

1. Oktober 2024 – 30. Juni 2025

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres
2024/2025

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 30. Juni 2025	5
1. Geschäftsverlauf	5
2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	7
3. Nachtragsbericht	11
4. Risikolage	11
5. Ausblick und Prognose	12
6. Headline Earnings per share (HEPS)	13
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 30. Juni 2025 des Geschäftsjahres 2024/2025	14
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	19
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	19
Herausgeber	20
Kontakt	20
JSE Sponsor	20
Haftungsausschluss	20

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kennzahlen

	1. Oktober 2024 - 30. Juni 2025	1. Oktober 2023 - 30. Juni 2024	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	52.684	59.239	-6.556	-11,1
Ergebnis aus der Vermietung	29.821	37.773	-7.952	-21,1
EBIT	-27.437	33.161	-60.598	>100,0
Finanzergebnis	-18.390	-13.130	-5.260	-40,1
Periodenergebnis	-32.611	15.682	-48.293	>100,0
FFO	9.894	24.060	-14.165	-58,9
FFO je Aktie (in EUR) unverwässert	0,24	0,68	-0,45	-65,6
aFFO	5.644	15.832	-10.189	-64,4
aFFO je Aktie (in EUR) unverwässert	0,13	0,45	-0,32	-70,2
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	-0,78	0,45	-1,22	>100,0
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	-0,68	0,31	-0,99	>100,0
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	7,3	4,7	2,7	56,5

	30. Juni 2025	30. September 2024	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	770.059	860.964	-90.905	-10,6
Bilanzsumme	853.178	945.382	-92.204	-9,8
Eigenkapital	322.658	318.367	4.291	1,3
Finanzielle Verbindlichkeiten	475.429	549.483	-74.054	-13,5

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	55,8	57,2	-1,5	-2,6
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,92	3,32	0,40	-12,0
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	5,25	4,22	0,97	23,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	5,8	6,0	-0,2	-3,4
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	1,1	3,3	-2,2	-67,4

Immobilien-spezifische Kennzahlen

NAV	350.645	359.571	-8.925	-2,5
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert	6,96	10,23	-3,26	-31,9
EPRA NTA je Aktie (in EUR) verwässert	6,71	7,55	-0,84	-11,2
REIT-Eigenkapitalquote	39,1	35,9	3,2	9,0

Aktieninformationen

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	50.351.091	35.155.938	15.195.153	43,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	42.019.500	35.155.938	6.863.562	19,5
Marktkapitalisierung (in EUR)	112.282.933	124.803.580	-12.520.647	-10,0
Aktienkurs (in EUR)	2,23	3,55	-1,32	-37,2
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,00	0,00		

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	152	167	-15	-9,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	960.990	994.379	-33.389	-3,4
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	66.920	69.738	-2.818	-4,0
Leerstandsrate (in %)	14,9	14,0	0,9	6,4
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	4,3	4,4	-0,1	-2,3

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 30. Juni 2025

Die nachstehende Zwischenmitteilung der Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden auch „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2024/2025 („9M 2024/2025“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Geschäftsverlauf

Sanierungsprozess

Die Gesellschaft hat ein Sanierungsgutachten nach dem IDW S6 Standard bei der FTI Andersch AG („Sanierungsgutachter“) in Auftrag geben und erstellt gemeinsam mit dem Sanierungsgutachter ein Sanierungskonzept. Die Fertigstellung des Sanierungsgutachtens soll bis Ende August 2025 erfolgen. Im Zuge des bisherigen Sanierungsprozesses wurde mittels einer Brückenfinanzierung sowie des Abschlusses mehrerer Stillhaltevereinbarungen die Liquidität der Gesellschaft bis mindestens Ende August 2025 sichergestellt. Im Verlauf des bisherigen Prozesses ist die Brückenfinanzierung von EUR 14 Mio. auf EUR 18 Mio. erhöht worden. Damit wird die Gesellschaft in die Lage versetzt, den Sanierungsprozess umzusetzen.

Am 29.05.2025 wurde mit verschiedenen Unternehmen, über welche die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder AöR („VBL“) ihr Engagement an der Gesellschaft hält, eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen, auf deren Grundlage nach dem aktuellen Planungsstand eine gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 durchgeführt werden soll („Kapitalerhöhung“). Als Sacheinlage sollen unter anderem Forderungen gegen die Gesellschaft im Umfang von mindestens EUR 86 Mio., insbesondere aus besicherten Namensschuldverschreibungen, in die Gesellschaft gegen Ausgabe neuer Aktien eingebracht werden. Die Kapitalerhöhung soll durch eine außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen werden, die im Herbst 2025 stattfinden soll.

Die Sanierungsvereinbarung sieht verschiedene aufschiebende Bedingungen vor, insbesondere (i) eine BaFin-Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Pflichtangebots nach dem WpÜG für den Fall, dass es im Rahmen der Kapitalerhöhung zu einer Kontrollerlangung an der Gesellschaft durch die VBL oder einem verbundenen Unternehmen kommt (Sanierungsbefreiung), (ii) eine ggf. erforderliche Kartellfreigabe, (iii) die erfolgreiche Erstellung eines Sanierungsgutachtens durch FTI-Andersch AG sowie (iv) den Abschluss erfolgreicher Verhandlungen mit anderen relevanten Gläubigern.

Die Durchführung der Kapitalerhöhung wird zu einer Verbesserung der Finanzkennzahlen der Gesellschaft führen. Zudem geht die Gesellschaft derzeit davon aus, dass bei Umsetzung der Kapitalerhöhung nur noch Objektveräußerungen mit Verkaufserlösen von EUR 300 bis 350 Mio. notwendig sind, anstatt wie ursprünglich vorgesehen mit Verkaufserlösen im Volumen von EUR 350 bis 450 Mio. (jeweils bis Ende 2027).

Portfolio

Das am 30. Juni 2025 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR umfasst 152 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 824,2 Mio. und einer Mietfläche von rund 961 Tm².

Im Berichtszeitraum wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 4,3 Mio. vorgenommen und aktiviert. Diese entfallen hauptsächlich auf die Objekte in Ueckermünde, Grevenbroich, Chemnitz (Vita-Center) und Dudweiler.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 17 Kaufverträge mit einem Kaufpreis von EUR 35,4 Mio. abgeschlossen.

Das Portfolio wurde durch CBRE mit Stichtag zum 30.06.2025 neu bewertet, woraus sich ein Bewertungsverlust in Höhe von EUR 47,2 Mio. ergibt.

Eigenkapitalentwicklung

Die DKR hatte 2015 Wandelanleihen in Höhe von EUR 37 Mio. mit einer Laufzeit bis Ende Januar 2025 begeben. In der Berichtsperiode sind Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 37 Mio. durch Ausgabe von insgesamt 15.195.154 neuer Aktien in Eigenkapital gewandelt worden.

Das Grundkapital hat sich dementsprechend von EUR 35,2 Mio. auf EUR 50,4 Mio. erhöht.

Rückzahlungen Obotritia Capital KGaA

Im Oktober 2024 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA einen Nachtrag zur Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung geschlossen. Es wurde vereinbart, dass bei einer Zahlung von EUR 28 Mio. sämtliche bisher gestellten Sicherheiten der Obotritia Capital KGaA freigegeben werden. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer weiteren Zahlung von mindestens EUR 10,0 Mio. bis zum 15. Januar 2025 sich das späteste Rückzahlungsdatum für die verbleibende Darlehensforderung auf den 31. Dezember 2025 verschiebt. Im Berichtszeitraum wurden die vereinbarten Beträge in Höhe von EUR 38 Mio. in voller Höhe bezahlt und zur weiteren Tilgung von Schulden genutzt. Damit sind nur noch die ausstehenden Zinsen als Forderung gegen die Obotritia offen. Diese beträgt noch rund EUR 16 Mio. und ist vollständig wertberichtigt.

2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 30. Juni 2025 wie folgt dar:

Aktiva	30.06.2025	30.09.2024	Passiva	30.06.2025	30.09.2024
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	770.890	861.885	A. Eigenkapital	322.658	318.367
B. Kurzfristige Vermögenswerte	28.154	58.285	B. Langfristige Verbindlichkeiten	229.459	366.349
			C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	282.817	255.460
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	54.134	25.212	D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	18.244	5.205
Summe Aktiva	853.178	945.382	Summe Passiva	853.178	945.382

Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. Juni 2025 mit TEUR 770.059 bilanziert werden (30.09.2024: TEUR 860.964). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 54.134 (30.09.2024: TEUR 25.212) zur Veräußerung gehalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um TEUR 30.131 auf TEUR 28.154 (30.09.2024: TEUR 58.285) im Wesentlichen durch die Rückzahlung der Obotritia Forderung.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024/2025 um TEUR 4.291 von TEUR 318.367 auf TEUR 322.658. Dem negativen Periodenergebnis (TEUR 32.611) stehen Wandlungseffekte (TEUR 36.902) gegenüber.

Die Gesamtverbindlichkeiten verminderten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 96.494 auf TEUR 530.520 (30.09.2024: TEUR 627.015). Maßgeblich für diese Änderung waren Tilgungen, Effekte aus der Wandlung von Anleihen sowie die Reduzierung passiver latenter Steuern

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

TEUR	30.06.2025		30.09.2024	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	322.658	322.658	318.367	318.367
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	10.522	-	46.992
Latente Steuern	27.987	27.987	41.203	41.203
Kennzahlen, TEUR	350.645	361.168	359.570	406.562
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	50.351.091	50.351.091	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	3.508.772	-	18.703.926
Kennzahlen je Aktie, EUR	6,96	6,71	10,23	7,55

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten inklusive der in den IFRS 5-Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Tilgungsleistungen um TEUR 37.065 auf TEUR 338.765 vermindert (30.09.2024: TEUR 375.830).

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

TEUR	30.06.2025	30.09.2024
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	320.520	370.624
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	18.244	5.205
Wandelschuldverschreibungen	10.522	46.992
Unternehmensanleihen	126.142	126.661
Summe Finanzielle Verbindlichkeiten	475.429	549.482
abzüglich Flüssige Mittel	-9.696	-1.407
abzüglich Kaufpreiseinbehalte	-2.915	-353
abzüglich Ausleihungen	-	-38.000
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-3.236	-2.489
Nettoverschuldung	459.583	507.233
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	770.059	860.963
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	54.134	25.212
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	10
Summe Renditeliegenschaften	824.193	886.185
Net-LTV	55,8 %	57,2 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2024/2025	9M 2023/2024
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	11.784	17.342
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	61.377	6.054
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-64.873	-25.167
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.288	-1.772
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.407	4.934
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.696	3.162

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit (TEUR 11.784) ist aufgrund der Objektverkäufe um TEUR 5.558 im Vergleich zur Vorperiode (9M 2023/2024: TEUR 17.342) deutlich niedriger.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Darlehensrückzahlungen von der Obotritia Capital KGaA (TEUR 38.000), Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 30.385 (9M 2023/2024: TEUR 5.332). Dem entgegen stehen Auszahlungen für Capex-Maßnahmen von TEUR 4.251 (9M 2023/2024: TEUR 8.227).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR 56.226 (9M 2023/2024: TEUR 17.432) sowie geleistete Zinszahlungen (inklusive Erbbauzinsen) in Höhe von TEUR 13.534 (9M 2023/2024: TEUR 16.271). Dem stehen Einzahlungen von

TEUR 5.000 aus der Brückenfinanzierung gegenüber.

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024/2025 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2024/2025	9M 2023/2024
Mieterlöse	52.684	59.239
Vermietungsergebnis	29.821	37.773
Veräußerungsergebnis	-179	-18
Sonstige betriebliche Erträge	122	1.371
Bewertungsergebnis	-47.217	0
Betriebliche Aufwendungen	-9.984	-5.965
EBIT	-27.437	33.161
Finanzergebnis	-18.390	-13.130
EBT	-45.827	20.031
Ertragsteuern und sonstige Steuern	13.216	-4.349
Periodenergebnis	-32.611	15.682

Die Mieterlöse sind mit TEUR 52.684 im Vergleich zur Vorperiode (TEUR 59.239) um TEUR 6.556 gesunken und werden fast ausschließlich aus Gewerbemietverhältnissen erzielt. Objektverkäufe ließen das Vermietungsergebnis um TEUR 7.952 auf TEUR 29.821 (9M 2023/2024: TEUR 37.773) sinken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 122 (9M 2023/2024: TEUR 1.371). Die Vergleichsperiode enthielt Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 1.000.

Wegen der Restrukturierung der Gesellschaft wurde das Immobilienportfolio bereits zum 30.06.2025 durch CBRE bewertet. Aus dieser Bewertung ergibt sich ein bilanzieller Effekt von TEUR -47.217.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte im Rahmen der Restrukturierung in Höhe von TEUR 3.773 (9M 2023/2024: TEUR 1.836). Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungskosten um TEUR 1.089.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2024/2025	9M 2023/2024
Personalaufwendungen	-1.749	-1.007
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.894	-3.610
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	3.773	1.836
Bereinigte Verwaltungskosten	-3.870	-2.781
Mieterlöse	52.684	59.239
Verwaltungskostenquote	7,3 %	4,7 %

In Summe ergibt sich eine Reduzierung des EBIT um TEUR 60.598 auf TEUR -27.437 (9M 2023/2024: TEUR 33.161), was im Wesentlichen aus dem Bewertungsergebnis (TEUR -47.217) und dem bestandsbedingt um TEUR 7.952 reduzierten Vermietungsergebnis resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 18.739 (9M 2023/2024:

TEUR 15.866) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 370 (9M 2023/2024: TEUR 556) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge in Höhe von TEUR 349 (9M 2023/2024: TEUR 2.737) erwirtschaftet. Die Vorperiode enthält Zinserträge gegenüber der Obotritia KGaA in Höhe von TEUR 2.610 die sich in der Berichtsperiode auf TEUR 301 reduziert haben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 5.260 auf TEUR -18.390 (9M 2023/2024: TEUR -13.130).

Das im Berichtszeitraum ausgewiesene positive Steuerergebnis (TEUR 13.216) resultiert nahezu vollständig aus der Auflösung passiver latenter Steuern aus der Objektbewertung.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR -32.611 (9M 2023/2024: TEUR 15.682), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2024/2025	9M 2023/2024
Periodenergebnis	-32.611	15.682
Bereinigung der Ertragsteuern	-13.216	4.349
Bereinigung der Abschreibungen	84	97
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	47.217	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	179	18
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	3.770	1.741
Bereinigung um Einmaleffekte	4.471	2.172
FFO	9.894	24.060
Capex	-4.251	-8.227
aFFO	5.644	15.832

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Anleihen, Wandelanleihen und Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen von Mietforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere Restrukturierungskosten.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,24 (9M 2023/2024: EUR 0,68) sowie ein aFFO von EUR 0,13 je Aktie (9M 2023/2024: EUR 0,45).

3. Nachtragsbericht

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sind mit verschiedenen Gläubigern bereits Vereinbarungen zur Anpassung der notwendigen Kreditregelungen für Zwecke des Sanierungsgutachtens abgeschlossen worden.

Für 8 Objekte erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1. Juli 2025.

4. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2023/2024 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Sanierungsprozess:

Die Gesellschaft hat FTI Andersch mit der Erstellung eines Sanierungsgutachtens gemäß dem IDW S6 Standard beauftragt. In diesem Zusammenhang wurde am 13. März 2025 zunächst eine besicherte Brückenfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 14 Mio. mit der VBL vereinbart. Weiterhin wurden Stillhaltevereinbarungen mit verschiedenen Gläubigern zunächst bis zum 30. Mai 2025 abgeschlossen. Da die Fertigstellung und Ausfertigung des Sanierungsgutachtens nach gegenwärtiger Planung voraussichtlich bis Ende August erfolgen soll, sind die bisherigen Stillhalteklärungen entsprechend verlängert worden bzw. mit Gläubigern, die Fälligkeiten bis Ende August haben, wurden neue Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen. Des Weiteren wurde die Brückenfinanzierung von der VBL um EUR 4 Mio. auf EUR 18 Mio. erhöht, um die Durchfinanzierung bis mindestens Ende August 2025 zu gewährleisten.

Der aktuelle Status des Sanierungsplans sieht ein Verkaufsvolumen von Objekten bis Ende 2027 mit Verkaufserlösen von EUR 300 – 350 Mio. vor. Wie bereits im Risikobericht zum 30.09.2024 dargelegt, ist es nicht auszuschließen, dass solche Verkäufe mit Abschlägen zum Buchwert erfolgen und einen negativen Einfluss auf die Ertrags- und erwartete Liquiditätssituation der Gesellschaft haben. Des Weiteren besteht das Risiko, dass der Umfang der Verkaufserlöse nicht in der vorgesehenen Zeit umgesetzt werden kann. In diesem Fall können sich bestandsgefährdende Risiken ergeben.

Am 29.05.2025 wurde mit verschiedenen Unternehmen, über welche die VBL ihr Engagement an der Gesellschaft hält, eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen, auf deren Grundlage eine gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 durchgeführt werden soll („Kapitalerhöhung“). Als Sacheinlage sollen unter anderem Forderungen gegen die Gesellschaft im Umfang von mindestens EUR 86 Mio., insbesondere aus besicherten Namensschuldverschreibungen, in die Gesellschaft gegen Ausgabe neuer Aktien eingebracht werden. Die Kapitalerhöhung soll durch eine außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen werden, die im Herbst 2025 stattfinden soll.

Die Sanierungsvereinbarung sieht verschiedene aufschiebende Bedingungen vor, insbesondere (i) eine BaFin-Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Pflichtangebots nach dem WpÜG für den Fall, dass es im Rahmen der Kapitalerhöhung zu einer Kontrollerlangung an der Gesellschaft durch die VBL oder einem verbundenen Unternehmen kommt (Sanierungsbefreiung), (ii) eine ggf. erforderliche Kartellfreigabe, (iii) die erfolgreiche Erstellung eines Sanierungsgutachtens durch FTI-Andersch AG sowie (iv) den Abschluss erfolgreicher Verhandlungen mit anderen relevanten Gläubigern. Sollten einzelne oder mehrere Bedingungen für die Kapitalmaßnahme nicht eintreten oder die Hauptversammlung nicht der Kapitalmaßnahme zustimmen oder es zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Kapitalmaßnahme kommen, dann wäre die Durchfinanzierung der Gesellschaft gefährdet und es können sich bestandsgefährdende Risiken ergeben.

Die Finalisierung des Sanierungsgutachtens setzt voraus, dass die relevanten Gläubiger die Sanierungsmaßnahmen unterstützen und entsprechende Vereinbarungen abschließen. Es ist nicht auszuschließen, dass solche Einigungen nicht oder nicht rechtzeitig zustande kommen. In diesem Fall können sich bestandsgefährdende Risiken ergeben.

Risiken im Hinblick auf die Erhaltung des REIT-Status

Des Weiteren besteht das Risiko bezüglich der Eigenkapitalanforderung gemäß § 15 REIT-Gesetz von mindestens 45 %. Diese Anforderung war zum 30.09.23 und ist zum 30.09.24 nicht erfüllt. Sollten die Voraussetzungen des § 15 REIT-Gesetz in drei aufeinanderfolgenden Jahren nicht erfüllt werden, würde nach § 18 Abs. 4 REIT-Gesetz die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres enden. Zum Quartalsstichtag 30.06.2025 beträgt die Eigenkapitalquote 39,1%. Es besteht daher das wahrscheinliche Risiko des Verlusts des REIT Status auf Grund der dritten Unterschreitung der EK-Quote zum 30.09.2025. Die Unternehmensplanung für das Sanierungsgutachten berücksichtigt dieses Risiko, in dem ertragsteuerliche Effekte abgebildet sind. Soweit in den Finanzierungsverträgen der Gesellschaft Anforderungen enthalten sind, die an ein Fortbestehen des REIT-Status geknüpft sind, werden diese Regelungen im Rahmen der laufenden Verhandlungen angepasst.

5. Ausblick und Prognose

Fokus auf der Fremdkapitalseite

Der Fokus liegt in den kommenden Monaten weiter auf der Erstellung und Finalisierung des Sanierungsgutachtens sowie den Verhandlungen mit den verschiedenen Finanzierern der Gesellschaft, um die Voraussetzungen für eine nachhaltige Sanierung der Gesellschaft zu schaffen. Dazu zählt auch die Vorbereitung und Durchführung der außerordentlichen Hauptversammlung sowie der sich anschließenden Kapitalmaßnahme.

Keine FFO-Prognose für das Gesamtjahr

Eine FFO- Prognose für das Gesamtjahr ist aufgrund der erheblichen Unsicherheiten im Rahmen des Sanierungsprozesses nicht möglich.

Potsdam, 14. August 2025

Lars Wittan
Vorstand (CIO)

Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

6. 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	9M 2024/2025	9M 2023/2024
Periodenergebnis (unverwässert)	-32.611,2	15.682,1
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	47.216,8	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	179,4	18,3
Headline Earnings (unverwässert)	14.785,0	15.700,4
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	1.280,4	790,5
Headline Earnings (verwässert)	16.065,4	16.490,9
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	42.019,5	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	3.508,8	18.703,9
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	45.528,3	53.859,9
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,35	0,45
verwässert	0,35	0,31

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2024 bis 30. Juni 2025
des Geschäftsjahres 2024/2025**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**Bilanz zum 30.06.2025**

TEUR	<u>30.06.2025</u>	<u>30.09.2024</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	770.058,8	860.963,5
Sachanlagen	831,7	911,4
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-	10,1
	770.890,5	861.885,0
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.289,3	2.392,1
Ertragsteuererstattungsansprüche	611,4	599,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.557,5	53.886,0
Zahlungsmittel	9.695,5	1.407,3
	28.153,6	58.285,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	54.134,2	25.211,9
SUMME AKTIVA	853.178,3	945.382,0
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	50.351,1	35.155,9
Kapitalrücklage	218.848,4	197.141,6
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	52.735,1	85.346,3
	322.658,0	318.367,3
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.058,7	272.377,4
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-	10.071,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	29.913,2	30.816,6
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.495,9	11.877,1
Passive latente Steuern	27.987,3	41.203,3
	229.458,7	366.349,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.461,8	98.247,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	10.522,4	36.920,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	96.229,0	95.844,7
Steuerrückstellungen	9.908,7	9.908,7
Sonstige Rückstellungen	5.167,4	4.445,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.060,0	5.449,2
Ertragsteuerschulden	-	794,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.467,9	3.850,7
	282.817,3	255.460,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	18.244,3	5.205,2
SUMME PASSIVA	853.178,3	945.382,0

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2024- 30.06.2025	01.04.2025- 30.06.2025	01.10.2023- 30.06.2024	01.04.2024- 30.06.2024
Mieterlöse	52.683,5	17.246,5	59.239,4	19.404,3
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	13.016,7	4.329,3	14.549,9	4.724,5
Vermietungsaufwendungen	-35.879,4	-12.077,5	-36.016,0	-11.105,4
Vermietungsergebnis	29.820,8	9.498,3	37.773,3	13.023,4
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	18.415,5	7.400,0	6.350,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-18.467,4	-7.454,7	-6.368,3	0,0
Wertänderung der verkauften Liegenschaften	-126,4	-126,4	0,0	0,0
Veräußerungsergebnis	-179,4	-181,1	-18,3	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	121,9	18,4	1.370,5	102,5
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-47.216,8	-47.216,8	0,0	0,0
Rohergebnis	-17.453,4	-37.881,1	39.125,5	13.125,9
Personalaufwand	-1.749,3	-471,1	-1.007,1	-340,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-84,3	-27,5	-97,3	-34,7
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-2.255,7	-284,0	-1.250,0	-47,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.894,3	-3.516,3	-3.610,2	-1.065,0
Betriebliche Aufwendungen	-9.983,6	-4.289,9	-5.964,6	-1.487,5
EBIT	-27.437,0	-42.180,1	33.160,9	11.638,5
Zinsertrag	349,4	-0,3	2.736,6	927,8
Zinsaufwand	-18.739,1	-6.574,7	-15.866,4	-5.841,3
Finanzergebnis	-18.389,7	-6.575,0	-13.129,8	-4.913,5
EBT	-45.826,7	-48.755,1	20.031,1	6.725,0
Ertragsteuern	13.216,0	15.111,3	-4.348,6	-2.064,4
Sonstige Steuern	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Periodenergebnis	-32.611,2	-33.643,8	15.682,1	4.660,6
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,78	-0,80	0,45	0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,68	-0,72	0,31	0,08

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Bilanz- gewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	83.378,6	316.399,6
Periodenergebnis				15.682,1	15.682,1
Stand 30.06.2024	35.155,9	197.141,6	723,4	99.060,7	332.081,6
Stand 01.10.2024	35.155,9	197.141,6	723,4	85.346,3	318.367,3
Periodenergebnis				-32.611,2	-32.611,2
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen		21.804,8			21.804,8
Kapitalerhöhung aus Wandlung	15.195,2				15.195,2
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-98,0			-98,0
Stand 30.06.2025	50.351,1	218.848,5	723,4	52.735,1	322.658,1

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2024- 30.06.2025	01.10.2023- 30.06.2024
Jahresergebnis	-32.611,2	15.682,1
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	18.389,7	13.129,8
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	84,3	97,3
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	2.255,7	1.250,0
+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	47.216,8	0,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	179,4	18,3
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	722,4	-2.834,8
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern	0,0	1.001,2
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern	-13.216,0	3.347,4
- Gezahlte Ertragsteuern	-806,1	-8.593,1
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.446,1	-2.429,1
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.984,6	-3.327,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	11.784,3	17.342,1
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	18.304,9	5.331,7
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-6.648,0	-9.761,2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	47,7	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-4,6	-67,5
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	35.892,8	6.561,7
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	12.080,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	1.703,7	3.989,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	61.376,5	6.053,9
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-98,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	9.850,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	-145,4
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	5.000,0	145.900,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	-1.139,6
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-10.000,0	-145.900,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-15,0	-30,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-46.226,0	-17.431,7
- Gezahlte Zinsen	-13.533,5	-16.270,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-64.872,6	-25.167,6
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	8.288,3	-1.771,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode	1.407,3	4.933,6
Liquide Mittel am Ende der Periode	9.695,6	3.162,0

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

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

Die Deutsche Konsum verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresfinanzberichts über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 961.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 66,9 Mio., verteilt auf 152 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 824 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	12. August 2025
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	50.351.091
Grundkapital	EUR 50.351.091
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA am 12. August 2025)	EUR 2,08
Marktkapitalisierung	EUR 105 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 5,12/2,00

Finanzkalender

14. August 2025	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025
25. November 2025	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
19. Dezember 2025	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2024/2025

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

Marlene-Dietrich-Allee 12b

14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 -50

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

E-Mail ir@deutsche-konsum.de

Sitz in der Bundesrepublik Deutschland

Handelsregisternummer: HRB 13072

FSE WKN/Share Code: A14KRD

JSE Share Code: DKR

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

JSE Sponsor

PSG Capital

Haftungsausschluss

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

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

