3.874,1
Zwischensumme	-15.510,3	-41.203,3
Latente Steuern auf Verlustvorträge	3.336,1	0,0
Gesamt	-12.174,2	-41.203,3

Latente Steuern resultieren überwiegend aus der Fair Value-Bilanzierung der Renditeimmobilien, dem Ansatz von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten, der Wertberichtigungen auf Darlehen sowie aus aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 2.488,7 (Vj.: TEUR 5.449,2) und beinhalten zum Stichtag im Wesentlichen offene Rechnungen aus bezogenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen.

2.16. Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen, Büroflächen und einem Kraftfahrzeug. 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 das geleaste Fahrzeug und die 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	30.09.2025	30.09.2024
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	570,7	645,1
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,5	21,8
Renditeliegenschaften	6.460,5	10.372,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.247,1	112,4
Summe Nutzungsrechte	8.290,8	11.151,3

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	7.586,9	11.877,1
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	203,5	194,0
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	1.465,1	131,0
Summe Leasingverbindlichkeiten	9.255,5	12.202,1

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 114,2 (Vj.: TEUR 118,8). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 42,6 (Vj.: TEUR 46,5).

Foto: Fachmarktzentrum,
Ludwigsluster Straße 29, 33, 19370 Parchim



3. 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	2024/2025	2023/2024
Umsatzerlöse aus Vermietung	69.960,9	77.437,6
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.845,3	19.943,3
Summe Erlöse	86.806,2	97.380,9
Instandhaltung	-12.710,9	-9.147,2
Umlagefähige Nebenkosten	-24.800,2	-27.071,4
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-9.522,6	-10.756,0
Erlösschmälerungen	-727,9	-2.390,4
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-47.761,6	-49.365,0
Vermietungsergebnis	39.044,6	48.015,9

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Gewerbemieten, Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnfläche sind von untergeordneter Bedeutung. Die Umsätze resultieren ausschließlich aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. Im Geschäftsjahr 2024/2025 erfolgten darüber hinaus werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 6.036,2 (Vj.: TEUR 12.343,5).

Die umlagefähigen Nebenkosten enthalten umlegbare Nebenkosten sowie Nebenkosten, welche aufgrund von Leerstand nicht umgelegt werden können und Nebenkosten, welche dem Charakter nach umlegbar sind, aufgrund von mietvertraglichen Vereinbarungen aber nicht umgelegt werden können.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 2.050,8 (Vj.: TEUR 2.183,8) und Aufwendungen für das Asset Management in Höhe von TEUR 3.852,0 (Vj.: TEUR 4.199,7).

Weiterhin enthalten die Nebenkosten periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen für Ankaufsobjekte in Höhe von TEUR 93,7 (Vj.: TEUR 224,6).

In den Betriebs- und Nebenkosten sind Umsatzerlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 14.869,3 (Vj.: TEUR 16.893,9) enthalten.

3.2. Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2024/2025 erfolgten Verkauf von 16 Objekten ab, von denen sechs bereits zum Vorjahresstichtag als zur Veräußerung gehaltene Immobilien unter IFRS 5 ausgewiesen wurden. Die übrigen Objekte wurden zuvor als Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet. Der Verkaufspreis für die veräußerten Objekte betrug insgesamt TEUR 34.124,5. Das durch die Veräußerung realisierte Bewertungsergebnis belief sich auf TEUR -1.436,8 im Vergleich zum letzten erfassten Buchwert.

3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 256,2 (Vj.: TEUR 29.716,5) und beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Erwerberabrechnungen in Höhe von TEUR 132,3. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 2,5 (Vj.: TEUR 0,3) enthalten.

3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Bewertungsergebnis beinhaltet die saldierten Bewertungsgewinne und -verluste aus der Zeitwertbewertung der Renditeliegenschaften zum Bilanzstichtag durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Für den Fall, dass Verkaufsverträge vorliegen, wurde der darin vereinbarte Verkaufspreis als beizulegender Zeitwert auf Stufe 1 der Bewertungshierarchie herangezogen, da dieser einen besseren Näherungswert für den Marktwert darstellt. Des Weiteren wurde auch bei Vorliegen eines konkreten Kaufangebots, das ernsthaft, marktüblich und wahrscheinlich umsetzbar ist, dies als marktbasierter Hinweis auf den Fair Value gewertet. Das Angebot ist dann ein stärkerer Hinweis auf den Fair Value als das Gutachten, da es die tatsächliche Marktteilnehmerpreisbereitschaft besser reflektiert. Daher wird in diesem Fall der Fair Value aus dem Angebot abgeleitet.

3.5. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2024/2025 TEUR 2.594,2 (Vj.: TEUR 1.382,3).

Vom Personalaufwand entfallen TEUR 239,1 (Vj.: TEUR 228,4) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 4,6 (Vj.: TEUR 16,0) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum Bilanzstichtag 23 Mitarbeiter (Vj.: 29 Mitarbeiter) inkl. der zwei Vorstandsmitglieder (Vj.: zwei) direkt angestellt. Diese unterteilen sich zum Stichtag in 16 Vollzeitkräfte (Vj.: 17) und 7 Teilzeitkräfte (Vj.: 12). Von den Teilzeitkräften waren 4 geringfügig Beschäftigte (Vj.: 7).

3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2024/2025	2023/2024
Abschreibung auf Mietforderungen	961,5	1.580,4
Wertminderungen auf Mietforderungen	835,6	-348,4
Wertminderungen auf Forderungen ggü. Obotritia Capital KGaA	225,1	0,0
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	8,7	-5,6
Wertminderungen auf erworbene Darlehen	8,5	0,0
Gesamt	2.039,4	1.226,4

Für weitere Informationen siehe auch Kapitel 2.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Kapitel 2.5 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte.

3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	4.958,8	2.989,5
Restrukturierungskosten	7.902,9	0,0
Modifikationsverluste aus nicht substanziellen Modifikationen finanzieller Verbindlichkeiten	3.287,1	0,0
Gebühren	591,3	427,8
Schadensersatz	567,2	56,4
Grundschkuldkosten	242,3	56,9
Periodenfremde Aufwendungen	121,9	11,0
Werbekosten	70,9	203,4
Aufwendungen aus Umlagevertrag	36,9	149,0
Übrige	543,6	428,1
Gesamt	18.323,0	4.322,1

Rechts-, Beratungs- und Prüfungsaufwendungen umfassen vor allem die laufenden Kosten für Gutachten-erstellung, Onboarding-Kosten der neuen Hausverwaltung, Prüfungskosten sowie rechtliche Beratung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen einmalige Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten sowie Restrukturierungskosten von insgesamt TEUR 11.166,7. In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 1,5 (Vj.: TEUR 2,3) enthalten. Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 3.500,6 (Vj.: TEUR 339,9).

Im Berichtszeitraum wurden bei diversen Darlehen Vertragsanpassungen dahingehend vorgenommen, dass Laufzeiten verlängert wurden. Die Gesellschaft hat daraufhin für diese Darlehen überprüft, ob hier substanzielle Modifikationen gemäß IFRS 9.3.3.2 vorliegen – dies konnte für alle betroffenen Darlehen widerlegt werden, sodass die Modifikationsverluste aus diesen Änderungen in Höhe von insgesamt TEUR 3.287,1 (Vj.: TEUR 0,0) erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst wurden.

3.8. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	301,4	3.249,0
Übrige Zinserträge	75,8	178,5
Summe Zinserträge	377,2	3.427,5
Zinsen für Unternehmensanleihen	-9.612,6	-6.807,6
Zinsen für Wandelanleihen	-1.558,5	-1.298,8
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-12.630,7	-13.978,4
Erbbauszinsen	-505,5	-639,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	-101,1	-584,4
Übrige Zinsaufwendungen	-250,8	-486,6
Summe Zinsaufwendungen	-24.659,2	-23.795,1
davon nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen	-7.772,6	-135,5
Gesamt	-24.282,0	-20.367,6

3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Infolge des laufenden Rechtsstreits mit der Finanzverwaltung wurden zum Bilanzstichtag Aufwendungen für Ertragsteuern für Vorjahre in Höhe von TEUR 101,8 ergebniswirksam gebildet. Diese enthalten Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Aus Vorsichtsgründen bilanziert die DKR latente Steuern, was im Berichtszeitraum zu einem Steuerertrag von TEUR 29.029,1 (Vj.: Steueraufwand von TEUR 9.499,6) führt. In Summe ergeben sich durch die genannten Punkte Erträge aus Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 28.927,3 (Vj.: TEUR 14.758,3). Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 6.1 sowie die ausführliche Darstellung im Lagebericht.

Die Überleitung vom zu erwartenden Steuerergebnis zum tatsächlichen Steuerergebnis wird nachfolgend dargestellt:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	-79.919,8	16.726,0
Erwartetes Steuerergebnis (Steuersatz: 31,75 %)	0,0	5.310,5
Überleitung durch Steuereffekte:		
Hinzurechnung der		
Steuern auf Abweichungen zum Steuerbilanzergebnis und außerbilanzielle Korrekturen	0,0	-5.310,5
Ergebniswirksame Erfassung passiver latenter Steuern aus temporären Differenzen	29.029,1	-9.499,6
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	-101,8	-5.258,7
Steuerergebnis	28.927,3	-14.758,3

Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurden aufgrund der künftigen Körperschaftsteuerreform zwei

unterschiedliche Steuersätze herangezogen. Für kurzfristige Steuerlatenzen bis 2027 wurde der aktuell gültige Körperschaftsteuersatz und Solidaritätszuschlag von insgesamt 15,825 % sowie der Gewerbesteuersatz von ca. 16,45 % zugrunde gelegt. Für langfristige Steuerlatenzen ab 2027 wurde der künftige Körperschaftsteuersatz und Solidaritätszuschlag von insgesamt 10,825 % sowie der Gewerbesteuersatz von ca. 16,45 % zugrunde gelegt. Aus der Änderung des Steuersatzes ergibt sich eine Minderung des latenten Steueraufwands in Höhe von TEUR 727,2.

Der gewerbesteuerliche noch nicht genutzte Verlustvortrag beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 6.964,2. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt TEUR 13.842,2 zum 30. September 2025. Auf Verlustvorträge wurden im Berichtszeitraum erstmalig aktive latente Steuern von TEUR 3.336,1 (Vj.: TEUR 0,0) gebildet, da aufgrund der geplanten Veräußerungen von Objekten die Verluste steuerlich genutzt können. Der Ansatz erfolgte gemäß IAS 12, da auf Grundlage belastbarer Planungsrechnungen und objektiver Nachweise hinreichend wahrscheinlich („probable“) ist, dass künftig zu versteuerndes Einkommen zur Nutzung dieser Verlustvorträge verfügbar sein wird. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr zwar einen steuerlichen Verlust erwirtschaftet, ungeachtet dieser aktuellen Verlustsituation ergibt sich jedoch die Erwartung zukünftiger steuerlicher Gewinne aus einem vorliegenden, unabhängigen Sanierungsgutachten. Das Gutachten bestätigt die fortführungsfähige Restrukturierung des Unternehmens und enthält detaillierte Maßnahmen, insbesondere signifikante Vermögensveräußerungen in den kommenden zwei Geschäftsjahren. Aus diesen geplanten Transaktionen werden steuerbare Veräußerungsgewinne in ausreichender Höhe erwartet, um die Nutzung der aktivierten Verlustvorträge sicherzustellen. Die aktivierten latenten Steueransprüche werden regelmäßig überprüft. Sollten sich die erwarteten Ergebnisse oder die Umsetzung des Sanierungsplans wesentlich ändern, kann dies zu einer Anpassung der latenten Steueransätze führen.

3.10. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 0,4 (Vj.: TEUR 0,4). Die auf die Renditeigenschaften entfallende Grundsteuer wird in den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

3.11. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Periodenergebnis (unverwässert)	-50.992,5	1.967,7
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	1.558,5	1.298,8
Periodenergebnis (verwässert)	-49.434,0	3.266,5
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	44.119.518	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	3.508.772	18.703.926
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	47.628.290	53.859.864
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässert	-1,16	0,06
Verwässert	-1,04	0,06

Im November 2024 sowie Januar 2025 erfolgte die Wandlung der EUR 30m-Wandelanleihe 2015/2025 sowie im Mai 2025 der 7m-Wandelanleihe 2015/2025. Dabei wurden 15.195.153 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 und voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01. Oktober 2024 ausgegeben.

Am 4. Dezember 2025 fand die außerordentliche Hauptversammlung der DKR statt. Auf dieser wurde insbesondere die Sanierungskapitalerhöhung beschlossen. Diese soll als gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 pro neu ausgegebener Aktie durchgeführt werden. Das Bezugsverhältnis beträgt 1 zu 1,5. Das bedeutet, dass die Aktionäre der Gesellschaft für eine bestehende Aktien 1,5 neue Aktien beziehen können. Damit soll das gezeichnete Kapital der Gesellschaft von zurzeit EUR 50.351.091,00 um bis zu EUR 75.526.635,00 auf bis zu EUR 125.877.726,00 erhöht werden. Dies hat eine erhebliche Auswirkung auf die Berechnung der durchschnittlichen Anzahl ausgegebener Aktien in der nächsten Berichtsperiode.



Foto: Discounter,
Schmiedeberger Markt 1-4, 01744 Schmiedeberg

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Es wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben. Kontokorrentverbindlichkeiten bestanden im Geschäftsjahr nicht. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend DRS 21/IAS 7 („Kapitalflussrechnungen“) wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 15.550,9 (Vj.: TEUR 23.125,5). Der Rückgang des operativen Cashflows resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Vermietungsergebnisses und höheren Restrukturierungskosten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR 64.685,0 (Vj.: TEUR 90.696,2). Dieser lässt sich im Wesentlichen auf die Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 33.578,4 (Vj.: TEUR 88.655,9) sowie Einzahlungen aus der Tilgung durch die Obotritia Capital KGaA von TEUR 35.892,8 (Vj.: TEUR 8.576,3) zurückführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR –72.574,1 (Vj.: TEUR –117.348,0). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Auszahlungen für den Rückkauf von Namensschuldverschreibungen in Höhe von TEUR –10.000,0 (Vj.: TEUR –195.900,0), denen Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Namensschuldverschreibungen von TEUR 10.000,0 (Vj.: TEUR 145.900,0) gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR –55.574,4 (Vj.: TEUR –65.451,8) sowie für Zinsen von TEUR 16.886,7 (Vj.: TEUR 23.659,6) geleistet.

Der Anfangsbestand der Nettofinanzverbindlichkeiten zum 1. Oktober 2024 lässt sich wie folgt auf den Endbestand zum 30. September 2025 überleiten:

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandel- anleihen	Verbindlichkeiten aus Unter- nehmensanleihen	Summe
Stand 01.10.2023	423.416,1	36.763,6	177.886,9	638.066,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	145.900,0	145.900,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-1.246,9	-1.246,9
Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-195.900	-195.900,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	9.850,0	0,0	9.850,0
Kosten aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	-145,4	0,0	-145,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.361,6	0,0	0,0	13.361,5
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-55,8	0,0	0,0	-55,8
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-65.451,8	0,0	0,0	-65.451,8
Noch nicht fällige Restrukturierungsgebühren	0,0	0,0	700,0	700,0
Zinsaufwendungen	13.978,4	1.298,8	6.807,6	22.084,8
gezahlte Zinsen	-13.624,1	-775,0	-7.486,3	-21.885,4
Umgliederung in IFRS 5	-1.000,0	0,0	0,0	-1.000,0
Stand 30.09.2024	370.624,4	46.992,0	126.661,3	544.277,6
Stand 01.10.2024	370.624,4	46.992,0	126.661,3	544.277,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Namensschuldverschreibungen	0,0	0,0	10.000,0	10.000,0
Auszahlungen für den Rückkauf von Namensschuldverschreibungen	0,0	0,0	-10.000,0	-10.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-15,0	0,0	0,0	-15,0
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-55.574,4	0,0	0,0	-55.574,4
Restrukturierungskosten	-845,2	0,0	5.000,0	4.154,8
Wandlung	0,0	-37.000,0	0,0	-37.000,0
Sonstige zahlungsunwirksame Effekte	0,0	-31,2	0,0	-31,2
Modifikationsverluste aus nicht substanziellen Modifikationen	3.287,1	0,0	0,0	3.287,1
Zinsaufwendungen	12.630,7	1.558,5	9.612,6	23.801,8
gezahlte Zinsen	-12.283,4	-718,8	-2.958,8	-15.960,9
Umgliederung IFRS 5	1.000,0	0,0	0,0	1.000,0
Stand 30.09.2025	318.824,2	10.800,5	138.315,1	466.939,8

5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

5.1. Finanzrisikomanagement

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Ausfall-, Liquiditäts- und Marktrisiko (Zinsrisiko). Dementsprechend besteht ein richtlinienbasiertes Risikomanagementsystem, welches eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft umfasst. Der Rahmen der Finanzpolitik wird durch den Vorstand festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Des Weiteren wird auf den Abschnitt 3.1 Chancen- und Risikobericht im Lagebericht verwiesen.

5.1.1. Ausfallrisiken

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko eines Verlustes, wenn ein Geschäftspartner seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Dies können im wesentlichen Mieter sowie Darlehensnehmer sein. Um diesem Risiko bei Mietern und Darlehensnehmern entgegenzutreten, geht die DKR grundsätzlich nur Geschäftsverbindungen mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein. Dazu verwendet die DKR verfügbare Finanzinformationen, um die Bonität der Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure der Gesellschaft wird fortlaufend überwacht.

Die Gesellschaft erfasst Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle grundsätzlich für:

- finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- und Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Leasingverhältnissen.

Die Gesellschaft bemisst die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Ausfälle, außer für die folgenden Fälle, in denen der erwartete Zwölfmonats-Kreditverlust zugrunde gelegt wird:

- Schuldinstrumente, die am Bilanzstichtag keine beeinträchtigte Bonität aufweisen und
- Schuldinstrumente, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Leasingverhältnissen werden generell auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt.

Zur Bestimmung, ob eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit der erstmaligen Erfassung vorliegt und zur Schätzung des erwarteten Ausfalls werden angemessene und belastbare Informationen, die ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind, herangezogen. Dies beinhaltet sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen basierend auf Erfahrungswerten und zukunftsgerichteten Informationen. Der Transfer aus Stufe 1 des Wertminderungsmodells nach IFRS 9 erfolgt, wenn sich das Kreditausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat. Indikator hierfür ist in erster Linie, dass die vertraglichen Zahlungen mehr als 30 Tage überfällig sind oder sich das Rating verschlechtert hat. Ein Rücktransfer erfolgt dann, wenn sich das Kreditausfallrisiko zum Stichtag so verringert hat, dass es im Vergleich zum erstmaligen Ansatz nicht mehr signifikant erhöht ist. Dies gilt unabhängig von dem Umfang der Änderung des Kreditausfallrisikos im Verhältnis zum vorangegangenen Abschlussstichtag.

Die erwarteten Ausfälle werden grundsätzlich auf Basis der Barwertdifferenz zwischen allen vertraglichen Zahlungen, die geschuldet werden und sämtlichen Zahlungen, die erwartet werden, ermittelt.

An jedem Stichtag wird überprüft, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, eine beeinträchtigte Bonität aufweisen und ggf. wertberichtigt werden müssen. Die Bonität eines finanziellen Vermögenswerts ist beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten künftigen Zahlungsströme eingetreten sind. Indikatoren sind u. a.

- Signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Kreditnehmers
- Ein Vertragsbruch wie Ausfall oder Überfälligkeit
- Es wird wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder Sanierungsverfahren geht

- Zugeständnisse an den Kreditnehmer aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen im Zusammenhang mit den finanziellen Schwierigkeiten des Kreditnehmers, die anderenfalls nicht in Betracht gezogen werden würden.

Bestehende Mietforderungen werden in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen und regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Zur Bemessung erwarteter Kreditverluste wurden die Mietforderungen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale und Überfälligkeitstage zusammengefasst. Wertberichtigungen werden dabei grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Mietforderungen durchgeführt, ausgenommen sind Mietforderungen, bei denen konkrete Kenntnisse auf Wertminderung vorliegen, die einzeln betrachtet und gegebenenfalls wertgemindert werden. Die erwarteten Verlustquoten beruhen auf Zahlungsprofilen der Umsätze aus der Vergangenheit und entsprechen den historischen Ausfällen. Eine Anpassung dieser historischen Verlustquoten erfolgt anhand aktueller und zukunftsorientierter Informationen zu makroökonomischen Faktoren, womit die Fähigkeit der Kunden zur Begleichung der Forderungen abgebildet wird. Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in den Wertminderungen auf Forderungen und Vorräte ausgewiesen. Die Wertberichtigungen werden vom finanziellen Vermögenswert abgesetzt.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr erwartet wird. Für einzelne Vermögenswerte sieht die Wertberichtigungs Vorgabe eine Ausbuchung vor, wenn eine Überfälligkeit von mehr als 360 Tagen vorliegt.

Die im Abschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar. Darüber hinaus bestehen keine weiteren überfälligen Forderungen, die nicht wertgemindert wurden. Zum Bilanzstichtag bestehen noch Forderungen in Höhe von EUR 16,1 Mio. gegenüber der Obotritia Capital KGaA, die vollständig wertberichtigt wurden. Die Umsatzerlöse, die auf die zwei größten Mieter zurückzuführen sind, sind in Kapitel 1.2 angegeben. Die Gesellschaft

sieht hier kein Konzentrationsrisiko. Siehe hierzu auch Kapitel 2.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Kapitel 2.5 Sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte.

5.1.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass die DKR ihren Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität erfolgt eine Liquiditätsplanung, die fortlaufend die erwarteten Liquiditätsbedürfnisse den erwarteten Liquiditätszuflüssen gegenüberstellt. Dabei steuert die DKR Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und einer noch nicht genutzten Brückenfinanzierung, welche noch bis zum 31. Dezember 2025 in Anspruch genommen kann, sowie durch fortlaufende Soll/Ist-Abgleiche der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows unter Einbeziehung der Fälligkeitsprofile von Forderungen und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertraglichen und undiskontierten Auszahlungen der bilanzierten Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit einschließlich Zinsabgrenzungen:

Restlaufzeit zum 30.09.2025 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	316.668,2 (371.242,5)	22.558,2 (88.030,0)	250.845,7 (200.098,9)	43.264,3 (88.113,6)
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	10.884,4 (37.357,8)	884,4 (37.357,8)	10.000,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen/ Namensschuldverschreibungen	138.326,8 (127.255,2)	6.726,8 (97.255,2)	101.600,0 (0,0)	30.000,0 (30.000,0)
Verbindlichkeiten aus Leasing	7.790,4 (12.071,1)	203,5 (194,0)	790,4 (741,7)	6.796,5 (11.135,4)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.488,7 (5.449,2)	2.488,7 (5.449,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.719,5 (3.656,7)	2.719,5 (3.656,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.150,1 (5.205,2)	3.150,1 (5.205,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Die Gesellschaft hat bis zum 31. Dezember 2025 die Möglichkeit, bei Bedarf weitere EUR 9,5 Mio. aus einer Brückenfinanzierung in Anspruch zu nehmen. Weitere nicht in Anspruch genommene Kreditlinien bestehen zum Stichtag nicht. Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss aus den Objektverkäufen und Kapitalmaßnahmen erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb eines Jahres von TEUR 20.770,7 (Vj.: TEUR 16.013,9), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von TEUR 30.485,6 (Vj.: TEUR 27.107,8) und nach mehr als fünf Jahren von TEUR 6.296,8 (Vj.: TEUR 11.745,1). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Bei 15 Kreditverträgen sind für die jeweils finanzierten Objekte gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 96,2 verein-

bart worden. Hinzu kommen einmalige bereits getätigte Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 85,0 (Vj.: TEUR 85,0). Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 3.519,7 (Vj.: TEUR 2.489,2) angespart worden. Eine Auszahlung der angesparten Rücklagen nach Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen ist gegen Rechnungsvorlage möglich.

Bei einem Teil der Darlehensverträge bestehen Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Financial Covenants. Diese sind teilweise im Rahmen des Sanierungskonzeptes neu strukturiert worden. Sie umfassen in der Regel Standardkennziffern wie zum Beispiel den Schuldendienstdeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio, ICR) und Loan-to-Value (LTV) oder einzuhaltende Instandhaltungsrücklagen bei bestimmten Objekten. Bei einer Verletzung der vereinbarten Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen, was in Einzelfällen die Liquidität beeinträchtigen könnte.

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte werden entsprechend ihrer Fälligkeit entweder als kurzfristig oder langfristig eingestuft.

Mit der Fertigstellung und Ausfertigung des finalen Sanierungsgutachtens zum 1. September 2025 hat sich die Gesellschaft gegenüber den Finanzierern verpflichtet, bestimmte Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. 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 120 Mio. erfolgen soll, sowie umfangreiche Verkaufsmaßnahmen von Immobilienvermögen mit einem Volumen in Höhe von rund 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 Zusagen bzw. Vereinbarungen setzen voraus, dass die Gesellschaft die Sanierungsmaßnahmen umsetzt und dabei den sogenannten Sanierungspfades einhält. Wenn der Sanierungsgutachter nicht mehr die Einhaltung des Sanierungspfades gegenüber den Gläubigern bestätigt, haben die Finanzierer Sonderkündigungsrechte, die in der Folge zu Liquiditätsengpässen und zu bestandsgefährdenden Risiken führen können.

5.1.3. Zinsänderungsrisiko

Auf Grund ihrer Geschäftsaktivität ist die DKR einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Dieses besteht dabei insbesondere bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, wenn sich durch Zinsanhebungen der EZB höhere Zinszahlungen ergeben. Der Vorstand überwacht die Fristigkeiten regelmäßig. Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche Verbindlichkeiten mindestens bis zum 30.09.2027 verlängert.

Die Gesellschaft hält zum 30. September 2025 keine Zinssicherungsinstrumente, wie Zinsswaps oder Caps. Für spekulative Zwecke werden keine Derivate eingesetzt.

Zum 30. September 2025 bestehen bis auf 22 variabel verzinsliche Darlehen mit einem Volumen von ca. TEUR 146.650,8 ausschließlich Darlehen mit einem festen Zinssatz. Die variable Verzinsung auf Basis eines 3 bzw. 6-Monats-Euribors betrifft ca. 72% des Volumens der variabel verzinslichen Darlehen. Da die Verbindlichkeiten bei verschiedenen Banken sind, wird hier kein Konzentrationsrisiko gesehen.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1 % höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 4.310,3 niedriger (Vj.: TEUR 5.285,3) bzw. TEUR 3.429,2 höher (Vj.: TEUR 3.830,8) gewesen. Bei der Ermittlung wurden jeweils 1 % höhere bzw. niedrigere Zinssätze als die im Berichtszeitraum gültigen, zugrunde gelegt und der sich daraus ergebende Zinsaufwand mit dem tatsächlichen Zinsaufwand gegenübergestellt.

5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IFRS 9-Bewertungskategorien wie folgt:

Angaben zum 30.09.2025 in TEUR	Zinserträge	Zins- aufwendungen	Wertminderungen (+im sonst. betr. Aufwand/- sonst. Betr. Ertrag)	Sonstiges	Bewertungs- ergebnis
Finanzinstrumente bewertet zu FVtOCI	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	8,5 (0,0)	0,0 (-0,1)	0,0 (0,0)
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu AC	301,4 (3.375,7)	0,0 (0,0)	1.898,6 (-26.968,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten	301,4 (3.375,7)	0,0 (0,0)	1.907,1 (-26.968,5)	0,0 (-0,1)	0,0 (0,0)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AC	0,0 (0,0)	23.902,9 (22.669,2)	0,0 (0,0)	-3.287,1 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten	0,0 (0,0)	23.902,9 (22.669,2)	0,0 (0,0)	-3.287,1 (0,0)	0,0 (0,0)

5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

In der Bilanz zum 30. September 2025 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 23.799,9 (Vj.: TEUR 35.897,4) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 20.959,6 (Vj.: TEUR 31.481,2) verrechnet.

5.4. Kapitalsteuerung

Ziele der Kapitalsteuerung sind die Aufrechterhaltung einer hohen Bonität sowie die Maximierung des Shareholder Value, indem ein optimales Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital angestrebt wird (Eigenkapitalquote) und die Vorgaben des REIT-Gesetzes eingehalten werden, welche eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % auf das unbewegliche Vermögen vorschreiben.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Eigenkapital	304.276,7	318.367,3
Bilanzsumme	816.840,5	945.382,0
Eigenkapitalquote in %	37,3	33,7

Die Eigenkapitalquote nach REIT-Gesetz stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Eigenkapital	304.276,7	318.367,3
Eigenkapital ohne Steuereffekte	340.316,7	383.334,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	786.393,8	886.175,5
Eigenkapitalquote in %	37,7	35,9
Eigenkapitalquote ohne latente Steuereffekte in %	43,3	43,3

Somit hat die Gesellschaft gemäß § 18 Abs. 4 REITG die Steuerbefreiung ab dem 01.10.2025 verloren, da sie dreimal hintereinander die erforderliche Eigenka-

pitalquote nach § 15 Abs. 1 REITG nicht erfüllt hat. Der Vorstand wurde daher auf der Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 ermächtigt, die entsprechenden Satzungsänderungen, insbesondere die Umfirmierung, vorzunehmen.

Eine weitere Steuerungsgröße ist der Loan-to-Value, welcher das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der bilanzierten Immobilienwerte darstellt.

In TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Finanzverbindlichkeiten	471.089,9	549.482,9
abzüglich Zahlungsmittel inkl. Treuhandkonten	-13.388,2	-1.760,7
Abzüglich Finanzanlagen	0,0	-38.000,0
Abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-3.519,7	-2.489,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	454.182,0	507.233,0
Renditeliegenschaften	620.824,6	860.963,5
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	165.569,2	25.212,0
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	0,0	10,1
Summe Immobilienvermögen	786.393,8	886.185,5
Loan-to-Value (LTV), %	57,8	57,2

5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9

Eine Übersicht der Bewertungskategorien der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag nach IFRS 9 findet sich in der nachfolgenden Tabelle:

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2024	AC	FVtOCI	IFRS 16	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2024	Bewertungshierarchie
Finanzielle Vermögenswerte							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	5.451,2 (2.392,1)	5.451,2 (2.392,1)	- (-)	- (-)	- (-)	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	9.069,1 (1.407,3)	9.069,1 (1.407,3)	- (-)	- (-)	- (-)	

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2024	AC	FVtOCI	IFRS 16	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2024	Bewertungshierarchie
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	10.893,8 (49.037,7)	10.893,8 (49.037,7)	– (–)	– (–)	– (–)	
Summe finanzielle Vermögenswerte		25.414,2 (52.837,1)	25.414,2 (52.837,1)	– (–)	– (–)	– (–)	
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	317.824,2 (370.624,4)	317.824,2 (370.624,4)	– (–)	– (–)	313.176,9 (353.384,3)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AC	10.800,5 (46.992,0)	10.800,5 (46.992,0)	– (–)	– (–)	10.594,1 (66.380,2)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen/ Wandelschuldverschreibungen	AC	138.315,1 (126.661,3)	138.315,1 (126.661,3)	– (–)	– (–)	133.030,8 (118.838,3)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	–	7.790,4 (12.071,1)	– (–)	– (–)	7.790,4 (12.071,1)	– (–)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	2.488,7 (1.332,3)	2.488,7 (1.332,3)	– (–)	– (–)	– (–)	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AC	2.922,9 (3.825,3)	2.922,9 (3.825,3)	– (–)	– (–)	– (–)	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Leasingvermögenswerten	–	1.465,1 (131,0)	1.465,1 (131,0)	– (–)	1.465,1 (131,0)	– (–)	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	AC	1.685,0 (5.074,2)	1.685,0 (5.074,2)	– (–)	– (–)	– (–)	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		483.292,0 (566.711,6)	475.501,6 (554.640,5)	– (–)	9.255,5 (12.202,1)	456.801,8 (538.602,8)	

Bei kurzfristigen Positionen wurde angenommen, dass der Buchwert einen angemessenen Schätzwert für den beizulegenden Zeitwert darstellt. Deshalb wurde in diesen Fällen in der obigen Tabelle kein beizulegender Zeitwert angegeben.

5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

Die IFRS bestimmen den Ansatz eines beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) bei verschiedenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert ist im IFRS 13 definiert und soll unter Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsmethoden und Inputparameter bestimmt werden. Dabei unterteilt eine Bewertungshierarchie die Inputdaten nach ihrer Qualität in drei Stufen:

Stufe 1 Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise, wie zum Beispiel Börsenkurse

Stufe 2 Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3 Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr wurden unterjährig 17 Renditeimmobilien, die im Vorjahr mit einem Buchwert in Höhe von insgesamt TEUR 189.876,6 bislang unter den Renditeimmobilien ausgewiesen waren, in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und dort mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 158.627,3 angesetzt. Darüber hinaus wurden weitere zehn Objekte, die zum Vorjahresstichtag mit TEUR 17.156,0 unter den Renditeimmobilien ausgewiesen wurden, unterjährig zunächst in die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien umgegliedert und anschließend für TEUR 15.910,0 veräußert. Weitere zwei Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 6.943,5 werden wie im Vorjahr weiterhin unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2025	30.09.2024
Renditeliegenschaften	Stufe 3	620.824,6	860.963,5
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Stufe 2	165.569,2	15.112,0
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Stufe 3	0,0	10.100,0
Summe Aktiva		786.393,8	886.175,5
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Renditeliegenschaften	Stufe 2	3.150,1	5.205,2
Summe Passiva		3.150,1	5.205,2

Der beizulegende Zeitwert langfristiger Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen, soweit kein Börsenkurs verfügbar ist. Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte und liquide Mittel entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Darlehen entspricht den Anschaffungskosten, angepasst um erfolgte Tilgungen, unter Berücksichtigung von Bewertungsanpassungen auf Basis kreditspezifischer Ausfallwahrscheinlichkeiten, die regelmäßig aktualisiert werden.

Da der Verkaufspreis einen beizulegenden Zeitwert auf Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie darstellt, wurde dieser herangezogen und ein Transfer von Stufe 3 (Marktwertgutachten) in Stufe 2 (Verkaufspreis am Markt) vorgenommen.

6. Sonstige Angaben

6.1. Eventualforderungen, Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sollte die Gesellschaft im Rechtsstreit mit der Finanzverwaltung obsiegen, sodass der REIT-Status in der Vergangenheit nicht in Frage gestellt würde, wären keine Steueraufwendungen zu erfassen gewesen. Insofern beläuft sich die Eventualforderung (exklusive

Zinseffekte) für Steuern auf TEUR 14.241,6 (Vj.: TEUR 13.447,2) zum Berichtsstichtag. Ab dem 01. Oktober 2025 wird die DKR nicht mehr als REIT firmieren, siehe hierzu die Ausführungen im Lagebericht sowie in Kapitel 5.4.

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Asset- und Propertymanagementverträge	20.476,5	3.569,7
Verträge über Verwaltungsumlage	0,0	18,4
Fahrzeugleasing	13,1	23,1
Gesamt	20.489,6	3.611,2
davon bis zu 1 Jahr	4.490,7	3.091,8
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	15.998,9	519,4
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

AAAs Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Stellplätzen und Zufahrten bestehen langfristige Lea-

singverbindlichkeiten, die in den Folgejahren zu Auszahlungen führen. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2025	24.346,7	709,0	2.700,9	20.936,8
davon Zinszahlungen	15.091,4	496,4	1.867,8	12.727,1
davon Tilgungen	9.255,4	212,6	833,0	8.209,7
Mindestleasingzahlungen 30.09.2024	36.177,6	878,3	3.434,1	31.865,2
davon Zinszahlungen	23.975,6	671,6	2.574,2	20.729,8
davon Tilgungen	12.202,0	206,7	859,9	11.135,4

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 32,7 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fanden drei Indexanpassungen statt, infolge derer die Buchwerte der Erbbaurechte erhöht wurden.

6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

Die der Gesellschaft nach IAS 24 nahestehenden Unternehmen und Personen umfassen nachfolgende Gruppen:

- Mutterunternehmen,
- Weitere Gesellschafter,
- Sonstige nahestehende Unternehmen – hierunter fallen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der Gesellschafter mit mindestens maßgeblichem Einfluss sowie von der Geschäftsführung kontrollierte Unternehmen,
- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands und des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

Der Umfang der einzelnen Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt:

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist assoziiertes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Bereitstellung von Verwaltungspersonal wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 36,9 (Vj.: TEUR 149,0) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit lief zunächst bis zum 31. Dezember 2024 in Abhängigkeit von einem geplanten Personalwechsel. Da das betreffende Arbeits-

verhältnis bei der Obotritia Capital KGaA im März 2025 beendet wurde, endete auch die Laufzeit des Umlagevertrags mit diesem Zeitpunkt.

Mit Datum vom 30. April 2015 wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen, in dem die Gesellschaft der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen zur Verfügung stellen konnte. Mit letztem Nachtrag vom 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Die Zinszahlungen wurden gestundet und waren spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig.

Der vereinbarte Zins wurde mit Blick auf vergleichbare Darlehen ohne Sicherheiten auf 8 % p.a. festgelegt. Nach der Fälligkeit des Darlehens am 04. Juli 2023 wurde das Darlehen mit 5 % über dem jeweils geltenden, festgelegten Basiszins verzinst, im Berichtszeitraum somit mit 8,37 %.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 301,4 erzielt (Vj.: TEUR 3.249,0). Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wurde auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in den Vorperioden eine Einzelwertberichtigung gebildet, infolge derer sich der Wertminderungsbestand zum Geschäftsjahresbeginn auf TEUR 15.899,3 belief. Die Obotritia Capital KGaA leistete im Geschäftsjahr Netto-Tilgungen auf Darlehens- und Zinsforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 38.000,0. Infolge der Tilgung wurde im Berichtszeitraum der verbleibende Saldo in Höhe von TEUR 225,1 wertberichtigt, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 38.000,0) zum Stichtag beläuft. Der Wertminderungsbestand beläuft sich auf TEUR 16.124,5 zum 30. September 2025.

Am 13. Januar 2025 hat die Obotritia Capital KGaA eine Wandelanleihe (Volumen TEUR 9.600) zu einem Preis von 3,6607 EUR gewandelt. Aufgelaufene Zinsen (TEUR 32,4) wurden mit Zinsforderungen aus einem Darlehen verrechnet.

Die Gesellschaft hatte einen Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr

waren Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.050,8 (Vj.: TEUR 2.183,8) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fielen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an.

Es bestand ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung betrug jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wurde in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betrugen die Aufwendungen TEUR 3.852,0 (Vj.: TEUR 4.199,7).

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. Für diese Leistungen erhält Elgeti Brothers EUR 0,45 Mio.

Mit der Elgeti Brothers GmbH bestehen diverse Gestattungsverträge über die Vermietung von Parkplatzanlagen 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 6,6 (Vj.: TEUR 6,6) 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 5,3 (Vj.: TEUR 4,9) 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 fungierte als Zeichnungsberechtigter für Tiven Malta Ltd. für die anteilige Zeichnung von Teilschuldverschreibungen. Auf die Tiven Malta Ltd. entfielen im Geschäftsjahr 2024/2025 hieraus Zinsaufwendungen von TEUR 210,0 (Vj.: TEUR 102,4).

Darüber hinaus verfügt die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) seit der Wandlung im November 2024 über maßgeblichen Einfluss, da sie zum Bilanzstichtag indirekt insgesamt 24,97 % der Anteile an der Deutsche Konsum REIT-AG hält. Die VBL ist zudem in Investmentfonds investiert, welche in von der Deutsche Konsum REIT-AG ausgegebene Namensschuldverschreibungen investiert sind. Die Fonds werden von der Internationale Kapitalanlagegesellschaft (INKA) als unabhängige Fondsmanagerin verwaltet. Die INKA hat, handelnd für die entsprechenden Fonds, der Deutsche Konsum REIT-AG im Berichtszeitraum infolge der Änderung der Namensschuldverschreibungen TEUR 5.000,0 als Restrukturierungskosten sowie Verzugsschaden in Rechnung gestellt, welche allerdings nicht durch die Gesellschaft bezahlt werden müssen, sondern Teil der 15,7m EUR-Namensschuldverschreibung sind, die im Rahmen des debt-to-equity swaps eingebracht werden sollen. Die INKA, handelnd für die entsprechenden Fonds agiert als Gläubigerin der 15,7m EUR-, 40m EUR- sowie 45,9m EUR-Namensschuldverschreibungen. Hierfür fielen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 8.641,1 (Vj.: n/a¹) an, davon TEUR 2.684,4 seit Erlangung des maßgeblichen Einflusses.

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

¹ keine Vorjahresangabe, da im Vorjahr keine nahestehenden Unternehmen

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Elgeti Brothers GmbH	1,4	13,4
Gegenüber Diana Contracting GmbH	0,0	1,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	0,0	38.000,0
Verbindlichkeiten aus (Wandel-) Anleihen, Namensschuldverschreibungen inkl. Zinsen		
gegen Internationale Kapitalanlagegesellschaft (INKA) handelnd für die entsprechenden Fonds	108.157,0	n/a ¹
Gegen Tiven Malta Ltd.	1.890,1	1.762,5
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	0,0	9.600,0

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 17.035,0 (Vj.: TEUR 16.470,0) für Kredite der DKR gegenüber Kreditinstituten 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.

6.4. Aufsichtsrat und Management

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Aktive Aufsichtsratsmandate:

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)
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) Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats bis 23. Mai 2025), börsennotiert

¹ keine Vorjahresangabe, da im Vorjahr keine nahestehenden Unternehmen

Aktive Aufsichtsratsmandate:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Dr. Kai Gregor Klinger Aufsichtsratsmitglied seit April 2025.	Managing Partner RosenbergSC, Frankfurt am Main	• Keine
Achim Betz Mitglied und stellvertretender Vorsitzender bis Januar 2025	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschafts- prüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).	• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Antje Lubitz Mitglied des Aufsichtsrats bis April 2025	Geschäftsführerin, 3PM Services GmbH, Berlin.	• Keine
Rolf Elgeti Mitglied des Aufsichtsrats bis April 2025	Persönlich haftender Gesellschafter, Obotritia Capital KGaA, Potsdam.	• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender bis 29.10.2024) • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Pyreg GmbH, Dörth (Mitglied des Beirats)

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Kyrill Turchaninov Vorstandsmitglied	Vorstand (CFO)	• Keine
Lars Wittan Vorstandsmitglied seit Februar 2025	Vorstand (CIO)	• Quarterback Immobilien AG, Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender) • Quarterback New Energy Holding GmbH (Aufsichtsratsvorsitzender)
Alexander Kroth Vorstandsmitglied bis Januar 2025	Vorstand (CIO)	• Keine

Mit Wirkung zum 31. Januar 2025 hat Hr. Alexander Kroth sein Amt als Mitglied des Vorstands niedergelegt und Hr. Lars Wittan wurde zum 01. Februar als neues Mitglied in den Vorstand berufen.

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 85,8 (Vj.: TEUR 43,1) ohne Umsatzsteuer und umfasst ausschließlich feste, nicht variable Bezüge. Die Vorstandsmitglieder erdienten im Berichtszeit-

raum eine Gesamtvergütung von TEUR 886,1 (Vj.: TEUR 372,3), davon TEUR 513,1 (Vj.: TEUR 369,3) Festvergütung inkl. Nebenleistungen. Darüber hinaus wurden variable Komponenten, wie im wesentlichen Abfindungen und Tantiemen, i.H.v. TEUR 373,0 (Vj.: TEUR 3,0) im Geschäftsjahr gewährt. Für das Geschäftsjahr wurden für die Vorstandsvergütung keine Aufwendungen für die langfristige Incentive-Vergütung (LTI) nach IFRS 2 „Share-based Payment“ erfasst.

Der Grund hierfür liegt darin, dass der Fair Value der LTI-Zahlungen zum Bilanzstichtag aufgrund des niedrigen Börsenkurses nahezu null betrug. Aufgrund des nahezu entwerteten Fair Values bestand zum Bilanzstichtag keine Verpflichtung zur bilanziellen Erfassung, sodass weder ein Aufwand noch eine entsprechende Rückstellung gebildet wurde.

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

6.5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Abschlussprüferhonorar stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Abschlussprüfungsleistungen	275,0	273,7
Andere Bestätigungsleistungen	2,7	4,9
Gesamt	277,7	278,6

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2024. Darin sind TEUR 2,7 (Vj.: 26,1) periodenfremde Honorare enthalten.

6.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. Dezember 2025 fand die außerordentliche Hauptversammlung der DKR statt. Auf dieser wurde insbesondere die Sanierungskapitalerhöhung beschlossen. Diese soll als gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 pro neu ausgegebener Aktie durchgeführt werden. Das Bezugsverhältnis beträgt 1 zu 1,5. Das bedeutet, dass die Aktionäre der Gesellschaft für eine bestehende Aktien 1,5 neue Aktien beziehen können. Damit soll das gezeichnete Kapital der Gesellschaft von zurzeit EUR 50.351.091,00 um bis zu EUR 75.526.635,00 auf bis zu EUR 125.877.726,00 erhöht werden. Als Sacheinlage werden Forderungen aus Namens- und Wandelschuldverschreibungen im Volumen von bis zu rund EUR 120 Mio. eingebracht. Mit einer 99,89% igen Zustimmung des anwesenden Grundkapitals ist der Weg grundsätzlich frei. Protokollierte Widersprüche können grundsätzlich zu Anfechtungsklagen führen. Die DKR muss daher bis zum 5. Januar 2026 abwarten.

Im September/Okttober 2025 hat die Deutsche Konsum den Kaufpreis für zwei Objekte erhalten. Der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgte nach dem Bilanzstichtag.

6.7. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)

Am 16. Dezember 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben, eben-

falls am 16. Dezember 2025 wurde die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären unter www.deutsche-konsum.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 16. Dezember 2025



Lars Wittan
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf

einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Potsdam, 16. Dezember 2025



Lars Wittan
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Foto: Nahversorgungszentrum,
Widumer Tor 1, 44575 Castrop-Rauxel



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Einzelabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG - bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2025, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 sowie den Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss,

entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 5.1.2 „5.1.2 Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko“ des Anhangs und in Abschnitt 2.3 „Geschäftsverlauf – Sanierungsprozess und Finanzierung“ sowie auf Abschnitt 3.1.2 „Unternehmensspezifische Risiken – Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes“ des Lageberichts dargestellten Sachverhalte hin, wonach die Geschäftsführung bestandsgefährdende Risiken identifiziert hat, falls die Gesellschaft den sogenannten Sanierungspfad nicht einhält. Bei Nichteinhaltung haben die Finanzierer Sonderkündigungsrechte, die in der Folge zu Liquiditätsengpässen und zu bestandsgefährdenden Risiken führen können. Für die fristgerechte Rückführung der bestehenden Verbindlichkeiten ist vorgesehen, bis spätestens September 2027 Immobilien im Umfang von bis zu Mio. € 300 zu veräußern. Vor dem Hintergrund des gegenwärtig angespannten Marktumfelds auf der Immobilien- und Finanzierungsseite ist dabei mit Preisabschlägen zu rechnen, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage haben könnten. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken. Darüber hinaus ist die termingerechte Umsetzung der geplanten Verkaufsaktivitäten von entscheidender Bedeutung für die Sicherstellung der laufenden Liquiditätsausstattung. Verzögerungen bei Ankaufsprüfungen oder Finanzierungsanfragen potenzieller Käufer könnten die Umsetzung der Transaktionen verzögern, den Sanierungspfad gefährden und zusätzlich Liquiditätsengpässe sowie bestandsgefährdende Risiken verursachen. Unsere Prüfungsurteile zum Jahreschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Einzelabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt;

wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Bewertung der Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Deutsche Konsum REIT-AG bewertet die Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.

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

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der jeweils beizulegende Wert fehlerhaft bestimmt wurde.

Prüferisches Vorgehen

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

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

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

z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beurteilt.

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

Unsere Schlussfolgerungen

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „1.5.2 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien“ und „2.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeigenschaften)“, sowie den Lagebericht, Kapitel „3.1.3 Immobilienspezifische Risiken - Bestands-, Bewertungs- und Umweltrisiken“.

Die Beurteilung der Berichterstattung zu Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die gesetzlichen Vertreter haben Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes identifiziert, welche zu einer Liquiditätsunterdeckung führen könnten, falls die Sanierungsmaßnahmen bzw. der Sanierungspfad nicht umgesetzt und eingehalten werden kann. Hieraus können sich Sonderkündigungsrechte der Finanzierer ergeben, die in der Folge zu Liquiditätsengpässen und zu bestandsgefährdenden Risiken führen können. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssen Immobilien im Umfang von bis zu Mio. € 300 veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert werden müssen. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

Die im Lagebericht angegebene möglicherweise auftretende Abweichung vom Sanierungspfad könnte eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die Unterneh-

mensfortführung sein. Würde eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die Unternehmensfortführung bestehen, ergäben sich entsprechende Berichtspflichten im Anhang und Lagebericht der Gesellschaft.

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

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst von den gesetzlichen Vertretern der DKR ihre Einschätzung der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit eingeholt. Unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten Planung im Rahmen eines Sanierungsgutachtens, haben wir beurteilt, ob die Anwendung des von den gesetzlichen Vertretern bei der Aufstellung des Einzelabschlusses zugrunde gelegten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist und ob im Zusammenhang mit den identifizierten Ereignissen oder Gegebenheiten eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit besteht. Ausgangspunkt unserer Beurteilungen bildeten die von den gesetzlichen Vertretern der DKR im Rahmen eines Sanierungsgutachtens erstellte Planung für das Geschäftsjahr 2025/2026 sowie 2026/2027. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität sowie der Unabhängigkeit des von der Deutsche Konsum REIT-AG beauftragten externen Gutachters überzeugt. Die getroffenen Planungsannahmen haben wir auf deren Plausibilität und Nachvollziehbarkeit, die zugrundeliegenden Daten auf deren Verlässlichkeit beurteilt. Ferner haben wir beurteilt, ob die von den gesetzlichen Vertretern der DKR eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere die Objektverkäufe, geeignet sind, die mögliche Liquiditätsunterdeckung zu verhindern. Auf Grundlage der bei unseren Prüfungshandlungen gewonnenen Erkenntnisse haben wir beurteilt, ob die Darstellung im Einzelabschluss und im Lagebericht unter den gegebenen Umständen angemessen ist.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Abbildung des Sachverhalts in der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Darstellung im Lagebericht ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang Abschnitt 5.1.2 „Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko“ und den Lagebericht Abschnitt 2.3 „Geschäftsverlauf - Sanierungsprozess und Finanzierung“ sowie auf Abschnitt 3.1.2 „Unternehmensspezifische Risiken - Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes“.

Sonstige Informationen

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

- die Versicherungen nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Einzelabschluss und Lagebericht sowie
- den Bericht des Aufsichtsrats.

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

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Einzelabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen

oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Einzelabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise

vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in analoger Anwendung des § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben in analoger Anwendung von § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „JA“ (SHA256: 24974513c26faecda1240b9f2a31d2d967977d0fd3dfadbe874c1a8d8f44b45f) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Einzelabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Einzelabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in analoger Anwendung von § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. April 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Juni 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Marius Rohmann.

Anlage zum Bestätigungsvermerk

1) Inhaltlich nicht geprüfte Bestandteile des Lageberichts
Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung.

2) Weitere sonstige Informationen

Die „Sonstigen Informationen“ umfassen folgende für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere die Abschnitte:

- Bericht des Aufsichtsrats
- Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024/2025
- Die Abschnitte „An unsere Aktionäre“, „Die Aktie“, „Erklärung zur Unternehmensführung“, „Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat“, „Das Immobilienportfolio“, „Kennzahlen nach EPRA“, „Headline Earnings per share (HEPS)“,

„Unser ESG-Bekenntnis (Umwelt-, Soziales- und Unternehmensführung)“, „Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG“, „Finanzkalender“ und „Impressum“ des Geschäftsberichts

aber nicht den Einzelabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Berlin, den 16. Dezember 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Rohmann
Wirtschaftsprüfer

Foto: Discounter,
Drebkauer Hauptstraße 5, 03116 Drebkau



Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024/2025

Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)

Änderung der Vergütungssysteme in 2024/2025

Im Zuge der Wahrnehmung seiner Pflichten zur kontinuierlichen Überprüfung der Vergütungssysteme passte der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT AG (hiernach „DKR“ oder „Gesellschaft“) im Geschäftsjahr 2024/2025 diese sowohl für den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat an. Das angepasste Vorstandsvergütungssystem (nachfolgend das „**Aktuelle Vorstandsvergütungssystem**“) wurde der Hauptversammlung am 1. April 2025 zur Billigung vorgelegt und von ihr mit 78,32 % der abgegebenen Stimmen gebilligt. Gleichzeitig wurde von der Hauptversammlung auch ein aktualisiertes Vergütungssystem für den Aufsichtsrat mit einer Zustimmung von 99,93 % der abgegebenen Stimmen gebilligt (nachfolgend als „**Aktuelles Aufsichtsratsvergütungssystem**“ und zusammen mit dem Aktuellen Vorstandsvergütungssystem als „**Aktuelle Vergütungssysteme**“ bezeichnet). Die beiden Aktuellen Vergütungssysteme sind unter dem Link deutsche-konsum.de/corporate-governance abrufbar.

Die unmittelbar zuvor geltenden Vergütungssysteme werden im Folgenden jeweils als „**Vorheriges Vorstandsvergütungssystem**“ bzw. als „**Vorheriges Aufsichtsratsvergütungssystem**“ und beide zusammen als „**Vorherige Vergütungssysteme**“ bezeichnet.

Definition von „gewährt und geschuldet“ im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG sowie von „erdienter“ Vergütung

Für den folgenden Vergütungsbericht werden gewährte Zuwendungen als im Geschäftsjahr zugeflossen definiert. Geschuldet wird eine Vergütung dann, wenn die Gesellschaft eine rechtlich bestehende Verpflichtung gegenüber dem Organmitglied hat, die fällig, aber noch nicht erfüllt ist. Die DKR hat in den Geschäftsjahren 2023/2024 sowie 2024/2025 alle Ver-

pflichtungen gegenüber ihren Organmitgliedern bei Fälligkeit zum Monatsende beglichen, sodass die in den Geschäftsjahren 2023/2024 und 2024/2025 jeweils „gewährte“ Vergütung gemäß der für die Zwecke dieses Vergütungsberichts gewählten Definition betragsmäßig identisch zur jeweils „geschuldeten“ Vergütung ist.

Zusätzlich wird auch die im jeweiligen Geschäftsjahr erdiente Vergütung der Vorstandsmitglieder dargestellt. Diese umfasst die im jeweiligen Geschäftsjahr vereinbarte Festvergütung inkl. Nebenleistungen sowie die aufgrund der Zielerreichung errechnete variable Vergütung, deren Kurzfristanteil (STI) im folgenden Geschäftsjahr ausbezahlt wird und deren Langfristanteil (LTI) erst nach drei Folgejahren zur Auszahlung kommt.

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Gemäß dem Aktuellen Aufsichtsratsvergütungssystem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 20. Zuvor betrug die jährliche feste Barvergütung für Aufsichtsratsmitglieder TEUR 5. Unverändert im Aufsichtsratsvergütungssystem bleibt bestehen, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats das 2-Fache dieser Grundvergütung erhält und der Stellvertreter des Vorsitzenden das 1,5-Fache. Die Deutsche Konsum schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie.

Die Mitglieder des Prüfungs- und Konfliktausschusses erhalten für ihre Tätigkeit eine zusätzliche Festvergütung in Höhe von TEUR 2,5. Ebenfalls unverändert im Vergütungssystem für den Aufsichtsrat bleibt, dass der Vorsitzende des Prüfungs- bzw. Konfliktausschus-

ses jährlich das 2-Fache, der stellvertretende Vorsitzende des Prüfungs- bzw. Konfliktausschusses jährlich das 1,5-Fache dieser Grundvergütung erhält. Sitzungsgelder werden nicht gewährt. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird ebenfalls nicht gewährt. Im Berichtszeitraum bestand ein Konflikt-

tausschuss nur im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 7. April 2025.

Die Vergütung des Aufsichtsrats (definitionsgemäß gewährte und damit zugeflossene Zuwendungen) im Geschäftsjahr 2024/2025 betrug TEUR 85,8 (2023/2024: TEUR 43,1) zzgl. Auslagen. Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2023/2024 (TEUR)	2023/2024 (TEUR)
Rolf Elgeti	3,7	8,1
<ul style="list-style-type: none"> • ehem. Mitglied des Aufsichtsrates (ausgeschieden am 1.04.2025) • ehem. Mitglied des Prüfungsausschusses (ausgeschieden am 1.04.2025) 		
Achim Betz	5,8	12,5
<ul style="list-style-type: none"> • ehem. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (ausgeschieden am 29.01.2025) • ehem. Vorsitzender des Prüfungsausschusses (ausgeschieden am 29.01.2025) • ehem. Vorsitzender des Konfliktausschusses (ausgeschieden am 29.01.2025) 		
Antje Lubitz	5,6	8,1
<ul style="list-style-type: none"> • ehem. Mitglied des Aufsichtsrats (ausgeschieden am 01.04.2025) • ehem. stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses (ausgeschieden am 1.04.2025) • ehem. Mitglied des Konfliktausschusses (ausgeschieden am 1.04.2025) 		
Johannes C.G. (Hank) Boot	13,8	5,0
<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats • Mitglied des Prüfungsausschusses (seit dem 7. 04.2025) 		
Sebastian Wasser	23,1	9,4
<ul style="list-style-type: none"> • ehem. Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 01.04.2025) • stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 01.04.2025) • stellvertretender Vorsitzender des Konfliktausschusses (bis 07.04.2025) • Mitglied des Prüfungsausschusses (seit 07.04.2025) 		
Daniel Löhken	21,3	0,0
<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.04.2025) • Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 01.04.2025) • Mitglied des Prüfungsausschusses (seit 07.04.2025) 		
Dr. Kai Gregor Klinger	12,5	0,0
<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.04.2025) • Vorsitzender des Prüfungsausschusses (seit 07.04.2025) 		
Gesamt	85,8	43,1

Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind für die Vergütung der

Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich feste Vergütungsbestandteile zuzüglich Auslagenersatz sowie Ver-

sicherungsschutz, nicht aber variable Vergütungsbestandteile vorgesehen. Die Fixvergütung stärkt dabei die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder und leistet so einen mittelbaren Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft.

Vergütungssystem für den Vorstand

Vor Inkrafttreten des Aktuelle Vorstandvergütungssystems basierten die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder auf dem Vorherigen Vorstandvergütungssystem, welches von der Hauptversammlung am 10 März 2022 gebilligt wurde. Die Vergütung von Herrn Alexander Kroth richtete sich daher bis zu seinem Ausscheiden aus dem Vorstand und Beendigung seines Dienstvertrags zum 31. Januar 2025 weiterhin nach dem Vorherigen Vorstandvergütungssystem. Herr Lars Wittan wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 1. Februar 2025 als Nachfolger in den Vorstand berufen. Aufgrund der vertraglichen Regelungen seines Dienstvertrags und der Billigung des Aktuelle Vorstandvergütungssystems durch die Hauptversammlung findet dieses für ihn einheitlich ab dem 1. Februar 2025 Anwendung. Mit Beschluss vom 21. Mai 2025 hat der Aufsichtsrat zudem Herrn Kyrill Turchaninov mit Wirkung zum 1. Juni 2025 erneut zum Mitglied des Vorstands bestellt und seinen Vorstands Dienstleistungsvertrag um ein weiteres Jahr verlängert. Auch dieser richtet sich damit nach dem aktuellen Vorstandvergütungssystem.

Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der DKR erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung, die sich an kurzfristigen und langfristigen Zielen orientiert.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus einem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Gemäß dem Aktuelle Vorstandvergütungssystem kann sie jährlich höchsten TEUR 300 betragen.

Der ehemalige Vorstand nutzte einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wurde. Des Weiteren erhielt ein Vorstandsmitglied bis einschließlich

Ende Mai 2025 Reisekostenzuschüsse bis zu einer vertraglich festgelegten Obergrenze von 600,00 EUR monatlich. Statt dieser Reisekostenzuschüsse erhält er ab Anfang Juni 2025 einen Zweitwohnungs-Kostenzuschuss in Höhe von 2.500,00 EUR monatlich aufgrund seiner privaten Bindung an einen anderen Standort. Den Vorstandsmitgliedern erstattet die Gesellschaft zudem einen Teilbetrag der sowohl für die private bzw. für die freiwillig gesetzliche Krankenversicherung aufgewendeten Beiträge als auch für Reisekosten, Auslagen und Spesen getätigten Aufwendungen. Weitere Leistungen als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Die variable Vergütung orientiert sich an operativen Zielen und beinhaltet kurzfristige Komponenten (*Short Term Incentive – STI*) und langfristige Komponenten (*Long Term Incentive – LTI*).

- Das Vorherige Vorstandvergütungssystem stellte für die variable Vergütung insbesondere auf die Kriterien Aktienkursentwicklung, Funds from Operations (FFO) je Aktie und Erhöhung des EPRA NTA je Aktie ab.
- Um die Vergütung des Vorstandes zeitnah und besser an sich wechselnden Herausforderungen der derzeitigen Restrukturierung der Gesellschaft, ihrer Finanzierung und ihres operativen Geschäfts anpassen zu können, gewährt das Aktuelle Vorstandvergütungssystem dem Aufsichtsrat für die Festlegung der variablen Vergütungskriterien ein pflichtgemäß auszuübendes Auswahl- und Gewichtungsermessen. Für die Bemessung der STI-Komponente kann sowohl auf finanzielle als auch auf nicht-finanzielle Leistungsindikatoren abgestellt werden, wobei die STI-Komponente auf einem Höchstbetrag (Cap) von TEUR 150 p.a. begrenzt ist. Im Berichtszeitraum wurde die Bemessung des STI an der erfolgreichen Initiierung und Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsschritte der Gesellschaft ausgerichtet. Die Höhe der LTI-Komponente richtet sich nach einer langfristigen Entwicklung des Börsenkurses der Gesellschaft und ist auf einen Höchstbetrag (Cap) von TEUR 650 p.a. begrenzt. Die Höhe des rein schulrechtlich ausgestalteten, aktienbasierten LTI wird

mithilfe von den Aktien der Gesellschaft nachgebildeten virtuellen Rechnungseinheiten ermittelt.

Für den Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control) können Vorstandsmitgliedern gemäß dem aktuellen Vorstandsvergütungssystem Abfindungen gewährt werden. Eine solche Abfindung ist auf die Höhe des Wertes einer für die Restlaufzeit eines Vorstandsvertrages anfallenden Vergütung begrenzt (welche zudem nicht höher als der Wert von zwei Jahresvergütungen sein darf). Im Falle eines Change of Control, steht einem Mitglied des Vorstands auch das Recht zur Niederlegung des Vorstandsmandats zu.

Gemäß dem Aktuellen Vorstandsvergütungssystem kann der Aufsichtsrat vorübergehend von dem Vorstandsvergütungssystem abweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist.

Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2024/2025

Dem im Berichtszeitraum ausgeschiedenen Vorstandsmitglied wurden keine variablen Vergütungskomponenten gewährt. Im Wege einer vorzeitigen Vertragsaufhebung einigte man sich mit ihm auf eine teilweise Abgeltung seiner Vergütungsansprüche für die vertragliche Restlaufzeit. Diese insoweit nur zeitanteilig gewährte Abfindung lag insgesamt erheblich unter den vom Vorherigen Vergütungssystem vorgegebenen Höchstbeträgen.

Im Berichtszeitraum wurde die Bemessung der STI-Komponente für die derzeitigen Vorstandsmitglieder vor allem an der erfolgreichen Initiierung und Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsschritte der Gesellschaft ausgerichtet. Für das laufende Geschäftsjahr kam der Aufsichtsrat zu der Einschätzung, dass

diese maßgeblichen Restrukturierungsschritte in vollem Umfang als erfüllt anzusehen sind.

Eine LTI-Komponente wurde nur einem der beiden derzeitigen Vorstandsmitglieder gewährt, da die mit dem anderen Vorstandsmitglied vereinbarte Vertragslaufzeit bereits innerhalb eines Jahres enden wird. Eine längerfristige Incentivierung wurde vor diesem Hintergrund als weniger zielführend eingeschätzt.

Die Höhe der mit einem Vorstandsmitglied vereinbarten LTI-Komponente richtet sich nach einer langfristigen Entwicklung des Börsenkurses der Gesellschaft. Maßgeblich ist darauf abzustellen, wie sich der volumengewichtete Börsendurchschnittskurs nach Ablauf einer dreijährigen Periode (d.h. konkret im Monat September 2028) entwickeln wird. Dabei findet eine positive Wertentwicklung des diesjährig erdienten LTI überhaupt nur statt, wenn der volumengewichtete Börsendurchschnittskurs der Gesellschaft im Monat September 2028 einen ambitioniert festgelegten Mindestwert überschreiten wird. Da aus heutiger Sicht der Eintritt einer Zahlung nicht als überwiegend wahrscheinlich eingeschätzt wird, weil Unsicherheit besteht, ob der Börsenkurs der DKR im Monat September 2028 diesen festgelegten Mindestwert erreichen wird, hält die Gesellschaft zum 30. September 2025 für diese LTI-Komponente einen Wertansatz in Höhe von EUR 0 für sachgerecht. Eine Rückstellung wurde folglich nicht gebildet.

Erdiente Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2024/2025

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden, belaufen sich auf TEUR 886,1 (2023/2024: TEUR 372,3).

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2024/2025 (2023/2024) wie folgt dar:

in TEUR	Alexander Kroth (bis 31.01.2025) CIO				Lars Wittan (ab 01.02.2025) CIO				Kyrill Turchaninov CFO			
	2024/ 2025	2024/ 2025	2024/ 2025	2023/ 2024	2024/ 2025	2024/ 2025	2024/ 2025	2023/ 2024	2024/ 2025	2024/ 2025	2024/ 2025	2023/ 2024
	(Ist)	(Min.)	(Max.)	(Ist)	(Ist)	(Min.)	(Max.)	(Ist)	(Ist)	(Min.)	(Max.)	(Ist)
Erdiente Vergütung												
Festver- gütung	50,0	50,0	50,0	150,0	200,0	200,0	200,0	0,0	226,7	226,7	226,7	68,7
Neben- leistungen	10,4	10,4	10,4	30,5	4,1	4,1	4,1	0,0	21,9	21,9	21,9	4,6
Summe	60,4	60,4	60,4	180,5	204,1	204,1	204,1	0,0	248,6	248,6	248,6	73,3
STI	0,0	0,0	0,0	0,0	66,7	0,0	100,0	0,0	150,0	0,0	225,0	0,0
LTI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	433,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige (2024/ 2025: Abfindung, 2023/ 2024: Inflations- ausgleich- sprämie)	156,3	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	156,3	0,0	0,0	1,5	66,7	0,0	533,3	0,0	150,0	0,0	225,0	0,0
Gesamt- vergütung	216,7	60,4	60,4	182,0	270,8	204,1	737,4	0,0	398,6	248,6	473,6	73,3

Gewährte und geschuldete Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2024/2025

Gemäß den gesetzlichen Regelungen des § 162 Abs. 1 S. 1 AktG ist die gewährte und geschuldete Vergütung des Geschäftsjahres anzugeben. Wie bereits weiter oben beschrieben, hat sich die DKR hier für eine Auslegung gemäß dem Zuflussprinzip entschieden.

Demnach ergeben sich – der erwähnten Definition von „gewährt“ und „geschuldet“ folgend – für das Geschäftsjahr 2024/2025 folgende Vergütungsbestandteile:

in TEUR	Alexander Kroth (bis 31.01.2025) CIO		Lars Wittan (ab 01.02.2025) CIO		Kyrill Turchaninov CFO	
	2024/ 2025	2023/ 2024	2024/ 2025	2023/ 2024	2024/ 2025	2023/ 2024
	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Ist)
Gewährte und geschuldete Vergütung						
Festvergütung	50,0	150,0	200,0	0,0	226,7	68,7
Nebenleistungen	10,4	30,5	4,1	0,0	21,9	4,6
Summe	60,4	180,5	204,1	0,0	248,6	73,3
Auszahlung STI der Geschäftsjahre 2023/2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszahlung LTI der Geschäftsjahre 2020/2021, 2021/2022 bzw. 2022/2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige (2024/2025: Abfindung, 2023/2024: Inflationsausgleichsprämie)	156,3	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	156,3	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvergütung	216,7	182,0	204,1	0,0	248,6	73,3

Die Leistungskriterien wurden im Geschäftsjahr 2024/2025 wie folgt angewendet:

Im Berichtszeitraum erfolgte mangels Zielerreichung in den Vorperioden keine Auszahlung von variablen Vergütungsbestandteilen. Für das Geschäftsjahr 2024/2025 wurden die jeweiligen STI-Zielvorgaben von beiden derzeitigen Vorstandsmitgliedern jeweils zu 100% erreicht, sodass hier zunächst entsprechende Rückstellungen bzw. Verbindlichkeiten gebildet wurden. Variable Vergütungsbestandteile waren nicht zurückzufordern und wurden nicht zurückgefordert.

Den jeweils maßgeblichen Vergütungssystemen wurde im Berichtszeitraum entsprochen.

Vergleichende Darstellung gem. § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG

Für die vergleichende Darstellung der Vorstands- sowie der Aufsichtsratsbezüge mit der durchschnittlichen Arbeitnehmervergütung wurden zwei Vergleichsgruppen gebildet: Alle am Hauptsitz der DKR beschäftigten, festangestellten kaufmännischen Arbeitnehmer (ohne befristet eingestellte Praktikanten) sowie die an verschiedenen Objektstandorten arbeitenden Hausmeister oder Objektbetreuer.

Für die Entwicklung der Vorstandsbezüge wurden die im Geschäftsjahr zugeflossenen (gewährten) Beträge angegeben.

Vergleichende Darstellung	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Ertragsentwicklung					
Periodenergebnis Deutsche Konsum REIT-AG gemäß IFRS-Abschluss in TEUR	-54.988,0	1.967,7	-180.992,1	60.386,7	91.373,0
Veränderung in %	-2.894,5 %	101,1 %	-399,7 %	-33,9 %	167,4 %
FFO je Aktie in EUR	0,28	0,80	0,94	1,17	1,17
Veränderung in %	-65,0 %	-14,9 %	-19,5 %	0,0 %	10,9 %
EPRA NAV je Aktie in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	13,31
Veränderung in %	n/a	n/a	n/a	n/a	19,8 %

Vergleichende Darstellung	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
EPRA NTA je Aktie in EUR	6,08	7,55	7,64	10,98	10,10
Veränderung in %	-19,5%	-1,2%	-30,4%	8,7%	n/a
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung					
Durchschnittswert kaufm. Angestellte	105,8	58,9	63,4	58,5	52,8
Veränderung in %	79,7%	-7,1%	8,3%	10,8%	n/a
Durchschnittswert Objektbetreuer	23,1	27,3	37,3	32,9	29,7
Veränderung in %	-15,6%	-26,8%	13,5%	11,0%	n/a
Entwicklung der gewährten Vorstandsbezüge					
Rolf Elgeti (gewährte Vergütung in TEUR)	–	–	53,6	71,4	85,5
Veränderung in %	–	–	-24,9%	-16,5%	19,9%
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	–	–	0,85	1,22	1,62
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	–	–	1,44	2,17	2,88
Alexander Kroth (gewährte Vergütung in TEUR)	216,7	182,0	217,9	244,1	228,6
Veränderung in %	257,2%*	-16,5%	-10,7%	6,8%	7,2%
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	6,14*	3,09	3,44	4,17	4,33
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	28191*	6,66	5,84	7,41	7,71
Christian Hellmuth (gewährte Vergütung in TEUR)	–	117,0	211,3	237,8	219,0
Veränderung in %	–	-44,6%	-11,1%	8,6%	69,2%
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	–	1,99	3,33	4,07	4,15
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	–	4,28	5,66	7,22	7,38
Kyrill Turchaninov (gewährte Vergütung in TEUR)	248,6	73,3	–	–	–
Veränderung in %	13,1%*	n/a	–	–	–
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	2,35	1,24	–	–	–
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	10,78	2,68	–	–	–
Lars Wittan (gewährte Vergütung in TEUR)	204,1	–	–	–	–

Vergleichende Darstellung	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Veränderung in %	n/a	–	–	–	–
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	1,93	–	–	–	–
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	8,85	–	–	–	–
Entwicklung der gewährten Bezüge des Aufsichtsrats					
Hans-Ulrich Sutter (gewährte Vergütung in TEUR)	–	–	7,9	10,0	–
Veränderung in %	n/a	n/a	–21,4 %	n/a	–
Achim Betz (gewährte Vergütung in TEUR)	5,8	12,5	8,7	7,5	–
Veränderung in %	39,2 %*	43,7 %	16,7 %	n/a	–
Kristian Schmidt-Garve (gewährte Vergütung in TEUR)	–	–	5,9	7,5	–
Veränderung in %	n/a	n/a	–21,5 %	n/a	–
Johannes C.G. (Hank) Boot (gewährte Vergütung in TEUR)	13,8	5,0	5,0	5,0	–
Veränderung in %	176,0 %	0,0 %	0,0 %	n/a	–
Nicholas Cournoyer (gewährte Vergütung in TEUR)	–	–	3,0	5,0	–
Veränderung in %	n/a	n/a	–40,5 %	n/a	–
Rolf Elgeti (gewährte Vergütung in TEUR)	3,7	8,1	3,1	–	–
Veränderung in %	–8,6 %*	161,3 %	n/a	–	–
Antje Lubitz (gewährte Vergütung in TEUR)	5,6	8,1	2,8	–	–
Veränderung in %	38,3 %*	189,3 %	n/a	–	–
Sebastian Wasser (gewährte Vergütung in TEUR)	23,1	9,4	1,3	–	–
Veränderung in %	145,7 %	623,1 %	n/a	–	–
Daniel Löhken (gewährte Vergütung in TEUR)	21,3	–	–	–	–
Veränderung in %	n/a	–	–	–	–
Dr. Kai Gregor Klinger (gewährte Vergütung in TEUR)	12,5	–	–	–	–
Veränderung in %	n/a	–	–	–	–

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft

Eine feste Grundvergütung sowie jeweilige Nebenleistungen entsprechen den Gepflogenheiten des Arbeitsmarkts und sind somit vielfach Bedingung für den Abschluss neuer und die Verlängerung bestehender

Vorstandsverträge. Den Vorstandsmitgliedern fließt somit ein Grundeinkommen zu, das die mit der jeweiligen Position verbundenen Aufgaben und die damit einhergehende Verantwortung angemessen widerspiegelt und das Eingehen unangemessener Risiken verhindert. Die Grundvergütung als erfolgsunabhängiger Vergütungsbestandteil soll darüber hinaus

dafür Sorge tragen, dass der Vorstand auch dann seine volle Arbeitskraft der Gesellschaft widmet, wenn die im Rahmen der variablen Vergütung vereinbarten Ziele nicht oder nur in unwesentlichem Rahmen erreicht werden können.

Die variablen Vergütungsbestandteile sollen Anreize für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der DKR setzen. Ziel ist dabei die Schaffung langfristiger Unternehmenswerte entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Gesellschaft. Die variable Vergütung trägt dazu bei, die Interessen der Aktionäre mit jenen des Vorstandes weiter zu harmonisieren. Ferner trägt sie zu einem langfristigen Engagement der Vorstandsmitglieder bei.

Soweit eine LTI-Komponente gewährt wird und für die STI- und LTI-Komponente jeweils von einer Zielerreichung von 100% ausgegangen wird, übersteigen die langfristigen Anteile der variablen Vorstandsvergütung die kurzfristigen Anteile. Die Ausgestaltung der variablen Vergütung reflektiert die Unternehmensentwicklung angemessen in einem kurzfristigen, auf das jeweilige Geschäftsjahr bezogenen, und in einem langfristigen, vierjährigen Zeitraum.

Maximalvergütung

Das Bruttojahresfestgehalt im Geschäftsjahr 2024/2025 betrug für im Geschäftsjahr aktiven Vorstandsmitglieder TEUR 150,0, TEUR 250,0 bzw. 300,0 p.a.

Eine Obergrenze für Nebenleistungen (wie z.B. die Nutzung eines Dienstwagens) bestand bis einschließlich Mai 2025 lediglich bei Reisekostenzuschüssen eines Vorstandsmitglieds. Die von den Vorstandsmitgliedern in Anspruch genommenen Nebenleistungen bewegen sich im üblichen Rahmen.

Im STI beträgt die Zielvergütung für die aktuellen Vorstandsmitglieder TEUR 100,0 bzw. TEUR 150,0 und die Maximalvergütung (Cap) TEUR 150,0 bzw. TEUR 225,0. Im LTI beläuft sich die Zielvergütung für die Vorstandsmitglieder auf TEUR 375,0 bzw. TEUR 0,0. Als Maximalvergütung wurden TEUR 650,0 bzw. TEUR 0,0 festgelegt.

Die Maximalvergütung (ohne Nebenleistungen) für die aktuellen Mitglieder des Vorstands stellt sich demnach wie folgt dar:

In EUR Mio.	Lars Wittan		Kyrill Turchaninov	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
Bruttojahresgehalt	300,0*	n/a	250,0	215,0*
STI	150,0*	n/a	225,0	0,0
LTI	650,0*	n/a	0,0	0,0
Gesamt	1.100,0	n/a	475,0	215,0*

*Aufgrund des unterjährigen Eintritts in den Vorstand kann im Berichtszeitraum nur ein anteiliges Bruttojahresfestgehalt bzw. eine anteilige Maximalvergütung erreicht werden.

Die festgelegte Maximalvergütung wurde im Geschäftsjahr eingehalten.

Billigung des Vergütungsberichts für das vorausgegangene Geschäftsjahr

Die ordentliche Hauptversammlung der DKR vom 01. April 2025 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023/2024 mit der erforderlichen Mehrheit gebilligt.

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (09.2023)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, ein-

schließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Berlin, den 16. Dezember 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Rohmann
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2024 erklärt der Vorstand die Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem REIT-Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DKR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15 %	30.09.2025	32,24 %	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10 % der Aktien	30.09.2025	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75 % der Aktiva	30.09.2025	96,3 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75 % der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2025	100,0 %	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2025	–	Nein
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2025	2,2 %	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von 45 %	30.09.2025	42,5 %	Nein
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2025	n/a	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2024 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 19. März 2025 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2026 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG
Potsdam, 18. Dezember 2025

Der Vorstand



Lars Wittan
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Finanzkalender

19.12.2025

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/
Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2024/2025

13.02.2026

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
ersten Quartal des Geschäftsjahres 2025/2026

vsl. März 2026

Hauptversammlung

13.05.2026

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts
des Geschäftsjahres 2025/2026

14.08.2026

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
dritten Quartal des Geschäftsjahres 2025/2026

18.12.2026

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/
Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2025/2026

Alle Termine finden Sie auf unserer Homepage
unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der
Rubrik „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt
„Finanzkalender“.

Impressum

Herausgeber

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Immobilienfotografie

Marcus Müller-Witte, Berlin

www.mueller-witte.de

Das Copyright aller Bildmotive liegt bei der Deutsche Konsum REIT-AG.

Layout und Satz

zweiband.media

Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH, Berlin

www.zweiband.de

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

(Sitz in der Bundesrepublik Deutschland)

(Registernummer: HRB 13072)

FSE WKN/Share Code: A14KRD (Primärlisting)

JSE Share Code: DKR (Zweitlisting)

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

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: info@deutsche-konsum.de

Web: www.deutsche-konsum.de

JSE Sponsor

PSG Capital

Haftungsausschluss

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Diese sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig; sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren.

Wir übernehmen keine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Konsum REIT-AG dar.

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

Copyright: Deutsche Konsum REIT-AG, Potsdam

Deutsche Konsum REIT-AG

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

Web www.deutsche-konsum.de

