

Geschäftsbericht

1. Oktober 2022 – 30. September 2023



Deutsche
Konsum
REIT-AG



Unternehmenskennzahlen

	01.10.2022	01.10.2021		
	-	-		
	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	79.722	74.390	5.332	7,2
Ergebnis aus der Vermietung	48.249	47.444	805	1,7
EBIT	-116.895	68.010	-184.906	<-100
Finanzergebnis	-13.887	-7.624	-6.264	82,2
Periodenergebnis	-180.992	60.387	-241.379	<-100
FFO	33.131	41.115	-7.984	-19,4
FFO je Aktie (in EUR)	0,94	1,17	-0,23	-19,4
aFFO	11.146	22.546	-11.400	-50,6
aFFO je Aktie (in EUR)	0,32	0,64	-0,32	-50,6
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	-5,15	1,72	-6,87	<-100
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	-3,58	1,22	-4,80	<-100
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,8	4,2	0,6	14,3
	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	989.014	1.030.959	-41.945	-4,1
Bilanzsumme	1.030.178	1.181.814	-151.636	-12,8
Eigenkapital	316.400	514.300	-197.900	-38,5
Finanzielle Verbindlichkeiten	638.067	636.667	1.400	0,2
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	61,6	49,7	11,8	23,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,54	1,63	0,91	55,5
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	2,81	1,98	0,82	41,6
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,1	3,2	-0,1	-1,5
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	3,0	5,2	-2,2	-43,0
Immobilienpezifische Kennzahlen				
NAV	348.103	514.300	-166.196	-32,3
NAV je Aktie (in EUR)	9,90	14,63	-4,73	-32,3
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	7,64	10,98	-3,33	-30,4
REIT-Eigenkapitalquote	35,0	48,9	-14,0	-28,6
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	201.795.084	298.825.473	-97.030.389	-32,5
Aktienkurs (in EUR)	5,74	8,50	-2,76	-32,5
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,12	0,40	-0,28	-70,0
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	184	175	9	5,1
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.082.924	1.048.312	34.612	3,3
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	79.197	73.249	5.948	8,1
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	0,0	0,0
Leerstandsrate (in %)	11,7	11,7	0,0	-0,5
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,0	5,2	-0,2	-3,3

Cover- und Backcoverfoto: Nahversorgungszentrum Linden-Center,
Lindenallee 25, 18437 Stralsund



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	52
8. Headline Earnings per share (HEPS)	56
Lagebericht	58
Jahresabschluss	93
Anhang	98
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers	150
Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023	160
Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	168
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	170
Finanzkalender	172
Impressum	173

Foto: Discounter

Schmiedberger Markt 1-4, 01744 Dippoldiswalde

1. An unsere Aktionäre

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

wir blicken auf ein bewegtes Geschäftsjahr 2022/2023 zurück, in dem wir uns – erstmals in unserer nach wie vor relativ jungen Unternehmensgeschichte – einer Vielzahl von Herausforderungen ausgesetzt sahen.

Wesentlich prägend war im Geschäftsjahr eine weiterhin ungewisse globale Gesamtwirtschaftslage, die insbesondere unter dem Einfluss des russisch-ukrainischen Krieges und den damit einhergehenden wirtschaftlichen und politischen Konsequenzen stand. Zudem waren Themenschwerpunkte wie ausufernde Energiepreise, Rohstoffknappheit, Lieferengpässe und der Fachkräftemangel gesellschaftsübergreifend allgegenwärtig. Nach einem Jahrzehnt mit sehr niedrigen Zinsen führte die veränderte Zinspolitik der EZB im gesamten Immobiliensektor zu wesentlichen Verwerfungen und einem zurückhaltenden Agieren der meisten Akteure am Investmentmarkt. Erkennbar war ein objektübergreifender Transaktionsrückgang besonders im Kalenderjahr 2023. Auch die DKR hat unter anderem aufgrund dieser herausfordernden Gesamtsituation ihre geplanten Ankäufe für das Geschäftsjahr 2022/2023 zurückgestellt.

Das operative Geschäft der DKR zeigte sich in diesem schwierigen Umfeld gewohnt stabil. Aufgrund der vorwiegend nichtzyklischen Nahversorgungsmieterstruktur und inflationsgeschützten Mieteinnahmen erwies sich das Bestandsportfolio der DKR in der Gesamtgemesse als vergleichsweise resilientes Investmentvehikel. Diese Entwicklung untermauert darüber hinaus die Bedeutung des stationären Einzelhandels.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022/2023 ist folgendes festzuhalten:

Die DKR konnte ihre Mieteinnahmen im Periodenvergleich von gut EUR 74,4 Mio. auf EUR 79,7 Mio. um 7,2% steigern, was primär auf Vorjahresankäufe und durch Wertsicherungsklauseln bedingte Mietsteigerungen zurückzuführen ist. Hinsichtlich der Funds from operations („FFO“) ist wiederum ein Rückgang um gut 19,4% auf EUR 33,1 Mio. festzustellen, was vor allem auf das erheblich gesunkene Finanzergebnis zurückzuführen ist. Der Verschuldungsgrad („LTV“) liegt am Stichtag aufgrund der Abwertung des Immobilienportfolios bei 61,6% und damit vorübergehend oberhalb des Zielwerts, der (voll verwässerte) EPRA NTA beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 7,64 je Aktie.

Das Bestandsportfolio wurde im Vorjahresvergleich – bei zwölf An- und drei Verkäufen – in Summe um neun Objekte erweitert und umfasst zum Stichtag 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtjahresnettokaltmiete von EUR 79,7 Mio. Die portfolioübergreifende gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit („WALT“) liegt mit 5,0 Jahren auf einem soliden Niveau. Wie im gesamten Immobiliensektor war aufgrund des im Laufe des Geschäftsjahres deutlich veränderten Zinsumfelds sowie eines Stillstands auf dem Transaktionsmarkt erstmals seit Gründung der DKR ein Bewertungsrückgang im Rahmen der jährlichen Portfoliobewertung zu verzeichnen. Somit ging der Portfoliobuchwert gegenüber dem Vorjahr um etwa 9% zurück und lag am Bewertungsstichtag bei EUR 995,4 Mio.

Abseits dieses gewohnt soliden Abschneidens im operativen Geschäft mussten wir uns im Geschäftsjahr mit zwei Thematiken auseinandersetzen, die leider weniger erfreulich sind und die auch den Aktienkurs spürbar belasten.

Einerseits zweifelt das zuständige Finanzamt Potsdam in Brandenburg den REIT-Status der Gesellschaft an, der im Jahr 2016 erlangt wurde. In diesem Zusammenhang haben wir Steuerbescheide erhalten, die für den Zeitraum ab 2016 Nachzahlungen im niedrigen zweistelligen Millionenbereich vorsehen. Wir sind weiterhin fest davon überzeugt, dass die Argumentation der Finanzverwaltung rechtlich nicht zutreffend ist, und streben daher eine gerichtliche Entscheidung des Sachverhalts an. Da sich ein solcher Rechtsstreit über mehrere Jahre hinziehen wird, haben wir uns aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, sämtliche steuerlichen Risiken aufzudecken, und den vorliegenden Abschluss daher erstmals ohne Berücksichtigung der Steuerbefreiung nach REIT-Gesetz aufgestellt, die das Finanzamt Berlin-Brandenburg derzeit verwehrt.

Andererseits stand im Geschäftsjahr der Darlehensrahmenvertrag mit unserer Gründungs- und Hauptgesellschafterin, der Obotritia Capital KGaA, im Fokus. Nachdem wir uns im Frühjahr 2023 zur Kündigung des

Darlehensvertrags entschlossen haben, wurde unsere Forderung zur Fälligkeit im September 2023 nicht beglichen. Im Dezember 2023 konnten wir eine Einigung mit der Obotritia erzielen – die Obotritia hat dazu kurzfristige, gestaffelte Teiltilgungen zugesagt und zudem ein Sicherheitenpaket gestellt, das im Wesentlichen auf Immobilien basiert und die Ausleihungen zu großen Teilen deckt. Im Gegenzug dafür räumt die DKR der Obotritia eine Stundung bis längstens 30. Juni 2025 ein. Im Jahresabschluss haben wir uns hier aus Vorsichtsgründen entschieden, eine deutliche Wertberichtigung der Darlehensforderung vornehmen, um den Risiken bei der Bewertung der Sicherheiten Rechnung zu tragen.

Als kommende Herausforderung steht nun die Refinanzierung auslaufender Anleihen im Jahr 2024 an. An diesem Thema arbeiten wir bereits seit geraumer Zeit und sind angesichts einer weiterhin soliden Eigenkapitalbasis, des großen Bestands an aktuell unbeliehenen Immobilien und eines umfangreichen Pools potenzieller Fremdkapitalgeber zuversichtlich, zeitnah eine nachhaltige Refinanzierungslösung zu finden.

Abschließend möchten wir uns trotz der gegenwärtigen Herausforderungen für Ihr Vertrauen bedanken und wünschen Ihnen eine erholsame Weihnachtszeit und alles Gute für das kommende Jahr.

Mit herzlichen Grüßen,



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Potsdam, im Dezember 2023

2. Die Aktie

Internationale Finanzmärkte zeigen sich äußerst volatil

Im Kalenderjahr 2022 verzeichneten die nationalen deutschen Indizes nach mehreren Jahren mit hohen Kursgewinnen teilweise deutliche Verluste – nachdem der MDAX kurz vor und der DAX kurz nach dem Jahreswechsel neue Allzeithochs markierten, gingen die Kurse aufgrund vielfältiger politischer und makroökonomischer Verwerfungen im Laufe des Jahres spürbar zurück. Der DAX beendete das Jahr 2022 mit einem Verlust von 12,4%, der MDAX fiel um knapp 28,5% und der SDAX um 27,4%. Damit ging ein wesentlicher Teil der Gewinne, die die Leitindizes seit dem „Corona-Crash“ im März 2020 verzeichnen konnten, wieder verloren.

Im Laufe des Jahres 2023 ergab sich ein differenziertes Bild: Einerseits trat bei den im Vorjahr in die Höhe geschossenen Energiepreisen eine zunehmende Normalisierung ein, wenn auch auf recht hohem Niveau. In der Folge entfernte sich auch die Inflation schrittweise von ihren teils zweistelligen Höchstständen, die zum Jahreswechsel erreicht wurden.

Andererseits führten die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (FED) sowie ihr europäisches Pendant, die EZB, ihre äußerst straffe Geldpolitik des Vorjahres fort und gaben mehrere Zinsschritte bekannt, um die hohen Inflationsraten zu bekämpfen. Als Folge dieser Maßnahmen belastete das inzwischen stark angestiegene Zinsniveau das Geschäft und die Bewertung von Wachstumstiteln sowie von Werten, die aufgrund ihres Geschäftsmodells eine Bilanzstruktur mit höherem Fremdkapitalbestand aufweisen – wie etwa Immobilienunternehmen. Zudem wurden die Börsen wiederholt von Sorgen bezüglich einer möglichen Rezession beherrscht.

Zwischenzeitlich ging an den Märkten im Frühjahr 2023 sogar das „Gespenst“ einer erneuten Finanzkrise um: Nach dem Zusammenbruch mehrerer US-amerikanischer Regionalbanken drohte die Großbank Credit Suisse in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten. Dies konnte nur durch eine von der Schweizer Regierung eingefädelt „Notübernahme“ der Credit Suisse durch

ihre Konkurrentin UBS verhindert werden. Nachdem weltweit die Nervosität im Bankensektor zunächst noch erheblich war, normalisierte sich die Lage im Laufe des Jahres jedoch schrittweise.

Trotz dieser komplexen Gesamtgemengelage zeigten sich die deutschen Aktienmärkte insgesamt relativ stabil – am 30. September 2023 lagen DAX, MDAX und SDAX um 10,5%, 3,8% bzw. 8,0% oberhalb ihrer Stände zum Jahresende 2022.

DKR-Aktienkurs entwickelt sich weiter unbefriedigend

Der deutliche Zinsanstieg in Kombination mit hohen Baukosten und einer zwischenzeitlichen Vervielfachung der Energiepreise trübte die Gewinnaussichten für Immobilienunternehmen deutlich ein und führte auch angesichts der zu erwartenden Rezession zu einem weiterhin schweren Stand von Immobilienaktien am Kapitalmarkt. Im Laufe des Kalenderjahres 2023 konnte sich der breite Immobilienaktienmarkt jedoch schrittweise stabilisieren, sodass der branchenweite Index STOXX Europe 600 Real Estate zum Bilanzstichtag 30. September 2023 nur noch gut 5% tiefer notierte als am Jahresbeginn.

Operativ zeigte sich das Portfolio der DKR abermals sehr stabil. Die Gesellschaft hatte weiterhin keine wesentlichen Mietausfälle zu verzeichnen, konnte ihren Bestand wertschöpfend verwalten und ihre Bestandsmieten im Zuge mietvertraglicher Inflationsklauseln spürbar erhöhen. Wie bereits in den Vorjahren konnten im Geschäftsjahr bestehende Mietverhältnisse verlängert und neue Mietverträge abgeschlossen werden; darüber hinaus wurden in vereinzelten Fällen nicht-strategische Objekte deutlich oberhalb des Buchwerts am Markt platziert. Der Aktienkurs der DKR entwickelte sich im Berichtszeitraum jedoch leider konträr zum operativen Geschäft: Während der Aktienkurs der Gesellschaft im ersten Geschäftshalbjahr dem Trend des breiten Immobilienaktienmarkts noch weitgehend folgen konnte, entkoppelte sich die Kursentwicklung insbesondere im zweiten Geschäftshalbjahr zunehmend von den Vergleichsindizes.

Bis zum Geschäftsjahresende gab der DKR-Aktienkurs spürbar nach und die Aktie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2023 mit einem Kurs von EUR 5,74 deutlich unter dem Niveau zu Beginn des Geschäftsjahres (30. September 2022: EUR 8,50).¹ Somit lag der Aktienkurs ganz erheblich unter dem EPRA NTA von EUR 7,64 je Aktie, der den inneren Wert der Aktie auf voll verwässerter Basis wiedergibt. Der Aktienkurs hat sich seit Beginn der

Börsennotierung am 15. Dezember 2015 insgesamt um EUR 2,24 bzw. um 64,0% erhöht.

Die Marktkapitalisierung lag bei rund EUR 200 Mio. Damit ist die DKR weiter der größte gelistete Investor in der Nische der Nahversorgungsimmobilien in Deutschland und somit auch im Fokus breiter Investorenschichten.

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



• Kennzahlen der DKR-Aktie

EUR	30.09.2023	30.09.2022	%
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	35.155.938	35.155.938	0,0
Schlusskurs am Geschäftsjahresende ²	5,74	8,50	-32,5
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	201,8	298,8	-32,5
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück ³	18.862	7.246	160,3
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	8,70 ⁴	15,35 ⁵	
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	5,40 ⁶	7,92 ⁷	

¹ Jeweils Schlusskurse Xetra.

² Xetra-Schlusskurse vom 30. September 2023 und 30. September 2022.

³ Im Geschäftsjahr 2022/2023 bzw. 2021/2022.

⁴ Variabler Kurs Xetra am 3. Oktober 2022.

⁵ Variable Kurse Xetra am 27. und 28. Oktober 2021 sowie am 1. November 2021.

⁶ Variabler Kurs Xetra am 19. und 20. Juli 2023.

⁷ Variabler Kurs Xetra am 30. September 2022.



Foto: Nahversorgungszentrum Haff-Center
Haffring 24, 17373 Ueckermünde

Dividendenausschüttung bei EUR 0,12 je Aktie

Am 13. Juli 2023 folgte die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021/2022 und beschloss eine Dividendenausschüttung von EUR 0,12 je Aktie, was gegenüber der Vorjahresdividende (EUR 0,40 je Aktie) einer Reduzierung der Ausschüttung um 70% entsprach. In Zeiten gestiegener Zinsen und angesichts bevorstehender Refinanzierungen war es das erklärte Ziel des Vorstands, hier behutsam vorzugehen und eine ausreichende Liquidität in der Gesellschaft zu belassen. Insgesamt schüttete die DKR ihren Aktionären TEUR 4.219 aus.

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 2023 bei 40,84%⁸ bzw. 46,08%⁹.

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG fand am 13. Juli 2023 in Berlin statt. Vertreten waren fast 77% des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 35.155.938 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Informationen zu den Aufsichtsratswahlen sind in den Kapiteln „3. Erklärung zur Unternehmensführung“ und „4. Bericht des Aufsichtsrats“ dieses Geschäftsberichts enthalten. Informationen zum Vergütungssystem sind auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungssystem Vorstand und Aufsichtsrat“ zu finden.

Investor Relations

Die DKR war im Geschäftsjahr 2022/2023 weiterhin in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten steigern. Auf den Investor-Relations-Seiten der Homepage finden Interessierte neben kapitalmarktrechtlichen Pflichtmitteilungen, wie z. B. Ad-hoc-Meldungen, auch Pressemeldungen, Finanzberichte und Investorenpräsentationen.

⁸ Streubesitz gem. REIT-Gesetz.

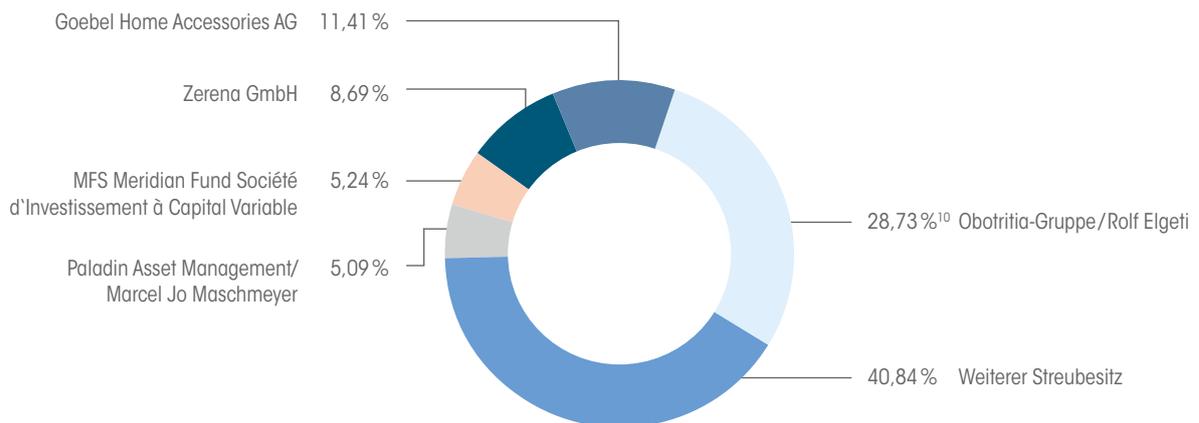
⁹ Streubesitz gem. „Guide to the DAX Equity Indices“.

• Die DKR-Aktie auf einen Blick

Stand	30. September 2023
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
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:



Stand: 30. September 2023

Streubesitz gem. REIT-Gesetz: 40,84%.

Streubesitz gem. „Guide to the DAX Equity Indices“: 46,08%.

¹⁰ Obotritia-Gruppe: 27,94%.

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 12. Dezember 2023 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 am 22. September 2022, sowie der am 25. November 2022 abgegebenen Ergänzung zur Entsprechenserklärung 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 (vormals A.1) 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 20 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 dieses formalisierten Maßnahmesystems 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 (41 bis 43 Jahre) hält die Gesellschaft eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich.

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

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet und beabsichtigt auch künftig nicht, solche Ziele zu setzen oder ein Kompetenzprofil zu erarbeiten. Da kein Kompetenzprofil erarbeitet (werden) wird, umfasst dieses auch keine Expertise von Aufsichtsratsmitgliedern zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen. Ebenso wenig wurden Regeln zur Vielfalt (Diversität) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt oder sollen künftig festgelegt werden. 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. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 16,67 % als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt.

Mit Beschluss vom 21. Juli 2023 hat der Aufsichtsrat 20 % als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Mit der Verkleinerung des Aufsichtsrats auf fünf Mitglieder und der Wahl von Frau Lubitz auf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 beträgt die Frauenquote im Aufsichtsrat nun 20 % und erreicht damit die Zielgröße.

Empfehlungen C.10 DCGK – Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden:

Herr Elgeti war seit Dezember 2015 Vorstandsvorsitzender der Deutsche Konsum REIT-AG, hat sein Amt zum Ende der Hauptversammlung 2023 niedergelegt und war bis zum 13. November 2023 Aufsichtsratsvorsitzender. Die von § 100 Abs. 2 Nr. 4 AktG vorgesehene „Cooling-Off-Periode“ wurde nicht eingehalten, da die Wahl in den Aufsichtsrat auf Vorschlag von Aktionären erfolgte, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Diese Umstände begründen nach Auffassung des Aufsichtsrats eine fehlende Unabhängigkeit von Herrn Elgeti. Der Aufsichtsrat war während der Amtszeit Herrn Elgetis als Aufsichtsratsvorsitzender jedoch der Auffassung, dass die Erfahrung und die Kompetenz von Herrn Elgeti es sinnvoll erscheinen ließen, seine Fähigkeiten der Gesellschaft fortan im Rahmen einer Tätigkeit im Aufsichtsrat – und dort bis zum 13. November 2023 als Vorsitzender – zuteilwerden zu lassen.

Empfehlungen D.2 und D.4 (vormals: D.5) DCGK – Ausschüsse des Aufsichtsrats:

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, nicht gesetzlich vorgeschriebene Ausschüsse zu bilden, und folgte somit nicht den Empfehlungen D.2 und D.4 (vormals D.5) DCGK. Am 21. Juli 2023 wurde ein Ausschuss, bestehend aus den Mitgliedern Achim Betz, Antje Lubitz und Sebastian Wasser gebildet, der sich zur Vermeidung von Inter-

senkonflikten im Zusammenhang mit dem Darlehen gegenüber der Obotritia Capital KGaA gebildet hat. Der Aufsichtsrat hält eine Bildung weiterer Ausschüsse derzeit für nicht erforderlich und widmet sich weiterhin in seiner Gesamtheit den anstehenden Themen.

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

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

Empfehlung G.10 DCGK – Vergütung des Vorstands:

Das von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 10. März 2022 gebilligte und vom Aufsichtsrat festgesetzte Vergütungssystem des Vorstands sieht abweichend von Ziff. G.10 des DCGK nicht vor, dass die einem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbestandteile überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die hiermit bezweckte Schaffung eines Anreizes durch die Kopplung des Werts der variablen Vergütung an die langfristige Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft bereits im Rahmen der Bemessung der variablen Vergütung und den Auszahlungsvoraussetzungen hinreichend berücksichtigt wird. So stellt die Entwicklung des Aktienkurses (neben dem operativen Ergebnis und dem Nettovermögenswert der Gesellschaft) eine wesentliche Grundlage für die Bemes-



sung der variablen Vergütung dar. Der überwiegende Teil der variablen Vergütung wird zudem nur ausgezahlt, wenn eine Mindestzielerreichung auch in den drei einem Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahren eintritt. Die Gesellschaft ist daher der Auffassung, dass eine zusätzliche Gewährung der variablen Vergütung in Aktien nicht erforderlich ist, um entsprechende Anreize zu setzen.

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

Der Aufsichtsrat folgt nicht der Empfehlung, bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate

te 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, 12. Dezember 2023

Für den Aufsichtsrat



Sebastian Wasser
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Alexander Kroth
Vorstand



Christian Hellmuth
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.



Foto: Discounter, Dorfstraße 25, 16727 Oberkrämer

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 Aufsichtsrat folgt derzeit nicht der Empfehlung B.1 DCGK, 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. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft mit Beschluss vom 15. September 2020 für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Vorstand festgelegt. Diese Zielgröße wurde in der Vergangenheit und wird derzeit erreicht.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG bestand bis zur Hauptversammlung 2023, die am 13. Juli 2023 stattfand, aus Herrn Rolf Elgeti, Herrn Alexander Kroth und Herrn Christian Hellmuth, und damit aus drei Personen. Mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung 2023 legte Herr Elgeti sein Vorstandsmandat nieder, so dass der Vorstand nunmehr aus Herrn Alexander Kroth und Herrn Christian Hellmuth besteht. Die Vorstandsverträge von Herrn Kroth und Herrn Hellmuth wurden 2023 um drei weitere Jahre bis zum 30. Juni 2026 verlängert.

Die beiden Vorstandsmitglieder Alexander Kroth (CIO) und Christian Hellmuth (CFO) 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. Zudem sind die Bereiche Strategie, Recht/Compliance sowie Human Resources nach Niederlegung des bisherigen CEO Herrn Elgeti in die beiderseitige Verantwortung von CIO und CFO übergegangen.

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 12. Dezember 2023: 41 bis 43 Jahre) eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich hält.

Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für den Vorstand in Höhe von 80 Jahren festgelegt.

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

Die Vergütung des CEO, Rolf Elgeti, erfolgte in Form einer festen Vergütung über eine Umlagevereinbarung mit der Obotritia Capital KGaA. Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder Alexander Kroth und Christian Hellmuth basiert auf kurz- und langfristigen Vergütungsanreizen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Vorstands enthält der Vergütungsbericht 2021/2022 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 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 (vormals A.1) 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 30. 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. Da nach Auffassung der Gesellschaft keine Führungspositionen unterhalb des Vorstands bestehen, kann die Gesellschaft keine Angaben zur derzeitigen Erreichung der Zielgröße machen. Bei der Deutsche Konsum REIT-AG ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung von Führungspositionen jedoch geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

Der Aufsichtsrat

Die zentralen Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen in der Beratung und Überwachung des Vorstands. Der fünfköpfige Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG arbeitet dabei auf Basis einer Geschäftsordnung, die er sich selbst gegeben hat. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungs-

gemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Alle Aufsichtsratsmitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt. Der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG bestand im Geschäftsjahr 2022/2023 zunächst aus Herrn Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender), Herrn Achim Betz (erster stellvertretender Vorsitzender), Herrn Kristian Schmidt-Garve (zweiter stellvertretender Vorsitzender), Frau Cathy Bell-Walker, Herrn Johannes C. G. (Hank) Boot und Herrn Nicholas Cournoyer und damit aus sechs Personen. Im Laufe des Geschäftsjahres haben vier Aufsichtsratsmitglieder ihre Mandate aus persönlichen Gründen niedergelegt (Frau Bell-Walker zum 11. November 2022, Herr Schmidt-Garve zum 13. Juli 2023, Herr Cournoyer zum 5. Mai 2023 sowie Herr Sutter zum 13. Juli 2023).

Der Prüfungsausschuss bestand vom 1. Januar 2022 bis zum 11. November 2022 aus Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Herrn Hans-Ulrich Sutter (stellvertretender Vorsitzender) und Frau Cathy Bell-Walker und somit aus drei Personen. Nach der Niederlegung des Aufsichtsratsmandats durch Frau Bell-Walker wurden die Aufgaben des Prüfungsausschusses bis zur ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juli 2023 von den verbleibenden Ausschussmitgliedern fortgeführt. Nach der Hauptversammlung 2023 bestätigte der Aufsichtsrat Herrn Achim Betz als Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Frau Antje Lubitz (stellvertretende Vorsitzende) und Herr Rolf Elgeti wurden neu in das Gremium gewählt. 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.

Die Hauptversammlung, die am 13. Juli 2023 stattfand, beschloss die Verkleinerung des Aufsichtsrats auf fünf Mitglieder. Zugleich wählte sie Herrn Rolf Elgeti, Frau Antje Lubitz und Herrn Sebastian Wasser als neue Mitglieder des Aufsichtsrats.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Achim Betz und Johannes C.G. (Hank) Boot endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2023 endende Geschäftsjahr beschließt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Rolf Elgeti, Antje Lubitz und Sebastian Wasser endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2024 endende Geschäftsjahr beschließt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Sachverstand und Erfahrungen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung und in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen, was insbesondere auch für die Mitglieder des Prüfungsausschusses gilt: Auf Grund seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre sowie seiner umfangreichen Tätigkeit als ehemaliger Vorstand verschiedener Unternehmen sowie als Analyst verfügt Herr Rolf Elgeti auf dem Gebiet der Rechnungslegung über umfangreiche Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme sowie über Erfahrungen und Kompetenzen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Als Diplom-Kaufmann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer verfügt Herr Achim Betz ebenfalls über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung sowie über umfassende Kenntnisse und jahrelange Erfahrungen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Auf Grund ihrer Ausbildung zur Bilanzbuchhalterin, des Studiums zur Immobilienökonomin sowie ihrer umfangreichen Tätigkeiten als Buchhalterin, im Controlling sowie als Geschäftsführerin verfügt Frau Antje Lubitz über umfangreiche Kompetenzen auf dem Gebiet der Rechnungslegung. Zudem erwerben die Mitglieder des Aufsichtsrats derzeit sukzessiv Kompetenzen im Rahmen der zukünftig verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung.

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.

Der Aufsichtsrat beabsichtigt nicht, 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 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. Seit dem 5. März 2020 betrug die tatsächliche Größe der Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat 16,67%. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 16,67% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Zielgröße wurde in der Vergangenheit bis zur Niederlegung des Aufsichtsratsmandats durch Frau Bell-Walker am 11. November 2022 erreicht. Mit Beschluss vom 21. Juli 2023 hat der Aufsichtsrat 20% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Mit der Verkleinerung des Aufsichtsrats auf fünf Mitglieder und der Wahl von Frau Lubitz auf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 beträgt die Frauenquote im Aufsichtsrat nun 20% und erreicht damit die Zielgröße.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022/2023 angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, nicht gesetzlich vorgeschriebene Ausschüsse zu bilden, und folgte somit nicht den Empfehlungen D.2 und D.4 (vormals D.5) DCKG. Am 21. Juli 2023 hat der Aufsichtsrat einen Ausschuss gebildet, der sich mit den ausstehenden Forderungen der Gesellschaft gegen die Obotritia Capital KGaA befasst und dem Herr Elgeti, zur Vermeidung möglicher Interessens-

konflikte auf Grund seiner Stellung als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA, nicht angehört.

Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für den Aufsichtsrat in Höhe von 80 Jahren festgelegt.

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 Stimmgleichheit, 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.

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 2022/2023.

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 2022/2023 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 einzel-

nen 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 beschäftigte sich im Geschäftsjahr 2022/2023 mit dem möglichen Interessenkonflikt von Herrn Elgeti hinsichtlich des bestehenden Darlehens gegenüber der Obotritia Capital KGaA und gründete zur Vermeidung von potentiellen Interessenkonflikten einen Ausschuss zur Behandlung dieses Themas, dem Herr Elgeti nicht angehört. Im Geschäftsjahr 2022/2023 traten im Übrigen keine Interessenkonflikte auf.

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 20 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 Maßnahmesystems stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzensgewinn.

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 Stimmrechts. 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 2022 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 13. Juli 2023 statt. Vertreten waren über 76% des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 35.155.938 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Aktienoptionsprogramme

Bei der Deutsche Konsum REIT-AG gibt es derzeit keine Aktienoptionsprogramme oder ähnliche Anreizsysteme.

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, Quartalsmitteilungen 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 2023 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022/2023 gewählt. Die Prüfungen der DOMUS AG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung 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.

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 2022/2023 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 Absatz 1 und 2 Satz 1 des Aktiengesetzes, der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 Absatz 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 2023

Für den Aufsichtsrat



Sebastian Wasser
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Alexander Kroth
Vorstand



Christian Hellmuth
Vorstand



Foto: Baumarkt, Nuhnenstraße 19, 15234 Frankfurt (Oder)

4. Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG („DKR“) hat im Geschäftsjahr 2022/2023 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 engmaschigen Berichterstattung seitens des Vorstands zu den aktuellen Entwicklungen der Gesellschaft nahm der Aufsichtsrat seine Informationsrechte regelmäßig 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 ergriffenen 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 Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements sowie der Compliance des Unternehmens beraten.

Im Berichtsjahr war bis zu seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat zum Ablauf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juli 2023 Herr Hans-Ulrich Sutter Vorsitzender des Aufsichtsrates. Für die Zeit vom 21. Juli 2023 bis zum 13. November 2023 nahm Herr Rolf Elgeti dieses Amt wahr. In der Aufsichtsratssitzung vom 13. November 2023 wurde dann Herr Sebastian Wasser zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt und hat dieses Amt seitdem inne. In dem gesamten Berichtszeitraum hatte Herr Achim Betz den stellvertretenden Vorsitz des Aufsichtsrates inne und nimmt dieses Amt auch weiterhin wahr.

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, der Liquiditätsplanung und der Eigenkapitalsituation auseinandergesetzt. Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in der bilanzfeststellenden Sitzung auch über die Rentabilität der Gesellschaft, und hierbei insbesondere über die Rentabilität des Eigenkapitals, berichtet.

Zusätzlich zur fortlaufenden Wahrnehmung seiner Informationsrechte nahm der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022/2023 gegenüber dem Vorstand intensiv auch seine überwachende und zunehmend auch gestaltende Beratungsfunktion wahr.

Während des Geschäftsjahrs implementierte der Aufsichtsrat dazu neue Zustimmungsvorbehalte. Ferner steigerte er auch in einem erheblichen Maße seine Sitzungsfrequenz.

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 potenziellen 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 mehr als 22 Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen der 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 umfangreicher Unterlagen sowie intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat tagte bei Bedarf auch ohne den Vorstand. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022/2023 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 Geschäftsbericht 2021/2022 ausgewiesenen Risiken steigerte der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit. Neben einer signifikanten Steigerung seiner Sitzungsfrequenz ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in regelmäßigen Abständen sowohl mündlich als auch schriftlich zu allen wesentlichen Fragen der Gesellschaft Bericht erstatten.

Dabei konzentrierte er seine Überwachungstätigkeit vor allem auf die jeweils aktuelle Unternehmenssituation der Gesellschaft, den Abschluss und die Valutierung neuer Bankdarlehen sowie auf die Prolongation bzw. Erhöhung bestehender Darlehen, die Überwachung von weiteren Zahlungen der DKR, die Kündigung der an die Obotritia Capital KGaA gewährten Darlehen („Obotritia-Darlehen“), die zum Teil erhaltene Rückzahlung der Obotritia-Darlehen und die Ergreifung weiterer Maßnahmen in Bezug auf die zum 30. September 2023 noch ausstehenden Rückzahlungsbeträge.

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats in den einzelnen Sitzungen standen außerdem die folgenden Schwerpunktthemen:

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 15. Dezember 2022, an der auch der Abschlussprüfer teilnahm, billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021/2022, der damit festgestellt war. Zudem wurde die variable Vorstandsvergütung auf Grundlage der Erreichung der vorab festgelegten Zielerreichungskriterien für

das Jahr 2021/2022 festgestellt. In dieser Sitzung überprüfte der Aufsichtsrat auch die Angemessenheit der Vorstandsvergütung und deren Wirksamkeit zur Förderung einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang legte er die Höhe der im nachfolgenden Geschäftsjahr geltenden Zielerreichungskriterien fest, an denen sich die variable Vergütung des Vorstands orientiert. Im Anschluss berieten Vorstand und Aufsichtsrat über den aktuellen Stand der Ankaufspipeline, der Liquiditätsplanung sowie der sonstigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat zudem über die aktuelle Situation der steuerlichen Privilegierung der DKR unter den Bestimmungen des REIT-Gesetzes.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Aufsichtsrat im Zuge seiner Überwachungspflicht auf seiner Sitzung am 15. Dezember 2022 sowie auf seinen Sitzungen am 14. Februar 2023, 24. Februar 2023 und 23. März 2023 weitere Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, deren Abschluss bzw. Vornahme einer Zustimmung des Aufsichtsrates i. S. v. § 111 Abs. 4 AktG bedürfen.

Aus überwiegenden, gewichtigen Gründen des Unternehmensinteresses beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats (in den Sitzungen am 23. Februar 2023 und 27. Februar 2023), die zunächst für den 16. März 2023 einberufene, ordentliche Hauptversammlung der DKR zeitlich zu verschieben und sodann für den 13. Juli 2023 einzuberufen.

Der Aufsichtsrat schloss sich in seiner Sitzung vom 30. Mai 2023 dem Gewinnverwendungsbeschluss des Vorstands nach § 170 AktG und dem Entwurf zur Einberufung der Hauptversammlung zum 13. Juli 2023 vom selben Tag an. Des Weiteren erörterte der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand die übrigen Tagesordnungspunkte wie die Wahl des Abschlussprüfers und die Wahl des Aufsichtsrats. Der Vorstandsvorsitzende, Herr Rolf Elgeti, informierte den Aufsichtsrat über den Wunsch, sein Amt als Vorstand niederzulegen und aufgrund des Wahlvorschlags der Obotritia in den Aufsichtsrat zu wechseln. Nach § 100 Abs. 2 Nr. 4 AktG besteht eine gesetzliche Ausnahme von der ansonst geltenden zweijährigen Karenzzeit beim Wechsel vom Vorstand in den Aufsichtsrat, wenn der Vorschlag von einem Aktionär

erfolgt, welcher mindestens 25 % der Anteile am Grundkapital hält. Die Voraussetzungen lagen vor, sodass der entsprechende Beschlussvorschlag in die Einberufung der Hauptversammlung aufgenommen werden konnte.

In der Aufsichtsratsitzung vom 29. Juni 2023 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat von dem am 28. Juni 2023 erhaltenen Gegenantrag zu Tagesordnungspunkt 5 und dem Wahlvorschlag der Rocata GmbH bezüglich Herrn Sebastian Wasser als weiteren Kandidaten für den Aufsichtsrat.

Die Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 wählte Herrn Rolf Elgeti, Frau Antje Lubitz und Herrn Sebastian Wasser neu in den Aufsichtsrat. Gleichzeitig schieden nach Frau Cathy Bell-Walker (im November 2022) und Herrn Nicholas Cournoyer (im Mai 2023) mit Ablauf der Hauptversammlung auch die Herren Kristian Schmidt-Garve und Hans-Ulrich Sutter aus dem Aufsichtsrat aus.

In seiner Sitzung vom 21. Juli 2023 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu. Durch das Ausscheiden von Herrn Sutter musste ein neuer Aufsichtsratsvorsitzender gewählt werden. Herr Rolf Elgeti wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Herr Betz bleibt der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat beschloss zudem einen weiteren Ausschuss zu bilden (das sog. Conflict Committee), welcher – unter Beachtung zwingender aktienrechtlicher Grenzen – mit möglichst umfangreichen und weitgehenden Befugnissen ausgestattet und mit der möglichst abschließenden Erledigung aller Themen betraut wird, bezüglich denen einzelne Mitglieder derzeit Interessenskonflikte haben bzw. künftig haben werden. Das Conflict Committee hat maximal vier Mitglieder und ist beschlussfähig, sobald ihm drei Mitglieder angehören. Die derzeitigen Mitglieder sind Herr Betz, Herr Wasser und Frau Lubitz, wobei Herr Betz zum Vorsitzenden des Conflict Committee und Herr Wasser zum stellvertretenden Vorsitzenden des Conflict Committee gewählt wurden. Ferner bildete der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss (sog. Audit Committee bzw. Prüfungsausschuss). Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat legte der Aufsichtsrat die Zielgröße 20% fest.

Tätigkeit des Prüfungsausschusses im Berichtszeitraum

Seit dem 1. Januar 2022 hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss, der aus Herrn Achim Betz, Herrn Hans-Ulrich Sutter und Frau Cathy Bell-Walker bestand. Im November 2022 legte Frau Cathy Bell-Walker ihre Ämter im Aufsichtsrat sowie im Prüfungsausschuss nieder, sodass sich der Prüfungsausschuss bis zur Hauptversammlung aus Herrn Achim Betz und Herrn Hans-Ulrich Sutter zusammensetzte. Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juli 2023 endete die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss von Herrn Hans-Ulrich Sutter. In der konstituierenden Sitzung des neu zusammengesetzten Aufsichtsrates am 21. Juli 2023 wurden die folgenden Mitglieder des Aufsichtsrats in den Prüfungsausschuss gewählt: Herr Achim Betz (als Vorsitzender des Prüfungsausschusses), Frau Antje Lubitz (als stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses) und Herr Rolf Elgeti (als Mitglied des Prüfungsausschusses).

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. 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 2022/2023 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.

Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Vorsitzende, Herr Achim Betz, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Die stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Hans-Ulrich Sutter (bis 13. Juli 2023) und Frau Antje Lubitz (seit 21. Juli 2023), 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 2022/2023.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2023 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 13. Juli 2023 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

Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 18. Dezember 2023 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 (vor allem 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 18. Dezember 2023 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 2023 aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung (d.h. zum Verlustvortrag) hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Aufgrund des negativen Jahresergebnisses kann für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022/2023 kein Dividendenvorschlag erfolgen.

Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht)

Der Vorstand hat für den Zeitraum der Beherrschung gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Der Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen war Gegenstand der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat über das Ergebnis seiner Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,*
- 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“*

Auch der Prüfungsbericht lag dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Der Aufsichtsrat hat sowohl den Abhängigkeitsbericht des Vorstands, als auch den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers geprüft und der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrats über den Abhängigkeitsbericht teilgenommen und zu den wesentlichen Ergebnissen seiner Prüfung berichtet. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat stimmt der Aufsichtsrat dem Abhängigkeitsbericht des Vorstands und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zu und erhebt gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2022/2023 folgende personelle Veränderungen:

Frau Cathy Bell-Walker, Mitglied im Aufsichtsrat sowie im Prüfungsausschuss, hat am 11. November 2022 den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft darüber informiert, dass sie ihre Ämter aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niederlegen wird. Mit Wirkung zum 5. Mai 2023 legte zudem Herr Nicholas Cournoyer sein Aufsichtsratsmandat nieder. Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juli 2023 schieden zudem Herr Hans-Ulrich Sutter und Herr Kristian Schmidt-Garve aus dem Aufsichtsrat aus. Mit Eintragung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 wurde die satzungsmäßige Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von sechs auf fünf reduziert. Gleichzeitig wurden in der Hauptversammlung drei neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Rolf Elgeti, der sein Amt als Vorstandsvorsitzender niederlegte, sowie Frau Antje Lubitz und Herr Sebastian Wasser wurden in den Aufsichtsrat gewählt. Ebenfalls auf der Hauptversammlung wurde durch Beschluss die satzungsmäßige Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Prüfungsausschuss angepasst, um die angemessene Vergütung mit Berücksichtigung des zeitlichen Aufwands nach Vorgabe des Deutschen Corporate Governance Kodex zu gewährleisten.

Mit dem Wechsel von Herrn Rolf Elgeti vom Vorstand in den Aufsichtsrat bleiben die bisherigen Vorstände Herr Christian Hellmuth und Herr Alexander Kroth weiterhin Mitglieder des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2022/2023.

Potsdam, im Dezember 2023

Für den Aufsichtsrat



Sebastian Wasser
Aufsichtsratsvorsitzender

Anlage A:

Sitzung	Hans-Ulrich Sutter ⁴⁾	Achim Betz	Kristian Schmidt-Garve ⁴⁾	Johannes C. G. (Hank) Boot	Nicholas Cournoyer ³⁾	Rolf Elgeti ⁵⁾	Sebastian Wasser ⁵⁾	Antje Lubitz ⁵⁾
1.11.2022 ^{VS*}	X	X	X	X	X			
15.12.2022 ^{PS}	X	X	X ¹⁾	X	X			
19.12.2022 ^{VS}	X	X	X	X	X			
22.12.2022 ^{VS}	– ²⁾	X	X	X	X			
12.1.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
7.2.2023 ^{VS}	X	–	X	X	X			
10.2.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
14.2.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
20.2.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
24.2.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
27.2.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
23.3.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
29.3.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
5.4.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
15.4.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X			
5.5.2023 ^{UB}								
8.5.2023 ^{VS}	–	X	X	X				
23.5.2023 ^{VS}	X	X	X	X				
30.5.2023 ^{VS}	X	X	X	X				
22.6.2023 ^{VS}	–	X	X	–				
29.6.2023 ^{VS}	–	X	X	X				
7.7.2023 ^{VS}	X	X	X	X				
21.7.2023 ^{VS}		X		X		X	X	X
4.9.2023 ^{VS CC}		X		–		–	X	X
13.9.2023 ^{VS CC}		X		–		–	X	X
18.9.2023 ^{VS CC}		X		–		–	X	X
25.9.2023 ^{VS CC}		X		X		–	X	X
29.9.2023 ^{VS CC}		X		X		–	X	X

*Cathy Bell-Walker hat am 1.11.2022 an der virtuellen Sitzung teilgenommen. Sie hat ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 11.11.2022 niedergelegt.

1) Virtuelle Teilnahme (online und telefonisch).

2) Wegen Krankheit entschuldigt.

3) Niederlegung des Aufsichtsratsmandates mit Wirkung zum 5. Mai 2023.

4) Zum Ablauf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 ausgeschiedene Mitglieder.

5) Mit der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 neugewählte Aufsichtsratsmitglieder.

VS Virtuelle Sitzung

PS Präsenzsitzung

UB Umlaufbeschluss

VS CC Virtuelle Sitzung des Conflict Committee

Foto: Discounter
Karl-Marx-Straße 33, 15890 Eisenhüttenstadt



5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat



Vorstand

Alexander Kroth

Investmentvorstand (CIO)

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

Christian Hellmuth

Finanzvorstand (CFO)

Herr Hellmuth 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

Sebastian Wasser

Aufsichtsratsvorsitzender,
Geschäftsführer ehret + klein Capital Markets GmbH
und verbundener Unternehmen

Achim Betz

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
und Vorsitzender des Prüfungsausschusses,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Diplom-Kaufmann

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

Rolf Elgeti
Mitglied des Prüfungsausschusses,
Diplom-Kaufmann, persönlich haftender
Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA

Antje Lubitz
Stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Immobilienökonomin,
Geschäftsführerin 3PM Services GmbH

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.



Foto: Nahversorgungszentrum Linden-Center
Lindendlee 25, 18437 Stralsund

6. Das Immobilienportfolio

6.1. Investmentstrategie

Fokus auf renditestarke Nahversorgungsimmobilien mit Lebensmittelanker

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf guten Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion in ganz Deutschland. Diese Immobilien weisen in der Regel überdurchschnittlich 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 Lebensmittel Einzelhandelskonzerne, Sonderpostenmärkte, Drogerien und oft auch medizinische Einrichtungen erzielt, die als weitgehend konjunkturunabhängig eingeschätzt werden.

Gleichzeitig sind derartige Einzelhandelsimmobilien nur wenig von der Konkurrenz des Online-Handels betroffen, da gerade Lebensmittel, Drogerieartikel und auch Baumarktprodukte in Deutschland weiterhin bevorzugt stationär eingekauft werden. Dies wird durch empirische Untersuchungen bestätigt, nach denen der Online-Anteil am Umsatz im Lebensmittel- und Drogeriebereich selbst in dem weiterhin von coronabedingten Lockdown-Maßnahmen geprägten Jahr 2022 bei lediglich 2,4% (2021: 2,2%) bzw. 3,2% (2021: 3,4%) lag.¹ Im Drogeriebereich ist der Online-Anteil somit sogar gesunken, eine ähnliche Tendenz zeigt sich im Baumarktsegment. In anderen Handelsparten, wie zum Beispiel Elektronik, Mode und Freizeitartikeln ist der Online-Anteil am Gesamtumsatz zwar ebenfalls geringfügig zurückgegangen, verbleibt aber auf einem hohen Niveau von teilweise mehr als einem Drittel. Deshalb investiert die DKR ausschließlich in Basic-Retail-Objekte.

Die DKR konzentriert sich bei der Akquise von Objekten auf Mittelzentren und Ballungsräume abseits gro-

ßer Metropolen, da hier der Bieterwettbewerb um diese Akquisitionsziele geringer ist. Zudem werden ganz bewusst Einzelhandelsimmobilien mit vergleichsweise kurzen Restmietlaufzeiten eingekauft – die DKR trägt mithin das Mietvertragsverlängerungsrisiko. Dadurch kann sie attraktive Anfangsrenditen von rund 10% bei einem gleichzeitig moderaten Investitionsrisiko erzielen. Die über die letzten Jahre konstante WALT des Gesamtportfolios zeigt jedoch, dass dieses Risiko beherrschbar ist und auslaufende Mietverträge aufgrund der Standortqualität immer wieder verlängert oder Leerstandsflächen neu vermietet werden können. Darüber hinaus ist mit inzwischen über 87% ein Großteil der Mietverträge der DKR inflationsgeschützt, weshalb die Mietcashflows einen wirksamen Schutz in einem inflationären Umfeld bieten. Zudem werden die Immobilien grundsätzlich einzeln erworben, da Portfoliodeals in der Regel zu weitaus geringeren Ankaufsrenditen erfolgen bzw. wesentlich teurer sind.

Damit agiert die DKR als professioneller Investor und Immobilienmanager in einer Nische mit Investitionsvolumina zwischen in der Regel EUR 1 Mio. und EUR 25 Mio., die einerseits für Privatinvestoren zu groß und andererseits für institutionelle Investoren zu klein und uninteressant ist. Dies ermöglicht einen weitgehend konkurrenzarmen und zügigen Akquisitionsprozess, was sich im nachhaltigen Portfoliowachstum der letzten Jahre gezeigt hat.

Kern der Investmentstrategie ist zum einen die genaue Objektanalyse, bei der u. a. die Mikrolage, die Entwicklungsmöglichkeiten und das Mietvertragsverlängerungsrisiko der wesentlichen Mietverträge eingeschätzt werden. Dies stellt die DKR durch ihre erfahrenen Mitarbeiter und ihr Netzwerk im Markt sicher. Zum anderen ist es insbesondere für die Verkäuferseite vorteilhaft, wenn Akquisitionen schnell erfolgen können. Dies erreicht die DKR durch ihre Unabhängigkeit von externen Finanzierungen im Ankaufpro-

¹ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2023/2024, 18. Ausgabe, Seite 31.

zess: Alle Objekte werden zunächst vollständig mit Eigenkapital erworben und in der Regel erst später mit externen Banken durch Fremdkapitalaufnahmen refinanziert.

Wertschöpfung durch aktives Asset Management

Die DKR erwirbt bewusst auch entwicklungsfähige Objekte („Value-add“) mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten, da sie hier Wertschöpfungsmöglichkeiten durch ein aktives Asset Management und gezielte werthebende Investitionen ausnutzen kann. Somit hält die DKR inzwischen eine Reihe an Objekten in ihrem Portfolio, bei denen sie erfolgreiche Revitalisierungsmaßnahmen umgesetzt hat. Deutliche Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen führen dabei zu einer erheblichen Steigerung des Objektwerts.

Darüber hinaus arbeitet die DKR auch auf Portfolioebene an einer nachhaltigen Steigerung der Objektwerte. So wird die Ausstattung der Standorte der DKR mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Kooperation mit dem Energieversorger EnBW weiter vorangetrieben. Außerdem plant die Gesellschaft die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mehreren Objekten. Im Falle von drei größeren Immobilien steht die Planung bereits kurz vor dem Abschluss – eine zeitnahe Umsetzung der Projekte soll erfolgen.

Kapitalrecycling

Im Rahmen eines wachsenden Portfolios in Kombination mit den genannten Wertschöpfungen können einzelne Immobilien oder kleinere Teilportfolios selektiv zu deutlich höheren Preisen wieder veräußert werden. Die so generierten Veräußerungsgewinne kann die DKR dann in Neuakquisitionen mit höherer Rendite gemäß ihrer Ankaufskriterien reinvestieren. Zudem ergeben sich grundsätzlich attraktive Dividendenausschüttungen für die Aktionäre der Gesellschaft.

Transformation einzelner Handelsimmobilien zu einer institutionellen Assetklasse

Durch den weiteren Aufbau des Immobilienportfolios egalisieren sich die individuellen Risiken der einzelnen Immobilien stetig. Einerseits verteilt sich ein Einzelrisiko auf eine größere Gesamtheit an Objekten und andererseits verbessert sich auch die Verhandlungsposition der DKR gegenüber den Großmietern mit jedem weiteren Ankauf, da die Anzahl der Mietverhältnisse mit den gleichen Einzelhandelskonzernen zunimmt. Zudem kann die DKR mit jeder weiteren Akquisition Skaleneffekte sowohl bei den laufenden Verwaltungs- und Managementkosten als auch bei den Fremdkapitalkosten erzielen.

Im Rahmen dieser Transformation wird aus einzelnen, nicht-institutionellen Handelsimmobilien ein hochprofitables, risikoarmes und effizient finanziertes Immobilienportfolio von institutioneller Qualität geschaffen, das nachhaltige und auf Unternehmensebene nicht besteuerte Einkünfte als Dividenden ausschüttet.

Fortführung des Wachstums unter Einhaltung der Investitionskriterien

Ziel der DKR ist es, in dieser Objektklasse weiteres, wertschöpfendes Wachstum zu generieren und dabei die Investitionskriterien diszipliniert einzuhalten. Somit entsteht mit jeder weiteren Akquisition ein immer risikodiversifizierteres und profitableres Immobilienportfolio, das auf nichtzyklischen Mieteinnahmen basiert.

6.2. Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2022/2023

6.2.1. Abschluss von Akquisitionen im Volumen von mehr als EUR 52 Mio.

Die DKR konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiteres Wachstum verzeichnen und hat bis zum Bilanzstichtag 30. September 2023 den Erwerb von insgesamt zwölf Einzelhandelsobjekten mit einer Gesamtmietfläche von rund 46.360 m² und einer Jahresmiete von EUR 4,1 Mio. mit erfolgreichem Nutzen-Lasten-Wechsel abschließen können. Die Kaufpreise für alle akquirierten Objekte betragen insgesamt EUR 52,3 Mio.

6.2.2. Veräußerungen im Volumen von knapp EUR 10 Mio. abgeschlossen

Im Laufe des Geschäftsjahres 2022/2023 hat die DKR den Verkauf von drei Bestandsobjekten zu einer durchschnittlichen Verkaufsrendite von 5,7% durch erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel abgeschlossen. Der Verkaufspreis der Objekte mit 8.700 m² Mietfläche

betrug EUR 9,85 Mio. Insgesamt erzielten die veräußerten Objekte eine Jahresmiete von TEUR 600 EUR bei einer Restlaufzeit der Mietverträge von etwa 8,1 Jahren und einer Leerstandsquote von insgesamt 10,9%. Der Nutzen- und Lastenwechsel der veräußerten Objekte ist bis zum April 2023 vollständig erfolgt.

Die Deutsche Konsum hatte die Objekte im Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen Anfangsrendite von 8,7% sowie Restmietlaufzeiten von durchschnittlich 9,4 Jahren erworben. Während der Haltedauer haben die Objekte darüber hinaus Mieterlöse von etwa EUR 1,7 Mio. erwirtschaftet.

Die Erlöse aus der Veräußerung der Objekte wurden in das laufende Geschäft reinvestiert. Darüber hinaus wurde das freigesetzte Kapital zur Tilgung von Verbindlichkeiten eingesetzt.

Darüber hinaus hat die DKR den Verkauf des leerstehenden Objekts in Trier-Kenn im abgelaufenen Geschäftsjahr beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird für das Geschäftsjahr 2023/2024 erwartet.

Foto: Fachmarktzentrum, Gerichtswiesen 39, 04668 Grimma



6.2.3. Wesentliche Kennzahlen des Portfolios

Das Portfolio der DKR umfasst somit zum 30. September 2023 insgesamt 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1.083.000 m² und einer annualisierten Miete von rund EUR 79,2 Mio. Das Portfolio wird am 30. September 2023 mit rund EUR 1,0 Mrd. bilanziert.

Die wichtigsten operativen Kennzahlen stellen sich zum 30. September 2023 wie folgt dar:

	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Miete/Jahr (EUR Mio.)	79,2	73,2	8,1%
Nettomiete/m ² /Monat	6,82	6,60	3,3%
Leerstandsrate (%)	11,7	11,7	0,0%
WALT (Jahre)	5,0	5,2	-3,4%
Bilanzwert (EUR Mio.)	995,4	1.050,7	-5,3%
Immobilienwert (EUR/m ²)	919	1.002	-8,3%
Bewertungsfaktor	12,6	14,2	-11,3%

In einer LFL-Gegenüberstellung² ergibt sich sowohl ein spürbarer Anstieg der vergleichbaren Jahresnettokaltmiete und der Miete je m² sowie ein deutlicher Rückgang der Leerstandsquote:

	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	70,3	67,7	3,8%
Nettomiete/m ² /Monat	7,00	6,74	3,8%
Leerstandsrate (%)	11,42	11,68	-2,2%
WALT (Jahre)	5,0	5,2	-4,3%

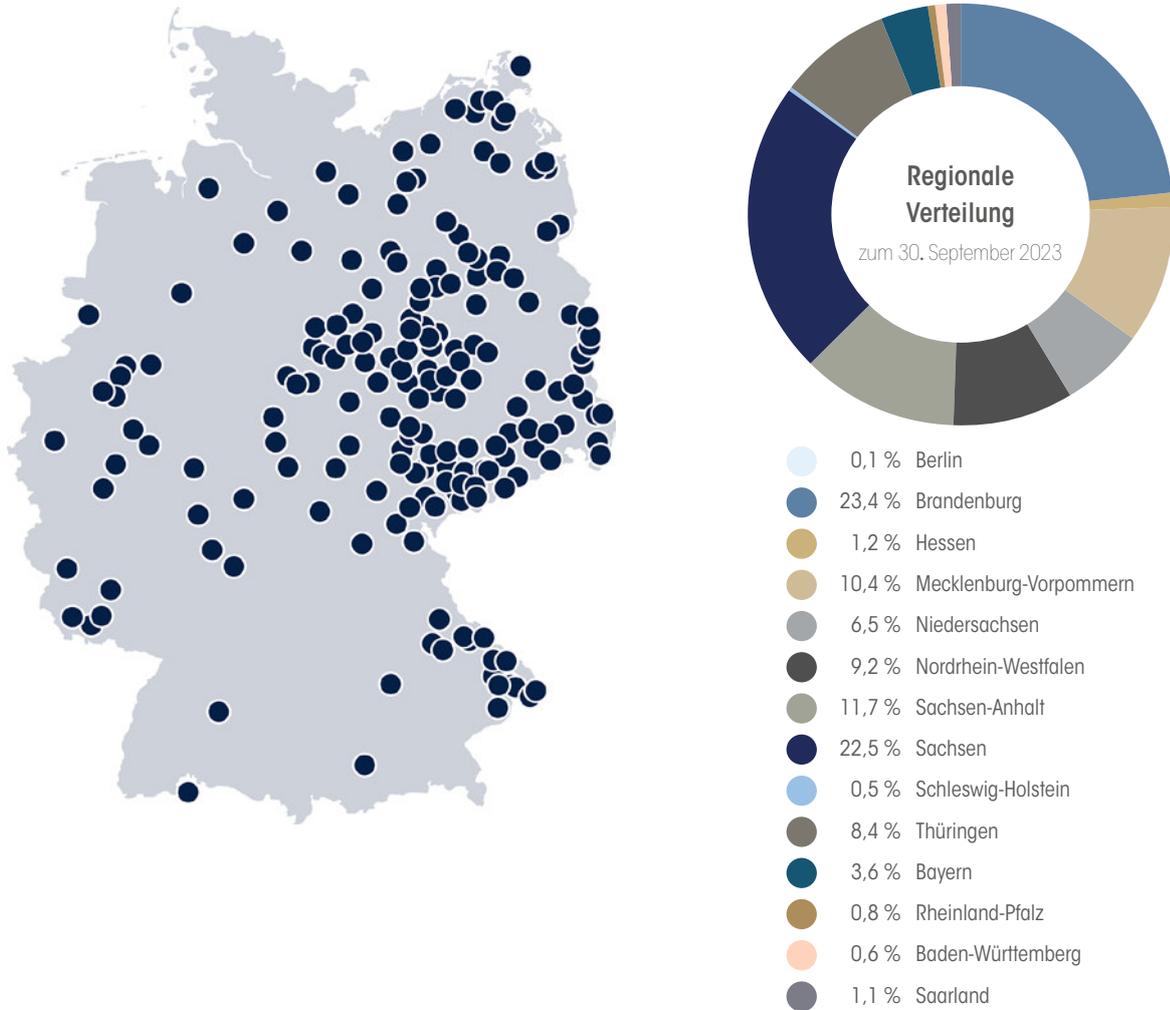
Der Anstieg der vergleichbaren Jahresnettokaltmiete resultiert vornehmlich aus der inflationsbedingten Anpassung von Mietzahlungen und der Neuvermietung von zuvor leerstehenden Flächen. Hierbei ist es der DKR teilweise gelungen, eine Neuvermietung von Flächen, die zuvor als schwer vermietbare strukturelle Leerstände eingeordnet wurden, umzusetzen. Für die DKR sind solche Mietvertragsabschlüsse sehr vorteilhaft, da so einerseits zusätzliche Mieterträge generiert werden können und andererseits eine Umlage von Nebenkosten auf die Mieter möglich ist.

² Der Like-for-like-Vergleich (LFL) vergleicht Zahlenwerte und Statistiken identischer Immobilien zu unterschiedlichen Stichtagen einer Periode. Objekte, die derzeit revitalisiert werden, finden keine Berücksichtigung.

6.3. Struktur des DKR-Portfolios

Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 30. September 2023 wie folgt (nach Jahresmieten):



	Mietfläche				Annualisierte Miete			
	30.09.2023		30.09.2022		30.09.2023		30.09.2022	
	m ²	%	m ²	%	TEUR	%	TEUR	%
Alte Bundesländer	239.008	22,1	237.851	22,7	18.634	23,5	17.492	23,9
Neue Bundesländer	843.916	77,9	810.461	77,3	60.563	76,5	55.757	76,1
	1.082.924	100,0	1.048.312	100,0	79.197	100,0	73.249	100,0

Ein Großteil des Portfolios verteilt sich aktuell auf ostdeutsche Standorte, was zum einen daraus resultiert, dass die DKR den Unternehmensaufbau von Potsdam ausgehend gesteuert hat. Zum anderen sind dort nach wie vor mehr Objekte zu finden, die den hohen Renditeanforderungen der DKR gerecht werden können, aber dennoch die bekannten, großen und bonitätsstarken Mieter beherbergen und dabei oftmals ein geringeres Baualter aufweisen, da diese erst in der Nachwendzeit erbaut worden sind. Dies führt aus Sicht der DKR zu einem deutlich besseren Risiko-/Renditeprofil. Da der Investitionsmarkt in West- und insbesondere Süddeutschland deutlich stärker entwickelt ist, sind die Objektpreise hier im Regelfall höher und entsprechen dadurch seltener den Mindestzielrenditeanforderungen der DKR.

Der Anteil der Mieten aus westdeutschen Standorten hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 geringfügig von rund 23,9% auf ca. 23,5% verringert. Zwar wurden insgesamt zwei Objekte in den alten Bundesländern erworben, im Rahmen des Kapitalrecyclings hat die Gesellschaft jedoch dieselbe Anzahl an Objekten in Westdeutschland veräußert.

Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Das Immobilienportfolio der DKR gliedert sich zum 30. September 2023 in folgende Objektkategorien:

	Anzahl	Mietfläche		Annualisierte Miete	
		m ²	%	TEUR	%
Fachmarktzentren	29	384.554	35,5	28.275	35,7
SB-Warenhäuser	10	210.089	19,4	14.934	18,9
Nahversorgungszentren	46	261.069	24,1	19.450	24,6
Baumärkte (stand alone)	15	101.442	9,4	7.008	8,8
Discounter	78	100.687	9,3	8.397	10,6
Großmärkte	6	25.083	2,3	1.133	1,4
	184	1.082.924	100,0	79.197	100,0

Stärkste Objektgruppen im DKR-Portfolio sind Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Nahversorgungszentren, die in der Regel einen nichtzyklischen und defensiven Mietermix bestehend aus Lebensmittel-einzelhändlern, Drogerien und oft auch medizinischen Angeboten aufweisen. Dies trifft auch auf

Aufgrund ihres gestiegenen Bekanntheitsgrads sowie des gewachsenen Netzwerks verzeichnet die DKR jedoch vermehrt Zugriff auf Objekte im westdeutschen Raum, die den Investment- und Renditeanforderungen entsprechen.

Ein Großteil der Objekte befindet sich in Sekundärstandorten abseits der großen deutschen Metropolen, was in verschiedener Hinsicht vorteilhaft ist. Zum einen stehen diese Objekte bislang nicht im Fokus großer institutioneller oder internationaler Investoren, wodurch diese zu vergleichsweise attraktiven Renditen eingekauft werden können. Zum anderen sind diese Objekte wenig von E-Commerce betroffen, was den Standorten zusätzliche Stabilität verleiht.

Im Rahmen der Investmentstrategie der DKR ist es jedoch unerheblich, in welchem Bundesland oder in welcher Stadt sich ein Objekt befindet, wenn die Mikrolage des Objekts für Basic Retail bereits etabliert ist und auch auf absehbare Zeit gut funktionieren wird.

kleinere Discountmärkte zu, die im Regelfall ebenfalls lebensmittelgeankert und zahlreich im DKR-Portfolio vorhanden sind. Weiterhin hält die DKR aktuell fünfzehn Baumärkte, die langjährig von großen und bonitätsstarken Baumarktketten betrieben werden.

Leerstand

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2023 insgesamt rund 11,7%. Im Rahmen ihrer Investmentstrategie erwirbt die DKR bewusst auch Objekte mit signifikantem Leerstandsanteil, wenn dieser nach ihrer Einschätzung reduziert werden kann. Die DKR kalkuliert den Kaufpreis immer auf Basis der bestehenden sicheren Mieten, weshalb ein miterworbener Leerstandsanteil in einem Objekt vielmehr eine „Free Option“ darstellt, die bei einer späteren Leerstandsreduzierung zu einer Steigerung der Anfangsrenditen führen kann. Folglich ergibt sich durch den Ankauf neuer Objekte mit Leerstandsanteilen naturgemäß immer ein Leerstandssockel im Gesamtportfolio. Zudem besteht bei einigen Objekten aufgrund baulicher Gegebenheiten ein struktureller (Flächen-) Leerstand.

Der wesentliche Teil der Leerstandsflächen entfällt auf eine Auswahl an Objekten, bei denen derzeit Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt werden oder kürzlich durchgeführt wurden und innerhalb derer vorübergehend ein höherer Leerstand besteht.

Weiterhin bestehen bei verschiedenen Objekten auch 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.

Aus wirtschaftlicher Sicht sind strukturelle Flächenleerstände jedoch fast unerheblich, da diese zum einen keine laufenden Kosten verursachen und zum anderen aufgrund ihrer Eigenschaften nur mit deutlichen Abschlägen gegenüber der Marktmiete vermietet werden könnten. Insofern ist der wirtschaftliche Leerstand des DKR-Immobilienportfolios, der sich aus dem Verhältnis der Mieteinnahmen zu den potenziell nur zu niedrigeren Mieten vermietbaren Leerstandsflächen ergibt, deutlich geringer als der physische Leerstand. Dies bildet die „EPRA-Leerstandsquote“ ab, die aktuell bei 6,0% liegt.

Insofern kann der bestehende Leerstand differenziert betrachtet werden: Einerseits das „Anlageportfolio“ mit einem trotz struktureller Leerstände üblicherweise äußerst niedrigen Leerstand und andererseits das „Revitalisierungsportfolio“, in dem die DKR nachhaltige Investitionen in die Objekte und deren Objektflächen vornimmt, was zu vorübergehend höheren Leerstandsquoten führt.

30.09.2023	Anlageportfolio	Revitalisierungsportfolio	DKR-Gesamtportfolio
Gesamtmietfläche (m ²)	924.467	158.457	1.082.924
Leerstandsfläche gesamt (m ²)	77.055	49.527	126.583
davon struktureller Leerstand (m ²)	51.979	–	51.979
Leerstandsfläche gesamt (%)	8,3	31,3	11,7
Struktureller Leerstand (%)	5,6	–	4,8

6.4. Werterhöhende Investitionen in das Bestandsportfolio (Capex)

Gemäß ihres Investmentansatzes und ihrer Portfoliostrategie kauft die DKR bewusst auch revitalisierungsbedürftige Objekte mit teilweise signifikanten Leerständen und kürzeren Restmietlaufzeiten an, da diese wesentliche Wertschöpfungspotentiale bieten. Um die Wertschöpfungspotentiale der Objekte zu realisieren, führt die DKR an einzelnen Objekten Revitalisierungen durch. Dies umfasst in der Regel Neugestaltungen von Flächen, Veränderungen der Mieterstruktur sowie eine Optimierung der Flächenaufteilung innerhalb eines Objekts. Weiterhin wird durch eine frische und erneuerte Optik das Erscheinungsbild der Immobilien sehr viel attraktiver. Dadurch gelingt es, Leerstände deutlich zu reduzieren und Mietverträge zu verlängern.

Die DKR führt dabei keine spekulativen Verbesserungsmaßnahmen durch. Grundsätzlich erfolgt eine Umsetzung von Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen an einem Objekt erst dann, wenn mit den Ankermietern des Objekts neue Mietverträge – häufig zu verbesserten Konditionen für die DKR – abgeschlossen wurden oder gänzlich

neue Mieter hinzugewonnen werden konnten. Mit solchen selektiven Investitionen in den Immobilienbestand lässt sich insgesamt häufig eine mit den typischen Ankaufsrenditen der DKR vergleichbare Verzinsung erzielen.

In den letzten Jahren konnte eine Reihe an Revitalisierungen erfolgreich abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft insgesamt EUR 22,0 Mio. für Capex-Maßnahmen in ihr Portfolio investiert. Die vorgenommenen Investitionen betreffen dabei insbesondere die Objekte Stralsund, Uecker- münde („Haff-Center“), Grimma („PEP“), Angermünde, Plauen und Stendal III.

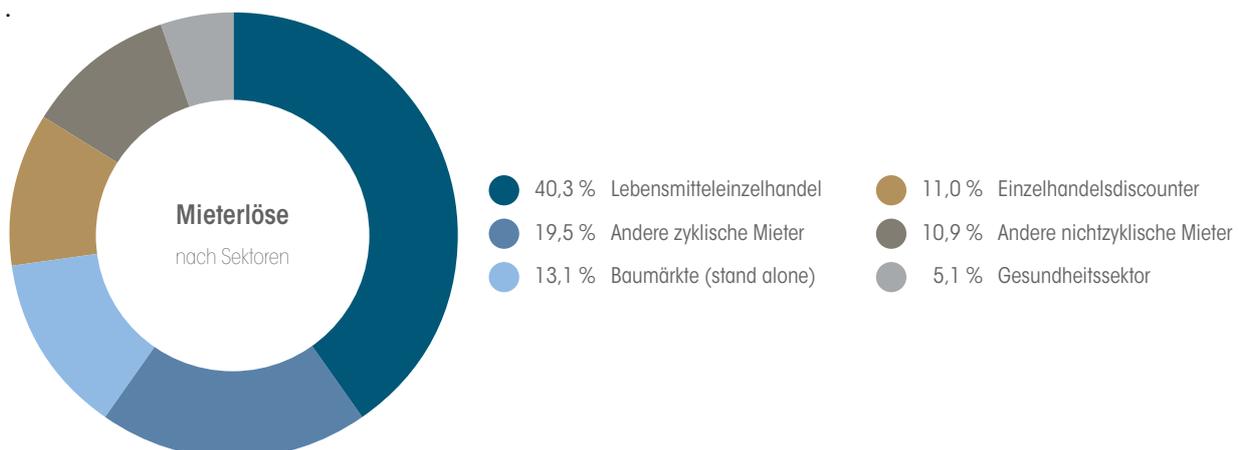
Auch im neuen Geschäftsjahr 2023/2024 plant die DKR wertschaffende Investitionen in ihr Bestandportfolio. Besonderer Fokus wird dabei voraussichtlich auf den Objekten in Leipzig („Portitz-Treff“) und Grevenbroich („Coens-Galerie“) liegen. Die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen werden derzeit bereits in Teilen umgesetzt.

6.5. Mietermix

Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nichtzyklischen Waren und Dienstleistungen

Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmitteleinzelhandelskonzerne wie EDEKA, REWE, METRO, die Schwarz-Gruppe, NORMA und ALDI mit rund 40,3% der annualisierten Gesamtmieten.

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

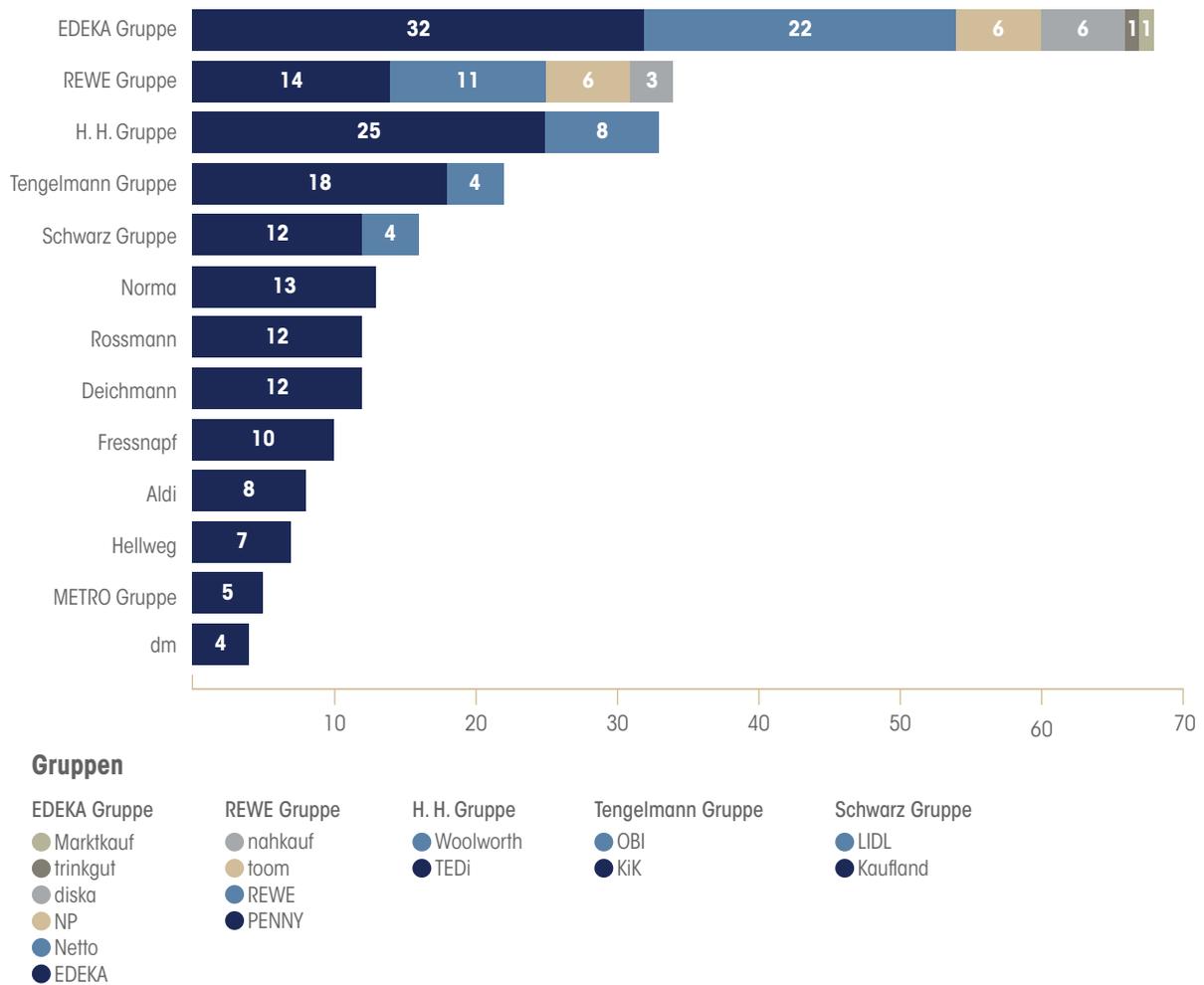


6.6. Mehrere Mietverhältnisse mit gleichen Mietern verbessern die Verhandlungsposition der DKR

Die DKR erwirbt bei ihrem Portfolioaufbau bewusst auch gerne Einzelhandelsobjekte mit den gleichen bekannten Einzelhandelsketten. Dadurch ist ein besserer und effizienterer Interessenausgleich im Hinblick auf Mietvertragsverlängerungen, auf erforderliche

Ausbau- und Erweiterungsinvestitionen oder zur Standardisierung von Mietverträgen und Arbeitsprozessen möglich. Im Folgenden ist die Anzahl der Mietverhältnisse mit den gleichen Einzelhandelskonzernen dargestellt.

Anzahl der Mietverträge mit Großkonzernen und ihren Einzelhandelsmarken per 30. September 2023:



Restmietlaufzeiten (WALT)

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) des Portfolios beträgt am 30. September 2023 rund 5,0 Jahre. Die Anteile der Jahresmiete nach WALT verteilen sich wie folgt:

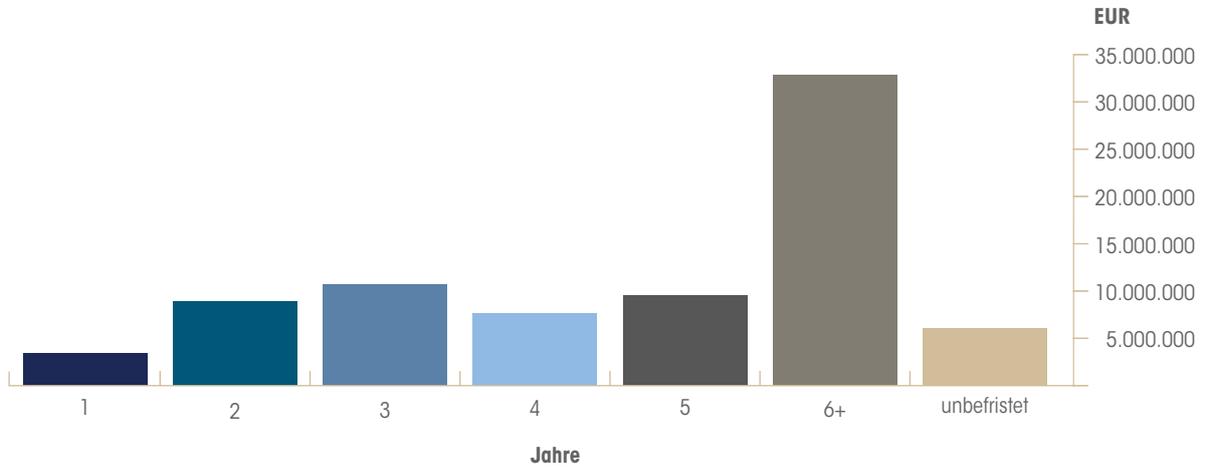


Foto: Fachmarktzentrum, Sielower Chaussee 38, 03044 Cottbus



6.7. Immobilienportfolio zum 30. September 2023 im Detail

	Ort	Straße	Mietfläche	Leerstand	Leerstand
			m ²	30.09.2023 %	30.09.2022 %
1	32547	Bad Oeynhausen Mindener Straße 67 / Alter Rehmer Weg 22	4.591	0,0	0,0
2	06749	Bitterfeld – BITZ Bitterfelder-Fachmarkt-Zentrum Brehnaer Straße 34	19.698	15,9	14,7
3	99094	Erfurt Gothaer Landstraße 22	20.501	0,0	0,0
4	19288	Ludwigslust – Lindencenter Am Marstall 2	14.354	2,8	0,0
5	17087	Altenreptow I Fritz-Reuter-Straße 13	4.170	6,9	4,7
6	15890	Eisenhüttenstadt I Gubener Straße 42	1.253	2,7	2,7
7	06231	Bad Dürrenberg Ostrauer Straße 5	3.384	0,0	0,0
8	01662	Meißen Berghausstraße 7	6.228	0,0	0,0
9	09427	Ehrenfriedersdorf Gewerbegebiet an der B95	6.506	0,0	0,0
10	08626	Adorf Karlgasse 28	5.435	0,0	0,0
11	16348	Wandlitz Bahnhofstraße 35-36	1.608	0,0	0,0
12	18337	Marlow Carl-Cossow-Straße 64	1.046	0,0	0,0
13	06132	Halle Hermann-Heidel-Straße 11	1.072	18,7	18,7
14	19417	Warin Burgstraße / Lange Straße 12-14	1.598	0,0	0,0
15	06773	Gräfenhainichen Rosa-Luxemburg-Straße 47	1.077	0,0	0,0
16	06749	Bitterfeld-Wolfen Anhaltstraße 70b, 72	5.822	19,9	19,9
17	02747	Herrnhut Löbauer Straße 45	1.435	0,0	0,0
18	02625	Kleinwelka Hoyerswerdaer Straße 136	1.138	0,0	0,0
19	02906	Niesky Am Bahnhof 8	1.344	4,5	4,5
20	16727	Schwante Dorfstraße 25	1.047	0,0	0,0
21	12103	Berlin-Tempelhof Manteuffelstraße 71	1.158	0,2	0,2
22	14974	Ludwigfelde Albert-Tanneur-Straße 25	4.480	0,9	0,9
23	15562	Rüdersdorf Brückenstraße 12a/b	2.791	14,8	9,0
24	03172	Guben I Karl-Marx-Straße 95	1.181	0,0	0,0
25	04178	Leipzig Merseburger Straße 255-263	27.997	4,9	0,3
26	18106	Rostock Kolumbusring 58	4.747	4,2	6,6
27	18273	Güstrow Pferdemarkt 58 / Markt 2-3 / Hageböcker Straße 108	5.601	56,5	57,7
28	38855	Wernigerode Ringstraße 31-37 / Gustav-Petri-Straße / Pfarrstraße	25.299	11,4	12,8
29	06636	Laucha Kastanienring 2	1.110	0,0	0,0
30	06184	Gröbers Lange Straße 3	986	0,0	0,0
31	06366	Köthen I Edderitzer Straße 8	685	0,0	0,0
32	06463	Ermleben Neustadt 1a	678	0,0	0,0
33	39596	Goldbeck Babener Straße 43	982	0,0	0,0
34	39576	Stendal Nordwall 12b	1.107	0,0	0,0
35	06679	Hohenmölsen – Kirschberg-Center Wilhelm-Külz-Straße 8	7.467	12,8	17,1

Istmiete 30.09.2023	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2023	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2023	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
5,32	292.854	2,8	3,6	3.690.000	4.240.000
6,49	1.289.260	4,9	5,8	17.200.000	20.500.000
6,53	1.605.650	8,3	9,1	22.300.000	25.700.000
9,76	1.634.278	4,2	5,3	25.600.000	27.800.000
9,88	460.389	5,3	7,2	6.800.000	7.700.000
5,03	73.566	unbefristet	unbefristet	550.000	600.000
2,12	86.174	6,7	7,7	860.000	1.050.000
4,51	336.905	2,3	2,3	4.240.000	4.910.000
3,42	266.917	2,3	3,3	3.400.000	3.950.000
1,80	117.392	2,0	3,0	1.100.000	1.180.000
9,83	189.743	3,2	4,0	2.700.000	3.030.000
9,75	122.407	3,1	4,1	1.790.000	1.870.000
4,68	48.930	unbefristet	unbefristet	332.000	319.000
5,97	114.408	2,2	3,1	1.510.000	1.640.000
5,01	64.800	3,4	4,4	630.000	640.000
4,24	237.370	2,2	3,3	2.760.000	2.990.000
6,86	118.114	3,8	4,7	990.000	1.000.000
12,71	173.521	4,2	5,2	1.900.000	2.040.000
4,91	75.649	1,1	2,1	650.000	710.000
9,53	119.781	1,8	2,8	1.800.000	2.010.000
6,16	85.476	4,3	5,3	660.000	720.000
7,48	398.359	4,2	6,4	5.600.000	6.200.000
10,33	294.843	4,1	1,9	3.930.000	4.370.000
9,50	134.663	2,0	0,2	1.860.000	2.010.000
5,72	1.827.369	4,5	4,5	27.100.000	29.700.000
7,83	427.119	8,5	8,6	5.200.000	6.100.000
7,29	213.324	3,1	4,1	2.050.000	2.170.000
3,07	824.911	2,8	2,8	9.500.000	9.800.000
6,01	80.000	1,5	2,5	1.040.000	1.210.000
9,73	115.157	3,5	4,5	1.650.000	1.860.000
11,05	90.861	1,5	1,5	690.000	770.000
7,08	57.600	3,6	4,6	810.000	930.000
10,21	120.265	3,5	4,5	1.760.000	1.980.000
12,30	163.337	3,6	4,6	2.310.000	2.550.000
7,10	554.867	8,3	9,2	8.500.000	9.400.000





Ort		Straße	Mietfläche m ²	Leerstand 30.09.2023 %	Leerstand 30.09.2022 %	
36	17489	Greifswald I – Dompassage	Lange Straße 40, 42	17.549	9,8	4,3
37	18461	Franzburg	Abtshäger Straße 13	1.320	0,0	3,9
38	27283	Verden	Holzmarkt 7-15	6.999	0,0	0,0
39	16928	Pritzwalk	Rostocker Straße 1-3, 7, 8	15.276	0,0	0,0
40	17373	Ueckermünde – Haff-Center	Haffring 24	4.616	18,8	63,3
41	36452	Kaltennordheim	Gartenstraße 2	927	0,0	0,0
42	98634	Kaltensundheim	Bergstraße 12	915	8,4	8,4
43	98547	Viernau	Mühlstraße 52	1.027	0,0	0,0
44	35232	Dautphe	Gladenbacher Straße 43	1.613	0,0	0,0
45	16303	Schwedt/Oder – CKS Centrum-Kaufhaus Schwedt	Platz der Befreiung 1	10.152	11,0	10,7
46	18437	Stralsund	Lindenallee 25	7.098	38,6	46,7
47	06449	Aschersleben	Magdeburger Straße 32	1.009	0,0	0,0
48	03116	Drebkau	Drebkauer Hauptstraße 5	1.158	0,0	0,0
49	03172	Guben – Weiße-Center	Karl-Marx-Straße 96	10.396	4,5	4,5
50	01662	Meißen Hypermarkt	Schützestraße 1	24.495	24,1	24,1
51	08525	Plauen Hypermarkt	Morgenbergstraße 41	24.529	33,3	29,1
52	39517	Tangerhütte	Neustädter Ring 78	2.574	0,0	0,0
53	99706	Sondershausen	Beethovenstraße 9	1.161	0,0	0,0
54	15890	Eisenhüttenstadt II	Karl-Marx-Straße 33	965	0,0	0,0
55	09212	Limbach-Oberfrohna	Frohnbachstraße 59	1.863	0,0	0,0
56	06333	Heftstedt	Luisenstraße 18a-k	2.788	8,0	4,4
57	06537	Kelbra	Jochstraße 2	930	0,0	0,0
58	07937	Langenwolschendorf	Heinrich-Wobst-Straße 1	3.072	72,3	72,3
59	03238	Finsterwalde-Massen	Ludwig-Erhard-Straße 5	11.081	0,0	0,0
60	79798	Jestetten	Schaffhauser Straße 8	1.288	0,0	0,0
61	08371	Glauchau	Schönburgstraße 40	1.153	0,0	0,0
62	07937	Zeulenroda	Heinrich-Wobst-Straße 2	5.632	0,0	0,0
63	56269	Dierdorf	Königsberger Straße 12	1.391	0,0	0,0
64	82362	Weilheim	Lohgasse 4	1.824	0,0	0,0
65	99846	Seebach	Am Rötstein 3 / Dichelstraße 7	1.147	3,8	3,8
66	38820	Halberstadt	Breiter Weg 13	1.586	35,2	35,2
67	09599	Freiberg I	Abraham-von-Schönberg-Straße 3	1.118	0,0	0,0
68	51545	Waldbröl	Kaiserstraße 36	938	0,0	0,0
69	04129	Leipzig – Dong Xuan Center	Maximilianallee 18-20	8.696	4,0	9,2
70	72793	Pfullingen	Römerstraße 166	5.840	0,0	0,0
71	17358	Torgelow	Pasewalker Straße 5-8	11.354	0,0	0,0

Istmieite 30.09.2023	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2023	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2023	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
5,84	1.108.775	5,1	5,9	15.100.000	17.900.000
6,61	104.686	3,2	1,4	1.350.000	1.420.000
10,18	855.175	10,0	11,0	12.500.000	13.500.000
7,80	1.429.212	2,8	3,8	19.700.000	20.300.000
5,95	267.711	7,0	9,2	2.030.000	2.400.000
4,06	45.171	unbefristet	unbefristet	257.000	275.000
3,98	40.015	0,2	2,4	143.000	520.000
4,95	61.067	2,8	3,8	740.000	810.000
4,30	83.196	4,9	5,8	1.000.000	1.110.000
5,74	622.827	2,4	1,4	6.200.000	6.800.000
6,66	348.468	10,0	8,9	4.980.000	3.470.000
9,65	116.934	2,3	3,3	1.640.000	1.780.000
9,76	135.600	13,0	14,0	2.190.000	2.330.000
8,57	1.021.427	2,8	3,9	13.300.000	15.000.000
5,99	1.337.390	7,0	7,2	17.200.000	20.000.000
7,54	1.479.997	8,3	9,7	21.700.000	24.900.000
6,03	186.196	4,3	6,3	2.680.000	2.850.000
7,20	100.347	3,3	4,3	1.370.000	1.440.000
11,68	135.278	3,0	unbefristet	1.730.000	1.810.000
9,41	210.396	3,8	4,6	2.720.000	2.910.000
6,98	214.920	1,4	2,2	2.210.000	2.430.000
3,76	42.000	2,3	3,3	417.000	443.000
8,59	87.587	5,8	1,8	2.120.000	2.440.000
3,61	480.000	6,8	1,8	6.200.000	6.600.000
10,82	167.250	5,9	6,9	2.220.000	2.470.000
9,97	138.007	7,0	8,0	1.940.000	2.050.000
3,55	240.000	1,5	2,5	2.920.000	3.560.000
9,88	164.943	5,7	6,7	2.140.000	2.360.000
5,71	124.886	4,9	5,9	346.000	463.000
6,85	90.705	10,3	11,3	1.350.000	1.450.000
5,62	69.300	2,0	3,0	590.000	660.000
11,86	159.080	2,6	3,6	2.110.000	2.360.000
4,61	51.830	unbefristet	unbefristet	304.000	376.000
8,79	880.339	unbefristet	unbefristet	9.200.000	9.900.000
3,84	269.439	4,3	5,3	3.480.000	3.740.000
5,90	804.514	6,3	7,3	12.700.000	13.900.000





	Ort	StraÙe	Mietfläche	Leerstand	Leerstand	
			m ²	30.09.2023 %	30.09.2022 %	
72	18546	Sassnitz	Gewerbepark 9	4.063	0,0	0,0
73	07333	Unterwellenborn	Kronacher StraÙe 1, 7	8.487	0,0	0,0
74	16278	Angermünde	Rudolf-Breitscheid-StraÙe 27	4.837	24,7	25,7
75	04910	Elsterwerda - Elstercenter	LauchhammerstraÙe 60, 167	34.770	6,6	0,2
76	08412	Werdau	StiftstraÙe 6-8	39.406	3,2	2,1
77	02943	Weißwasser	Sachsendamm 32	13.427	7,8	1,2
78	37441	Bad Sachsa	MarktstraÙe 43, 44	1.712	4,8	15,4
79	08141	Reinsdorf – Vielau-Center	Hof 13	1.409	0,0	0,0
80	07407	Rudolstadt	OststraÙe 53	2.888	0,0	0,0
81	29410	Salzwedel	FeldstraÙe 25a	5.326	0,0	0,0
82	29525	Uelzen	Im Neuen Felde 42	3.300	0,0	0,0
83	17438	Wolgast	LeeranerstraÙe 4	2.879	0,0	0,0
84	15234	Frankfurt (Oder)	NuhnenstraÙe 19	8.056	0,0	0,0
85	16303	Schwedt/Oder	HandelsstraÙe 23	12.057	0,0	0,0
86	17087	Altentreptow II	Grüner Gang 9	1.121	0,0	0,0
87	15537	Erkner	Neu Zittauer StraÙe 41	6.404	0,7	0,3
88	95336	Mainleus	Tiefe acker 1	1.037	0,0	0,0
89	06217	Merseburg	LassallestraÙe 27	1.700	0,0	0,0
90	07570	Weida	TurmstraÙe 33	1.157	0,0	0,0
91	44379	Dortmund	Martener StraÙe 300	1.465	6,5	6,3
92	38644	Goslar	Gerhard-Weule-StraÙe 1	4.850	0,0	0,0
93	44532	Lünen	KupferstraÙe 15	5.928	1,9	1,9
94	95028	Hof	An der Michaelisbrucke 2	7.840	12,6	13,0
95	17491	Greifswald II	Hans-Beimler-StraÙe 1-3	6.600	10,8	9,9
96	27721	Ritterhude	Otto-Hahn-StraÙe 1	9.800	0,0	0,0
97	41515	Grevenbroich I – Coens-Galerie	Kölner StraÙe 38-46	11.916	74,2	75,8
98	18442	Wendorf	Albert-Schweitzer-StraÙe 8	2.100	0,0	0,0
99	95632	Wunsiedel	Hofer StraÙe 5-7	2.702	0,0	0,0
100	08132	Mulsen St. Jacob	Dresdener StraÙe 1	1.138	0,0	0,0
101	39576	Stendal – Altmark Forum	Dr.-Kurt-Schumacher-StraÙe 1-5	12.118	17,6	17,5
102	01936	Königsbrück	Kornweg 2	1.106	0,0	0,0
103	04349	Leipzig – Portitz Treff	Tauchaer StraÙe 260	7.362	5,6	2,6
104	06484	Quedlinburg	Weyhegarten 1	3.924	10,8	14,2
105	06766	Wolfen	Steinfurther StraÙe 37	900	0,0	0,0
106	04808	Wurzen	Dr.-Külz-StraÙe 9	1.556	0,0	0,0
107	14727	Döberitz	Bammer Weg 2	989	8,4	8,4
108	17367	Eggesin	BahnhofstraÙe 13	1.167	0,0	0,0

Istmiete 30.09.2023	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2023	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2023	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
4,46	217.289	1,3	2,3	2.800.000	2.930.000
5,74	584.428	0,3	1,3	3.070.000	8.700.000
7,20	314.482	3,8	2,8	3.360.000	4.220.000
4,51	1.759.645	5,3	3,9	26.900.000	29.200.000
5,13	2.346.021	5,4	1,5	26.200.000	27.300.000
6,88	1.022.319	4,2	2,0	12.700.000	13.800.000
8,19	160.043	7,2	1,0	2.030.000	2.130.000
6,25	105.709	3,1	4,0	1.430.000	1.510.000
3,99	138.354	1,6	2,6	1.660.000	1.900.000
3,28	209.822	3,8	4,8	2.420.000	2.550.000
2,88	114.231	3,8	4,8	1.410.000	1.540.000
3,92	135.519	1,6	2,6	1.540.000	1.680.000
5,83	564.067	2,6	3,6	7.100.000	8.000.000
5,11	740.017	4,3	3,5	7.600.000	8.100.000
10,76	144.779	0,3	1,3	1.730.000	1.890.000
6,42	490.285	4,2	3,5	6.800.000	7.300.000
8,22	102.240	2,0	3,0	1.420.000	1.560.000
9,80	199.831	0,3	1,3	2.650.000	3.060.000
10,94	151.956	4,1	5,2	2.420.000	2.660.000
8,33	136.874	9,0	10,0	1.230.000	1.440.000
4,56	265.500	1,2	2,2	3.230.000	3.840.000
6,00	418.665	3,0	2,5	4.350.000	3.710.000
7,91	650.042	4,4	5,4	6.700.000	7.600.000
9,71	685.899	3,1	3,7	5.900.000	5.300.000
4,16	489.258	4,5	5,5	6.700.000	7.900.000
11,68	430.241	3,6	3,7	8.100.000	9.000.000
4,50	113.509	5,1	6,1	1.120.000	1.200.000
8,30	269.252	4,9	5,8	3.860.000	4.240.000
9,86	134.594	2,1	3,6	2.040.000	2.250.000
8,23	985.710	4,8	5,2	12.100.000	13.200.000
7,01	93.000	3,6	4,6	1.330.000	1.510.000
6,09	508.369	2,6	1,7	6.700.000	6.800.000
8,52	357.787	5,1	6,1	4.280.000	4.900.000
9,64	104.059	2,1	3,1	1.360.000	1.460.000
8,09	151.186	4,1	5,1	2.270.000	2.450.000
5,02	54.545	unbefristet	unbefristet	290.000	312.000
9,53	133.450	3,9	4,9	1.970.000	2.070.000





	Ort	Straße	Mietfläche m ²	Leerstand	Leerstand	
				30.09.2023 %	30.09.2022 %	
109	19386	Lübz	Werderstraße 21b	1.692	0,0	0,0
110	41515	Grevenbroich II – Montanushof	Ostwall 31	27.575	21,3	22,1
111	15517	Fürstenwalde	Juri-Gagarin-Straße 43	1.450	0,0	0,0
112	09122	Chemnitz – Vita-Center	Wladimir-Sagorski-Straße 20, 22, 24	39.957	22,1	19,3
113	39291	Möser	Rosenweg / Krokusweg 14	1.149	0,0	0,0
114	63846	Laufach	Hauptstraße 34	915	0,0	0,0
115	04741	Roßwein	Haßlauer Straße 1	2.892	17,9	0,0
116	07552	Gera	Thüringer Straße 26	21.126	21,0	21,0
117	14772	Brandenburg an der Havel	Upstallstraße 3	7.931	0,0	0,0
118	48599	Gronau	Maybachstraße 2	9.350	0,0	0,0
119	57223	Kreuztal	Siegener Straße 210	8.962	0,0	0,0
120	39418	Staßfurt I	Förderstedter Straße 7	6.193	0,0	0,0
121	38302	Wolfenbüttel	Schweigerstraße 13	9.245	0,0	0,0
122	06712	Zeitz	Weißenfelder Straße 120	7.200	0,0	0,0
123	39307	Genthin	Altmärkerstraße 5	1.280	3,9	22,4
124	33442	Herzbrock-Clarholz	Clarholzer Straße 53	977	0,0	99,9
125	04668	Grimma	Gerichtswiesen 39	15.720	12,5	14,9
126	14621	Schönwalde-Glien	Alter Wansdorfer Weg 2	1.089	0,0	0,0
127	15890	Eisenhüttenstadt III	Nordpassage 1	29.746	27,0	28,4
128	93466	Chamerau	In der Grube 2	1.256	0,0	0,0
129	93167	Falkenstein	Regensburger Straße 12	1.328	0,0	0,0
130	94538	Fürstenstein	Vilshofener Straße 13	1.245	0,0	0,0
131	85049	Ingolstadt	Krumenauerstraße 58	1.398	0,0	0,0
132	93462	Lam	Arberstraße 74	975	0,0	0,0
133	92431	Neunburg vorm Wald	Amberger Straße 14	1.255	0,0	0,0
134	94060	Pocking	Marktplatz 5b	686	0,0	0,0
135	94269	Rinchnach	Herrnmühle 2	1.195	0,0	0,0
136	94161	Ruderting	Passauer Straße 26b	3.116	0,0	0,0
137	94508	Schöllnach	Gewerbepark Leutzing 2	1.162	0,0	0,0
138	09465	Sehmatal (Neudorf)	Crottendorfer Straße 3	1.093	0,0	0,0
139	94518	Spiegelau	Konrad-Wilsdorf-Straße 1a	1.584	0,0	0,0
140	94107	Untergriesbach	Kreuzwiesenweg 1	1.414	0,0	0,0
141	94234	Viechtach	Mönchshofstraße 60	1.173	0,0	100,0
142	93192	Wald (Rossbach)	Bahnhofstraße 3	1.539	0,0	0,0
143	94110	Wegscheid	Passauer Straße 78	1.546	0,0	0,0
144	94575	Windorf (Hidring)	Turmstraße 2a	922	0,0	0,0
145	39261	Zerbst	Heidetorplatz 8-28	2.658	4,5	4,5

Istmiete 30.09.2023	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2023	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2023	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
7,88	159.947	16,0	17,0	2.280.000	2.360.000
8,75	2.278.424	5,1	5,5	22.000.000	25.400.000
7,01	121.975	2,8	3,8	1.080.000	1.190.000
7,93	2.960.067	5,5	5,7	32.300.000	32.500.000
4,46	61.473	2,5	2,7	520.000	560.000
10,01	109.978	0,8	1,8	970.000	1.010.000
2,99	85.150	6,2	5,1	1.230.000	1.610.000
12,20	2.442.226	2,4	3,4	27.700.000	30.400.000
6,39	607.992	8,3	9,3	8.000.000	9.700.000
6,97	782.373	8,3	9,3	10.900.000	12.900.000
8,11	872.309	8,3	9,3	12.300.000	14.500.000
6,20	460.472	8,3	9,3	6.400.000	7.600.000
8,09	897.023	8,3	9,3	14.200.000	16.000.000
6,09	526.231	8,3	9,3	7.000.000	8.400.000
5,50	81.121	3,7	3,3	1.070.000	990.000
6,41	75.183	9,3	unbefristet	910.000	930.000
9,39	1.549.112	5,9	6,9	18.500.000	19.300.000
10,56	137.998	1,0	2,0	1.910.000	2.230.000
8,98	2.339.578	4,1	4,3	26.400.000	28.200.000
4,70	70.813	5,0	1,0	670.000	720.000
9,70	154.599	0,7	1,7	1.400.000	2.030.000
6,25	93.433	2,1	3,1	1.060.000	1.310.000
6,51	109.139	3,7	4,7	1.500.000	1.560.000
6,03	70.547	2,5	3,5	469.000	510.000
6,54	98.564	1,7	2,7	1.130.000	1.170.000
7,81	64.309	2,1	3,1	630.000	850.000
5,71	81.856	2,1	3,1	478.000	580.000
5,91	220.901	5,2	1,6	3.100.000	3.330.000
6,59	91.878	1,7	2,7	1.210.000	1.280.000
6,40	83.951	0,8	1,8	1.060.000	1.190.000
11,05	210.000	13,1	14,1	3.710.000	4.200.000
2,48	42.000	unbefristet	unbefristet	284.000	398.000
0,00	-	N/A	N/A	690.000	483.000
5,60	103.453	5,0	1,0	1.390.000	1.460.000
4,75	88.101	5,0	1,0	1.060.000	1.240.000
5,34	59.053	2,1	3,1	550.000	730.000
7,49	228.102	3,1	3,4	2.970.000	3.370.000





Ort	Straße	Mietfläche m ²	Leerstand	Leerstand	
			30.09.2023 %	30.09.2022 %	
146	39576 Stendal III	Gneisenastraße 2a-e	19.636	13,8	14,3
147	08261 Schöneck	Oelsnitzer Straße 6	1.339	0,0	0,0
148	19370 Parchim	Ludwigsluster Straße 29, 33	12.911	15,1	13,9
149	29559 Wrestedt	Bahnhofstraße 65	1.087	0,0	0,0
150	61267 Neu-Anspach	Hans-Böckler-Straße 9	5.740	7,9	5,2
151	23879 Mölln	Wasserkrüger Weg 127a / b	5.126	14,8	8,9
152	07366 Blankenstein	Selbitzplatz / Hauptstraße 17	1.356	0,0	0,0
153	01705 Freital	Wilsdruffer Straße 122-126	1.702	0,0	0,0
154	02763 Zittau	Äußere Weberstraße 89-91	22.972	33,5	30,9
155	37154 Northeim – CityCenter	Grafenhof 3-5	19.340	14,0	15,9
156	15234 Frankfurt (Oder) – Spitzkrug Multi Center	Spitzkrugring 1	24.519	4,9	5,6
157	66125 Dudweiler	Am Markt 1	10.226	24,0	23,4
158	04603 Nobitz	Altenburger Straße 29	18.920	13,4	12,3
159	66578 Schiffweiler	Kreisstraße 29	2.946	20,6	10,0
160	08324 Bockau	Uferstraße 11	741	0,0	0,0
161	09623 Frauenstein	Teplitzer Straße 40	993	0,0	0,0
162	56477 Rennerod	Gewerbestraße 8	1.429	0,0	0,0
163	09599 Freiberg II	Meißner Ring 2b	1.770	0,0	0,0
164	44575 Castrop-Rauxel	Widumer Tor 1	13.183	5,1	6,6
165	37197 Hattorf	Rotenbergstraße 27	996	0,0	0,0
166	55765 Birkenfeld	Wasserschieder Straße 40 / Maiwiese 25	4.664	4,2	4,2
167	06846 Dessau-Roßlau	Hauptstraße 150	1.480	14,1	14,1
168	99867 Gotha	Reinhardbrunner Straße 111	1.033	0,0	0,0
169	58540 Meinerzhagen	Lindenstraße 16-18	4.011	2,8	2,8
170	07646 Stadtroda	Heinrich-Heine-Straße 14	2.015	14,6	4,4
171	35102 Lohra	Konrad-Gaul-Straße 5	2.396	6,2	
172	66806 Ens Dorf	Provinzialstraße 106	1.218	4,8	
173	19249 Lübtheen	Grüner Weg 1	2.163	18,6	18,6
174	01744 Schmiedeberg	Schmiedeberger Markt 1-4	1.169	0,0	
175	08344 Grünhain-Beierfeld	August-Bebel-Straße 172 / 172a	1.428	0,0	
176	06869 Coswig	Schwarzer Weg 7	1.000	0,0	
177	06901 Kemberg	Leipziger Straße 82	1.673	0,0	
178	06366 Köthen II	Am Wasserturm 51	1.182	0,0	
179	09526 Olbernhau	Thomas-Mann-Straße 2 / 6	2.471	2,8	
180	03044 Cottbus	Sielower Chaussee 38	30.480	4,3	

Istmiete 30.09.2023	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2023	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2023	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
4,76	967.323	6,8	7,0	13.100.000	11.900.000
5,57	89.421	2,8	1,4	940.000	910.000
6,23	818.698	4,4	4,6	10.600.000	12.000.000
8,53	111.258	2,8	3,8	1.560.000	1.790.000
9,82	623.301	2,4	2,9	7.200.000	7.800.000
7,12	373.478	5,2	3,5	4.460.000	4.510.000
7,27	118.371	3,3	4,3	1.570.000	1.830.000
9,20	187.782	3,5	3,7	1.630.000	1.790.000
4,47	818.413	9,9	3,3	10.400.000	10.200.000
10,94	2.183.933	4,8	5,6	23.800.000	26.300.000
12,51	3.499.185	4,9	5,5	40.900.000	43.100.000
6,99	651.641	3,3	4,3	4.530.000	6.500.000
3,68	723.919	3,2	3,5	7.300.000	7.500.000
7,82	219.526	8,9	9,1	2.650.000	2.960.000
4,05	36.000	unbefristet	1,2	404.000	440.000
8,09	96.413	11,2	12,3	1.580.000	1.750.000
3,55	60.800	3,4	4,4	730.000	800.000
1,84	39.000	4,7	0,7	456.000	530.000
10,91	1.637.733	5,1	6,1	18.900.000	21.400.000
5,91	70.680	3,0	1,2	800.000	860.000
7,58	406.536	4,0	5,8	4.310.000	4.750.000
5,88	89.748	2,4	2,4	840.000	950.000
8,33	103.222	4,5	1,3	1.270.000	1.330.000
6,95	324.877	3,5	4,3	3.410.000	3.830.000
5,23	107.946	4,7	3,5	1.240.000	1.330.000
8,43	227.362	3,5		3.560.000	
2,16	30.010	4,5		404.000	
9,95	210.170	3,4	1,5	2.010.000	1.980.000
7,36	103.163	1,4		1.240.000	
4,83	82.850	1,7		1.010.000	
4,90	58.800	3,5		670.000	
9,49	190.608	3,8		2.960.000	
11,05	156.714	1,5		1.790.000	
7,24	208.688	4,9		3.000.000	
8,25	2.887.714	6,5		34.000.000	





Ort		Straße		Mietfläche	Leerstand 30.09.2023	Leerstand 30.09.2022
				m ²	%	%
181	39418	Staufurt II	Neundorfer Straße 35	1.048	0,0	
182	06721	Osterfeld	Schwarzer Weg 9	1.000	0,0	
183	98528	Suhl	Zellaer Straße 48	1.380	5,6	
Renditeliegenschaften, die zum Verkauf gehalten werden						
184	54344	Trier	Am Kenner Haus 20	11.636	100,0	100,0
Renditeliegenschaften, die während des Geschäftsjahres veräußert wurden						
09126	Chemnitz		Zschopauer Straße 273			0,0
85298	Scheyern		Fernhagener Straße 1-3			100,0
94121	Salzweg		Bayerwaldstraße 1a			0,0
Gesamtsumme				1.082.924	11,7	11,7

Istmiete 30.09.2023	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2023	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2023	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
9,74	122.532	1,4		1.420.000	
9,13	109.555	3,5		1.310.000	
3,13	48.957	unbefristet		476.000	
0,00	7.476	unbefristet	unbefristet	6.350.000	10.900.000
			9,3		7.550.000
			N/A		1.300.000
			3,1		800.000
6,82	79.197.042	5,0	5,2	984.820.000	1.041.369.000

Impressionen zu den einzelnen Objekten finden Sie auf der DKR-Website unter <https://www.deutsche-konsum.de/portfolio/objekte/>.

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 2021/2022 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht bereits zum vierten Mal in Folge mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 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	2022/2023	2021/2022
Periodenergebnis	-180.992,1	60.386,7
– Bewertungsergebnis	113.528,4	-28.438,2
– Veräußerungsergebnis	8,6	-1.741,7
– (latente) Steuereffekte	50.208,9	0,0
EPRA Earnings	-17.246,2	30.206,8
EPRA Earnings je Aktie, EUR	-0,49	0,86
EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	-0,34	0,60
Bereinigung um Wertberichtigungen auf Finanzmittelanlagen	44.393,0	7.664,3
Adjusted EPRA Earnings	27.146,8	37.871,1
Adjusted EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,77	1,08
Adjusted EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	0,54	0,75

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	2022/2023	2021/2022
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	995.363,9	1.050.709,1
+ Transaktionskosten	67.317,5	62.262,1
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	1.062.681,4	1.112.971,2
Annualisierte Mieterlöse	79.197,0	73.249,5
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–15.839,4	–14.649,9
Annualisierte Nettomieterlöse	63.357,6	58.599,6
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge	63.357,6	58.599,6
EPRA-Nettoanfangsrendite, %	6,0	5,3
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite, %	6,0	5,3

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	2022/2023	2021/2021
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	29.865,1	26.336,4
+ Personalaufwendungen	1.145,9	1.049,5
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	2.706,9	1.747,6
– Sonstige betriebliche Erträge	–603,8	–2.786,4
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	33.114,1	26.347,0
– direkte Leerstandskosten	–3.514,5	–3.053,0
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	29.599,4	23.294,0
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	79.050,9	73.734,8
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %	41,9	35,7
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %	37,4	31,6

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	30.09.2023	30.09.2022
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	5.060,7	4.905,0
Geschätzte Portfoliomiete	84.257,7	77.520,8
EPRA-Leerstandsquote, %	6,0	6,3

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	30.09.2023	30.09.2022
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	423.416,1	418.044,2
+ Wandelanleihen	36.763,6	36.609,3
+ Anleihen	177.886,9	182.013,3
+ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nach Verrechnung mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.579,6	5.042,0
- Flüssige Mittel auf Treuhandkonten	-1.630,4	-2.072,1
- Flüssige Mittel	-4.933,6	-4.827,0
(A) Nettoverschuldung	638.082,2	634.809,8
Renditeliegenschaften (IAS 40)	989.013,9	1.030.959,1
+ Zum Verkauf gehaltenes Immobilienvermögen (IFRS 5)	6.350,0	19.750,0
+ Anzahlungen auf Renditeliegenschaften	0,0	4.920,5
+ Ausleihungen an Gesellschafter	18.421,2	98.829,3
+ Kurzfristanlagen liquider Mittel	0,0	5.764,0
(B) Vermögenswerte	1.013.786,0	1.160.222,8
EPRA LTV (A/B)	62,9%	54,7%

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:

	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	70,3	67,7	3,8%
Nettomiete/m ² /Monat	7,00	6,74	3,8%
Leerstandsrate (%)	11,4	11,7	-2,2%
WALT (Jahre)	5,0	5,2	-4,3%

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 ausgeschlossen;
- 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	30.09.2023			30.09.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV ¹
IFRS Eigenkapital	316.399,5	316.399,5	316.399,5	514.299,6	514.299,6	514.299,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	36.763,6	36.763,6	36.763,6	36.609,3	36.609,3	36.609,3
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	31.703,7	31.703,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	45.599,2	0,0	0,0	15.693,7
Transaktionskosten (Gründerwerbsteuer)	84.605,9	0,0	0,0	89.310,3	0,0	0,0
EPRA NAV	469.472,8	384.866,8	398.762,3	640.219,2	550.908,9	566.602,7
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	50.351,1	50.351,1	50.351,1	50.195,4	50.195,4	50.195,4
EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)	9,32	7,64	7,92	12,75	10,98	11,29

¹ Berechnung angepasst.

Foto: Fachmarktzentrum
Lutwigsluster Straße 29, 33, 19370 Parchim



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	2022/2023	2021/2022
Periodenergebnis (unverwässert)	-180.992,1	60.386,7
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	113.528,4	-28.438,2
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	8,6	-1.741,7
Headline Earnings (unverwässert)	-67.455,2	30.206,8
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	629,3	626,6
Headline Earnings (verwässert)	-66.825,9	30.833,5
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.195,2	15.039,4
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.351,1	50.195,4
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	-1,92	0,86
verwässert	-1,33	0,61

Foto: Discounter
Schmiedeberger Markt 1-4, 01744 Dippoldiswalde



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022/2023
Deutsche Konsum REIT-AG

1. Grundlagen der Deutschen Konsum REIT-AG	60	3.1.2. Unternehmensspezifische Risiken	77
1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	60	3.1.3. Immobilienspezifische Risiken	82
1.2. Steuerungssystem	61	3.2. Prognosebericht	85
1.3. Forschung und Entwicklung	61	4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung	87
2. Wirtschaftsbericht	62	5. Übernahmerelevante Angaben	88
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	62	6. Erklärung zur Unternehmensführung	90
2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	64		
2.3. Geschäftsverlauf	65		
2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	68		
3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht	74		
3.1. Chancen- und Risikobericht	74		
3.1.1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken	75		

Foto: Nahversorgungszentrum
Brückenstraße 12a/b, 15562 Rüdersdorf



E
EDEKA

EDEKA

Lebensmittel.

BIO
Qualität
REGIONAL

schönste Schokolade Stadt.

Wird handgemacht: unser Käse.

DHL

Shopping cart

Stroller

Shopping bag

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 Bestandhalter. Die Geschäftstätigkeit umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung inländischer Einzelhandelsimmobilien in mittleren und regionalen Zentren Deutschlands in funktionierenden Mikrolagen. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf einzelner Objekte geprüft und gegebenenfalls durchgeführt.

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 Deutsche Börse AG notiert. Darüber hinaus notiert die Aktie seit dem 8. März 2021 im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburgur Börse („JSE“) in Südafrika. 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) des Lageberichts) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss unter vollständiger Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen.

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da sich hier durch geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufspreise höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen lassen. Die DKR agiert dabei als professioneller Investor 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 zu gering

ist. Die wesentlichen Mieteinnahmen werden zudem durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturresistent eingeschätzt werden.

Ziel der DKR ist es, durch die weitere Akquisition funktionierender Einzelhandelsstandorte mit hohen Anfangsrenditen ein leistungsfähiges Immobilienportfolio aufzubauen, das regelmäßig eine attraktive Dividendenausschüttung gewährleistet. Weiterhin wird durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen gelegt, woraufhin die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen können. Insofern werden auch bewusst entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten angekauft, da die DKR hier Wertschöpfungsmöglichkeiten ausnutzen kann.

Zum 30. September 2023 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von mehr als einer Million m² und einem Buchwert von EUR 995,4 Mio.

Gesellschaftsrechtlich besteht die DKR aus einer Kapitalgesellschaft, die sämtliche Immobilien hält und bilanziert. Dieser gesellschaftsrechtlich einfache Aufbau sowie die REIT-Eigenschaft ermöglichen der Gesellschaft besonders schlanke Verwaltungsstrukturen. Zudem verhelfen das bestehende Netzwerk, die langjährige Erfahrung des Managements sowie die flachen unternehmensinternen Hierarchien zu einer hohen Ankaufsgeschwindigkeit, was in Ankaufprozessen vorteilhaft ist.

Größter Aktionär der DKR ist derzeit die Obotritia Capital KGaA („Obocap“) mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen derzeit rund 28,51% (zum Bilanzstichtag 27,94%) der Aktien hält. Die DKR nutzte zu Beginn des Geschäftsjahres die Geschäftsräume und die IT-Infrastruktur sowie teilweise das Personal der Obocap, welches anteilig über eine Konzernumlage an die Gesellschaft weiterbelastet wurde. Während des Geschäftsjahres wurde mit dem Einzug in eigene Büroflächen eine räumliche, technische und überwiegend auch personelle Trennung von der Obocap vollzogen. Die DKR ist nach § 312 AktG für den Zeitraum vom 01. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2022 als Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichts verpflichtet. Neben den gehaltenen Anteilen von rund 29% (direkt oder indirekt über Tochterunternehmen) sowie angesichts einer Streubesitzquote von derzeit ca. 40% gem. REIT-Gesetz ist von einer faktischen Beherrschung der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochtergesellschaften ausgegangen worden, da die Präsenzmehrheit auf den Hauptversammlungen der DKR stets bei der Obotritia Capital KGaA lag. In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juli 2023 war die Präsenzmehrheit erstmalig nicht mehr gegeben. Eine Beherrschung liegt spätestens seit diesem Zeitpunkt nicht mehr vor. Da weder ein Beherrschungsvertrag noch ein Gewinnabführungsvertrag zwischen den beteiligten Unternehmen besteht und unterjährig von einer Beherrschung ausgegangen worden ist, erstellt die Gesellschaft für das gesamte Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2022 bis 30. September 2023 einen Abhängigkeitsbericht.

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 share¹ (EPRA net tangible assets), die Anfangsrendite und der aFFO (adjusted funds from operations) sowie die Quote der laufenden Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zu den Mieterlösen.

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 den dem Geschäftsmodell entsprechenden Zukauf von Objekten mit höherem Leerstand und geringen Mietvertragsrestlaufzeiten sind diese nichtfinanziellen Kennziffern deutlichen Schwankungen unterworfen.

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.

¹ Im Vorjahr wurde anstelle des EPRA NTA der EPRA NAV als Steuerungsgröße genutzt. Als wesentlicher Unterschied erfolgt im Rahmen des EPRA NTA eine Betrachtung auf voll verwässerter Basis – im Falle der DKR also unter Einbeziehung des Effekts aus der Wandlung der Wandelanleihen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Gemäß einem Konjunkturbericht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW), der im Dezember 2022 veröffentlicht wurde, zeigte die Weltwirtschaft im Verlauf des Jahres 2022 tendenziell eine Abnahme ihrer Wachstumsdynamik. Neben den hohen Energiekosten und einer allgemeinen Unsicherheit übte die restriktive Geldpolitik zur Bekämpfung des starken Inflationsdrucks zusätzlich eine bremsende Wirkung auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Insbesondere die entwickelten Volkswirtschaften sahen sich trotz umfassender fiskalischer Unterstützungsmaßnahmen erheblichen Herausforderungen während einer Phase geringen Konjunkturwachstums gegenüber. Bis zum Herbst 2023 expandierte die Weltwirtschaft dann in einem sehr moderaten Tempo, bei allerdings nach wie vor geringer Dynamik. Nach einem Anstieg im ersten Quartal 2023 verlor sie im zweiten Quartal wieder etwas an Tempo. Die Stimmung bei den Unternehmen, die sich Ende 2022 unter dem Einfluss des nachlassenden Inflationsdrucks, der Abkehr von der Null-Covid-Politik in China und der sich wieder stabilisierenden Lieferketten wieder aufgeheitert hatte, sei im Frühjahr 2023 wieder eingetrübt und blieb auch bis in das dritte Quartal 2023 hinein gedämpft. Die Rezession, die aufgrund der straffen Geldpolitik befürchtet wurde, sei jedoch ausgeblieben und die Inflation aufgrund der zuletzt wieder niedrigeren Rohstoffpreise deutlich gesunken.²

Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) sei das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands im ersten Quartal 2023 gegenüber dem vierten Quartal 2022 erneut – preis-, saison- und kalenderbedingt – um 0,3% gesunken. Damit verzeichnete die deutsche Wirtschaft zwei negative Quartale in Folge. Die hohen Preissteigerungen belasteten insbesondere die privaten Konsumausgaben, die um 1,2% zurückgingen und auch die staatlichen Konsumausgaben sanken merklich um 4,9%. Die Investitionen hingegen stiegen nach Aussage des Statistischen Bundesamtes im ersten Quartal 2023. Die Bauinvestitionen verzeichneten aufgrund der guten Witterung eine Steigerung um 3,9% und auch die Investitionen in Ausrüstung (vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) konnten um 3,2% zulegen.³

Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete die Bundesrepublik Deutschland zwar keinen weiteren Rückgang des BIP, es stagnierte jedoch im Vergleich zum Vorquartal. Vergleicht man die Werte hingegen mit dem Vorjahr, wurde ein preis- und kalenderbedingter Rückgang des BIP um 0,2% verzeichnet.⁴ Trotz der Abnahme der vorherigen Belastungsfaktoren wie hoher Krankheitsstände und Lieferengpässe konnte das BIP bisher keine deutliche Wachstumsdynamik aufnehmen. Der private Konsum sei nach dem starken Rückgang im Winterhalbjahr nicht weiter gesunken, sondern stabilisierte sich und auch die Konsumausgaben des Staates stiegen wieder leicht an.⁵

² Kieler Konjunkturberichte Nr. 97 (2022/Q4) vom 21. Dezember 2022: Weltwirtschaft im Winter 2022, Seite 2ff.

³ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 203 vom 25. Mai 2023.

⁴ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 336 vom 25. August 2023.

⁵ Kieler Konjunkturberichte Nr. 107 (2023/Q3) vom 5. September 2023: Deutsche Wirtschaft im Herbst 2023.

Dennoch bleibt die deutsche Wirtschaft aufgrund verschiedener Faktoren in Bezug auf ihre Entwicklung gedämpft, denn sie steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die im längerfristigen Vergleich immer noch deutlich erhöhten Energiepreise belasten die wirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland weiterhin. Da ein Teil der energieintensiven Produktion hierzulande nicht mehr rentabel ist und es aller Voraussicht nach auch nicht wieder wird, wurde Produktionskapazität obsolet und Wertschöpfungsketten müssen sich neu ausrichten. Das industrielle Exportgeschäft wird zusätzlich von der derzeitigen weltweiten Investitionsschwäche beeinträchtigt. Im Bauwesen wirken sich die signifikant gestiegenen Finanzierungskosten negativ aus, insbesondere auf den Wohnungsbau, der voraussichtlich weiterhin rückläufig sein wird. Neben den belastenden Faktoren gäbe es jedoch auch Gegenkräfte, die ab dem kommenden Jahr bedeutender werden: Binnenwirtschaftlich wird die Konsumkonjunktur durch die deutlichen Zuwächse der Kaufkraft bei den privaten Konsumenten gestützt, die von kräftig anziehenden Löhnen und ausgeweiteten staatlichen Transferleistungen profitieren. Das IfW geht davon aus, dass auch die Unternehmensinvestitionen im Jahr 2024 und 2025 wieder zunehmen und das deutsche BIP 2024 um 1,3% und 2025 um 1,55% wächst.⁶

Nachdem die Inflation im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 mit 8,6% bzw. 8,2% sehr hoch war, ging sie ab dem zweiten Quartal 2023 bis zum Sommer auf 6,5% zurück, um sich im September

2023 bei 4,5% einzupendeln. Damit ist sie zwar auf den niedrigsten Stand seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs gefallen, bewegt sich aber immer noch auf einem hohen Niveau. Für die privaten Konsumenten bleiben Nahrungsmittel mit 7,5% Teuerung der Preistreiber.⁷

Nachdem die EZB im Winterhalbjahr 2021/2022 zunächst nur zögerlich auf die historisch hohe Inflationswelle reagiert hatte, erhöhte sie die Zinssätze ab Mitte 2022 signifikant. Die durch die erhöhten Zinsen gestiegenen Finanzierungskosten tragen zu dem Stagnieren der deutschen Wirtschaft bei, indem sie die Nachfrage nach Bauleistungen und Investitionsgütern reduzierten und die Kreditvergabe insbesondere an private Haushalte bremsen.⁸ Nach zehn Zinserhöhungen bis Mitte 2023 beschloss die EZB am 26. Oktober 2023, die Zinsen nicht weiter zu erhöhen, sondern den Zinssatz bei 4,5% zu belassen.⁹ Obwohl die Inflationsrate noch immer deutlich über dem Zielwert von 2% liegt, hat sich der Preisanstieg zwischenzeitlich spürbar verlangsamt.¹⁰

Die führenden Wirtschaftsinstitute nehmen an, dass die wichtigsten Zentralbanken die Leitzinsen, die insbesondere als Reaktion auf die Schocks bei Energiepreisen und der Inflationsrate erhöht wurden, im kommenden Jahr wieder zu senken beginnen. Damit kann angenommen werden, dass in diesem Zuge auch die Investitionstätigkeit wieder an Schwung gewinnt.¹¹

⁶ Kieler Konjunkturberichte Nr. 107 (2023/Q3) vom 5. September 2023: Deutsche Wirtschaft im Herbst, Seite 3ff.

⁷ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 405 vom 11. Oktober 2023.

⁸ Deutsche Bundesbank: 75. Jahrgang, Nr. 8, Monatsbericht August 2023.

⁹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/ezb-rat-leitzins-100.html> (abgerufen am 27.10.2023, 15:00 Uhr).

¹⁰ Kieler Konjunkturberichte Nr. 107 (2023/Q3) vom 5. September 2023: Deutsche Wirtschaft im Herbst, Seite 8.

¹¹ Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 28. September 2023.

2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Im Vergleich zum Vorjahr traten Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2022 deutlich verhaltener auf. Nach Informationen der Hahn Gruppe lag das Transaktionsvolumen mit EUR 66,6 Mrd. auf einem auffallend niedrigeren Niveau als noch im Vorjahr, wo das Gesamtvolumen EUR 112 Mrd. betrug. Das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland habe bei knapp EUR 52,8 Mrd. gelegen.¹² Hiervon seien laut Hahn Gruppe knapp EUR 9,4 Mrd. auf Einzelhandelsimmobilien entfallen, was einer nur geringfügigen Abschwächung um rund 4% zum Vorjahr entspricht.¹³ Maßgeblich verantwortlich für den Rückgang des Gesamtvolumens am Transaktionsmarkt ist die Assetklasse der Wohnimmobilien, für die das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um über 70% sank.

Fachmarktobjekte erreichten im Jahr 2022 mit EUR 4,6 Mrd. einen Anteil von 49% am Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien. Weiterhin besonders gefragt seien hierbei insbesondere Fachmarktzentren, die in der Untergruppe Fachmarktobjekte mit 60% circa 21 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert lagen. Nahversorgungszentren verbuchten einen Anteil von 10%, Discounter 8% und SB-Warenhäuser 7%.¹⁴ Wie auch im Vorjahr 2021, welches massiv durch die Folgen und Einschränkungen der Coronapandemie geprägt wurde, erwiesen sich Fachmarktzentren mit vielseitiger Nutzerstruktur weiterhin als beherrschende Assetklasse mit anteilig stark gesteigener Nachfrage am Transaktionsmarkt.

Als größter Fachmarktdeal 2022 gilt das „Oceans-Portfolio“, bestehend aus 13 größtenteils lebensmittelgeankerten bundesdeutschen Fachmarktzentren mit insgesamt 261.000 m² Gesamtmietfläche. Der Kaufpreis soll sich laut Medienberichten auf etwa EUR 600 Mio. belaufen.¹⁵

Ferner zeigt sich, dass die Trendwende des Immobilienmarktes teilweise auf einen konsumentenbedingten strukturellen Nachfragewandel zurückzuführen ist. Während insbesondere innerstädtische Nonfood-Einzelhandelsstandorte wie traditionelle Kauf- und Warenhäuser aufgrund des expansiven E-Commerce in den vergangenen Jahren zunehmend an konsumentenseitiger Attraktivität verloren haben, ist die Relevanz dezentrierter Nahversorgungsstandorte stetig gewachsen. So zeigt laut des Habona Reports 23/24 eine Gegenüberstellung, dass sowohl die Quantität der Märkte als auch der Umsatz dezentraler Nahversorgungsstandorte im Zeitraum zwischen 2008 bis 2022 einen beträchtlichen Aufschwung erlebten.¹⁶

Die anhaltend verhaltene Stimmung am Transaktionsmarkt im Jahr 2023 zeichnete sich früh ab. Laut einer Erhebung von EY rechneten 92% der befragten Marktakteure mit einem Transaktionsrückgang für 2023. Hauptgrund dieser Prognose seien weiterhin die gestiegenen Finanzierungskosten.¹⁷

Mit EUR 13 Mrd. Transaktionsvolumen in der ersten Jahreshälfte 2023 verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt einen erheblichen Rückgang um 64% im Vorjahresvergleich. Gleichmaßen sind großvolumige Transaktionen deutlich zurückgegangen. Nur 21% aller Deals lagen oberhalb der Grenze von EUR 100 Mio., während im Vorjahreszeitraum mit 64% fast zwei Drittel über der Schwelle von EUR 100 Mio. lagen.¹⁸

¹² Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2023/2024. 18. Ausgabe, Seite 118.

¹³ Hahn Gruppe, ebd., Seite 121.

¹⁴ Hahn Gruppe, ebd., Seite 129.

¹⁵ Pressemitteilung FIM-Online vom 17. November 2022.

¹⁶ Habona Report 23/24, Seite 35.

¹⁷ Pressemitteilung EY Real Estate Asset Management vom 23. Mai 2023, Seite 1.

¹⁸ Hahn Gruppe, ebd., Seite 119.

Im Zeitraum von Januar bis Ende September 2023 belief sich das Investmentvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland auf EUR 16,3 Mrd., was ähnlich wie im Halbjahresvergleich einem Rückgang von gut 63 % zum Vorjahreszeitraum entspricht. Selbst der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 55 % unterschritten.¹⁹

Zusätzlich ist eine signifikante Verschiebung der Investments nach Objektartpräferenz in den ersten drei Quartalen 2023 erkennbar. Hatten im selben Vorjahreszeitraum 2022 mit 42,6 % Büroimmobilien über 20 Prozentpunkte Abstand auf das Einzelhandels- und Logistiksegment, so ist von Januar bis September 2023 bei Büroimmobilien ein bemerkenswerter Transaktionsrückgang von etwa 76 % im Vorjahresvergleich zu verzeichnen. Spitzenreiter im Vergleich zum Vorjahr ist das Einzelhandelssegment, welches um über 10 Prozentpunkte auf 27,6 % zulegte und somit auf ähnlichem Niveau wie die Assetklasse der Büroimmobilien liegt.²⁰

Ein marktübergreifender Zuwachs ist zudem in der Bereitschaft des ESG-Ausbaus erkennbar. Nach einer Befragung von EY avisieren 71 % der befragten Asset Manager die portfolioweite Festlegung sowie Umsetzung von ESG-Zielen. Bereits 57 % konnten ihre Energiebilanz in der jüngeren Vergangenheit verbessern. Als ebenso bedeutend werte man die Optimierung bei der Erfassung von mieterseitigen Verbrauchsdaten, welche rund zwei Drittel der Befragten mittelfristig forcieren möchten.²¹

2.3. Geschäftsverlauf

Nutzen- und Lastenwechsel von zwölf Ankaufsobjekten erfolgt / Gezielte Portfoliobereinigung durch Veräußerung einzelner Objekte

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022/2023 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt zwölf Ankaufsobjekten in Lohra (Hessen), Emsdorf (Saarland), Cottbus (Brandenburg), Schmiedeberg, Grünhain-Beierfeld und Olbernhau (jeweils Sachsen), Coswig, Kemberg, Köthen, Staßfurt und Osterfeld (jeweils Sachsen-Anhalt) sowie Suhl (Thüringen). Außerdem wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 22,0 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Stralsund, Ueckermünde und Grimma entfallen.

Hingegen sind die zu attraktiven Konditionen veräußerten Objekte in Scheyern, Salzweg und Chemnitz im Berichtszeitraum planmäßig abgegangen.

Zum 30. September 2023 erfolgte die jährliche Bewertung des Immobilienportfolios durch den externen und unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Berlin. Im Vergleich zum 30. September 2022 ergab sich daraus ein Bewertungsverlust von EUR 113,5 Mio. Wesentlicher Treiber der Immobilienabwertung war neben den Rückgängen der Preise am Transaktionsmarkt insbesondere das stark angestiegene Zinsniveau. Demnach wird das Immobilienportfolio aktuell zum 12,4-fachen der Jahresmiete bilanziert (30. September 2022: 14,0-fach).

Damit umfasst das zum 30. September 2023 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Objekte mit einer Jahresmiete von EUR 79,2 Mio., einem Bilanzwert von rund EUR 995,4 Mio. (30. September 2022: EUR 1,05 Mrd.) und einer Mietfläche von rund 1.083.000 m².

¹⁹BNP Paribas: At a Glance Q3 2023 – Investmentmarkt in Deutschland, Seite 1.

²⁰BNP Paribas: ebd., Seite 1.

²¹Pressemitteilung EY Real Estate Asset Management vom 23. Mai 2023, Seite 1.

Im Juni 2023 hat die DKR den Verkauf des leerstehenden, ehemaligen real-Warenhauses in Trier an einen Projektentwickler notariell beurkundet. Die Transaktion steht bislang noch unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung für eine durch den Erwerber geplante Projektentwicklung am Standort. Die Kaufpreiszahlung soll in zwei Raten erfolgen: Der überwiegende Teil soll im Dezember 2023 an die Deutsche Konsum geleistet werden, der Restbetrag und der daraus resultierende Nutzen-Lasten-Wechsel der Liegenschaft soll voraussichtlich Mitte 2024 folgen.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive notarierte Objektverkäufe) aktuell 183 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 79,2 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 989,0 Mio.

DKR nutzt anhaltend hohe Inflation zu weiteren Mietsteigerungen

Die DKR nutzte die im Laufe der Berichtsperiode weiterhin überdurchschnittlich hohen Inflationsraten in Deutschland zu Mieterhöhungen, die aufgrund mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen umgesetzt werden konnten. Derzeit sind etwa 87% der Mieterlöse der Gesellschaft durch entsprechende Mietvertragsklauseln inflationsindexiert. Aufgrund solcher Inflationsklauseln konnte die DKR im Geschäftsjahr 2022/2023 Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen umsetzen, die zukünftig zu zusätzlichen Jahresmieten von etwa EUR 2,3 Mio. führen, was bezogen auf das Bestandsportfolio einer Steigerung von etwa 3,1% entspricht. Weitere inflationsbasierte Mieterhöhungen erwartet die Gesellschaft auch für die kommenden Quartale.

Fremdkapitalaufnahmen und Refinanzierungen von Bestandsobjekten

Zur Ankaufsfinanzierung des Fachmarktzentrums in Cottbus hat die DKR im Oktober 2022 ein besichertes Darlehen im Gesamtvolumen von EUR 24,0 Mio. aufgenommen. Zudem wurde eine noch ausstehende Tranche in Höhe von EUR 1,9 Mio. eines Darlehens, das bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgenommen wurde, ausbezahlt.

Zudem hat die DKR ab dem Kalenderjahr 2023 weitere Immobiliendarlehen in Höhe von insgesamt EUR 62,2 Mio. aufgenommen. Diese besicherten Darlehen haben eine durchschnittliche Duration von 4,4 Jahren und werden mit durchschnittlich 4,9% p.a. verzinst.

Die zugeflossene Liquidität wurde insbesondere zur Ablösung auslaufender Bestandsdarlehen eingesetzt. In diesem Zusammenhang wurden ausgelaufene Darlehen von insgesamt EUR 61,9 Mio. abgelöst. Zudem wurde im Januar 2023 ein Teilbetrag der besicherten Unternehmensanleihe 2018/2024 im Volumen von EUR 4,1 Mio. vorzeitig getilgt. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien.

Die DKR befindet sich derzeit im Prozess der Aufnahme weiterer besicherter Immobiliendarlehen für die jüngsten Akquisitionsobjekte. Darüber hinaus steht insbesondere die Refinanzierung auslaufender Bestandsdarlehen im Fokus. Hinsichtlich weiterer Angaben verweisen wir auf Kapitel 3.1.2 c) dieses Lageberichts.

Disput mit der Finanzverwaltung Potsdam über den REIT-Status

Im Juli 2023 wurde der DKR vom Finanzgericht Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die Klage der DKR auf Gewährung der Aussetzung der Vollziehung („AdV“) im Verfahren um den REIT-Status abgewiesen worden ist. Beschwerde wurde vom Finanzgericht nicht zugelassen.

Die DKR hat somit 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.). Für die Jahre 2016 bis 2019 hatte die DKR bereits im Vorjahr entsprechende Rückstellungen gebildet (EUR 3,7 Mio.) Im laufenden Geschäftsjahr wurden durch die Gesellschaft zusätzliche Steuerrückstellungen und Ertragsteuerschulden für die Jahre 2020, 2021 und 2022 eingestellt (insgesamt EUR 9,8 Mio.). Für das Jahr 2023 wurde ein Antrag auf Herabsetzung der Veranlagung auf 0 Euro gestellt, der von der Finanzverwaltung genehmigt wurde.

Ungeachtet des Ergebnisses im AdV-Verfahren geht die DKR auch in der Hauptsache gegen die Steuerbescheide der Finanzverwaltung vor. Eine Entscheidung bezüglich des durch die Finanzverwaltung Potsdam angezweifelte REIT-Status im höherinstanzlichen Verfahren erwartet die DKR jedoch erst nach Ablauf mehrerer Jahre. Für weitere Angaben verweisen wir auf Kapitel 3.1.2 e) dieses Lageberichts.

Darlehensforderung gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA nicht fristgemäß an die DKR zurückgeführt – Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen

Gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA besteht am Bilanzstichtag eine Darlehensforderung von rund 62,5 Mio. EUR. Das Darlehen wurde nicht wie geplant bis zum 30. September 2023 an die DKR zurückgeführt. In der Folge schloss die DKR mit der Obotritia eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung ab, die am 9. Dezember 2023 beurkundet worden ist. Die Vereinbarung sieht im Wesentlichen vor, dass die Obotritia das Darlehen bis spätestens 30. Juni 2025 zurückführen wird. Gleichzeitig erhält die DKR im Gegenzug ein Sicherheitenpaket, welches unter anderem Grundpfandrechte an verschiedenen Immobilien umfasst. Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wird auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA nun keine Pauschalwertberichtigung mehr gebildet, sondern stattdessen eine Einzelwertberichtigung erfasst. Insofern wurde die im Vorjahr gebildete pauschale Wertberichtigung von TEUR 3.968 aufgelöst und eine Einzelwertberichtigung mit

TEUR 44.094 gebildet. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr eine zusätzliche Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia von TEUR 40.126 gebildet, sodass sich der gesamte Wertminderungsbestand zum 30. September 2023 auf TEUR 44.094 (Vj.: TEUR 3.968) beläuft. Bei der Ermittlung des Wertberichtigungsbetrags wurden trotz eines insgesamt deutlich höheren Besicherungsumfangs in der Vereinbarung vom 9. Dezember 2023 aus Vorsichtsgründen sowie Gründen der verlässlichen Bewertbarkeit nur die zeitnah verwertbaren Sicherheiten angesetzt.

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu / Änderungen in Vorstand und Aufsichtsrat / Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,12 je Aktie

Am 13. Juli 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Präsenz in Berlin statt, bei der mehr als 76 % des Grundkapitals vertreten waren.

Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von EUR 0,12 je Aktie beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt TEUR 4.219 ausgeschüttet.

Zusätzlich beschloss die Hauptversammlung eine Verkleinerung des Aufsichtsrats auf fünf (statt zuvor sechs) Mitglieder und wählte Frau Antje Lubitz, Herrn Sebastian Wasser sowie den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft, Herrn Rolf Elgeti, für eine Amtszeit von zwei Jahren in das Gremium. Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Herr Achim Betz und Herr Johannes Boot gehören dem Gremium weiterhin an.

Auf der folgenden, konstituierenden Aufsichtsratsitzung wurde Herr Rolf Elgeti zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt, als sein Stellvertreter wurde Herr Achim Betz bestimmt. Zudem wurde ein neuer Prüfungsausschuss bestimmt, der sich aus Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Frau Antje Lubitz (stellvertretende Vorsitzende) und Herrn Rolf Elgeti zusammensetzt.

Am 13. November 2023 wählte der Aufsichtsrat Herrn Sebastian Wasser zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Herr Rolf Elgeti gehört dem Aufsichtsrat

und dem Prüfungsausschuss als Mitglied weiterhin an.

2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

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

Aktiva	30.09.2023	30.09.2022	Passiva	30.09.2023	30.09.2022
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	989.968	1.035.933	A. Eigenkapital	316.400	514.300
B. Kurzfristige Vermögenswerte	33.860	126.131	B. Langfristige Verbindlichkeiten	529.879	557.427
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.350	19.750	C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	183.899	107.795
			D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	2.292
Summe Aktiva	1.030.178	1.181.814	Summe Passiva	1.030.178	1.181.814

Getrieben durch die Abwertung des Immobilienportfolios im Rahmen der turnusmäßigen Immobilienbewertung reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 151.636 auf TEUR 1.030.178 (30.09.2022: TEUR 1.181.814). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. September 2023 mit TEUR 989.014 bilanziert werden (30.09.2022: TEUR 1.030.959). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 6.350 (30.09.2022: TEUR 19.750) zur Veräußerung gehalten.

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich im Geschäftsjahr um TEUR 197.900 auf TEUR 316.400 (30.09.2022: TEUR 514.300). Dies ergab sich aus dem

Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 180.992. Eigenkapitalmindernd wirkte sich ebenfalls mit TEUR 4.219 die im Juli 2023 erfolgte Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2021/2022 aus. Ebenfalls eigenkapitalmindernd wirkte sich mit TEUR 12.689 die Auflösung der Reinvestitionsrücklage nach § 13 Abs. 3 REITG aus, die durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 gebildet und mit den Anschaffungskosten des Objekts in Cottbus verrechnet wurde.

Die Gesamtverbindlichkeiten erhöhten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 48.556 auf TEUR 713.778 (30.09.2022: TEUR 665.222). Maßgeblich für diese Änderung war der erstmalige Ansatz latenter Steuern in Höhe von TEUR 31.704.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. September 2023 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2023		30.09.2022	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	316.400	316.400	514.300	514.300
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	–	36.764	–	36.609
Latente Steuern	31.704	31.704	0	0
Kennzahlen, TEUR	348.104	384.868	514.300	550.909
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	–	15.195.154	–	15.039.447
Kennzahlen je Aktie, EUR	9,90	7,64	14,63	10,98

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 5.372 auf TEUR 423.416 erhöht (30.09.2022: TEUR 418.044). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 88.045, denen gleichzeitig laufende Darlehens-

tilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Darüber hinaus wurde die Anleihe 2018/2024 um TEUR 4.100 reduziert. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten um TEUR 1.400 auf TEUR 638.067 (30.09.2022: TEUR 636.667).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2023 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	423.416	418.044
Wandelschuldverschreibungen	36.764	36.609
Unternehmensanleihen	177.887	182.013
Summe Verbindlichkeiten	638.067	636.667
abzüglich Flüssige Mittel	–4.934	–4.827
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	–1.630	–2.072
abzüglich Ausleihungen	–18.421	–98.829
abzüglich verzinslicher Anlagen	–0	–5.764
Nettoverschuldung	613.082	525.174
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	989.014	1.030.959
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6.350	19.750
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	4.921
Summe Renditeliegenschaften	995.364	1.055.630
Net-LTV	61,6%	49,7%

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	41.632	49.385
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.523	-46.598
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-24.002	1.387
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	107	4.174
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.827	653
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.934	4.827

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 41.632 (Vorjahr: TEUR 49.385). Der Rückgang des Cashflows aus dem operativen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Belastung mit Steuernachzahlungen für Vorjahre.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -17.523 (Vorjahr: TEUR -46.598) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Auszahlungen für den Erwerb von Renditeliegenschaften und für Investitionen in das Bestandsportfolio von insgesamt TEUR -74.140 (Vorjahr: TEUR -72.250), denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 9.641 (Vorjahr: TEUR 62.004) entgegenstehen. Weiterhin ergaben sich Netto-Einzahlungen aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition in Höhe von TEUR 46.826 (Vorjahr: Netto-Auszahlungen im Volumen von TEUR 37.024).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR -24.002 (Vorjahr: TEUR 1.387) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von TEUR 88.045 (Vorjahr: TEUR 90.105), denen Auszahlungen für die teilweise Rückführung einer Unternehmensanleihe von TEUR 4.100 (Vorjahr: Einzahlungen im Volumen von TEUR 10.000) und Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 84.844 (Vorjahr: TEUR 71.066) gegenüberstehen. Weiterhin sind hier Zinszahlungen in Höhe von TEUR 18.305 (Vorjahr: TEUR 13.055) sowie die Dividendenausschüttung von TEUR 4.219 (Vorjahr: TEUR 14.062) abgebildet.

Die Gesellschaft war jederzeit 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 2022/2023 wie folgt entwickelt:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Mieterlöse	79.722	74.390
Vermietungsergebnis	48.249	47.444
Veräußerungsergebnis	-9	1.742
Sonstige betriebliche Erträge	604	2.787
Bewertungsergebnis	-113.528	28.438
Betriebliche Aufwendungen	-52.211	-12.400
EBIT	-116.895	68.011
Finanzergebnis	-13.888	-7.624
EBT	-130.783	60.387
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-50.209	0
Periodenergebnis	-180.992	60.387

Die Mieterlöse erhöhten sich aufgrund inflationsbedingter Indexanpassungen der Mietverträge und durch weitere Objektankäufe auf rund TEUR 79.722 (2021/2022: TEUR 74.390) und resultieren nahezu ausschließlich aus Gewerbemieten. Mieterlöse aus der Vermietung von Wohnraum spielten bei den Mieterlösen nur eine untergeordnete Rolle. Das Vermietungsergebnis stieg hingegen nur leicht um TEUR 805 auf TEUR 48.249 (2021/2022: 47.444). Ein insbesondere durch Einmalaufwendungen bedingter Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen verhinderte eine größere Steigerung des Vermietungsergebnisses.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 604 (2021/2022: TEUR 2.787) und enthalten im Wesentlichen Vergleichszahlungen, die die DKR aufgrund von Rechtsstreitigkeiten erhalten hat. Im Vorjahr waren in dieser Position insbesondere Erträge aus einer Ablösezahlung im Rahmen einer Abwicklungsvereinbarung sowie erhaltene Versicherungsentschädigungen zusammengefasst.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. September 2023 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters CBRE GmbH, Berlin. Wesentlicher Treiber der Immobilienabwertung in Höhe von TEUR 113.528 war neben den Rückgängen der Preise am Transaktionsmarkt insbesondere das stark angestiegene Zinsniveau.

Die deutliche Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Wertberichtigung auf KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf AG aufgenommen wurden (TEUR 3.602), sowie aus der teilweisen Wertberichtigung der Forderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA (TEUR 40.126). Außerdem beinhaltet der Anstieg höhere Wertminderungen auf Mietforderungen und eine Erhöhung der Rechts- und Beratungskosten.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.698 (2021/2022: TEUR 653). Bereinigt um diese Effekte sind die Verwaltungsaufwendungen um TEUR 707 gestiegen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Personalaufwendungen	-1.146	-1.049
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.405	-2.749
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.698	653
Bereinigte Verwaltungskosten	-3.853	-3.145
Mieterlöse	79.722	74.390
Verwaltungskostenquote	4,8%	4,2%

In Summe ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR 184.906 auf TEUR –116.895 (2021/2022: TEUR 68.011), was im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum deutlich negativen Bewertungsergebnis und den stark angestiegenen Wertberichtigungen auf bestehende Forderungen resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes und des höheren Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 18.613 (2021/2022: TEUR 14.086) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 671 (2021/2022: TEUR 573) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 4.726 (2021/2022: TEUR 6.462,6) erwirtschaftet, die sich ganz überwiegend aus der Anlage bereits gekündigter Ausleihungen an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 6.264 auf TEUR –13.888 (2021/2022: TEUR –7.624).

Im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2014–2017 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Jahre 2014 bis 2021 und Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Erstmals wurden in diesem Jahr aus Vorsichtsgründen sowohl Ertragsteuern von TEUR 18.505 (2021/2022: TEUR 0) und passive latente Steuern von TEUR 31.704 (2021/2022: TEUR 0) ertragswirksam gebucht.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresfehlbetrag von TEUR 180.992 (2021/2022: Jahresüberschuss von TEUR 60.387), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Periodenergebnis	–180.992	60.387
Bereinigung der Ertragsteuern	50.209	0
Bereinigung der Abschreibungen	60	35
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	113.528	–28.438
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	9	–1.742
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	46.879	9.262
Bereinigung um Einmaleffekte	3.439	1.611
FFO	33.131	41.115
– Capex	–21.985	–18.569
aFFO	11.146	22.546

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 2022/2023 waren dies insbesondere Kosten, die im Zusammenhang mit rechtlicher Beratung angefallen sind.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die an den Objekten in Ueckermünde, Stralsund, Plauen, Angermünde, Grevenbroich (Kölner Str.), Chemnitz (Vita-Center), Grimma, Eisenhüttenstadt III, Stendal, Mölln, Northeim und Saarbrücken durchgeführt wurden.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,94 (2021/2022: EUR 1,17) sowie ein aFFO von 0,32 je Aktie (2021/2022: EUR 0,64).

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Die DKR blickt auf ein vielschichtiges, insgesamt aber schwieriges Geschäftsjahr 2022/2023 zurück. Das operative Geschäft zeigte sich analog zu den Vorjahren sehr stabil, mit der nachhaltigen und langfristigen Bewirtschaftung des Portfolios konnte die Gesellschaft weiterhin attraktive Mieteinnahmen erzielen, die durch inflationsbedingte Mietanpassungen spürbar angestiegen sind. Parallel wurden weiterhin wertschaffende Investitionen in das Bestandsportfolio getätigt und die Portfoliostruktur wurde durch ausgewählte An- und Verkäufe weiter optimiert.

Dem stehen jedoch einige Entwicklungen gegenüber, die dieses eigentlich positive Gesamtbild erheblich trüben. Einerseits war die Entwicklung des generellen Marktumfelds in der Immobilienwirtschaft im Berichtszeitraum sehr negativ, was sich in einer gutachterlich ermittelten Abwertung des Portfolios um rund 9% (Like-for-like) zeigt. Getrieben wurde diese Abwertung insbesondere durch den starken Anstieg des Zinsniveaus mit weitläufigen Auswirkungen auf den gesamten Immobilienmarkt. Andererseits wurde das weiterhin gute Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von mehreren, übergeordneten Problemstellungen überschattet. Hier ist in erster Linie die Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam hinsichtlich der Anerkennung der REIT-Kriterien zu nennen. Auch die Problematik rund um die Darlehensforderung, die gegen die Hauptgesellschafterin der DKR besteht, belastete das Gesamtbild im Berichtszeitraum spürbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 79,7 Mio. erzielt, wodurch die im Vorjahr getroffene Prognose (EUR 79 Mio. bis EUR 84 Mio.) trotz des Ausbleibens wesentlicher Ankäufe erfüllt wurde. Die ursprüngliche FFO-Prognose (ein mit dem Anstieg der Mieterlöse korrespondierender Anstieg des FFO) konnte mit einem FFO von EUR 33,1 Mio. (Vorjahr: EUR 41,1 Mio.) jedoch nicht erreicht werden. Ursächlich hierfür waren insbesondere die stark angestiegenen Zinsaufwendungen auf Neu- und Refinanzierungen.

Der LTV lag zum Stichtag mit 61,6% (Vorjahr 49,7%) deutlich über dem grundsätzlich angestrebten Zielwert von rund 50%. Maßgeblich für diese Entwicklung waren die Abwertung des Immobilienportfolios sowie die Wertberichtigungen auf die Anlagen liquider Mittel.

Im Berichtszeitraum wurde ein HGB-Ergebnis von EUR -80,7 Mio. erzielt (Vorjahr EUR 17,0 Mio.). Das aktuell schwierige Gesamtumfeld wirkte sich dabei negativ auf die Wertansätze einzelner Immobilien aus, weshalb handelsrechtlich außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten. Darüber hinaus war auch die Werthaltigkeit der Kurzfristanlagen flüssiger Mittel beeinträchtigt, weshalb auch hier Wertberichtigungen durchgeführt werden mussten, die die Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung und dem Verkauf von Objekten insgesamt deutlich überstiegen. Auf dieser Basis ist der Vorstand gezwungen, der Hauptversammlung keinen Dividendenvorschlag (Vorjahr: EUR 0,12 je Aktie) zu unterbreiten. Zur Einschätzung der zukünftigen Liquidität verweisen wir auch auf den Risikobericht.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag für das gesamte Portfolio 11,7% (30.09.2022: 11,7%). Wesentlicher Treiber dieser Leerstandsquote ist der seit 31.12.2021 bestehende Leerstand des Objekts in Trier-Kenn. Zudem bestehen derzeit aufgrund von Revitalisierungen in einigen Gebäuden größere Leerstände. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,0 Jahre (30.09.2022: 5,2 Jahre). Die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren liegen damit wie prognostiziert auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr.

3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem der DKR

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

Das Risikomanagementsystem der 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 füh-

ren 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 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.

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.

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 Objektkauf 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 sieht sich der stationäre Einzelhandel aufgrund der Digitalisierung deutlichen zukünftigen Veränderungen unterworfen. So erproben große Lebensmitteleinzelhändler und Onlinehandelsplattformen derzeit Lebensmittellieferdienste in Großstädten. Sollte sich dieser Trend mittel- bis langfristig auch in den regionalen Standorten der DKR vollkommen durchsetzen, besteht die Gefahr, dass Mietverträge hier nicht verlängert werden.

Der Vorstand schätzt diese Risiken nach wie vor als gering ein, da die deutsche Lebensmittelbranche weiterhin boomt und weiter expandiert, was sich konkret auch in der Verlängerung einer Vielzahl von Mietverträgen bei der DKR zeigt. Weiterhin sieht der Vorstand auf absehbare Zeit kein signifikantes Risiko für die Geschäftstätigkeit der DKR durch Onlinelieferservices, die derzeit weder profitabel noch ökologisch ausgereift sind. Zudem sind diese Services an den Hauptinvestitionsstandorten der DKR auf absehbare Zeit nicht vorhanden.

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.

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. 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 und übernimmt auch die vertragliche Haftung dafür. Alle Mitarbeiter sind zudem angehalten, sich bei der Nutzung der IT anwendungsgerecht zu verhalten.

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.

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 Darlehensverträgen (Covenants) zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen.

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

Allgemeine Zinsrisiken

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Pro-Longation 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. Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage.

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.

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. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Wertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die DKR führen. 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. Hierbei werden auch kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch genommen, um sich durch geplante Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

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 Gesellschaft herbeigeführt werden können. Dies kann dazu führen, dass die Höhe und der Zeitpunkt des Geldzuflusses mit Unsicherheit behaftet ist. Aktuell bestehen hier aus Sicht der Gesellschaft jedoch nur unwesentliche Risiken.

Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2023 und 2024

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich eines zum 31.12.2023 auslaufenden besicherten Immobiliendarlehens in Verhandlungen mit der finanzierenden Bank. Zum 30.09.2023 betrug das ausstehende Restvolumen dieser Finanzierung EUR 12,2 Mio.

Ein signifikantes Liquiditätsrisiko ergibt sich aus zwei ausstehenden Anleihen über 70 Mio. EUR und 35,9 Mio. EUR, die im April und Mai 2024 auslaufen und damit grundsätzlich zur Rückzahlung fällig werden:

Hinsichtlich der unbesicherten Anleihe im Volumen von EUR 70 Mio. und einer Laufzeit bis zum 5. April 2024 befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen mit der Anleihegläubigerin, wie eine Rückführung oder Verlängerung der Anleihe erfolgen kann, soweit die

DKR bis dahin nicht in der Lage sein sollte, die Anleihe aus frei verfügbaren Mitteln zurückzuführen.

Die mit dreizehn Immobilien besicherte Anleihe im Volumen von EUR 35,9 Mio. und Laufzeit bis zum 31. Mai 2024 soll nach aktuellen Planungen durch Bankfinanzierungen der hinterlegten Objekte abgelöst werden. Ein Vertrag in kleinerem Umfang wurde dazu bereits geschlossen, zu weiteren Objekten befindet sich die DKR derzeit in Finanzierungsverhandlungen mit mehreren Banken. Parallel verhandelt die Gesellschaft den Verkauf einzelner Sicherungsobjekte. Die bei Verkauf einzelner Besicherungsobjekte erzielten Liquiditätszuflüsse würden dabei zunächst in die vollständige Tilgung der Anleiheverbindlichkeit fließen. Auch hinsichtlich der besicherten Anleihe rechnet die DKR mit einer Lösung vor Ablauf der Restlaufzeit.

Weiterhin laufen im Laufe des Jahres 2024 besicherte Immobiliendarlehen im Umfang von rund EUR 21 Mio. aus. Hier geht die DKR davon aus, dass diese aufgrund der Besicherung prolongiert werden können.

Zudem wird im November 2024 ein Schuldscheindarlehen über EUR 10 Mio. zur Rückzahlung fällig, das entweder zurückgeführt oder prolongiert werden muss.

Sollten die vorstehend aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, könnte sich eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte.

Durch die Liquiditätsunterdeckung könnte die Gesellschaft dazu gezwungen sein, kurzfristig sonstiges Fremdkapital zu wirtschaftlich unvorteilhaften Konditionen aufzunehmen oder

Objekte kurzfristig und gegebenenfalls mit Preisabschlägen zu verkaufen.

Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit der ausstehenden Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA

Es bestehen Liquiditätsrisiken im Hinblick auf die im Rahmen der kurzfristigen Finanzmittel-disposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, falls die Darlehensnehmer die Rückzahlungen nicht leisten (können). Dies betrifft insbesondere die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA (Forderung inkl. Zins zum Abschlusstichtag in Höhe von EUR 62,5 Mio., wertberichtigt auf EUR 18,4 Mio.) sowie in geringerem Maße die noch bestehenden, fälligen, inzwischen aber vollständig wertberichtigten Forderungen der Gesellschaft aus KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf AG erworben wurden. Ausbleibende Rückführungen dieser Finanzmittelanlagen bis zu Totalausfällen der Forderungen könnten dazu führen, dass im operativen Bereich Rechnungen nicht rechtzeitig gezahlt werden könnten und auch keine ausreichenden Mittel für die Rückführung auslaufender Darlehen bereitstünden. Dies würde die Gesellschaft zur Aufnahme weiterer kurzfristiger Mittel oder alternativ zu Notverkäufen von Immobilien zwingen, um mögliche Liquiditätsengpässe zu überbrücken.

Die DKR wirkt dem Ausfall der Darlehensforderungen durch ein sehr enges Monitoring der Finanzmittelanlagen entgegen. Weiterhin werden fällig gewordene Darlehensforderungen fällig gestellt und Sicherheiten vom Darlehensnehmer eingefordert. Der Vorstand lässt sich bei diesem Thema von einer spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei begleiten.

Zu weiteren Angaben hinsichtlich der Darlehensforderung verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

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 einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, bestehen gegenwärtig – mit Ausnahme des unter dem folgenden Abschnitt e) erwähnten Risikos – nicht.

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. 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 gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Zweitlisting an der Johannesburger Börse (JSE). 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 begegnet.

e Steuerliche Risiken

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

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien,
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an inländischen Immobilien-Kapitalgesellschaften,

- Ausschluss des Immobilienhandels,
- Begrenzung der Rücklagenbildung,
- Nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund der Mindestausschüttung von 90% des handelsrechtlichen Jahresergebnisses,
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte,
- Mindesteigenkapital von 45% des unbeweglichen Vermögens.

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

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

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.

Risiken im Hinblick auf die Erhaltung des 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 am wirtschaftlichen Übergang des Aktienverkaufs zur Erreichung der Mindeststreubesitzquote und wirft der DKR mit dem Verkauf der Aktien an Dritte einen Umgehungstatbestand zur Erreichung des REIT-Status vor.

In der Folge hat die DKR Einspruch gegen sämtliche erhaltenen Steuerbescheide der Finanzverwaltung eingelegt und einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt, der erwartungsgemäß durch die Finanzverwaltung abgelehnt worden ist. Daraufhin hat die DKR Klage auf Aussetzung der Vollziehung („AdV“) vor dem zuständigen Finanzgericht Potsdam eingereicht. Im Juli 2023 wurde der DKR dazu vom Finanzgericht Potsdam mitgeteilt, dass die Klage der DKR auf Gewährung der Aussetzung der Vollziehung im entsprechenden Verfahren abgewiesen worden ist. Beschwerde wurde vom Finanzgericht nicht zugelassen.

Die DKR hat somit 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.). Für die Jahre 2016 bis 2019 hatte die DKR bereits im Vorjahr entsprechende Rückstellungen gebildet (EUR 3,7 Mio.) Im laufenden Geschäftsjahr wurden durch die Gesellschaft zusätzliche Steuerrückstellungen sowie Ertragsteuerschulden für die Jahre 2020, 2021 und 2022 eingestellt (insgesamt EUR 9,8 Mio.). Für das Jahr 2023 wurde ein Antrag auf Herabsetzung der Veranlagung auf 0 Euro gestellt, der von der Finanzverwaltung genehmigt wurde.

Ungeachtet des Ergebnisses im AdV-Verfahren geht die DKR auch in der Hauptsache gegen die Bescheide der Finanzverwaltung vor. Eine Entscheidung bezüglich des durch die Finanzverwaltung Potsdam angezweifelten REIT-Status im höherinstanzlichen Verfahren erwartet die DKR jedoch erst nach Ablauf mehrerer Jahre.

Bis zum Aufstellungsdatum dieses Berichts hat die DKR den ganz überwiegenden Teil der 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 entschieden, den Jahresabschluss per 30. September 2023 aus Vorsichtsgründen und den Grundsätzen des True and Fair View so aufzustellen, dass die aus Sicht des Finanzamts nunmehr vorliegende Aberkennung der Steuerbefreiung berücksichtigt wird. Demnach bilanziert die DKR erstmals latente Steuern und Steuerverbindlichkeiten, um hier alle Risiken bereits im Jahresabschluss darzustellen.

f Pandemische Risiken

Der Ausbruch und die Verbreitung des SARS-COV-2-Virus seit Dezember 2019 zu einer noch immer anhaltenden Pandemie macht deutlich, dass derartige pandemiebedingte Krisen ein wesentliches und existenzgefährdendes Risiko für viele Unternehmen darstellen können. So waren durch die bislang drei staatlich verordneten Lockdowns in Deutschland insbesondere große Teile des deutschen Einzelhandels von Schließungen und massiven Umsatzeinbußen betroffen. Trotz massiver 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 dem pandemischen Risiko grundsätzlich durch ihren defensiven und systemrelevanten Mietermix als eines der wesentlichen Investmentkriterien beim Erwerb einer Immobilie.

g Risiken durch Outsourcing

Mit der Entscheidung, Drittverwalter für die technische und kaufmännische Objektverwaltung einzusetzen, geht die Gefahr der Schlechtverwaltung und des Datenverlustes einher. Dem begegnet die DKR mit 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 Modernisierungsmaßnahmen werden stets in Abstimmung mit dem Vorstand umgesetzt und von diesem freigegeben.

3.1.3. Immobilienspezifische Risiken

q Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

Der wirtschaftliche Erfolg und das weitere Wachstum der Gesellschaft sind 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 erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

b Bestands- und Bewertungs- sowie 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.

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

Mit dem weiteren Wachstum des Immobilienportfolios und der dadurch besseren Standort- und Mieterdiversifikation werden sich diese Einzelrisiken aus der Gesamtportfolioperspektive verringern. Den Immobilienbestands-, Bewertungs- sowie Umweltrisiken für die jeweiligen Standorte wird mit den unter a) beschriebenen Maßnahmen begegnet.

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

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.

Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet, welches zunächst eine permanente Analyse des Vermietungsmarkts und der Mieterbedürfnisse einschließt. Weiterhin zählen dazu ein professionelles Vermietungsmanagement sowie laufende Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Standorte sicherstellen.

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 kapazitiven 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.

Von den genannten Einzelrisiken schätzt der Vorstand die Liquiditätsrisiken durch die bisher noch nicht erfolgte Darlehensrückführung von der Obotritia an die DKR und die dadurch gefährdete Rückzahlung der unbesicherten Anleihe im Volumen von EUR 70 Mio. als größte Einzelrisiken der Gesellschaft ein. Sollten die weiter oben aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, könnte sich eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten insofern Immobilien veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert werden müssten.

Weiterhin sind die Zinsrisiken durch den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus sehr präsent. Bei Neufinanzierungen oder Refinanzierungen älterer auslaufender Darlehen muss mit deutlich höheren Zinsaufwendungen gerechnet werden, die sich negativ auf die FFO auswirken werden.

Zudem ist durch die praktische Aberkennung der Ertragsteuerbefreiung durch das Finanzamt Potsdam zukünftig mit laufenden Körperschaft- und Gewerbesteuer(voraus-)zahlungen zu rechnen, die die Liquidität unterjährig belasten.

Durch die letzte Abwertung des Immobilienportfolios aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten wird der Verschuldungsgrad kurz- bis mittelfristig deutlich über 50% liegen.

Risiken aus dem Assetmanagement werden als mittel eingestuft.

Chancen der künftigen Entwicklung

Als Folge der jüngsten Zinsanstiege lässt sich am Immobilienmarkt aktuell ein stark zunehmendes Sentiment an potenziellen Ankaufsobjekten zu attraktiven Renditen beobachten. Sollte die DKR die anstehenden

Anleiherfinanzierungen lösen können und auch die Darlehensmittel von der Obotritia vollständig an die DKR zurückfließen, ergäben sich hier tendenziell attraktive Ankaufsmöglichkeiten.

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.

Prognose für das Geschäftsjahr 2023/2024

Das neue Geschäftsjahr 2023/2024 wird angesichts der fortdauernden wirtschaftlichen sowie geopolitischen Verwerfungen voraussichtlich weiterhin im Zeichen der Zinspolitik der EZB stehen, da diese sowohl das weitere Inflationsniveau, die Konjunkturaussichten als auch direkt die Finanzierungskosten der DKR beeinflusst. Baldige Zinssenkungen würden dem Immobiliensektor wieder mehr Stabilität im Hinblick auf die weitere Wertentwicklung als auch auf die Zinskosten verleihen.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 liegt der operative Schwerpunkt auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung und dem Umsetzen von Einsparpotenzialen, der Portfoliobereinigung mittels Veräußerung von Objekten mit unterdurchschnittlicher Bewirtschaftungsmarge, vereinzelt Akquisitionen attraktiver Einzelhandelsimmobilien und dem Abschluss der derzeit noch in Umsetzung befindlichen Revitalisierungsmaßnahmen einzelner Objekte. Auf der Finanzierungsseite stehen ganz klar die Rückführungen der ausstehenden Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten im Fokus. Zudem werden bei Darlehensneuaufnahmen und Refinanzierungen signifikant höhere Zinsen erwartet, was zu einer sukzessiven Erhöhung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten führen wird. Der Zielkorridor des Verschuldungsgrads LTV liegt weiterhin bei rund 50%, wird aber durch die letzte Immobilienabwertung deutlich überschritten werden.

Der Vorstand erwartet auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2023/2024 – bedingt durch selektive Objektverkäufe – einen Rückgang der Mieterlöse auf eine Spanne zwischen EUR 72 Mio. bis EUR 77 Mio. Für den FFO wird ein deutlich stärkerer Rückgang prognostiziert, wobei eine genaue Prognose aufgrund der zeitlichen Unsicherheit von geplanten Objektverkäufen und der Unklarheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung nicht präzise möglich ist.

Dieser Planung legt der Vorstand ein nur geringes Akquisitionsvolumen zugrunde und berücksichtigt dabei potenzielle Objektveräußerungen. Weiterhin geht der Vorstand davon aus, dass sich die Leerstandsquote des Portfolios und die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WALT) für das Gesamtportfolio zum Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 auf einem ähnlichen Niveau wie im abgelaufenen Geschäftsjahr befinden werden.

Foto: Fachmarktzentrum
Ludwigsluster Straße 29, 33, 19370 Parchim



4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

In den vorangegangenen Geschäftsjahren war die DKR ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. In der Hauptversammlung der Deutschen Konsum am 13. Juli 2023 war die Präsenzmehrheit der Obotritia Capital erstmalig nicht mehr gegeben, sodass eine Beherrschung spätestens seit diesem Zeitpunkt nicht mehr vorliegt. Da weder ein Beherrschungsvertrag noch ein Gewinnabführungsvertrag zwischen den beteiligten Unternehmen besteht und unterjährig von einer Beherrschung ausgegangen worden ist, erstellt die Gesellschaft gemäß § 312 AktG für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 einen Abhängigkeitsbericht und hat darin abschließend erklärt:

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die Deutsche Konsum REIT-AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die Deutsche Konsum REIT-AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihnen verbundenen Unternehmens getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

5. Übernahmerelevante Angaben

nach § 289a HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 35.155.938 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 11. März 2021, eingetragen im Handelsregister am 11. Juni 2021, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. März 2026 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 17.577.969,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise nach Maßgabe des Beschlusses auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2020/I wurde aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 5. März 2020 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) 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 auszu-schließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. März 2021) um EUR 200.000,00 auf EUR 9.377.969,00 gemindert (Bedingtes Kapital I).

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um bis EUR 200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 200.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt auf EUR 8.200.000 erhöht. (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung 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. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung 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 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 bisherige Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 20. April 2016 wurde aufgehoben.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots erfolgen. Der zu zahlende 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 dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts zum Erwerb bzw. dem Tag der Veröffentlichung des Angebots nicht um mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

6. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 12. Dezember 2023 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.deutsche-konsum.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung zugänglich gemacht.

Potsdam, 18. Dezember 2023
Deutsche Konsum REIT-AG



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

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



Netto
Marken-Discount

Orchidea Asia Küche

Orchidea Asia Küche



Jahresabschluss



Bilanz	94
Gesamtergebnisrechnung	95
Kapitalflussrechnung	96
Eigenkapitalveränderungsrechnung	97

Foto: Discounter
Karl-Marx-Straße 33,
15890 Eisenhüttenstadt

Bilanz

zum 30.09.2023

TEUR	Anhang	30.09.2023	30.09.2022
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.1.	989.013,9	1.030.959,1
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.	0,0	0,0
Sachanlagen	2.3.	954,1	45,1
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)		0,0	8,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.5.	0,0	4.920,5
		989.968,0	1.035.933,4
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.4.	2.721,5	1.691,6
Ertragsteuererstattungsansprüche	2.6.	0,0	4.046,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.5.	26.205,1	115.565,4
Zahlungsmittel	2.7.	4.933,6	4.827,0
		33.860,2	126.130,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.8.	6.350,0	19.750,0
Summe Aktiva		1.030.178,2	1.181.814,0
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.9.	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	2.9.	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	2.9.	723,4	723,4
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	2.9.	0,0	0,0
Bilanzgewinn	2.9.	83.378,6	281.278,7
		316.399,5	514.299,6
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10.	378.298,9	328.761,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.11.	36.763,6	36.609,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.12.	71.051,9	182.013,3
Sonstige Rückstellungen	2.13.	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.14., 2.18.	12.057,6	10.039,0
Passive latente Steuern	2.15.	31.703,7	0,0
		529.879,2	557.426,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10.	45.117,3	89.282,7
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.12.	106.835,0	0,0
Steuerrückstellungen	2.13.	8.122,8	3.656,7
Sonstige Rückstellungen	2.13.	5.422,9	3.589,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16.	9.301,1	6.733,6
Ertragssteuerschulden	2.17.	5.318,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.14., 2.18.	3.782,4	4.532,6
		183.899,5	107.795,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		0,0	2.292,5
Summe Passiva		1.030.178,2	1.181.814,0

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2022	01.10.2021
		30.09.2023	30.09.2022
Mieterlöse		79.722,2	74.390,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		16.381,1	13.959,8
Vermietungsaufwendungen		-47.854,5	-40.906,0
Vermietungsergebnis	3.1.	48.248,8	47.444,0
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		9.850,0	63.031,7
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-10.058,6	-64.449,5
Wertänderung der verkauften Immobilien		200,0	3.159,5
Veräußerungsergebnis	3.2.	-8,6	1.741,7
Sonstige betriebliche Erträge	3.3.	603,8	2.786,4
Aufwertung von Renditeliegenschaften		10.238,1	53.335,9
Abwertung von Renditeliegenschaften		-123.766,5	-24.897,7
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.4.	-113.528,4	28.438,2
Rohergebnis		-64.684,3	80.410,3
Personalaufwand	3.5.	-1.145,9	-1.049,5
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-59,9	-35,1
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.6.	-46.600,2	-8.566,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.7.	-4.404,9	-2.748,9
Betriebliche Aufwendungen		-52.210,8	-12.399,9
EBIT		-116.895,2	68.010,4
Zinsertrag	3.8.	4.725,8	6.462,6
Zinsaufwand	3.8.	-18.613,3	-14.086,3
Finanzergebnis		-13.887,5	-7.623,7
EBT		-130.782,7	60.386,7
Ertragsteuern	3.9.	-50.208,9	0,0
Sonstige Steuern	3.10.	-0,4	0,0
Jahresergebnis		-180.992,0	60.386,7
Ergebnis je Aktie (in EUR)	3.11.		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-5,15	1,72
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-3,58	1,22
Sonstiges Ergebnis			
Jahresergebnis		-180.992,0	60.386,7
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden			
Wertminderung erworbener Darlehen	3.6.	3.247,0	1.814,6
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	3.6.	-2.892,5	-1.775,7
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	3.6.	-354,5	-38,9
Zwischensumme		0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis		0,0	0,0
Gesamtergebnis		-180.992,0	60.386,7

Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Jahresergebnis		-180.992,1	60.386,7
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.8.	13.887,5	7.623,7
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		59,9	35,1
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.6.	46.600,3	8.566,4
-/+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeigenschaften	3.4.	113.528,4	-28.438,2
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeigenschaften	3.2.	8,6	-1.741,6
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.13.	1.833,4	856,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	2.13.	18.505,2	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	2.4.	31.703,7	0,0
- Gezahlte Ertragsteuern		-4.816,4	-239,1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.4., 2.5.	-425,6	-4.660,6
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.14., 2.16.	1.739,6	6.996,2
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		41.632,3	49.384,9
+ Einzahlungen Abgänge Renditeigenschaften	3.2.	9.641,4	62.003,8
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeigenschaften	2.1.	-74.139,6	-72.250,4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0,0	120,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	2.2., 2.3.	-187,0	-32,8
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.5.	77.583,4	7.964,5
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.5.	-30.756,9	-44.988,1
+ Erhaltene Zinsen	3.8.	335,1	584,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-17.523,6	-46.598,4
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	2.12.	0,0	10.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe		0,0	-175,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	2.12.	-4.100,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Unternehmensanleihen		-59,4	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.10.	88.045,0	90.105,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-520,7	-358,8
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	2.10.	-84.843,6	-71.066,4
- Gezahlte Zinsen	3.8.	-18.304,7	-13.054,6
- Dividendenausschüttung	2.9.	-4.218,7	-14.062,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-24.002,1	1.387,8
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		106,5	4.174,3
Liquide Mittel am Anfang der Periode	2.7.	4.827,0	652,7
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.7.	4.933,6	4.827,0

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2021		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	234.954,4	467.975,3
Jahresergebnis						60.386,7	60.386,7
Dividendenausschüttung						-14.062,4	-14.062,4
Stand 30.09.2022	2.9.	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	281.278,7	514.299,6
Stand 01.10.2022		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	281.278,7	514.299,6
Jahresergebnis						-180.992,0	-180.992,0
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen						-12.689,3*	-12.689,3
Dividendenausschüttung						-4.218,7	-4.218,7
Stand 30.09.2023	2.9.	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	83.378,6	316.399,6

* Ein Teil des Vorjahresergebnisses wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 13.07.2023 in die Gewinnrücklage eingestellt und gleichzeitig im Geschäftsjahr für neue Investitionen in Anspruch genommen.

Anhang

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023



1. Allgemeine Angaben	100		
1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	100		
1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses	100		
1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	101		
1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2022/2023	103		
1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	104		
2. Erläuterungen zur Bilanz	113		
2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)	113		
2.2. Immaterielle Vermögenswerte	115		
2.3. Sachanlagen	115		
2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	116		
2.5. Sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte	118		
2.6. Ertragsteuererstattungsansprüche	120		
2.7. Liquide Mittel	121		
		2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	121
		2.9. Eigenkapital	121
		2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122
		2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	123
		2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	123
		2.13. Sonstige Rückstellungen	124
		2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	124
		2.15. Latente Steuern	125
		2.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125
		2.17. Ertragsteuerschulden	125
		2.18. Leasingverhältnisse	125
		3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	127
		3.1. Vermietungsergebnis	127
		3.2. Veräußerungsergebnis	127
		3.3. Sonstige betriebliche Erträge	128



3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	128	5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9	140
3.5. Personalaufwand	128	5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögens- gegenständen und Verbindlichkeiten	141
3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	128	6. Sonstige Angaben	142
3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	129	6.1. Eventualforderungen, Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen	142
3.8. Zinsergebnis	129	6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	142
3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	129	6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	143
3.10. Sonstige Steuern	130	6.4. Aufsichtsrat und Management	146
3.11. Ergebnis je Aktie	130	6.5. Konzernabschluss	148
4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	131	6.6. Honorar des Abschlussprüfers	148
5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert	133	6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	148
5.1. Finanzrisikomanagement	133	6.8. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	149
5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten	138		
5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	138		
5.4. Kapitalsteuerung	138		

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. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf von Objekten geprüft und gegebenenfalls durchgeführt. 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 2023 wurde am 18. Dezember 2023 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss in seiner Sitzung am 18. Dezember 2023 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2023 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzu-

wenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen 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 2022 bis zum 30. September 2023. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2022 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022.

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 Kunden mit Sitz 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 betragen die Umsätze TEUR 105.953,3 (Vj.: TEUR 151.381,8). Ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse wird über die bestehenden Mietverhältnisse mit der Schwarz-Gruppe, Neckarsulm („Kaufland“ und „Lidl“) in Höhe von annuali-

siert etwa EUR 11,7 Mio. (Vj.: EUR 10,9 Mio.) sowie der EDEKA-Gruppe, Hamburg („Edeka“, „NP, „Netto“, „Diska“, „Trinkgut“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 8,7 Mio. (Vj.: EUR 7,5 Mio.) generiert. .

Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden sich im Gesamtabchluss 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 2023 enthalten wesentliche Bewertungsunsicherheiten aufgrund von Marktschwankungen infolge des Ukraine-Konflikts, der erhöhten Zinsen sowie der stark angestiegenen Inflation. Der seit dem 24. Februar 2022 andauernde Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine bringt erhöhte Energiekosten mit sich, auch die erhöhten Zinsen und die gestiegene Inflation haben Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Deutsche Konsum REIT-AG. Diese Rahmenbedingungen machen die Bewertung nicht ungültig, sondern implizieren eine deutlich höhere Unsicherheit als unter normalen Marktbedingungen. 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 Renditeligenschaften 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 Renditeligenschaften hat. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeligenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 995.363,9 (Vj.: TEUR 1.050.709,1).
- 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 31.920,7 (Vj.: TEUR 117.606,6) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern, Forderungen aus Darlehen gegenüber Gesellschaftern und im Bestand gehaltene erworbene Darlehen von der creditshelf solutions GmbH. 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 13.549,2 (Vj.: TEUR 7.249,8), davon entfallen TEUR 8.122,8 (Vj.: TEUR 3.656,7) auf Rückstellungen für Ertragsteuern.
- Im Hinblick auf die noch laufende Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014–2017 durch die Finanzbehörden bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Fortführung des Geschäfts in der Rechtsform der REIT-AG. Um dies zu reflektieren, ist der Jahresabschluss in steuerlichen Aspekten erstmalig 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 latente Steuern bilanziert und die Forderungen aus Ertragsteuern ausgebucht. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Rückstellungen für Ertragsteuern auf TEUR 8.122,8 (Vj.: TEUR 3.656,7) und die Ertragsteuerschulden auf TEUR 5.318,0 (Vj.: TEUR 0,0), während die Forderungen aus Ertragsteuererstattungsansprüchen TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 3.656,7) betragen. Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen.

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2022/2023

Die DKR hat die bereits im Vorjahr anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angabepflichten unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren. Ausnahme hiervon bildet die erstmalige Anwendung von IAS 12 Ertragsteuern aufgrund der bestehenden Unsicherheiten in Bezug auf

die Fortführung des Geschäfts in der Rechtsform der REIT-AG. Die hieraus resultierenden Effekte sind in Kapitel 2.15 Latente Steuern, 2.17 Ertragsteuerschulden sowie 3.9 Steuern vom Einkommen und Ertrag abgebildet.

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
28.06.2021	Änderungen zu IFRS 3, IAS 16, IAS 37 und jährliche Verbesserungen	Unternehmenszusammenschlüsse, Sachanlagevermögen, Rückstellungen, Eventualverpflichtungen	01.01.2022	Keine wesentlichen

Von den verpflichtend anzuwendenden neuen Standards ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus deren Anwendung im Geschäftsjahr 2022/2023.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DKR im Geschäftsjahr 2022/2023 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
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 21	Effekte aus Änderungen von Währungskursen	01.01.2025	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 7	Angaben zu Kapitalflussrechnung und IFRS 7	01.01.2024	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten	01.01.2024	Keine wesentlichen
20.11.2023	Änderungen zu IFRS 16	Leasingverbindlichkeit im Sale and lease back	01.01.2024	Keine
08.11.2023	Änderungen zu IAS 12	Einkommensteuern: Pillar 2-Modell	01.01.2023	Keine
08.09.2022	Änderungen zu IFRS 17	Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9	01.01.2023	Keine
11.08.2022	Änderungen zu IAS 12	Latente Steuern aus einer einzigen Transaktion	01.01.2023	Keine
02.03.2022	Änderungen zu IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	01.01.2023	Keine wesentlichen
02.03.2022	Änderungen zu IAS 8	Schätzungsänderungen und Fehler	01.01.2023	Keine wesentlichen
19.11.2021	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	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 creditshef-Darlehen, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert, sowie die Renditeliegenschaften, die freiwillig mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards wurden im Geschäftsjahr 2022/2023 nicht vorgenommen. Ausnahme hiervon bildet die erstmalige Anwendung von IAS 12 Ertragsteuern aufgrund der bestehenden Unsicherheiten in Bezug auf die Fortführung des Geschäfts in der Rechtsform der REIT-AG. Die hieraus resultierenden Effekte sind in Kapitel 2.15, 2.17 sowie 3.9 abgebildet.

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), als Vorratsimmobilien (IAS 2) oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen (IAS 16). Immobilien aus Leasingverhältnissen mit der Gesellschaft als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert. Immobilien, die höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten veräußert werden, werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) ausgewiesen. Bei Renditeimmobilien, die zur Veräuße-

rung gehalten werden, werden die entsprechenden Objekte in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und die korrespondierenden Verbindlichkeiten (Finanzierungen, Sondertilgungen) 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 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 bestmöglichen 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.

Bislang erfolgte die Neubewertung der Immobilien jährlich zum 30. Juni. Aufgrund von wesentlichen Marktwertänderungen, die im Vorjahreszeitraum zwischen dem 30. Juni und dem 30. September eingetreten sind, wurde die Bewertung zum 30. September

vorgenommen. Die turnusmäßige Bewertung findet fortan jährlich zum 30. September statt. 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 zuzüglich 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.

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 sowie Auslagen gegenüber der Hausverwaltung. Hierbei handelt es sich um Zahlungsmittelbestände, die täglich fällig sind. Weiterhin umfasst die Bewertungskategorie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Darlehens- und Zinsforderungen aus der Inanspruchnahme einer Liquiditätslinie 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 durch die DKR über die Plattform der creditshelf AG erworbene verzinsliche Darlehensforderungen gegenüber gewerblichen Kreditnehmern. Diese Anlagemöglichkeit nutzt die Gesellschaft für eine breit diversifizierte kurzfristige Liquiditätssteuerung. Bei Liquiditätsbedarf können diese Darlehen zeitnah über die Plattform oder direkt an Dritte zurückverkauft werden. Somit gilt hier das Geschäftsmodell Halten und Verkaufen. Da die Darlehen z. T. mehr als ein Jahr Restlaufzeit haben, erfolgte eine entsprechende Zuordnung zu lang- und kurzfristigen Posten. Eine kurzfristige Veräußerung ist unab-

hängig davon möglich. Soweit eine konkrete Veräußerungsabsicht besteht und die Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt eine Darstellung gemäß IFRS 5.

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 designed 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 Finanzierungsponente 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 Vermögenswerts 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 Finanzierungskomponente 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.

Die Darlehen wurden auf erhöhte Ausfallrisiken überprüft und bei Bedarf angepasst.

Für die finanziellen Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wurde der Wertminderungsaufwand anhand der erwarteten Ausfälle bemessen. 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 beinhalten eine Eigenkapitalkomponente, die bei Einbuchung getrennt erfasst wurde.

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 Finanzierungsertrag bzw. Finanzierungsaufwand 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. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten enthalten die Immobilien, bei denen bereits bei Erwerb von einem Wiederverkauf ausgegangen wurde. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

1.5.7. 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 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.

1.5.8. Flüssige Mittel

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

1.5.9. 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 Wundlung 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.

1.5.10. 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.

1.5.11. 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-Kaltmiete 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 87% der Nettokaltnieten sind die gewerblichen Mietverträge mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex 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 zugrundeliegenden 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.

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

2. Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2022/2023 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel von zwölf erworbenen Renditeliegenschaften und der Verkauf von drei Objekten. Damit umfasst das am 30. September 2023 bilanzierte Immobilienvermögen der DKR 184 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 978.403,5 (Vj.: TEUR 1.021.534,7) zuzüglich der als Nutzungs-

rechte bilanzierten Erbbaurechte in Höhe von TEUR 10.334,4 (Vj.: TEUR 9.144,8) sowie der als Nutzungsrechte bilanzierten Leasingobjekte in Höhe von TEUR 276,0 (Vj.: TEUR 279,6). Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 21.985,0 (Vj.: TEUR 18.568,9) aktiviert wurden. Das unrealisierte Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung beläuft sich auf TEUR –113.528,4 (Vj.: TEUR 28.438,2).

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Anfangsbestand zum 01.10.	1.030.959,1	944.019,7
+ Immobilienankäufe	44.385,8	49.820,1
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	24,9	365,8
– Abgang Nutzungsrechte	0,0	–389,8
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	1.437,5	0,0
– Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	9.900,0	6.726,7
– Umgliederung IFRS 5	–6.350,0	–19.750,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	21.985,0	18.568,9
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	200,0	3.159,5
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	–113.528,4	28.438,2
Endbestand zum Stichtag	989.013,9	1.030.959,1

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 857.960,0 (Vj.: TEUR 957.123,0) 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 2023 TEUR 10.334,4 (Vj.: TEUR 9.144,8). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30. September 2023 TEUR 11.181,6 (Vj.: TEUR 9.836,0).

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

TEUR	2022/2023	2021/2022
Mieterlöse	79.722,2	74.390,2
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-113.528,4	28.438,2
Bewertungsergebnis aus verkauften Renditeliegenschaften	200,0	3.159,5
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.381,1	13.959,8
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-47.854,5	-40.906,0
Gesamt	-65.079,6	79.041,7

Die auf leerstehende Immobilien entfallenden betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 5.436,3 (Vj.: TEUR 5.391,4). Grundlage für die Berechnung bildet die Leerstandsquote.

Aufgrund von wesentlichen Marktwertänderungen, die im Vorjahreszeitraum zwischen dem 30. Juni und dem 30. September eingetreten sind, wurde die Bewertung zum 30. September vorgenommen. Die turnusmäßige Bewertung findet daher fortan jährlich zum 30. September auf Basis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bewertungsparameter statt.

Bewertungsparameter	30.09.2023	30.09.2022
Marktmietsteigerung p. a. (in %)	0,30 bis 40,40	0,20 bis 12,50
Instandhaltungskosten p. a. (EUR/m ²)	0,00 bis 8,00	0,00 bis 8,00
Verwaltungskosten p. a. (% von Marktmiete)	0,50 bis 6,00	0,00 bis 10,00
Diskontierungszinssatz (%)	5,00 bis 11,00	4,60 bis 17,00
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,75 bis 10,00	4,10 bis 16,50

Alle Bewertungsparameter entsprechen der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie. Im Berichtszeitraum wurden bei zwei Objekten deutlich höhere Marktmietsteige-

Wie im Vorjahr erfolgte die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis international anerkannter Bewertungsverfahren auf Grundlage der Discounted Cash Flow-Methode.

Beim Discounted Cash Flow-Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objekt-spezifischen 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 abgezinnten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinnten 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:

rungen angenommen, da es sich bei diesen Objekten um Revitalisierungsobjekte 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	30.09.2023		30.09.2022	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften	-132,2	222,2	-164,0	239,1

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 2023 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern künftige Mindestleasingzahlungen in Höhe von TEUR 371.392,4 (Vj.: TEUR 383.153,3) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2023	371.392,4	72.944,9	201.545,7	96.901,8
Mindestleasingzahlungen 30.09.2022	383.153,3	71.892,0	199.163,1	112.098,2

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 4.487,1 (Vj.: TEUR 3.892,8). 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 954,1 (Vj.: TEUR 45,1) umfasst im Wesentlichen aktivierte Nutzungsrechte für zwei PKW und gemietete Büroflächen sowie miterworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und 19 Jahren. Der Zugang im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf die Aktivierung eines Nutzungsrechts für die Anmietung neuer Büroflächen zurückzuführen. Die Abschreibung der Sachanlagen sowie Nutzungsrechte erfolgt linear und beläuft sich im Berichtszeitraum auf TEUR 59,9 (Vj.: TEUR 35,1). Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	Nutzungsrechte Büro- und Stellplatzflächen	Nutzungsrechte Kfz	Sonstige Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
01.10.2022	0,0	23,4	41,7	65,1
Zugang	744,3	37,5	187,1	968,9
Abgang	0,0	0,0	0,0	0,0
30.09.2023	744,3	60,9	228,8	1.034,0
Kumulierte Abschreibung				
01.10.2022	0,0	11,1	9,0	20,1
Zugang	24,8	14,0	21,0	59,8
Abgang	0,0	0,0	0,0	0,0
30.09.2023	24,8	25,1	30,0	79,9
Restbuchwert 30.09.2023	719,5	35,8	198,8	954,1

Auf die Angabe von Vorjahreswerten wurde aus Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Forderungen aus Vermietung	7.218,1	5.170,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Wertberichtigung auf Forderungen	-4.496,6	-3.479,1
Gesamt	2.721,5	1.691,6

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 2.453,0 (Vj.: TEUR 1.250,5) ergab sich eine Einzelwertberichtigung von TEUR 1.735,2 (Vj.: TEUR 887,0).

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

Angaben 2022/2023 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	2.453,0	1.046,2	433,8	1.184,5	159,5	1.941,1	7.218,1
Wertberichtigung	1.735,2	0,0	108,4	592,3	119,6	1.941,1	4.496,6

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.: mit Buchwert von TEUR 302,8) Forbearance-Maßnahmen, wie beispielsweise Stundungen, vorgenommen.

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

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Stand per 01.10. Vorjahr	3.479,1	1.594,4
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
Zugänge	1.017,5	1.884,7
Endbestand zum Stichtag	4.496,6	3.479,1

Neben den Wertberichtigungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.442,7 (Vj.: TEUR 863,2) vorgenommen. Im Insolvenzfall wurden die Forderungen vollständig abgeschrieben.

Aus der Auflösung von Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen wurden Erträge i.H.v. TEUR 2,2 (Vj.: Wertminderungen von TEUR 2,9) erfasst.

2.5. Sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	18.421,2	98.829,3
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	1.939,5	1.398,1
Instandhaltungsrücklage	1.840,0	4.234,9
Gezahlte Leistungen für Folgeperioden	1.783,3	1.194,7
Mieterkautionen	1.250,0	1.067,3
Hausverwalterkonten	380,4	1.004,7
Erwerberabrechnung	305,0	49,0
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via creditshelF	0,8	5.755,3
Umsatzsteuerforderungen	0,0	1.224,1
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	0,0	410,0
Übrige	284,9	398,1
Gesamt	26.205,1	115.565,4

Das zum Bilanzstichtag bestehende, über das Fintech creditshelF AG erworbene Darlehen hat eine Laufzeit von unter einem Jahr und wird mit einem Zinssatz von 7,75 % p.a. verzinst. Daneben erhebt die creditshelF eine Gebühr für die Kreditbearbeitung und damit verbundenen Dienstleistungen.

Die Forderungen aus den creditshelF-Darlehen werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert auf der Stufe drei der Bewertungshierarchie bewertet. Dazu wird der investierte Betrag abzüglich bisheriger Tilgungen herangezogen.

Die Entwicklung der creditshelF-Darlehen in der Berichtsperiode stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Anfangsbestand zum 01.10.	5.764,0	8.385,1
Erwerb neuer Darlehen	1.935,0	13.810,0
Tilgung	-4.132,9	-10.144,5
Verkauf	0,0	-4.375,0
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	-3.247,0	-1.814,6
Veränderung Zinsabgrenzung	318,3	-97,1
Endbestand zum Stichtag	0,8	5.764,0
-davon langfristig	0,0	8,7
-davon kurzfristig	0,8	5.755,3

Im Berichtszeitraum wurden Einzelwertberichtigungen auf erworbene Darlehen von TEUR 5.590,8 vorgenommen (Vj.: TEUR 307,8). Im Rahmen dessen wurden Zinsforderungen in Höhe von TEUR 354,5 (Vj.: 38,9) einzelwertberichtigt. Die Abschreibung der Zinsforderungen aus diesen Darlehen wurde dabei erfolgswirksam ohne Beeinflussung des sonstigen Ergebnisses erfasst.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Aufwendungen aus Wertminderungen auf erworbene Darlehen in

Höhe von TEUR 3.247,0 (Vj.: TEUR 1.814,6) erfolgswirksam im sonstigen Ergebnis erfasst, welche aus der Neubildung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 5.236,4 (Vj.: 2.257,6), davon TEUR 5.236,4 (Vj.: TEUR 268,9) Einzelwertberichtigung, und der Auflösung bestehender Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.989,3 (Vj.: TEUR 443,0) resultieren. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 3.247,0 (Vj.: TEUR 1.814,6) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Wertberichtigung auf creditshelF-Darlehen entwickelte sich in den Berichtsperioden wie folgt:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Stand per 01.10. Vorjahr	2.258,2	443,8
Verbrauch	0,0	0,0
Umbuchung in Abschreibungen	0,0	0,0
Auflösung	-1.989,3	-443,0
Zugänge	5.236,4	2.257,4
Endbestand zum Stichtag	5.505,3	2.258,2

Die Wertberichtigung der erworbenen Darlehen wird anhand eines durch die creditshelF vorgenommenen Ratings ermittelt. Hierbei werden verschiedene Ra-

ting-Stufen herangezogen, denen jeweils eine bestimmte Ausfallwahrscheinlichkeit zugeordnet wird. Die Ausfallwahrscheinlichkeit stellt den wesentlich

nicht beobachtbaren Inputparameter dar und beträgt zwischen 1,0% und 26,82%. Für die ausgefallenen Darlehen wurde eine entsprechende vollständige Wertberichtigung vorgenommen. Die quantitativen Ratingergebnisse wurden dahingehend gewürdigt, ob die zugrundeliegenden Abschlussdaten bereits ausreichend die aktuellen Entwicklungen, insbesondere die Entwicklung des wirtschaftlichen Gesamtfelds sowie die gestiegene Inflation, widerspiegeln. Sobald dies nicht der Fall war, wurde eine qualitative Anpassung des Ratings vorgenommen. Hieraus resultiert eine erhöhte Wertberichtigung von TEUR 534,1 (Vj.: TEUR 680,2). Hätten sich sämtliche zum Bilanzstichtag aktiven Darlehen um eine Rating-Stufe verschlechtert bzw. verbessert, hätte sich der bilanzierte Wert und entsprechend das OCI zum Stichtag um TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 5.426,8) gemindert bzw. um TEUR 0,1 (Vj.: TEUR 1.458,8) erhöht. Von den zum Bilanzstichtag aktiven Darlehen in Höhe von TEUR 0,8 (Vj.: TEUR 5.445,8) vor Zinsabgrenzung wurden bei keinen Darlehen (Vj.: Darlehen mit einem Fair Value von TEUR 5.426,3) unterjährig Forbearance-Maßnahmen, wie zum Beispiel Prolongationen, Anschlusskredite oder zwischenzeitliche Stundungen, vorgenommen. Vollständig wertberichtigte Darlehen werden der Stufe 3 zugeordnet. Die zum Bilanzstichtag aktiven Darlehen entfallen vollumfänglich (Vj.: TEUR 1.614,8) auf Stufe 1. Bis zum Aufstellungszeitpunkt sind weitere Tilgungen von insgesamt TEUR 0,8 eingegangen.

Der Rückgang der Darlehensforderung (exklusive Zinsen) gegenüber der Obotritia Capital um TEUR 66.882,4 entfällt mit TEUR –40.190,8 auf Netto-Tilgungen, mit TEUR –30.659,6 auf neugebildete Einzelwertberichtigungen und mit TEUR 3.968,0 auf die Auflösung von Pauschalwertberichtigungen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen auf Zinsen in Höhe von TEUR 13.434,7 vorgenommen. Die Wertberichtigung wurde unter Berücksichtigung gestellter dinglicher Sicherheiten gebildet, die die Obotritia der DKR gewährt hat und bei denen eine kurzfristige Verwertbarkeit gegeben ist; weitere, längerfristig verwertbare Sicherheiten wurden nicht berücksichtigt. Die Wertberichtigung erfolgte insofern

bis auf den ermittelbaren Wert dieser kurzfristig verwertbaren, dinglichen Sicherheiten. Wäre die prozentuale Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital im Berichtszeitraum um 10% höher bzw. niedriger gewesen, hätte sich das Ergebnis um TEUR 6.251,6 erhöht bzw. um TEUR 6.251,6 vermindert. Das Darlehen wurde mit Schreiben vom 05. April 2023 ordnungsgemäß und fristgerecht zum 04. Juli 2023 gekündigt und zunächst aufgrund einer ersten Tilgungsvereinbarung bis September 2023 gestundet. Nach einer nicht erfolgten Rückzahlung bis September 2023 haben sich die DKR und die Obotritia auf eine neue Rückführungs- und Sicherheitenvereinbarung geeinigt, die u.a. eine weitere Stundung der Forderung bis spätestens Mitte 2025 vorsieht, wofür im Gegenzug dingliche Sicherheiten gestellt werden. Diese Vereinbarung wurde am 09. Dezember 2023 notariell beurkundet. Der verbleibende Buchwert der Nominal-Darlehensforderung in Höhe von TEUR 12.808,6 fällt somit zum Stichtag in die Klassifizierung „forborne“.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Ertragsteuererstattungsansprüche

Aufgrund des REIT-Status und der damit grundsätzlich einhergehenden Steuerbefreiung der Gesellschaft wurden (Kapital-)ertragsteuern bislang mit den Steuerrückstellungen verrechnet. Aufgrund der Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg im Hinblick auf die Gewährung der Aussetzung der Vollziehung der erhaltenen Steuerbescheide hat sich die DKR aus Vorsichtsgründen dazu entschieden, keine Ertragsteuererstattungsansprüche mehr zu bilden und bestehende Ansprüche auszubuchen.

2.7. 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.

2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 6.350,0 (Vj.: TEUR 19.750,0) betreffen eine Renditeimmobilie (Vj.: drei Renditeimmobilien). Für dieses Objekt wurde bereits ein Kaufvertrag vor dem Bilanzstichtag abgeschlossen, der Nutzen- und Lastenwechsel wird jedoch erst nach dem 30. September 2023 erfolgen.

2.9. Eigenkapital

2.9.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert und beträgt zum 30. September 2023 TEUR 35.155,9 (Vj.: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Inhaberstückaktien.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021, eingetragen im Handelsregister am 11. Juni 2021, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 10. März 2026 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig

oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 17.577.969 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe der Satzung und der Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Darüber hinaus wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. März 2021) um EUR 200.000,00 auf EUR 9.377.969 gemindert (Bedingtes Kapital I).

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um EUR 200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 200.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt auf EUR 8.200.000,00 erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung 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. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

2.9.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich im Berichtszeitraum nicht und beträgt zum Stichtag TEUR 197.141,6 (Vj.: TEUR 197.141,6).

2.9.3 Andere Rücklagen

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

2.9.4. Bilanzgewinn

Im Berichtszeitraum wurden erstmalig TEUR 12.689,3 in die Reinvestitionsrücklage nach § 13 Abs. 3 REITG eingestellt und noch im Geschäftsjahr in voller Höhe im Zuge des Objekterwerbs in Cottbus wieder aufgelöst, sodass sich die Reinvestitionsrücklage zum Stichtag auf TEUR 0,0 beläuft. Im Rahmen der Verrechnung der Rücklage mit den Anschaffungskosten des Objekts verbesserte sich das Bewertungsergebnis um TEUR 12.689,3.

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt. Für das Geschäftsjahr 2021/2022 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 4.218,7 gezahlt, was einer Dividende von 0,12 EUR je Aktie entspricht.

Auf Basis des diesjährigen HGB-Ergebnisses von TEUR –80.698,3 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.

2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Langfristig	378.298,9	328.761,6
Kurzfristig	45.117,3	89.282,7
Summe	423.416,2	418.044,3
davon besichert	355.159,3	352.743,8

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich wesentlich durch die Aufnahme neuer besicherter Bankdarlehen erhöht, die zum Aufbau des Immobilienportfolios verwendet werden. Dem ständigen laufende Tilgungen gegenüber.

Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 2,80% und 16,06% p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind bis auf neun Schuldscheindarlehen 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.

2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2023		30.09.2022	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35% Coupon p. a.	30. Januar 2025	29.837,8	0,0	29.731,9	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1,00% Coupon p. a.	30. Januar 2025	6.925,8	0,0	6.877,4	0,0
Summe		36.763,6	0,0	36.609,3	0,0

Beide Wandelanleihen sind in vollem Umfang als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2023		30.09.2022	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 35.900,0 (besichert), 1,80% Coupon p. a.	31. Mai 2024	0,0	36.043,0	40.173,2	0,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35% Coupon p. a.	5. April 2024	0,0	70.792,0	70.772,4	0,0
Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 4,00% Coupon p. a.	10. März 2025	40.976,8	0,0	41.032,8	0,0
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,10% Coupon p. a.	28. April 2031	30.075,1	0,0	30.034,9	0,0
Summe		71.051,9	106.835,0	182.013,3	0,0

Von der besicherten Anleihe mit einem ursprünglichen Nominal von TEUR 40.000,0 und einem Coupon von 1,80% p.a. wurde am 19. Januar 2023 im Zuge des Verkaufs von zwei durch die Anleihe beliefenen Immobilien ein Teilbetrag im Nominalvolumen von TEUR 4.100,0 durch die Gesellschaft zurückgezahlt.

2.13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 01.10.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2023
Steuerrückstellungen	3.656,7	3.656,7	0,0	8.122,8	8.122,8
Archivierung (langfristig)	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	368,1	368,1	0,0	390,3	390,3
Ausstehende Rechnungen	1.639,9	853,4	0,0	2.925,3	3.711,8
Sonstige Rückstellungen	1.581,6	1.583,9	17,6	1.340,7	1.320,8
Gesamt	7.249,8	6.462,1	17,6	12.779,1	13.549,2

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 2014–2017 durch die Finanzbehörde Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 8.122,8 (Vj.: TEUR 3.656,7) für das Veranlagungsjahr 2022 gebildet. Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen.

2.14. 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	30.09.2023	30.09.2022
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	12.057,6	10.039,0
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	12.057,6	10.039,0
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	0,0	1.340,0
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	936,9	1.345,4
Mietkautionen	1.330,5	1.198,5
Verbindlichkeiten aus Erwerbberabrechnung	462,8	170,4
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	182,2	104,5
Übrige	870,0	373,8
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3.782,4	4.532,6
Gesamt	15.840,0	14.571,6

2.15. Latente Steuern

Aufgrund des REIT-Status und der damit grundsätzlich einhergehenden Steuerbefreiung der Gesellschaft wurde in der Vergangenheit auf die Bildung von latenten Steuern verzichtet. Aufgrund der Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg im Hinblick auf die Gewährung der Aussetzung der Vollziehung der erhaltenen Steuerbescheide hat sich die DKR aus Vorsichtsgründen dazu entschieden, sämtliche steuerlichen Risiken bilanziell zu berücksichtigen, und aus diesem Grund erstmals latente Steuern gebildet. Aktive und passive Steuerlatenzen wurden dabei saldiert und lediglich der Passivüberhang in Höhe von TEUR 31.703,7 (Vj.: TEUR 0,0) ausgewiesen.

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

TEUR	30.09.2023
Renditeliegenschaften	-51.071,8
Sachanlagevermögen	-239,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.206,1
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-291,1
Langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	-102,3
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-100,2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.886,1
Kurzfristige Steuerrückstellungen	9,3
Gesamt	-31.703,7

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

2.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 9.301,1 (Vj.: TEUR 6.733,6) und beinhalten zum Stichtag im Wesentlichen offene Rechnungen aus bezogenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen.

2.17. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 5.318,0 (Vj.: TEUR 0,0) resultieren aus von der Finanzverwaltung erlassenen Bescheiden für vergangene Veranlagungszeiträume.

2.18. Leasingverhältnisse

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

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	719,5	0,0
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35,8	12,4
Renditeliegenschaften	10.610,4	9.424,4
Summe Nutzungsrechte	11.365,7	9.436,8

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	12.057,6	10.038,9
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	182,2	104,5
Summe Leasingverbindlichkeiten	12.239,8	10.143,4

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 65,2 (Vj.: TEUR 53,0). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 26,3 (Vj.: TEUR 14,1).

Foto: Nahversorgungszentrum Haff-Center
Haffring 24, 17373 Ueckermünde



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	2022/2023	2021/2022
Umsatzerlöse aus Vermietung	79.722,2	74.390,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.381,1	13.959,8
Summe Erlöse	96.103,3	88.350,0
Instandhaltung	-8.704,4	-9.079,9
Umlagefähige Nebenkosten	-28.054,0	-22.987,3
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-10.799,2	-8.651,5
Erlösschmälerungen	-296,9	-187,3
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-47.854,5	-40.906,0
Vermietungsergebnis	48.248,8	47.444,0

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. Im Geschäftsjahr 2022/2023 erfolgten darüber hinaus werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 21.985,0 (Vj.: TEUR 18.568,9).

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 2.093,9 (Vj.: TEUR 1.941,7) und Aufwendungen für das Asset Management in Höhe von TEUR 4.291,0 (Vj.: TEUR 3.991,0).

Weiterhin enthalten die Nebenkosten periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen für Ankaufsobjekte in Höhe von TEUR 531,6 (Vj.: TEUR 492,8).

In den Betriebs- und Nebenkosten sind Umsatzerlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 14.125,5 (Vj.: TEUR 11.967,7) enthalten.

3.2. Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2022/2023 erfolgten Verkauf von drei Objekten ab, von denen zwei bereits zum Vorjahresstichtag als zur Veräußerung gehaltene Immobilien unter IFRS 5 ausgewiesen wurden. Das übrige Objekt wurde zuvor als Renditeliegenschaft zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet. Der Verkaufspreis für die veräußerten Objekte betrug insgesamt TEUR 9.850,0. Das durch die Veräußerung realisierte Bewertungsergebnis belief sich auf TEUR 200,0 im Vergleich zum letzten erfassten Buchwert.

3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 603,8 (Vj.: TEUR 2.786,4) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Ausgleichszahlungen für untervermietete Flächen in Höhe von TEUR 302,2 (Vj.: TEUR 0,0). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 2,6 (Vj.: TEUR 0,4) 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.

3.5. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2022/2023 TEUR 1.145,9 (Vj.: TEUR 1.049,5). Weitere Leistungen für die Gesellschaft wurden von Mitarbeitern der Obotritia Capital KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (vgl. hierzu Kapitel 3.7) erfasst wird.

Vom Personalaufwand entfallen TEUR 175,9 (Vj.: TEUR 154,8) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 13,5 (Vj.: TEUR 12,6) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum Bilanzstichtag 20 Mitarbeiter (Vj.: 20 Mitarbeiter) direkt angestellt. Dies umfasste zwei Vorstandsmitglieder (Vj.: zwei), vier Angestellte (Vj.: zwei), drei Investment-Analysten (Vj.: drei), sechs Objektverwalter (Vj.: sechs) und fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (Vj.: sieben).

3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2022/2023	2021/2022
Wertminderungen auf Forderungen ggü. Obotritia Capital KGaA	40.126,3	3.968,0
Wertminderungen auf erworbene Darlehen	3.601,5	1.853,4
Abschreibung auf Miietforderungen	1.442,7	863,2
Wertminderungen auf Miietforderungen	1.017,5	1.884,7
Wertminderungen auf Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	410,0	0,0
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	2,2	-2,9
Gesamt	46.600,2	8.566,4

Aufgrund der bislang nicht erfolgten Tilgung des Darlehens und ausstehender Zinsen durch die Obotritia Capital KGaA wurde im Berichtszeitraum eine Wertminderung von TEUR 40.126,3 (Vj.: TEUR 3.968,0) erfasst. Die Wertberichtigung wurde aus Vorsichtsgründen sowie Gründen der verlässlichen Bewertbarkeit bis auf den Bestand der kurzfristig verwertbaren Sicherheiten vorgenommen, die der DKR durch Vereinbarung mit der Obotritia am 9. Dezember 2023 gewährt worden sind.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Aufwendungen aus Wertminderungen auf erworbene Darlehen in Höhe von TEUR 3.601,5 (Vj.: TEUR 1.853,4) erfolgswirksam erfasst, welche aus der Neubildung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 5.236,4 (Vj.: 2.296,5), davon TEUR 5.236,4 (Vj.: TEUR 307,8) Einzelwertberichtigung, und der Auflösung bestehender Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.989,3 (Vj.: TEUR 443,0) resultieren. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 3.247,0 (Vj.: TEUR 1.814,6) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Im Berichtszeitraum wurden auf die Darlehens- und Zinsforderung gegenüber der Obotritia Capital insgesamt TEUR –44.094,3 Wertberichtigungen neugebildet und TEUR 3.968,0 Pauschalwertberichtigungen aufgelöst.

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	2022/2023	2021/2022
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.952,1	1.080,2
Periodenfremde Aufwendungen	530,1	0,0
Gebühren	509,2	506,8
Geschäftsbesorgungsgebühren	386,4	426,4
Werbekosten	258,6	241,6
Schadensersatz	184,7	99,3
Übrige	583,8	394,6
Gesamt	4.404,9	2.748,9
davon Einmalaufwendungen	1.698,0	652,9
Bereinigt	2.706,9	2.096,0

Rechts- und Beratungsaufwendungen umfassen vor allem die laufenden Kosten für Gutachtenerstellung, Prüfungskosten sowie rechtliche Beratung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen einmalige Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 1.017,1. In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 1,8 (Vj.: TEUR 2,9) enthalten. Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 610,9 (Vj.: TEUR 221,5).

3.8. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	4.444,1	5.541,3
Zinserträge aus creditshelf-Darlehen	247,9	880,6
Übrige Zinserträge	33,8	40,7
Summe Zinserträge	4.725,8	6.462,6
Zinsen für Unternehmensanleihen	–4.901,4	–4.844,9
Zinsen für Wandelanleihen	–629,3	–626,6
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	–11.752,7	–7.651,9
Erbbauszinsen	–671,3	–573,4
Übrige Zinsaufwendungen	–658,6	–389,5
Summe Zinsaufwendungen	–18.613,3	–14.086,3
davon nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen	–308,6	–1.031,7
Gesamt	–13.887,5	–7.623,7

Von den Zinserträgen entfallen TEUR 4.725,8 (Vj.: TEUR 6.462,6) auf Finanzinstrumente, die nach der Effektivzinsmethode bilanziert werden.

3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Infolge der laufenden Betriebsprüfung durch die Finanzbehörde wurden zum Bilanzstichtag Rückstellungen für möglicherweise nachzuzahlende Ertragsteuern für das Veranlagungsjahr 2022 in Höhe von TEUR 8.434,6 ergebniswirksam gebildet. Diese enthalten Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer für das Veranlagungsjahr 2022. Für die Jahre 2016 bis 2021 wurden Steuernachzahlungen in Höhe von TEUR 10.070,6 ergebniswirksam berücksichtigt. Aus Vorsichtsgründen hat sich die DKR darüber hinaus zur erstmaligen Bildung von latenten Steuern entschieden, was im Berichtszeitraum zu einem Steueraufwand von TEUR 31.703,7 führt. In Summe

ergeben sich durch die genannten Punkte Aufwendungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 50.208,9. 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	2022/2023
Ergebnis vor Ertragsteuern	-130.783,1
Erwartetes Steuerergebnis (Steuersatz: 31,75%)	0,0
Überleitung durch Steuereffekte:	
Ergebniswirksame Erfassung passiver latenter Steuern aus temporären Differenzen	-31.703,7
Ergebniswirksame Bildung von Steuerverbindlichkeiten für vorangegangene Veranlagungszeiträume	-10.070,6
Ergebniswirksame Bildung von Steuerrückstellungen für 2022	-8.434,6
Steuerergebnis	-50.208,9

3.10. Sonstige Steuern

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

3.11. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Periodenergebnis (unverwässert)	-180.992,1	60.386,7
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	629,3	626,6
Periodenergebnis (verwässert)	-180.362,8	61.013,3
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	15.195.154	15.039.447
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	50.351.092	50.195.385
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässert	-5,15	1,72
Verwässert	-3,58	1,22

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 und Kontokorrentverbindlichkeiten. 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 41.632,3 (Vj.: TEUR 49.384,9). Der Rückgang des operativen Cashflows steht insbesondere im Zusammenhang mit der erstmaligen Nachzahlung von Ertragsteuern für vorherige Veranlagungszeiträume.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR –17.523,6 (Vj.: TEUR –46.598,6). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für den Erwerb von Renditeliegenschaften sowie die Investitionen in das Bestandsportfolio von insgesamt TEUR 74.139,6 (Vj.: TEUR 72.250,4).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR –24.002,1 (Vj.: TEUR 1.387,8). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Aufnahmen von Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 88.045,0 (Vj.: TEUR 90.105,0). Dieser Einzahlung standen insbesondere Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 84.843,6 (Vj.: TEUR 71.066,4), gezahlte Zinsen von TEUR 18.304,7 (Vj.: TEUR 13.054,6) und die gezahlte Dividende von TEUR 4.218,7 (Vj.: TEUR 14.062,4) gegenüber.

Der Anfangsbestand der Nettofinanzverbindlichkeiten zum 1. Oktober 2022 lässt sich wie folgt auf den Endbestand zum 30. September 2023 überleiten:

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	Summe
Stand 01.10.2021	401.289,4	36.457,7	171.561,8	609.308,9
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	10.000,0	10.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-175,0	-175,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	90.105,0	0,0	0,0	90.105,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-358,8	0,0	0,0	-358,8
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-71.066,4	0,0	0,0	-71.066,4
Zinsaufwendungen	7.651,9	626,6	4.844,9	13.123,4
gezahlte Zinsen	-7.284,4	-475,0	-4.218,3	-11.977,7
Umgliederung in IFRS 5	-2.292,5	0,0	0,0	-2.292,5
Stand 30.09.2022	418.044,2	36.609,3	182.013,4	636.666,9
Stand 01.10.2022	418.044,2	36.609,3	182.013,4	636.666,9
Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-4.100,0	-4.100,0
Kosten aus dem Rückkauf von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-59,4	-59,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	88.045,0	0,0	0,0	88.045,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-520,7	0,0	0,0	-520,7
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-82.551,1	0,0	0,0	-82.551,1
Zinsaufwendungen	11.752,7	629,3	4.901,4	17.283,3
gezahlte Zinsen	-11.354,0	-475,0	-4.868,5	-16.697,5
Stand 30.09.2023	423.416,1	36.763,6	177.886,9	638.066,6

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.

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.

Bestehende, erworbene Darlehensforderungen werden anhand ihrer erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit auf Werthaltigkeit und eine gegebenenfalls signifikante Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit überprüft. Eine signifikante Erhöhung wird bei Verschlechterung des Ratings um mindestens eine Stufe angenommen, soweit die dem aktuellen Rating zugeordnete Ausfallwahrscheinlichkeit nach Verschlechterung 1 % oder mehr beträgt. Die zugrunde gelegte Ausfallwahrscheinlichkeit der erworbenen Darlehen beruht auf regelmäßigen Kreditanalysen des Serviceproviders creditshelf einschließlich dem dort vorgenommenen Rating. Die Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum

beizulegenden Zeitwert bewertet werden, verringern nicht den Buchwert des Vermögenswerts, sondern werden wie die Fair Value Änderung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr erwartet wird. Für einzelne Vermögenswerte sieht die Wertberichtigungsvorgabe 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. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung. Darüber hinaus bestehen keine weiteren überfälligen Forderungen, die nicht wertgemindert wurden. Darlehensforderungen bestehen ausschließlich gegenüber der Obotritia Capital sowie aus erworbenen Darlehen. 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 Kreditlinien 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 30.09.2023 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	424.332,9 (418.838,9)	46.075,2 (89.900,8)	287.313,5 (243.736,1)	90.944,2 (85.202,0)
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.079,2 (37.079,2)	79,2 (79,2)	37.000,0 (37.000,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	178.209,2 (182.334,0)	108.209,2 (2.334,0)	40.000,0 (150.000,0)	30.000,0 (30.000,0)
Verbindlichkeiten aus Leasing	12.242,4 (10.143,5)	182,2 (104,5)	873,4 (498,1)	11.186,8 (9.540,9)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.301,1 (6.733,6)	9.301,1 (6.733,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.600,2 (4.428,1)	3.600,2 (4.428,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,0 (2.292,5)	0,0 (2.292,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 25.750,0 (Vj.: TEUR 27.645,0). Mit einer

Inanspruchnahme wird nicht gerechnet. Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und Kapitalmaß-

nahmen sowie den bestehenden Kreditlinien erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 12.697,6 (Vj.: rund TEUR 11.777,1), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 25.975,0 (Vj.: rund TEUR 23.163,1) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 11.008,2 (Vj.: rund TEUR 9.433,4). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in Kapitel 6.2 dargestellt.

Es bestehen Liquiditätsrisiken im Hinblick auf die im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, falls die Darlehensnehmer die Rückzahlungen nicht leisten (können). Dies betrifft insbesondere die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA (Forderung inkl. Zins zum Abschlussstichtag in Höhe von EUR 62,5 Mio., wertberichtigt auf EUR 18,4 Mio.) sowie in geringerem Maße die noch bestehenden, fälligen, inzwischen aber vollständig wertberichtigten Forderungen der Gesellschaft aus KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf AG erworben wurden. Ausbleibende Rückführungen dieser Finanzmittelanlagen bis zu Totalausfällen der Forderungen können dazu führen, dass im operativen Bereich Rechnungen nicht rechtzeitig gezahlt werden können und auch keine ausreichenden Mittel für die Rückführung auslaufender Darlehen bereitstehen. Dies würde die Gesellschaft zur Aufnahme weiterer kurzfristiger Mittel oder alternativ zu Notverkäufen von Immobilien zwingen, um mögliche Liquiditätsengpässe zu überbrücken.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich eines zum 31.12.2023 auslaufenden besicherten Immobiliendarlehens in Verhandlungen mit der finanzierenden Bank. Zum 30.09.2023 betrug das ausstehende Restvolumen dieser Finanzierung EUR 12,2 Mio.

Ein signifikantes Liquiditätsrisiko ergibt sich aus zwei ausstehenden Anleihen über 70 Mio. EUR und 35,9 Mio. EUR, die im April und Mai 2024 auslaufen und damit grundsätzlich zur Rückzahlung fällig werden:

Hinsichtlich der unbesicherten Anleihe im Volumen von EUR 70 Mio. und einer Laufzeit bis zum 5. April 2024 befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen mit der Anleihegläubigerin, wie eine Rückführung oder Verlängerung der Anleihe erfolgen kann, soweit die DKR bis dahin nicht in der Lage sein sollte, die Anleihe aus frei verfügbaren Mitteln zurückzuführen.

Die mit dreizehn Immobilien besicherte Anleihe im Volumen von EUR 35,9 Mio. und Laufzeit bis zum 31. Mai 2024 soll nach aktuellen Planungen durch Bankfinanzierungen der hinterlegten Objekte abgelöst werden. Ein Vertrag in kleinerem Umfang wurde dazu bereits geschlossen, zu weiteren Objekten befindet sich die DKR derzeit in Finanzierungsverhandlungen mit mehreren Banken. Parallel verhandelt die Gesellschaft den Verkauf einzelner Sicherungsobjekte. Die bei Verkauf einzelner Besicherungsobjekte erzielten Liquiditätszuflüsse würden dabei zunächst in die vollständige Tilgung der Anleiheverbindlichkeit fließen. Auch hinsichtlich der besicherten Anleihe rechnet die DKR mit einer Lösung vor Ablauf der Restlaufzeit.

Weiterhin laufen im Laufe des Jahres 2024 besicherte Immobiliendarlehen im Umfang von rund EUR 21 Mio. aus. Hier geht die DKR davon aus, dass diese aufgrund der Besicherung prolongiert werden können.

Zudem wird im November 2024 ein Schuldscheindarlehen über EUR 10 Mio. zur Rückzahlung fällig, das entweder zurückgeführt oder prolongiert werden muss.

Sollten die vorstehend aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, könnte sich eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte.

Durch die Liquiditätsunterdeckung könnte die Gesellschaft dazu gezwungen sein, kurzfristig sonstiges Fremdkapital zu wirtschaftlich unvorteilhaften Konditionen aufzunehmen oder Objekte kurzfristig und gegebenenfalls mit Preisabschlägen zu verkaufen.

Bei 19 Kreditverträgen sind für die jeweils finanzierten Objekte gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 187,5 vereinbart worden. Hinzu kommen einmalige bereits getätigte Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 85,0 (Vj.: TEUR 85,0). Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 1.840,0 (Vj.: TEUR 4.234,9) 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 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. Zum Stichtag 30. September 2023 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleiheverträgen eingehalten.

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

Weiterhin ist die DKR grundsätzlich darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen erhalten zu können. So könnten beispielsweise Krisen an den internationalen Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung erschweren und dann zu Liquiditätsproblemen führen. Wenn daraus folgend der Kapitaldienst nicht mehr gedeckt werden sollte, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, wobei Notverkäufe zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen könnten. Insofern nutzt die DKR fortlaufend günstige Marktbedingungen aus, um die Finanzierung günstig und nachhaltig auszurichten.

Dies trifft ebenfalls auf die anderen Finanzinstrumente, wie Wandel- und Unternehmensanleihen, zu.

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.

Zur Absicherung setzt die DKR, wenn erforderlich, derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder Caps ein, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zins sensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hält zum 30. September 2023 keine Zinssicherungsinstrumente. Für spekulative Zwecke werden keine Derivate eingesetzt.

Darüber hinaus ist die DKR fortlaufend in Gesprächen mit den Bankpartnern, um auslaufende Zinsbindungsfristen rechtzeitig zu verlängern oder Darlehen vorzeitig abzulösen oder ggf. umzuschulden. Hierbei kommen grundsätzlich auch Forward-Darlehen in Betracht.

Zum 30. September 2023 bestehen bis auf zehn variabel verzinsliche Darlehen ausschließlich Darlehen mit einem festen Zinssatz.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 5.121,3 niedriger (Vj.: TEUR 6.373,5) bzw. TEUR 4.937,7 höher (Vj.: TEUR 6.221,8) gewesen.

5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

Angaben zum 30.09.2023 in TEUR	Zinserträge	Zinsaufwendungen	Wertminderungen (im sonst. betr. Aufwand)	Sonstiges	Bewertungsergebnis
Finanzinstrumente bewertet zu FVtOCI	247,9 (880,6)	0,0 (0,0)	3.601,5 (1.853,4)	-3,9 (-99,2)	-3.247,0 (-1.814,6)
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu AC	4.453,4 (5.542,9)	0,0 (0,0)	42.998,7 (6.712,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten	4.701,3 (6.423,5)	0,0 (0,0)	46.600,2 (8.566,3)	-3,9 (-99,2)	-3.247,0 (-1.814,6)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AC	0,0 (0,0)	17.283,3 (13.123,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten	0,0 (0,0)	17.283,3 (13.123,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Das sonstige Ergebnis aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten umfasst Gebühren für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing durch creditshelf. Das Bewertungsergebnis der Kategorie FVtOCI beinhaltet die im sonstigen Ergebnis erfasste Fair Value-Änderung.

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 2023 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 28.262,7 (Vj.: TEUR 18.928,6) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 26.323,2 (Vj.: TEUR 17.530,4) 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	30.09.2023	30.09.2022
Eigenkapital	316.399,5	514.299,6
Bilanzsumme	1.030.178,2	1.181.814,0
Eigenkapitalquote in %	30,7	43,5

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

In TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Eigenkapital	316.399,5	514.299,6
Eigenkapital ohne latente Steuereffekte	348.103,3	514.299,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	995.363,9	1.050.709,1
Eigenkapitalquote in %	31,8	48,9
Eigenkapitalquote ohne latente Steuereffekte in %	35,0	48,9

Eine weitere Steuerungsgröße ist der Loan-to-Value, welcher das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der bilanzierten Immobilienwerte darstellt. Die DKR strebt einen LTV von etwa 50% an:

In TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Finanzverbindlichkeiten	638.066,6	636.666,9
abzüglich Zahlungsmittel inkl. Treuhandkonten	-6.564,0	-6.899,1
Abzüglich kurzfristig kündbare Finanzanlagen	-18.422,1	-104.593,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	613.080,5	525.174,6
Renditeliegenschaften	989.013,9	1.030.959,1
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	6.350,0	19.750,0
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	0,0	4.920,5
Summe Immobilienvermögen	995.363,9	1.055.629,6
Loan-to-Value (LTV), %	61,6	49,7

Foto: Nahversorgungszentrum Linden-Center
Lindenallee 25, 18437 Stralsund



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 30.09.2023	AC	FVtOCI	IFRS 16	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2023	Bewertungshierarchie
Finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVtOCI	- (8,7)	- (-)	- (8,7)	- (-)	- (8,7)	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	2.721,5 (1.691,6)	2.721,5 (1.691,6)	- (-)	- (-)	- (-)	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	4.933,6 (4.827,0)	4.933,6 (4.827,0)	- (-)	- (-)	- (-)	
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	FVtOCI	0,8 (5.755,3)	- (-)	0,8 (5.755,3)	- (-)	0,8 (5.755,3)	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	24.264,8 (105.324,0)	24.264,8 (105.324,0)	- (-)	- (-)	- (-)	
Summe finanzielle Vermögenswerte		31.920,7 (117.606,6)	31.919,9 (111.842,6)	0,8 (5.764,0)	- (-)	0,8 (5.764,0)	
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	423.416,1 (418.044,2)	423.416,1 (418.044,2)	- (-)	- (-)	390.103,6 (402.071,3)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AC	36.763,6 (36.609,3)	36.763,6 (36.609,3)	- (-)	- (-)	82.643,0 (125.756,0)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	AC	177.886,9 (182.013,3)	177.886,9 (182.013,3)	- (-)	- (-)	165.600,0 (180.000,0)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-	12.239,8 (10.143,5)	- (-)	- (-)	12.239,8 (10.143,5)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	936,9 (1.345,3)	936,9 (1.345,3)	- (-)	- (-)	- (-)	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AC	2.344,2 (1.678,2)	2.344,2 (1.678,2)	- (-)	- (-)	- (-)	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-	- (2.292,5)	- (2.292,5)	- (-)	- (-)	- (2.292,5)	Stufe 2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		653.587,5 (652.126,3)	641.347,7 (641.982,8)	- (-)	12.239,8 (10.143,5)	638.346,6 (710.119,8)	

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 wurde unterjährig eine Renditeimmobilie, die im Vorjahr mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 800,0 bislang unter den Renditeimmobilien ausgewiesen war, in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und dort mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 1.000,0 angesetzt und anschließend veräußert. Darüber hinaus wird ein Objekt, das im Vorjahr mit dem Marktwert von TEUR 10.900,0 in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen wurde, zum Bilanzstichtag mit dem voraussichtlichen Verkaufspreis von TEUR 6.350,0 weiterhin dort ausgewiesen. Insofern kam es hier zu einem Stufentransfer von Stufe 3 zu Stufe 1.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2023	30.09.2022
Renditeliegenschaften	Stufe 3	989.013,9	1.030.959,1
Erworbene Darlehen	Stufe 3	0,8	5.764,0
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Stufe 1	6.350,0	8.850,0
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Stufe 3	0,0	10.900,0
Summe Aktiva		995.364,7	1.056.473,1
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Renditeliegenschaften	Stufe 2	0,0	2.292,5
Summe Passiva		0,0	2.292,5

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 1 der Fair-Value-Hierarchie darstellt, wurde dieser herangezogen und ein Transfer von Stufe 3 (Marktwertgutachten) in Stufe 1 (Verkaufspreis am Markt) vorgenommen.

6. Sonstige Angaben

6.1. Eventualforderungen, Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

gen zu erfassen gewesen. Insofern beläuft sich die Eventualforderung für Steuern auf TEUR 18.505,2 zum Berichtsstichtag.

Sollte die Gesellschaft im Rechtsstreit mit der Finanzverwaltung obsiegen, sodass der REIT-Status nicht in Frage gestellt würde, wären keine Steueraufwendun-

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Asset- und Propertymanagementverträge	7.837,5	9.350,6
Verträge über Verwaltungsumlage	217,6	523,3
Fahrzeugleasing	36,8	10,7
Gesamt	8.091,9	9.884,6
davon bis zu 1 Jahr	4.909,3	5.337,2
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	3.182,6	4.547,4
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2023 hat die Gesellschaft keine Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

Als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Stellplätzen und Zufahrten bestehen langfristige

Leasingverbindlichkeiten, 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 30.09.2023	36.763,0	868,5	3.434,9	32.459,6
davon Zinszahlungen	24.523,2	673,2	2.577,2	21.272,8
davon Tilgungen	12.239,8	195,3	857,7	11.186,8
Mindestleasingzahlungen 30.09.2022	31.022,4	666,3	2.664,1	27.692,0
davon Zinszahlungen	20.889,6	561,8	2.176,7	18.151,1
davon Tilgungen	10.132,8	104,5	487,4	9.540,9

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 38,9 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fanden sechs 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. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Konzernumlagen, Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Verträgen sowie Dienstleistungen für das Property- und das Assetmanagement des Immobilienbestandes.

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

- Mutterunternehmen,
- Weitere Gesellschafter,
- Sonstige nahestehende Unternehmen – hierunter fallen die Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte 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:

Aufgrund erstmalig fehlender Präsenzmehrheit der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochterunternehmen auf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 besteht kein beherrschender Einfluss seitens der Obotritia Capital mehr auf die Deutsche Konsum. Die nachfolgenden Angaben zu den Transaktionen mit den Gesellschaften werden dennoch für das gesamte Geschäftsjahr 2022/2023 gemacht.

Die Obotritia Capital KGaA ist an der Deutsche Konsum REIT-AG wesentlich beteiligt. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden der DKR, Herrn Rolf Elgeti, wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 386,4 (Vj.: TEUR 426,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachträgen vom 29. Januar 2015, 30. Juni 2016 sowie 1. Dezember 2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Der Vertrag ist, ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung, mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0% und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden davon TEUR 0,0 in Anspruch genommen (Vj.: TEUR 0,0). Für das Geschäftsjahr 2022/2023 sind keine Zinsaufwendungen angefallen.

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 kann. Mit letztem Nachtrag vom 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig.

Der Vertrag wurde vorzeitig mit Schreiben vom 05. April 2023 ordnungsgemäß und fristgerecht mit Wirkung zum 04. Juli 2023 durch die DKR gekündigt. Zwischen den Vertragsparteien wurde zunächst eine erste Tilgungsvereinbarung vereinbart, die die Rückzahlung bis September 2023 vorsah. Nach ausgebliebener Rück-

zahlung vereinbarten Darlehensgeberin und Darlehensnehmerin eine weitere Stundung bis spätestens Juni 2025 gegen Stellung verschiedener dinglicher Sicherheiten, die am 09. Dezember 2023 notariell beurkundet worden ist. Der vereinbarte Zins wurde für beide Darlehen mit Blick auf vergleichbare Darlehen ohne Sicherheiten auf 8 % p.a. festgelegt. Nach der Fälligkeit des Darlehens am 04. Juli 2023 wird das Darlehen mit 5 % über dem festgelegten Basiszins vom 01. Juli 2023 von 3,12 %, in Summe also mit 8,12 % verzinst. Für das Geschäftsjahr 2022/2023 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 4.444,1 erzielt (Vj.: TEUR 5.444,0). Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wird auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA nun keine Pauschalwertberichtigung mehr gebildet, sondern stattdessen eine Einzelwertberichtigung erfasst. Insofern wurde die im Vorjahr gebildete pauschale Wertberichtigung von TEUR 3.968,0 aufgelöst und eine Einzelwertberichtigung mit TEUR 44.094,3 gebildet. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr eine zusätzliche Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia von TEUR 40.126,3 gebildet, sodass sich der gesamte Wertminderungsbestand zum 30. September 2023 auf TEUR 44.094,3 (Vj.: TEUR 3.968,0) beläuft. Bei der Ermittlung des Wertberichtigungsbetrags wurden trotz eines insgesamt deutlich höheren Besicherungsumfangs in der Vereinbarung vom 09. Dezember 2023 aus Vorsichtsgründen sowie Gründen der verlässlichen Bewertbarkeit nur die zeitnah verwertbaren Sicherheiten angesetzt. Zum Stichtag 30. September 2023 bestand nach Wertminderung auf Nominal und Zins in Höhe von TEUR 40.126,3 (Vj.: TEUR 3.968,0) eine Forderung inkl. Zinsen von TEUR 18.421,2 (Vj.: TEUR 94.294,2).

Die Kaufpreisforderung infolge des Verkaufs der erworbenen Edelopectics-Darlehen an die Obotritia Capital am 22. Juni 2022 wurde inkl. Zinsen im Berichtszeitraum vollständig getilgt. Hieraus resultieren im Geschäftsjahr 2022/2023 noch Zinserträge in Höhe von TEUR 6,8 (Vj.: TEUR 97,3).

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes besteht ein Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2 % und 3 % der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendun-

gen in Höhe von TEUR 2.093,9 (Vj.: TEUR 1.941,7) angefallen.

Über das Asset Management besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 4.291,0 (Vj.: TEUR 3.991,0).

Mit der Elgeti Brothers GmbH bestehen diverse Gestattungsverträge über die Vermietung von Parkplatzanlagen bei verschiedenen Objekten durch die Elgeti Brothers GmbH. Die Nutzungsverhältnisse laufen mit einer Ausnahme (Befristung bis 16. Dezember 2023) 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 8,0 (Vj.: TEUR 14,8) erzielt.

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 wurde ein Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung einer Dachfläche für den Betrieb von Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertrags endet am 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf TEUR 1,5.

Die Deutsche Konsum hat mit Vertrag vom 6. Juli 2022 und Wirkung zum 1. April 2022 die Photovoltaikanlage, die sich auf der Dachfläche des Objekts Rennerod befindet, an die Diana Contracting GmbH veräußert. Die Anlage hat eine Nennleistung von 36,0 kWp. Der Kaufpreis für die Anlage betrug TEUR 120,0. Die Kaufpreisforderung wurde mit gesetzlichen Verzugszinsen nach § 247 BGB 9 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst. Die Forderung gegenüber der Diana Contracting GmbH inkl. Zinsen wurde im Berichtszeitraum vollständig beglichen. Es wurden Zinserträge von TEUR 2,5 (Vj.: TEUR 1,7) erfasst.

Ebenfalls am 6. Juli 2022 wurde ein Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH für das Objekt in Rennerod abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet dabei Teilflächen des Dachs der Immobilie, auf denen sich die Photovoltaikanlage be-

findet, an die Diana Contracting GmbH. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2030. Die jährliche Pacht beläuft sich auf 10% des jeweiligen Jahresumsatzes der installierten PV-Anlage. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Mieterträge von TEUR 2,7 (Vj.: TEUR 0,0) erzielt.

Am 1. Oktober 2022 wurde ein weiterer Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet Teilflächen des Dachs der Immobilie in Lohra, auf denen eine Photovoltaikanlage steht, an die Diana Contracting GmbH. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2024 und die jährliche Pacht beläuft sich auf EUR 20,00 je KW zzgl. USt. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Mieterträge von TEUR 2,8 (Vj.: TEUR 0,0) erzielt.

Gegenüber der Diana Contracting GmbH bestehen zum 30. September 2023 keine Pachtforderungen (Vj.: TEUR 0,0).

Die Gesellschaft verfügt über kurzfristige Finanzdispositionen in Form von erworbenen KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH, Frankfurt, gekauft wurden. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der Obotritia Capital KGaA an der creditshelf AG sind diese und deren Tochtergesellschaft, die creditshelf solutions GmbH, als nahestehende Personen eingestuft worden. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der DKR im Geschäftsjahr 2022/2023 TEUR 3,9 erhalten (Vj.: TEUR 99,2).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft über die Plattform der creditshelf solutions GmbH bereits im Vorjahr ein Darlehen gegenüber der Syntellix AG („Syntellix“), Hannover, erworben. Aufgrund der Höhe der Beteili-

gung von Tochterunternehmen der Obotritia Capital war die Syntellix AG ein nahestehendes Unternehmen der DKR. Der Nominalbetrag wurde im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 2.300,0 vollständig wertberichtet, die Zinsforderung von TEUR 115,0 wurde ebenfalls vollumfänglich einzelwertberichtet. Bestehende Pauschalwertberichtigungen in Höhe von TEUR 616,9 wurden im Berichtszeitraum aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden aus dem Syntellix-Darlehen zudem Zinserträge in Höhe von TEUR 12,1 erfasst.

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

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Sonstige langfristige/kurzfristige Vermögenswerte		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	18.421,2	98.829,3
Gegenüber Diana Contracting GmbH	0,0	121,7
Gegenüber Syntellix AG	0,0	1.786,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber creditshelf solutions GmbH	0,0	35,6

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 16.470,0 (Vj.: TEUR 5.970,0) 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
Sebastian Wasser Aufsichtsratsvorsitzender seit November 2023. Mitglied seit Juli 2023.	Geschäftsführer, ehret + klein Capital Markets GmbH und verbundener Unternehmen, Starnberg.	• Keine
Achim Betz Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit Januar 2022.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).	<ul style="list-style-type: none"> • Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender bis 14. Juni 2023) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses bis 31. März 2023)
Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, London.	<ul style="list-style-type: none"> • Francotyp-Postalia Holding AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert • Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied) • Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert
Antje Lubitz Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit Juli 2023. Mitglied und stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses seit Juli 2023.	Geschäftsführerin, 3PM Services GmbH, Berlin.	• Keine
Rolf Elgeti Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit Juli 2023. Aufsichtsratsvorsitzender von Juli 2023 bis November 2023. Mitglied im Prüfungsausschuss seit Juli 2023.	Persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA.	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender, bis 16. Mai 2023), börsennotiert • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert • Obotritia Hotel GmbH (vormals Obotritia Hotel SE), Potsdam (Vorsitzender des Verwaltungsrats bis 16. Oktober 2023) • OboTech Acquisition SE, Bitbourg, Luxemburg (Vorsitzender des Verwaltungsrats und CEO bis 18. August 2023), börsennotiert • HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats, bis 27. März 2023), börsennotiert • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses bis 4. April 2023)

Niedergelegte Aufsichtsratsmandate:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und Vorsitzender von November 2014 bis Juli 2023. Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses von Januar 2022 bis Juli 2023.	Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten.	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Kristian Schmidt-Garve Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und zweiter stellvertretender Vorsitzender von März 2018 bis Juli 2023.	Rechtsanwalt, MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München.	<ul style="list-style-type: none"> • Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert • Cynora GmbH, München, (Vorsitzender des Beirats) • NavVis GmbH, München, (Mitglied des Beirats)
Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied Mitglied von März 2020 bis November 2022. Mitglied des Prüfungsausschusses vom Januar 2022 bis November 2022.	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), Allen & Overy LLP, London.	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied Mitglied von April 2016 bis Mai 2023.	Vorsitzender, Montpelier Foundation Limited, London.	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

Frau Cathy Bell-Walker, Mitglied im Aufsichtsrat sowie im Prüfungsausschuss, hat am 11. November 2022 ihr Amt aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Nicholas Cournoyer und Herr Kristian Schmidt-Garve haben die Gesellschaft im Januar 2023 darüber informiert, dass sie ihre Ämter aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2023 niederlegen werden. Herr Cournoyer tat dies aus gesundheitlichen Gründen bereits am 5. Mai 2023.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 wurde der Aufsichtsrat auf fünf Personen reduziert. Herr Rolf Elgeti, Herr Sebastian Wasser sowie Frau Antje Lubitz wurden von der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der folgenden, konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Rolf Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Am 13. November 2023 wurde Herr Sebastian Wasser mit sofortiger Wirkung von den Mitgliedern des Aufsichtsrats zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt, Herr Rolf Elgeti bleibt weiterhin Mitglied des Aufsichtsrats und Prüfungsausschusses.

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender bis Juli 2023.	Chief Executive Officer (CEO)	• Siehe Angaben zum Aufsichtsratsmandat
Alexander Kroth Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	• Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied	Chief Financial Officer (CFO)	• Keine

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 legte Herr Rolf Elgeti sein Amt als Vorstandsvorsitzender (CEO) der Gesellschaft nieder. Die Hauptversammlung wählte Herrn Elgeti in den Aufsichtsrat, von dem er zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt wurde. Der Vorstand besteht somit noch aus zwei Personen.

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 38,3 (Vj.: TEUR 40,0) ohne Umsatzsteuer und umfasst ausschließlich feste, nicht variable Bezüge. Die Vorstandsmitglieder erdienten im Berichtszeitraum eine Gesamtvergütung von TEUR 371,0 (Vj.: TEUR 434,3), davon TEUR 371,0 (Vj.: TEUR 343,2) Festvergütung inkl. Nebenleistungen und TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 91,1) variable Vergütung. Im Vorjahr setzte sich die variable Vergütung aus einem kurzfristigen Anteil von TEUR 41,0 und einem langfristigen Anteil von TEUR 50,1 zusammen. Darüber hinaus wurden Inflationsausgleichsprämien i.H.v. TEUR 3,0 (Vj.: TEUR 0,0) im Geschäftsjahr gewährt.

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

6.5. Konzernabschluss

Da die Deutsche Konsum REIT-AG aufgrund erstmalig fehlender Präsenzmehrheit der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, und derer Tochterunternehmen auf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 kein verbundenes Unternehmen der Obotritia Capital mehr ist,

wird die DKR letztmalig zum 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA einbezogen.

6.6. Honorar des Abschlussprüfers

Das Abschlussprüferhonorar stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar:

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
Abschlussprüfungsleistungen	180,0	167,1
Andere Bestätigungsleistungen	6,3	7,3
Gesamt	186,3	174,4

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2022. Aus Nachberechnungen sind TEUR 1,3 (Vj.: 4,4) periodenfremde Honorare enthalten.

6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 13. November 2023 wählte der Aufsichtsrat Herrn Sebastian Wasser zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats, der in dieser Funktion Herrn Rolf Elgeti ablöst. Herr Elgeti gehört dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss als Mitglied weiterhin an.

Mit notarieller Beurkundung vom 09. Dezember 2023 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA eine Darlehensrückführungs- und Sicherheitenvereinba-

zung abgeschlossen. Demnach stundet die DKR ihre Darlehensforderung gegenüber der Obotritia bis spätestens Juni 2025. Im Gegenzug wird der DKR ein

weiteres Sicherheitenpaket gewährt, das unter anderem die Stellung dinglicher Sicherheiten umfasst.

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

Am 12. Dezember 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben, ebenfalls

am 12. Dezember 2023 wurde die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären unter www.deutsche-konsum.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 18. Dezember 2023



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
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 2023 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, 18. Dezember 2023



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

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 2023, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 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 2022 bis zum 30. September 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 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.

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 „Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko“ des Anhangs und in Abschnitt 3.1.2 „Unternehmensspezifische Risiken – Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2023 und 2024“ des Lageberichts dargestellten Sachverhalte hin, wonach die Geschäftsführung Liquiditätsrisiken identifiziert hat, sollten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen. Daraus könnte sich laut Geschäftsführung eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Bewertung der Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

Wert der Grundstücke und Gebäude wird mit Hilfe des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch externe unabhängige Sachverständige ermittelt.

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

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der jeweils beizulegende Wert 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 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien“, sowie den Lagebericht, Kapitel „Bestands- und Bewertungsrisiken“.

Angemessenheit von gebildeten Wertberichtigungen auf Forderungen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Zur Berücksichtigung von Verlusten durch Ausfälle von Forderungen wird durch die Deutsche Konsum REIT-AG Risikovorsorge in Form von Wertberichtigungen gebildet. Im Geschäftsjahr 2022/2023 sind die Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Mietern und auf Darlehen gegenüber dem Geschäftsjahr 2021/2022 erheblich angestiegen. Die Bemessung der Wertberichtigungen wird insbesondere bestimmt

durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG hinsichtlich der Bonität der Schuldner auch in Hinblick auf Folgen des Ukraine-Konflikts wie veränderte Energiepreise, Inflation, verändertes Zinsumfeld und dem Alter der Forderungen.

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

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

Prüferisches Vorgehen

Um die Angemessenheit der gebildeten Wertberichtigungen zu beurteilen haben wir

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

Unsere Schlussfolgerungen

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte“, „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Geschäftsverlauf“, „Ertragslage“ und „Unternehmensspezifische Risiken“.

Angemessenheit der Behandlung von vorläufigen Ergebnissen der Betriebsprüfung

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die DKR stellt ihren Abschluss unter Anwendung der Regelungen für REIT-Gesellschaften auf, die mit der Erfüllung gesonderter gesetzlicher Anforderungen einhergehen. Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen droht der DKR der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen. Derzeit liegt der Gesellschaft ein vorläufiger Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam / Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen vor, der davon ausgeht, dass zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 REITG vorlag. Demnach bestehen seitens der Betriebsprüfung Zweifel, ob die DKR den REIT-Status in 2016 oder in Folgejahren erlangt hat.

Auf Grund der möglicherweise auch weitreichenden bilanziellen Folgen bei Verlust des REIT Status sowie der vorliegenden Unsicherheiten bis zum Abschluss des gesamten Verfahrens besteht ein wesentlicher Einfluss auf den Abschluss der Gesellschaft.

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

Prüferisches Vorgehen

Um die Angemessenheit der Berücksichtigung des Sachverhalts im vorliegenden Abschluss zu beurteilen, haben wir

- die vorliegenden Unterlagen, insbesondere den Teilprüfungsbericht, die Stellungnahme der Gesellschaft und des betreuenden Steuerberaters sowie die Stellungnahme der betreuenden Rechtsanwälte kritisch gewürdigt,
- das Verfahren und die diesem zugrundeliegenden Annahmen zur bilanziellen Behandlung des Sachverhalts untersucht,

- die Ableitung der ermittelten Buchungen rechnerisch nachvollzogen und die gebildeten Rückstellungen im Geschäftsjahr beurteilt.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Abbildung des Sachverhalts in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Geschäftsverlauf“, „Unternehmensspezifische Risiken“ und „Einschätzung des Gesamtrisikos“.

Die Beurteilung der Berichterstattung zu Liquiditätsrisiken

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die gesetzlichen Vertreter haben Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2023 und 2024 identifiziert, welche zu einer Liquiditätsunterdeckung führen könnten, falls die Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte.

Die im Lagebericht angegebene möglicherweise auftretende Liquiditätslücke könnte eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die Unternehmensfortführung sein. Bei Vorliegen einer wesentlichen Unsicherheit in Bezug auf die Unternehmensfortführung bestehen 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 zu möglicherweise vorliegenden Ereignissen und Gegebenheiten, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können, eingeholt. Unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern identifizierten Ereignisse und Gegebenheiten, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können, haben wir beurteilt, ob die Anwendung des von den gesetzlichen Vertretern bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 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 der wesentlichen Prolongations- und Rückführungsrisiken mit den daraus resultierenden Liquiditätsrisiken bildeten die von den gesetzlichen Vertretern DKR erstellte Planung für das Geschäftsjahr 2023/2024. Die getroffenen Planungsannahmen haben wir auf deren Plausibilität und Nachvollziehbarkeit, die zugrunde liegenden Daten auf deren Verlässlichkeit beurteilt. Ferner haben wir beurteilt, ob die von den gesetzlichen Vertretern der DKR eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere die Bemühungen um Prolongationen und Objektverkäufen, geeignet sind, die mögliche Liquiditätsunterdeckung zu verhindern. Auf Grundlage der bei unseren Prüfungshandlungen gewonnenen Erkenntnisse haben wir beurteilt, ob die Darstellung der wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit im Jahresabschluss 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, Kapitel „Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2023 und 2024“ und „Einschätzung des Gesamtrisikos“.

Sonstige Informationen

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

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

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

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 1.6 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 als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen

Belangen mit dem 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 Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesent-

lich 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungs-

urteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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 „18-12-2023-10-12_xbrl_file.zip“ (SHA256:014c9ff2a26a8de69247e63bd4063496a2442f0d65a41b605447ccf6178c47d5) 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 2022 bis zum 30. September 2023 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 13. Juli 2023 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. September 2023 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 im Bundesanzeiger bekanntzumachenden 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.

Berlin, den 18. Dezember 2023

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Rohmann
Wirtschaftsprüfer

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023

Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)

Definition von „gewährt und geschuldet“ im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG

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 2021/2022 sowie 2022/2023 alle Verpflichtungen gegenüber ihren Organmitgliedern bei Fälligkeit zum Monatsende beglichen, sodass die in den Geschäftsjahren 2021/2022 und 2022/2023 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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 5. Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das 2-Fache. Die Deutsche Konsum schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten für ihre Tätigkeit im Prüfungsausschuss eine zusätzliche Festvergütung in Höhe von TEUR 2,5. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält jährlich das doppelte dieser Grundvergütung, der stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält jährlich das 1,5-Fache dieser Grundvergütung. Weitere Ausschüsse wurden nicht gegründet und Sitzungsgelder werden nicht gewährt. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats (definitionsgemäß gewährte und damit zugeflossene Zuwendungen) im Geschäftsjahr 2022/2023 betrug TEUR 38,3 (2021/2022: TEUR 40,0) zzgl. Auslagen. Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2022/2023 (TEUR)	2021/2022 (TEUR)
Hans-Ulrich Sutter (ehem. Vorsitzender – ausgeschieden am 13.07.2023)	7,9	10,0
Rolf Elgeti (Vorsitzender vom 13.07.2023 bis 13.11.2023)	3,1	0,0
Achim Betz (Stellvertretender Vorsitzender)	8,7	7,5
Kristian Schmidt-Garve (ehem. Zweiter stellvertretender Vorsitzender – ausgeschieden am 13.07.2023)	5,9	7,5
Antje Lubitz (ab 13.07.2023)	2,8	0,0
Johannes C.G. (Hank) Boot	5,0	5,0

Aufsichtsratsmitglied	2022/2023 (TEUR)	2021/2022 (TEUR)
Nicholas Cournoyer (ausgeschieden am 05.05.2023)	3,0	5,0
Cathy Bell-Walker (ausgeschieden am 11.11.2022)	0,6	5,0
Sebastian Wasser (ab 13.07.2023 und Vorsitzender ab 13.11.2023)	1,3	0,0
Gesamt	38,3	40,0

Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich feste Vergütungsbestandteile zuzüglich Auslagenersatz sowie Versicherungsschutz, 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

Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der DKR erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung, die sich an kurzfristigen und langfristigen Zielen orientiert. Der ehemalige Vorstandsvorsitzende Rolf Elgeti war von diesem Vergütungssystem ausgenommen und erhielt anteilig bis 13. Juli 2023 eine pauschale Jahresvergütung von rund TEUR 53,6. Die Vergütung erfolgte über eine Umlagevereinbarung mit der Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag bestand.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Die Vorstände nutzen Dienstwagen, die als geldwerter Vorteil versteuert werden. Außerdem werden Zuschüsse zur Rentenversicherung gezahlt. Weitere Leistungen als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Für die variable Vergütung gibt es ein Vergütungssystem, welches sich an operativen Zielen orientiert und das grundlegend auf einem festen Berechnungsschema basiert, das kurz- und langfristige Komponenten beinhaltet. Nur in Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas Abweichendes beschließen. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen auch die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der ihm zustehenden, dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Weitere Ansprüche ergeben sich im Falle des regulären Ausscheidens nicht.

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap). Bei der Berechnung des Abfindungs-Caps ist hinsichtlich der variablen Vergütungsbestandteile grundsätzlich auf das vergangene Geschäftsjahr abzustellen und die festgesetzte variable Vergütung damit auf zwei ganze Jahre hochzurechnen. Ist die vom Aufsichtsrat für das laufende Geschäftsjahr festgesetzte variable Vergütung bei unterstellter Zielerreichung von 100% jedoch höher als die im vergangenen Geschäftsjahr erreichte, so ist sowohl die Tantieme des vergangenen Geschäftsjahrs als auch des laufenden Geschäftsjahrs zu gleichen Teilen bei der Berechnung zu berücksichtigen. Für das laufende Geschäftsjahr ist in diesem Fall von einer Zielerreichung von 100% auszugehen, sofern sich nicht aufdrängt, dass dieser Grad nicht erreicht wird (wofür die

Gesellschaft in der Beweislast ist). Ist ein Erreichen der Ziele von mehr als 100% im laufenden Geschäftsjahr wahrscheinlich, so kann der Aufsichtsrat dies bis zur vereinbarten Kappung der Tantieme von 150% entsprechend berücksichtigen. Er ist hierzu verpflichtet, sofern ein entsprechendes Überschreiten der Zielvorgaben hinreichend sicher vorhersehbar ist.

Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein Aktionär oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre mindestens 30% der Stimmrechte an der DKR erwerben, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Niederlegung des Vorstandsmandats mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende und einer Kündigung des Dienstvertrags zu diesem Termin zu. Dieses Sonderkündigungsrecht besteht nur innerhalb eines Monats ab dem Zeitpunkt, zu dem dem Vorstandsmitglied der tatsächlich stattgefundenen Kontrollwechsel bekannt geworden ist. Dieses Sonderkündigungsrecht steht auch der Gesellschaft zu, wobei hier auf die Kenntnis des Aufsichtsratsvorsitzenden von dem tatsächlich stattgefundenen Kontrollwechsel abgestellt wird. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf eine zum Zeitpunkt seines Ausscheidens fällige Abfindung, die der während der Restlaufzeit des Anstellungsvertrages von der Gesellschaft zu leistenden Vergütung entspricht, höchstens jedoch in Höhe des Abfindungs-Caps.

Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2022/2023

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) im Jahre 2017, der im Hinblick auf die variable Vergütung eine mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlage empfiehlt, hat sich der Aufsichtsrat im Oktober 2017 mit einer Aktualisierung der variablen Vergütung des Vorstands befasst und in seiner Sitzung am 8. März 2018 eine Neuregelung beschlossen, die seit dem Geschäftsjahr 2017/2018 gültig ist.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 16. Dezember 2020 wurde die variable Vorstandsvergütung in ihrer Zielgewichtung auf den Schwerpunkt FFO-Wachstum ausgerichtet sowie die erreichbare variable Vergütung aufgrund der gewachsenen Unternehmensgröße angehoben. Weiterhin wurde das Vergütungssystem hinsichtlich der langfristigen variablen Vergütungskomponente an die aktuellen Empfehlungen des DCGK angepasst, welche die variable Vorstandsvergütung noch langfristiger ausrichten. Mit weiterem Beschluss des Aufsichtsrats vom 13. Dezember 2021 wurde eine geringfügige Modifikation an einer Ziel-Kennzahl vorgenommen: Aufgrund einer Neudefinition von Seiten der EPRA wird anstelle einer Erhöhung des EPRA NAV je Aktie nunmehr auf eine Steigerung des EPRA NTA je Aktie abgestellt. Mit Beschluss vom 15. Dezember 2022 wurden die Zielerreichungsgrade für den FFO je Aktie und das EPRA NTA je Aktie gesenkt.

Demnach wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 für die variable Vorstandsvergütung die folgenden, gleichgewichteten Ziele im Aufsichtsratsbeschluss zugrunde gelegt:

- Erhöhung des Aktienkurses um 20% im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende),
- Erhöhung des EPRA NTA¹ je Aktie um 10% im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende), (Vorjahr: 20% im Geschäftsjahr),
- Erhöhung des FFO je Aktie (ohne Verkäufe) um 5% im Geschäftsjahr (Vorjahr: 20% im Geschäftsjahr).

Bei voller Zielerreichung (100%) hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022/2023 eine variable Vergütung von TEUR 125,0 (Vorjahr: TEUR 125,0) je Vorstandsmitglied festgelegt. Bei Übererfüllung dieser Zielerreichung steigt die variable Vergütung proportional zum Zielerreichungsgrad an, aber beträgt maximal TEUR 187,5 („Cap“).

¹ Der EPRA NTA ist eine von der EPRA (European Public Real Estate Association) definierte und standardisierte Kennzahl, die den langfristig orientierten Substanzwert einer Immobiliengesellschaft, bezogen auf einen Stichtag, darstellt. Der EPRA NTA ist dabei stets auf voll verwässerter Basis – im Falle der DKR also unter Berücksichtigung des verwässernden Effekts der Wandelanleihen – zu ermitteln.

Die sich ergebende variable Vergütung teilt sich anschließend:

- zu 45% auf in eine kurzfristige Vergütungskomponente STI („Short Term Incentive“), die mit Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat sofort auszahlbar wird, und
- zu 55% auf in eine langfristige Vergütungskomponente LTI („Long Term Incentive“), die erst nach dem Ablauf drei weiterer Geschäftsjahre zur Auszahlung gelangt, soweit in den Geschäftsjahren bis zur regulären Auszahlung des LTI jeweils eine Mindestzielerreichung von 30% erreicht wird. Andernfalls entfällt der Auszahlungsanspruch.

Als Ausgangsbasis für den Entwicklungsvergleich des entsprechenden Geschäftsjahres werden herangezogen:

- der volumengewichtete Durchschnittspreis der DKR-Aktie im Monat September,
- der EPRA NTA je Aktie zum Stichtag 30. September,
- der FFO je Aktie im Berichtszeitraum.

Die beiden letztgenannten Kennzahlen basieren auf dem IFRS-Abschluss des zugrundeliegenden Geschäftsjahres. Die ermittelten Werte werden anschließend prozentual ins Verhältnis zu den jeweiligen, nach dem gleichen Verfahren ermittelten Vorjahreswerten gesetzt.

Eine Auszahlung des LTI in Form von DKR-Aktien behält sich der Aufsichtsrat für den Fall der Einführung eines Mitarbeiteraktienprogramms vor. Derzeit ist die Einführung eines solchen Programms jedoch nicht vorgesehen.

Erdiente Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2022/2023

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden, belaufen sich auf TEUR 371,0 (2021/2022: TEUR 434,3).

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2022/2023 wie folgt dar:

in TEUR	Rolf Elgeti CEO bis 13.07.2023		Alexander Kroth CIO				Christian Hellmuth CFO			
	2022/2023 (Ist)	2021/2022 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2022/2023 (Min.)	2022/2023 (Max.)	2021/2022 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2022/2023 (Min.)	2022/2023 (Max.)	2021/2022 (Ist)
Erdiente Vergütung										
Festvergütung	53,6	71,4	142,5	142,5	142,5	120,0	142,5	142,5	142,5	120,0
Nebenleistungen	0	0	18,0	18,0	18,0	19,0	11,4	11,4	11,4	12,7
Summe	53,6	71,4	160,5	160,5	160,5	139,0	153,9	153,9	153,9	129,0
STI	0	0	0	0	84,4	20,5	0	0	84,4	20,5
LTI	0	0	0	0	103,1	25,1	0	0	103,1	25,1
Inflationsausgleichsprämie	0	0	1,5	1,5	1,5	0	1,5	1,5	1,5	0
Summe	0	0	1,5	1,5	189,0	45,6	1,5	1,5	189,0	45,6
Gesamtvergütung	53,6	71,4	162,0	162,0	349,5	184,6	155,4	155,4	342,9	178,3

Gewährte und geschuldete Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2022/2023

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 2022/2023 folgende Vergütungsbestandteile:

in TEUR	Rolf Elgeti CEO bis 13.07.2023		Alexander Kroth CIO		Christian Hellmuth CFO	
	2022/2023 (Ist)	2021/2022 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2021/2022 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2021/2022 (Ist)
Gewährte und geschuldete Vergütung						
Festvergütung	53,6	71,4	142,5	120,0	142,5	120,0
Nebenleistungen	0,0	0,0	18,0	19,0	11,4	12,7
Summe	53,6	71,4	160,5	139,0	153,9	132,7
Auszahlung STI der Geschäftsjahre 2020/2021 bzw. 2021/2022	0,0	0,0	20,0	30,1	20,0	30,1
Auszahlung LTI der Geschäftsjahre 2018/2019 bzw. 2019/2020	0,0	0,0	35,9	75,0	35,9	75,0
Inflationsausgleichsprämie	0,0	0,0	1,5	0,0	1,5	0,0
Summe	0,0	0,0	57,4	105,1	57,4	105,1
Gesamtvergütung	53,6	71,4	217,9	244,1	211,3	237,8

Die Leistungskriterien wurden im Geschäftsjahr 2022/2023 wie folgt angewendet:

STI

Für die Darstellung der Leistungskriterien der im Geschäftsjahr 2022/2023 zugeflossenen variablen Vergütungsbestandteile gelten für den STI die Kennzahlen des Geschäftsjahres 2021/2022. Für ein vollständiges Erreichen der Leistungskriterien war für das Geschäftsjahr 2021/2022 eine Erhöhung des FFO je Aktie von EUR 1,17 auf EUR 1,41 (tatsächlich erreicht: EUR 1,19 je Aktie/Zielerreichung 7,12%), eine Steigerung des Aktienkurses nach Dividendenbereinigung von EUR 13,85 auf EUR 16,62 (tatsächlich erreicht: EUR 9,30/Zielerreichung 0,0%) und eine Steigerung des EPRA NAV je Aktie nach Dividendenbereinigung von EUR 10,10 auf EUR 11,52 (tatsächlich erreicht:

EUR 11,51 je Aktie/Zielerreichung 99,56%), erforderlich. Die Gesamtzielerreichung betrug damit zielübergreifend 35,6%.

LTI

Im Geschäftsjahr 2022/2023 kam der LTI des Geschäftsjahres 2019/2020 nach 2-jähriger Sperrfrist zur Auszahlung. In den Geschäftsjahren 2020/2021 und 2021/2022 wurde die Mindestquote zur Gesamtzielerreichung von 30% erfüllt, wodurch die Voraussetzung für die Auszahlung des für 2019/2020 ermittelten LTIs erfüllt wurde. Dem LTI aus dem Geschäftsjahr 2019/2020 liegt eine Übererfüllung nur im Bereich der Kennzahl EPRA NAV je Aktie zugrunde, weshalb

für den variablen Teil der Vorstandsvergütung 20% der Maximalvergütung (Cap) erreicht wurde.

Dem maßgeblichen Vergütungssystem wurde damit im Geschäftsjahr 2022/2023 entsprochen. Es wurden keine variablen Vergütungsbestandteile zurückgefordert.

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 Ver-

gleichsgruppen 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.

Der EPRA NAV je Aktie wurde für die Zwecke der Vorstandsvergütung letztmalig für das Geschäftsjahr 2020/2021 ermittelt. Der EPRA NAV je Aktie wurde im Geschäftsjahr 2021/2022 durch die Kennzahl EPRA NTA je Aktie abgelöst.

Vergleichende Darstellung	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Ertragsentwicklung					
Periodenergebnis Deutsche Konsum REIT-AG gemäß IFRS-Abschluss in TEUR	-180.992,1	60.386,7	91.373,0	34.174,0	53.142,0
Veränderung in %	-399,7	-33,9	167,4	-35,7	71,9
FFO je Aktie in EUR	0,94	1,17	1,17	1,06	0,84
Veränderung in %	-19,5	0,0	10,9	25,0	35,9
EPRA NAV je Aktie in EUR	n/a	n/a	13,31	11,11	9,93
Veränderung in %	n/a	n/a	19,8	11,9	28,9
EPRA NTA je Aktie in EUR	7,64	10,98	10,10	n/a	n/a
Veränderung in %	-30,4	8,7	n/a	n/a	n/a
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung					
Durchschnittswert kaufm. Angestellte	63,4	58,5	52,8		
Veränderung in %	8,3	10,8			
Durchschnittswert Objektbetreuer	37,3	32,9	29,7		
Veränderung in %	13,5	11,0			
Entwicklung der gewährten Vorstandsbezüge					
Rolf Elgeti (gewährte Vergütung in TEUR)	53,6	71,4	85,5	71,3	71,3
Veränderung in %	-24,9	-16,5	19,9	0,0	0,0
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		

Vergleichende Darstellung	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Alexander Kroth (gewährte Vergütung in TEUR)	217,9	244,1	228,6	213,3	192,1
Veränderung in %	-10,7	6,8	7,2	11,0	36,4
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	3,44	4,17	4,33		
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	5,84	7,41	7,71		
Christian Hellmuth (gewährte Vergütung in TEUR)	211,3	237,8	219,0	129,4	255,4
Veränderung in %	-11,1	8,6	69,2	-49,3	92,8
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	3,33	4,07	4,15		
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	5,66	7,22	7,38		
Entwicklung der gewährten Bezüge des Aufsichtsrats					
Hans-Ulrich Sutter (gewährte Vergütung in TEUR)	7,9	10,0			
Veränderung in %	-21,4	0,0			
Achim Betz (gewährte Vergütung in TEUR)	8,7	7,5			
Veränderung in %	16,7	0,0			
Kristian Schmidt-Garve (gewährte Vergütung in TEUR)	5,9	7,5			
Veränderung in %	-21,5	0,0			
Cathy Bell-Walker (gewährte Vergütung in TEUR)	0,6	5,0			
Veränderung in %	-87,5	0,0			
Johannes C.G. (Hank) Boot (gewährte Vergütung in TEUR)	5,0	5,0			
Veränderung in %	0,0	0,0			
Nicholas Cournoyer (gewährte Vergütung in TEUR)	3,0	5,0			
Veränderung in %	-40,5	0,0			
Rolf Elgeti (gewährte Vergütung in TEUR)	3,1	-			
Veränderung in %	-	-			
Antje Lubitz (gewährte Vergütung in TEUR)	2,8	-			
Veränderung in %	-	-			
Sebastian Wasser (gewährte Vergütung in TEUR)	1,3	-			
Veränderung in %	-	-			

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.

Die langfristigen Anteile an der variablen Vorstandsvergütung übersteigen die kurzfristigen Anteile und reflektieren die Unternehmensentwicklung in einem kurzfristigen, auf das jeweilige Geschäftsjahr bezogenen, und einem langfristigen dreijährigen Zeitraum.

Maximalvergütung

Das Bruttojahresfestgehalt im Geschäftsjahr 2022/2023 betrug für die Vorstandsmitglieder TEUR 142,5 p.a. Eine Ausnahme bildete der bisherige Vorstandsvorsitzende, der bis zum 13. Juli 2023 ein anteiliges Festgehalt von TEUR 53,6 bezog und an den keine variablen Vergütungsbestandteile ausbezahlt wurden.

Eine Obergrenze für Nebenleistungen (wie z.B. die Nutzung eines Dienstwagens) wurde bislang nicht beschlossen. Die von den Vorstandsmitgliedern in Anspruch genommenen Nebenleistungen bewegen sich jedoch im üblichen Rahmen.

Im STI beträgt die Zielvergütung je Vorstandsmitglied TEUR 56,3 und die Maximalvergütung (Cap) TEUR 84,4. Im LTI beläuft sich die Zielvergütung je Vorstandsmitglied auf TEUR 68,8. Als Maximalvergütung wurden TEUR 103,1 festgelegt.

Die Maximalvergütung (ohne Nebenleistungen) für die Mitglieder des Vorstands – mit Ausnahme des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden – stellt sich demnach wie folgt dar:

In EUR Mio.	2022/2023	2021/2022
Bruttojahresgehalt	142,5	120,0
STI	84,4	84,4
LTI	103,1	103,1
Gesamt	330,0	307,5

Die festgelegte Maximalvergütung wurde im Geschäftsjahr eingehalten.

Billigung des Vergütungsberichts für das vorausgegangene Geschäftsjahr

Die ordentliche Hauptversammlung der DKR vom 13. Juli 2023 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021/2022 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 2022 bis zum 30. September 2023 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, einschließlich 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 18. Dezember 2023

DOMUS AG
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 2023 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 %	30.09.2023	40,8 %	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10 % der Aktien	30.09.2023	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75 % der Aktiva	30.09.2023	96,6 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75 % der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2023	100,0 %	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2023	98,2 % ¹	Ja
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2023	9,1 %	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von 45 %	30.09.2023	35,0 % ²	Nein
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2023	n/a	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2022 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 11. Januar 2023 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2024 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG
Potsdam, 18. Dezember 2023

Der Vorstand



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

¹ Bezogen auf den verbleibenden Jahresüberschuss nach Bildung der Reinvestitionsrücklage gem. § 13 Abs. 3 REITG.

² Ohne Berücksichtigung latenter Steuern.

Foto: Nahversorgungszentrum
Brückenstraße 12a/b, 15562 Rüdersdorf



A
APOTHEKE

LO

GO

PÄ

IE

E
EDEKA

CAFÉ
Kaffeehaus

Willkommen
Für eine gesunde, bewusste Ernährung.
NACHHALTIG
Regional
QUALITÄT
ökologisch
Wir lieben Lebensmittel



Finanzkalender

19.12.2023

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/
Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2022/2023

14.02.2024

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024

21.03.2024

Hauptversammlung

15.05.2024

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts
des Geschäftsjahres 2023/2024

14.08.2024

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
dritten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024

19.12.2024

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/
Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2023/2024

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