



Geschäftsbericht

1. Oktober 2023 – 30. September 2024

Unternehmenskennzahlen

	01.10.2023	01.10.2022		
	-	-		
	30.09.2024	30.09.2023	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	77.438	79.722	-2.285	-2,9
Ergebnis aus der Vermietung	48.016	48.249	-233	-0,5
EBIT	37.094	-116.895	153.989	-131,7
Finanzergebnis	-20.368	-13.887	-6.480	46,7
Periodenergebnis	1.968	-180.992	182.960	-101,1
FFO	27.963	33.131	-5.168	-15,6
FFO je Aktie (in EUR)	0,80	0,94	-0,15	-15,6
aFFO	15.620	11.146	4.474	40,1
aFFO je Aktie (in EUR)	0,44	0,32	0,13	40,1
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,06	-5,15	5,20	-101,1
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,06	-3,58	3,64	-101,7
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,1	4,8	-0,7	-15,4
	30.09.2024	30.09.2023	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	860.964	989.014	-128.050	-12,9
Bilanzsumme	945.382	1.030.178	-84.796	-8,2
Eigenkapital	318.367	316.400	1.968	0,6
Finanzielle Verbindlichkeiten	549.483	638.067	-88.584	-13,9
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	57,2	61,6	-4,4	-7,1
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,86	2,54	0,32	12,7
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	3,97	2,81	1,16	41,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	2,7	3,1	-0,4	-13,1
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	3,3	3,0	0,3	11,6
Immobilienpezifische Kennzahlen				
NAV	359.571	348.103	11.467	3,3
NAV je Aktie (in EUR)	10,23	9,90	0,33	3,3
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	7,55	7,64	-0,10	-1,2
REIT-Eigenkapitalquote	40,6	35,0	5,6	16,0
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)	124.803.580	201.795.084	-76.991.504	-38,2
Aktienkurs (in EUR)	3,55	5,74	-2,19	-38,2
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,00	0,00	0,00	0,0
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	167	184	-17	-9,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	994.379	1.082.924	-88.545	-8,2
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	69.738	79.197	-9.459	-11,9
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	0,0	0,0
Leerstandsrate (in %)	14,0	11,7	2,4	20,2
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,4	5,0	-0,6	-12,4

Cover- und Backcoverfoto: Nahversorgungszentrum,
Brückenstraße 12a/b, 15562 Rüdersdorf



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	26
6. Das Immobilienportfolio	28
7. Kennzahlen nach EPRA	38
8. Headline Earnings per share (HEPS)	42
9. Unser ESG-Bekenntnis (Umwelt- Soziales- und Unternehmensführung)	44
Lagebericht	46
Jahresabschluss	79
Anhang	84
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers	132
Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023/2024	141
Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	149
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	151
Finanzkalender	152
Impressum	153

Foto: Fachmarktzentrum
Sielower Chaussee 38, 03044 Cottbus

1. An unsere Aktionäre

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

wie gewohnt möchten wir auf das zurückliegende Geschäftsjahr zurückblicken und Sie über die wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse in 2023/2024 informieren. Zudem wollen wir die Entwicklung im ersten Quartal des neuen Geschäftsjahres einordnen und einen Ausblick zum weiteren operativen Geschäftsverlauf geben.

Die Deutsche Konsum-REIT AG (DKR) hat in diesem Jahr eine erhebliche Verbesserung ihrer finanziellen Flexibilität erzielt. Schulden wurden signifikant abgebaut und eine erfolgreiche Refinanzierung konnte umgesetzt werden. Nach der Einigung im Dezember mit der Obotritia Capital KGaA zur Rückführung der im letzten Jahresabschluss wertberichtigten Darlehensforderung markierte die Verlängerung der laufenden Anleihen bis 2025 einen wichtigen Meilenstein im Refinanzierungsprozess. Zusätzlich konnten durch den Verkauf von zwei Immobilienportfolios sowie weiteren Einzelobjekten rund 88,6 Mio. EUR an Fremdkapital zurückgeführt werden.

Trotz der weiterhin herausfordernden Lage im Finanzsektor zeigt sich das operative Geschäft der DKR mit ihrem Fokus auf eine nichtzyklische Nahversorgungsmieterstruktur und inflationsgeschützten Mieteinnah-

men weiterhin stabil. Die im Vergleich zu den Vorjahren stark gestiegenen Zinskosten haben weiterhin einen direkten Einfluss auf den FFO, jedoch sorgen die zuletzt leicht gefallen Zinsen für Entspannung. Nach der spürbaren Abwertung des Portfoliobuchwertes zum Ende des letzten Geschäftsjahres ist der Portfoliobuchwert zum Ende dieses Geschäftsjahres nur leicht gesunken. Diese Veränderung ist hauptsächlich auf einzelne, temporäre Sachverhalte zurückzuführen, wie beispielsweise den insolvenzbedingten Wegfall des SB-Warenhausbetreibers real als Mieter an unseren beiden Standorten Erfurt und Pritzwalk. Durch jetzt stattfindende gezielte Revitalisierungsmaßnahmen kann die DKR an diesen Standorten wieder einen nachhaltigen Mehrwert für das Gesamt-Portfolio schaffen.

Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres 2023/2024 zeigen sich weiterhin positive Entwicklungen. Neben der Beurkundung weiterer selektiver Einzelverkäufe, konnte die DKR insbesondere die Rückführung eines Großteils des bisher noch ausstehenden Darlehens an die Obotritia Capital KGaA in Höhe von ca. EUR 38 Mio. verzeichnen. Zudem darf die DKR seit Anfang Dezember die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) durch die Wandlung einer Wandelanleihe in ihrem Aktionärskreis begrüßen.

Aufbauend auf das weiterhin stabile operative Geschäft der DKR wird der Fokus für den Vorstand im laufenden Geschäftsjahr auf der Optimierung der finanzwirtschaftlichen Struktur und der Refinanzierung von auslaufenden Finanzverbindlichkeiten liegen. Gestärkt durch die positiven Impulse der letzten Wochen und Monaten sehen wir große Chancen, die langfristige Strategie der DKR im Jahr 2025 weiter voranzutreiben und umzusetzen.

Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr und danken Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr anhaltendes Vertrauen. Wir wünschen Ihnen eine erholsame Weihnachtszeit und alles Gute für das kommende Jahr.

Mit herzlichen Grüßen,



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Potsdam, im Dezember 2024

2. Die Aktie

Stabilisierung in unsicherem Umfeld

Die globalen Finanzmärkte zeigten sich im Verlaufe des Jahres 2024 durch eine wechselhafte, jedoch insgesamt positive Dynamik geprägt. Das kräftige Wachstum der USA steht dabei im Kontrast zu einer leicht rückläufigen Dynamik in anderen Industriestaaten, die von strukturellen Anpassungen und moderater Konjunkturabkühlung geprägt ist.

Im Kalenderjahr 2023 verzeichneten die nationalen deutschen Indizes nach den teilweise deutlichen Verlusten im Jahr 2022 und trotz der nach wie vor anhaltenden geopolitischen Spannungen deutliche Kursgewinne. So erzielte der DAX ein neues Allzeithoch mit einem Gewinn von 20,3%. Auch der MDAX verzeichnete einen Zuwachs, allerdings in Höhe von moderateren 8%. Der SDAX konnte ebenfalls einen starken Anstieg von 14% verzeichnen und erholte sich damit deutlich nach einem schwächeren Jahr 2022, blieb jedoch weiterhin unter seinem Allzeithoch von November 2021. In diesen Ergebnissen spiegelt sich die robuste Performance des deutschen Kapitalmarkts wider.

Im Jahr 2024 verzeichneten die nationalen Aktienindizes in Deutschland eine weitgehend stabile Performance. Diese Entwicklung wurde vor allem durch die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank, einer Rückkehr der Marktstabilität sowie einer schrittweisen Erholung der globalen Lieferketten und einer wieder erhöhten Nachfrage getrieben. Aufgrund der weiterhin bestehenden geopolitischen Spannungen und der globalen Inflationssituation verzeichneten insbesondere die kleineren und mittleren Unternehmen im MDAX und SDAX nur ein mäßiges Wachstum.

Insgesamt konnten sich die deutschen Aktienmärkte in diesem weiterhin unsicheren Umfeld insgesamt moderat entwickeln. Am 30. September 2024 lagen DAX, MDAX und SDAX um 15%, 1% und 1% oberhalb ihrer Stände zum Jahresende 2023.

DKR-Aktienkurs entwickelt sich weiter unbefriedigend

Die in den vergangenen Jahren getrüben Gewinnaussichten für Immobilienunternehmen konnten, im Vergleich zum Vorjahr, durch Zinssenkungen der EZB und die schrittweise Normalisierung der Inflation wieder deutlich werden. So konnte im Laufe des Kalenderjahres 2024 der breite Immobilienaktienmarkt eine Erholung zum Vorjahr verzeichnen. Der branchenweite Index STOXX Europe 600 Real Estate notierte zum Bilanzstichtag 30. September 2024 um 6% höher als zum 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. Der Aktienkurs der DKR entwickelte sich im Berichtszeitraum jedoch leider konträr zum operativen Geschäft.

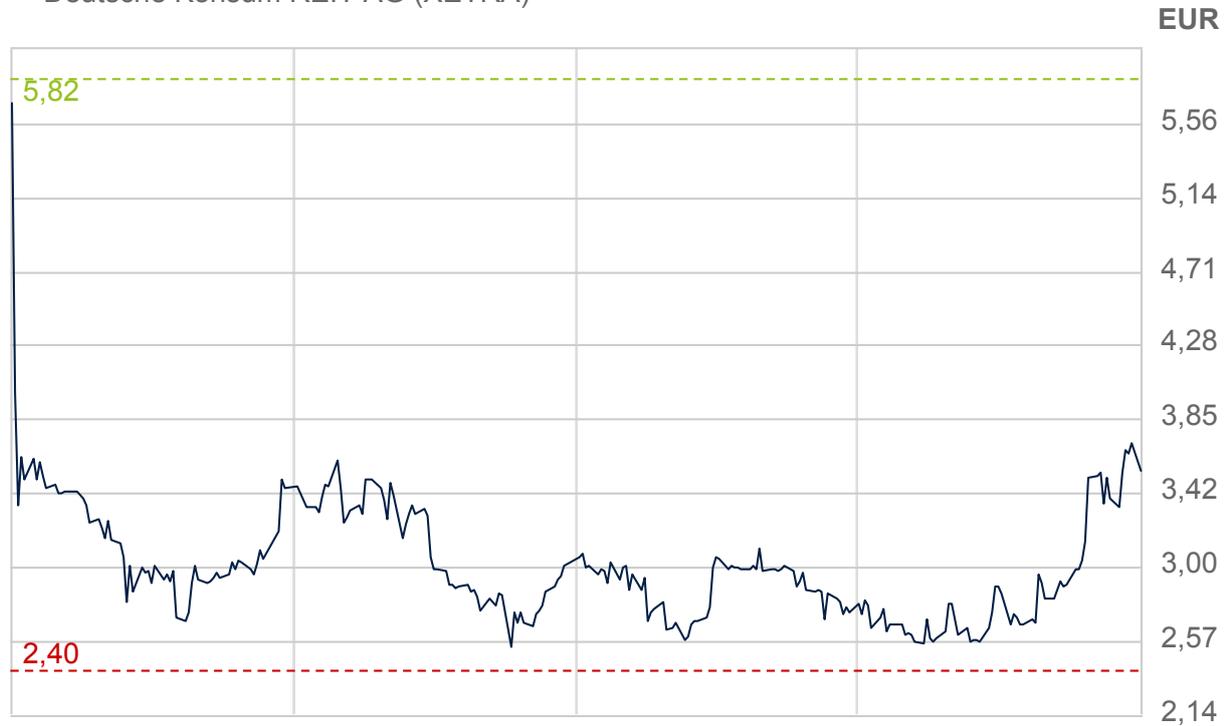
Bis zum Geschäftsjahresende gab der DKR-Aktienkurs spürbar nach und die Aktie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2024 mit einem Kurs von EUR 3,55 unter dem Niveau zu Beginn des Geschäftsjahres (30. September 2023: EUR 5,74).¹ Somit lag der Aktienkurs ganz erheblich unter dem EPRA NTA von EUR 7,55 je Aktie, der den inneren Wert der Aktie auf voll verwässerter Basis wiedergibt.

Die Marktkapitalisierung lag bei rund EUR 125 Mio. Damit ist die DKR weiterhin der größte gelistete Investor in der Nische der Nahversorgungsimmobilien in Deutschland und somit auch wie bisher im Fokus breiter Investorenschichten.

¹ Jeweils Schlusskurse Xetra.

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

- Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA)



- **Kennzahlen der DKR-Aktie**

EUR	30.09.2024	30.09.2023	%
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	35.155.938	35.155.938	0,0
Schlusskurs am Geschäftsjahresende ²	3,55	5,74	38,2
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	124,8	201,8	38,2
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück ³		18.862	
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	5,68 ⁴	8,70 ⁵	34,7
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	2,53 ⁶	5,40 ⁷	53,1

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 2024 bei 40,2%⁸ bzw. 45,4%⁹.

² Xetra-Schlusskurse vom 30. September 2024 und 30. September 2023.

³ Im Geschäftsjahr 2023/2024 bzw. 2022/2023.

⁴ Variabler Kurs Xetra am 2. Oktober 2023

⁵ Variabler Kurs Xetra am 3. Oktober 2022.

⁶ Variabler Kurs Xetra am 11. März 2024

⁷ Variabler Kurs Xetra am 19. und 20. Juli 2023.

⁸ Streubesitz gem. REIT-Gesetz.

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

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG fand am 31. Mai 2024 in Berlin statt. Vertreten waren 65 % des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 35.155.938 Aktien).

Mit Ausnahme der Entlastung von Rolf Elgeti in seinen Funktionen im Vorstand und Aufsichtsrat der DKR und der Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals wurden alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen.

Analysteneinschätzungen

Die Aktie der DKR wird derzeit von einem Analysehaus gecovert:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	4,60	Hold	Andreas Pläsier	26. November 2024

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 2023/2024 weiterhin in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten steigern. Auf den Investor-Relations-Seiten der Home-

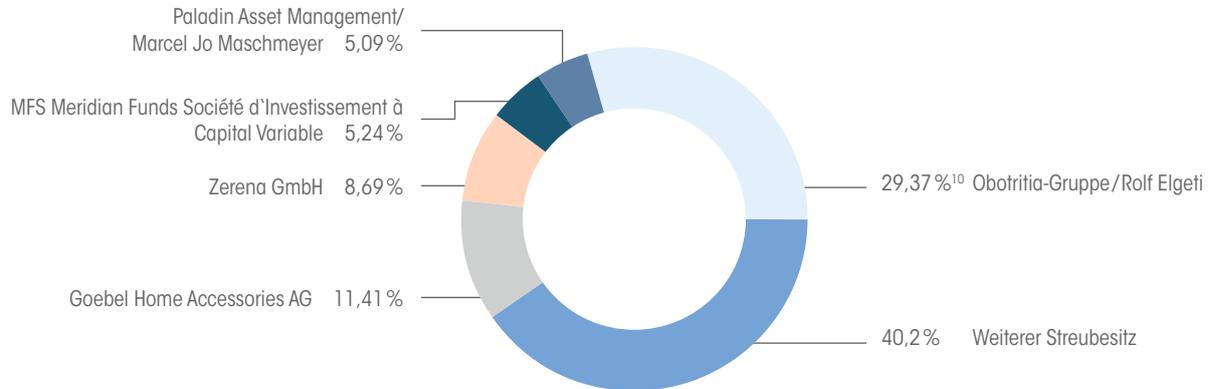
page finden Interessierte neben kapitalmarktrechtlichen Pflichtmitteilungen, wie z.B. Ad-hoc-Meldungen, auch Pressemeldungen, Finanzberichte und Investorenpräsentationen.

• Die DKR-Aktie auf einen Blick

Stand	30. September 2024
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 2024

Streubesitz gem. REIT-Gesetz: 40,2%.

Streubesitz gem. „Guide to the DAX Equity Indices“: 45,44%.

¹⁰ Obotritia Group: 28,51%.

3. Erklärung zur Unternehmensführung

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

Zunächst wird hierbei die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Konsum REIT-AG vom 16. Dezember 2024 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 12. Dezember 2023 entsprochen hat und künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen wird:

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

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft beschäftigt derzeit nur 28 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 (42 bis 56 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 Kompetenz-

profil 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 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 Antje Lubitz in den Aufsichtsrat am 13. Juli 2023 beträgt die Frauenquote im Aufsichtsrat 20% und erreicht damit die Zielgröße.

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

Der Aufsichtsrat hatte in den vergangenen Geschäftsjahren angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, nicht gesetzlich vorgeschriebene Ausschüsse zu bilden, und folgte somit nicht den Empfehlungen D.2 und D.4 DCGK. Am 21. Juli 2023 wurde dann ein Ausschuss, bestehend aus den Mitgliedern Achim Betz, Antje Lubitz und Sebastian Wasser gebildet, der sich zur Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit dem Darlehen gegenüber der Obotritia Capital KGaA gebildet hat. Die Gesellschaft hält eine Bildung weiterer, gesetzlich nicht vorgeschriebener 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.6 bis G.7 DCGK – Verhältnis variabler Vergütungsbestandteile:

Aufgrund der zu Beginn und im Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024 bestehenden wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, haben die Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023/2024 keine variable Vergütung erhalten. In den Folgejahren wird man sich bei der Festsetzung der variablen Vergütungsbestandteile an den Empfehlungen G.6 bis G.9 orientieren.

Empfehlung G.10 DCGK – Vergütung des Vorstands:

Das Vergütungssystem für den Vorstand 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 Bemessung der variablen Vergütung dar.

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

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

Potsdam, 16. Dezember 2024

Für den Aufsichtsrat



Sebastian Wasser
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Alexander Kroth
Vorstand



Kyrill Turchaninov
Vorstand

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

3.2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Führungsstruktur mit drei Organen

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

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

Der Vorstand

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

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

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

Der 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 zum 6. Juni 2024, aus Herrn Alexander Kroth (CIO) und Herrn Christian Hellmuth (CFO), und damit aus zwei Personen. Die Vorstandsverträge von Herrn Kroth und Herrn Hellmuth wurden 2023 um drei weitere Jahre bis zum 30. Juni 2026 verlängert. Am 6. Juni 2024 hat der Aufsichtsrat Herrn Kyrill Turchaninov mit sofortiger Wirkung als CFO in den Vorstand berufen. Er übernahm die bisherigen Aufgaben von Christian Hellmuth, der gleichzeitig aus dem Vorstand ausschied.

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

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

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

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

Der DCGK empfiehlt unter Ziffer B.2, dass eine langfristige Nachfolgeplanung durch den Aufsichtsrat erfolgen solle. Die Gesellschaft entspricht dieser Empfehlung nicht, da sie angesichts des gegenwärtigen Alters der Mitglieder des Vorstands (zum Zeitpunkt der Abgabe der Entsprechenserklärung vom 16. Dezember 2024: 42 bis 56 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.

Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder basiert auf kurz- und langfristigen Vergütungsanreizen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Vorstands enthält der Vergütungsbericht 2022/2023 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 31. Mai 2024 gebilligt wurde. Die ordentliche Hauptversammlung vom 10. März 2022 hat gem. § 120a Abs. 1 AktG den vom Aufsichtsrat gem. § 87a Abs. 1 AktG gefassten Beschluss über das Vergütungssystem des Vorstands gebilligt. Im Anschluss hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem des Vorstands festgesetzt. Details zum Vergütungssystem des Vorstands finden sich ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de/> im Bereich „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungsbericht“

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

Beachtung von Diversität bei der Besetzung von Führungsfunktionen

Der Vorstand folgt derzeit nicht der Empfehlung A.2 DCGK, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Auch wenn die Gesellschaft der Auffassung war und ist, dass § 76 Abs. 4 AktG mangels zu besetzender Führungspositionen in diesem besonderen Fall daher keinen praktischen Anwendungsbereich hat, hat die Gesellschaft rein vorsorglich mit Beschluss vom 15. September 2020 für den Zeitraum bis zum 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 ordnungsgemäßen 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 2023/2024 aus Herrn Sebastian Wasser (Vorsitzender), Herrn Achim Betz (erster stellvertretender Vorsitzender), Frau Antje Lubitz, Herrn Johannes C. G. (Hank) Boot und Herrn Rolf Elgeti und damit aus fünf Personen.

Der Prüfungsausschuss bestand im Geschäftsjahr 2023/2024 aus Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Frau Antje Lubitz (stellvertretende Vorsitzende) und Herrn Rolf Elgeti und somit aus drei Personen. 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.

Die Hauptversammlung, die am 31. Mai 2024 stattfand, bestätigte Herrn Achim Betz und Herrn Johannes C.G. (Hank) Boot als Mitglieder des Aufsichtsrats für eine weitere Amtszeit.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Sebastian Wasser, Antje Lubitz und Rolf Elgeti endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2024 endende Geschäftsjahr beschließt. 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 2025 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. Mit Beschluss vom 21. Juli 2023 hat der Aufsichtsrat 20% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Mit der bestehenden Besetzung des Aufsichtsrats und der Anzahl seiner Mitglieder beträgt die Frauenquote im Aufsichtsrat 20% und erreicht damit die Zielgröße.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023/2024 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. Es besteht jedoch ein Ausschuss (sog. Konfliktausschuss), der sich u.a. mit Forderungen und Rechtsbeziehungen der Gesellschaft gegen die bzw. mit der Obotritia Capital KGaA sowie mit Rechtsgeschäften befasst, welche die Gesellschaft mit einzelnen Aktionären bzw. mit Unternehmen abschließt, die mit diesen verbunden sind bzw. diesen nahstehen. Zur Vermeidung von Interessenskonflikten, gehören dem Konfliktausschuss nur die Aufsichtsratsmitglieder Fr. Lubitz, Hr. Betz und Hr. Wasser an. Die Aufsichtsräte Herr Elgeti bzw. Hr. Boot könne an Sitzungen des Konfliktausschusses nur dann als Gäste teilnehmen, sofern mögliche Interessenskonflikte dem nicht entgegenstehen. Auf Grund seiner Stellung als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA und den damit verbundenen Interessenskonflikten, konnte Hr. Elgeti im Berichtszeitraum nicht an Sitzungen des Konfliktausschusses teilnehmen.

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 Auf-

sichtsrats rechtzeitig vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestellt. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse im Einzelfall außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Von dieser Möglichkeit wird in eilbedürftigen Fällen gelegentlich Gebrauch gemacht. Kommt es bei Beschlussfassungen zu Stimmengleichheit, entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden.

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

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 2023/2024 ist.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Der

Aufsichtsrat beschäftigte sich im Geschäftsjahr 2023/2024 vor allem mit Interessenkonflikten von Herrn Elgeti (u.a. hinsichtlich ausstehender Forderungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit bestehenden Darlehensgewährungen der Gesellschaft an die Obotritia Capital KGaA). Zur Vermeidung bzw. ordnungsgemäßer Handhabung von potentiellen Interessenkonflikten im Rahmen der Aufsichtsrats Tätigkeit gründete der bereits im Geschäftsjahr 2022/2023 einen Ausschuss zur Behandlung der Themen bei denen derartige Interessenskonflikte bestehen bzw. möglicherweise bestehen können (sog. Konflikt Ausschuss).

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 28 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 Auf-

wand 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.

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 2023 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 31. Mai 2024 statt. Vertreten waren über 65% des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 35.155.938 Aktien). Mit Ausnahme der Entlastung von Rolf Elgeti in seinen Funktionen im Vorstand und Aufsichtsrat und der Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals wurden alle Tagesordnungspunkte 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 2024 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023/2024 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 Chan-

cen 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 2023/2024 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, den 16. Dezember 2024

Für den Aufsichtsrat



Sebastian Wasser
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Alexander Kroth
Vorstand



Kyrill Turchaninov
Vorstand



Foto: Nahversorgungszentrum Linden-Center
Lindendlee 25, 18437 Stralsund

4. Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG („DKR“) hat im Geschäftsjahr 2023/2024 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Führung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. Durch das Einfordern und Nachhalten einer regelmäßigen Berichterstattung seitens des Vorstands zu den aktuellen Entwicklungen der Gesellschaft nahm der Aufsichtsrat seine Informationsrechte kontinuierlich wahr. In die Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar mit eingebunden. Der Aufsichtsrat forderte vom Vorstand regelmäßig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich eine Berichterstattung über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterent-

wicklung 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 die Eckpunkte wesentlicher Transaktionen sowie Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements sowie der Compliance des Unternehmens beraten.

Im Berichtsjahr war in der Zeit bis zum 13. November 2023 Herr Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrates. 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 sowie mit der Liquiditätsplanung, der Finanzierung und der Eigenkapitalsituation der Gesellschaft auseinandergesetzt. Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig auch über die Rentabilität der Gesellschaft sowie die laufenden Einnahmen und Ausgaben berichtet.

Zusätzlich zur fortlaufenden Wahrnehmung seiner Informationsrechte nahm der Aufsichtsrat auch im

Geschäftsjahr 2023/2024 gegenüber dem Vorstand intensiv auch seine überwachende und zunehmend auch gestaltende Beratungsfunktion wahr.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, welche dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden müssen, wurden transparent gemacht und waren dem Aufsichtsrat bekannt. So wurden Beteiligungen der Organmitglieder und die damit verbundenen 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 12 Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen der ganz überwiegende Teil als virtuelle Sitzungen (online mit Bild- und Tonübertragung) und eine als Präsenzsitzung abgehalten wurden. Zudem befanden sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in einem regelmäßigen informatorischen Austausch untereinander und mit den Mitgliedern des Vorstandes. Sofern erforderlich, wurden Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstands erfolgten nach Prüfung der Sitzungsunterlagen sowie nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat tagte bei Bedarf auch ohne den Vorstand. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäfts-

jahr 2023/2024 ergibt sich aus der Übersicht in **Anlage A**.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Vor dem Hintergrund der jeweils aktuellen Vermögens-, Ertrags- und Finanzplanung der Gesellschaft, sowie der auch schon im letzten Geschäftsbericht 2022/2023 ausgewiesenen Risiken nahm der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit auch im Geschäftsjahr 2023/2024 weiterhin intensiv wahr. Neben der recht hohen Sitzungsfrequenz ließen sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse vom Vorstand in regelmäßigen Abständen sowohl mündlich als auch schriftlich zu den wesentlichen Fragen der Gesellschaft Bericht erstatten.

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

- Die hinreichende Refinanzierung der Gesellschaft durch den Abschluss und die Valutierung neuer Bankdarlehen bzw. durch die Prolongation bzw. Aufstockung bestehender Bankdarlehen;
- die Refinanzierung bzw. Restrukturierung der von der Gesellschaft begebenen Anleihen;
- die Konsolidierung und Neustrukturierung von Teilen des Anlagevermögens der Gesellschaft;
- das Insourcing von zuvor fremdvergebenen Hausverwaltungs- und Property Management- Dienstleistungen (für die operative Verwaltung der Immobilienobjekte des Anlagevermögens);
- auf das Erreichen einer weitestgehenden Rückführung der an die Obotritia Capital KGaA ausgereichten Darlehen („Obotritia-Darlehen“) bzw. der Erhalt von diesbezüglichen Kreditsicherheiten.

Vor dem Hintergrund, dass die bis zum 30. September 2023 avisierte Rückführung der Obotritia-Darlehen seitens der Obotritia Capital KGaA nicht rechtzeitig

erfolgen konnte, setzte sich der Aufsichtsrat im Rahmen seiner zunehmend auch gestaltend wahrgenommenen Beratungs- und Überwandungstätigkeit recht intensiv für den Erhalt eines möglichst umfangreichen und werthaltigen Portfolios an Kreditsicherheiten sowie für eine fortlaufende Tilgung des Obotritia-Darlehen ein. Auch als Ergebnis dieser Bemühungen konnte nun (im unmittelbaren zeitlichen Nachgang zum Berichtszeitraum) eine vollständige Rückführung des Prinzipalbetrages der Obotritia-Darlehen erreicht werden, so dass von den Obotritia-Darlehen nur noch geschuldete Zinsbeträge ausstehend sind.

Im Berichtszeitraum beschäftigte sich der Aufsichtsrat zudem auch mit einzelnen Personalfragen, u.a. mit der Wahl von Sebastian Wasser zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie mit der Wahl von Kyrill Turchaninov zum Mitglied des Vorstandes (Chief Financial Officer), in Nachfolge des zuvor ausgeschiedenen Vorstandmitglieds Christian Hellmuth.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 18. Dezember 2023, an der auch der Abschlussprüfer teilnahm, billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022/2023, der damit festgestellt war.

In seiner Tätigkeit wird der Aufsichtsrat sowohl vom Prüfungsausschuss (sog. Audit Committee bzw. Prüfungsausschuss) als auch vom Konfliktausschuss (dem sog. Conflict Committee) unterstützt. Der letztgenannte wurde – unter Beachtung zwingender aktienrechtlicher Grenzen – mit möglichst umfangreichen und weitgehenden Befugnissen ausgestattet und damit auch zur möglichst abschließenden Erledigung aller Themen ertüchtigt, bezüglich denen einzelne Mitglieder derzeit Interessenskonflikte haben. 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 Herrn Wasser zum stellvertretenden Vorsitzenden des Conflict Committee gewählt wurden.

Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat legte der Aufsichtsrat die Zielgröße 20% fest.

Aufgrund der zu Beginn und im Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024 bestehenden wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, haben die Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023/2024 keine variable Vergütung erhalten.

Tätigkeit des Prüfungsausschusses im Berichtszeitraum

In der konstituierenden Sitzung des 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 2023/2024 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 stellvertretende Vorsitzende, Frau Antje Lubitz (seit 21. Juli 2023), erfüllt 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 2023/2024.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2024 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 31. Mai 2024 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 17. Dezember 2024 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). Dieses wurden vom Vorstand und dem Abschlussprüfer eingehend beantwortet.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns (zum Verlustvortrag), sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand zum 30. September 2024 aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung (d.h. zum Verlustvortrag) hat sich der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung, der Finanzlage und den Voraussetzungen des REIT-Gesetzes angeschlossen.

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

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2023/2024 folgende personelle Veränderungen:

Am 13. November 2023 wählte der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Sebastian Wasser zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

Am 6. Juni 2024 berief der Aufsichtsrat Kyrill Turchaninov als Chief Financial Officer (CFO) in

Potsdam, im Dezember 2024

Für den Aufsichtsrat



Sebastian Wasser
Aufsichtsratsvorsitzender

den Vorstand der Gesellschaft, wo er seitdem die Aufgaben des bisherigen CFO der Gesellschaft wahrnimmt, welche am 6. Juni 2024 aus dem Vorstand ausschied. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird seitdem von den beiden Vorstandsmitgliedern Kyrill Turchaninov (CFO) und Alexander Kroth (CIO) geführt.

Anlage A:

Sitzung	Sebastian Wasser ⁵⁾	Achim Betz	Antje Lubitz ⁵⁾	Johannes C. G. (Hank) Boot	Rolf Elgeti ⁵⁾
2.10.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
6.10.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
11.10.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
16.10.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
17./18.10.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
19.10.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
27.10.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
8.11.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
13.11.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X
16.11.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
21.11.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
24.11.2023 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
27./28.11.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X
6.12.2023 ^{R CC}	X	–	–	–	–
7.12.2023 ^{VS}	X	X	X	X	X
18.12.2023 ^{VS PS}	X	X	X	X	X
31.1.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
6.2.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
16.2.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
4.3.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
18.3.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
5.4.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
8.5.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
24.5.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
6.6.2024 ^{VS}	X	X	X	X	X
15.7.2024 ^{VS CC}	X	X	X	X	–
16.9.2024 ^{VS CC}	X	X	X	X	–

VS Virtuelle Sitzung

PS Präsenzsitzung

UB Umlaufbeschluss

VS CC Virtuelle Sitzung des Conflict Committee

R CC Report des Conflict Committee

5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat



Vorstand

Alexander Kroth

Investmentvorstand (CIO)

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

Kyrill Turchaninov

Finanzvorstand (CFO)

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

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

Aufsichtsrat

Sebastian Wasser

Aufsichtsratsvorsitzender,
Vorstandsvorsitzender (CEO), ehret + klein AG

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: Baumarkt, Nuhnenstraße 19, 15234 Frankfurt (Oder)

6. Das Immobilienportfolio

6.1. Investmentstrategie

Fokus auf renditestarke Nahversorgungsimmobilien mit Lebensmittelanker

Der Investitionsfokus der DKR liegt weiterhin 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 Lebensmitteleinzelhandelskonzerne, 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 Lebensmittelbereich selbst in dem von coronabedingten Lockdown-Maßnahmen geprägten Jahr 2022 bei lediglich 2,4% (2021: 2,2%)¹ lag und in 2023 bei 2,4%² verharrte. Im Drogeriebereich ist der Online-Anteil somit sogar gesunken, eine ähnliche Tendenz zeigt sich im Baumarktsegment. In anderen Handelssparten, 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.³ Deshalb investiert die DKR ausschließlich in Basic-Retail-Objekte.

Im Gegensatz zur marktüblichen Strategie eines institutionellen Immobilieninvestors umfasst das Portfolio der DKR insbesondere Liegenschaften in Mittelzentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da hier der Bieterwettbewerb geringer und die entsprechenden Anfangsrenditen höher ist. Aufgrund der bewusst gewählten, vergleichsweise kurzen Restmietlaufzeiten – trägt die DKR mithin das Mietvertragsverlängerungsrisiko. Die vergleichsweise attraktive Anfangsrendite von rund 10% lässt sich somit bei einem gleichzeitig moderaten Investitionsrisiko erzielen. Die über die letzten Jahre relativ konstante WALT des Gesamtportfolios zeigt, dass dieses Risiko beherrschbar ist und auslaufende Mietverträge aufgrund der Standortqualität immer wieder verlängert oder Leerstandsflächen neu vermietet werden können. Die in diesem Jahr leicht rückgängige WALT lässt sich insbesondere durch die insolvenzbedingte Kündigung der Mietflächen des SB-Warenhausbetreibers real an den Standorten Erfurt und Pritzwalk erklären. Aufgrund der Stärke der individuellen Standorte befindet sich die DKR bereits in Abstimmungen zur Nachvermietung dieser Flächen. Darüber hinaus ist mit inzwischen über 84% ein Großteil der Mietverträge der DKR inflationsgeschützt, weshalb die Mietcashflows einen wirksamen Schutz in einem inflationären Umfeld bieten.

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 Ankaufprozess: Alle Objekte werden zunächst vollständig mit Eigenkapital erworben und in der Regel erst später

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

² Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2024/2025, 19. Ausgabe, Seite 28.

³ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2024/2025, 19. Ausgabe, Seite 29ff.

mit externen Banken durch Fremdkapitalaufnahmen refinanziert.

Wertschöpfung durch aktives Asset Management

Nach dem starken Wachstum der Gesellschaft seit Börsennotierung, liegt der operative Fokus in der nachhaltigen Verwaltung und der Optimierung des Immobilienbestandes. Ziel der DKR ist es, durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen zu legen, woraufhin die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen können. Insofern beinhaltet das Portfolio auch bewusst entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten. Hierdurch kann die DKR weitere Wertschöpfungsmöglichkeiten ausnutzen. Durch selektive An- und Verkäufe wird die Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios weiter ausgebaut, um zukünftig wieder eine attraktive Dividendenausschüttung zu gewährleisten.

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 sowie weiteren kleineren Standorten steht die Planung bereits kurz vor dem Abschluss – eine zeitnahe Umsetzung der Projekte soll erfolgen.

Kapitalrecycling

Im Rahmen der Optimierung des 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 theoretisch in Neuakquisitionen mit höherer Rendite gemäß ihrer Ankaufskriterien reinvestieren. Im aktuellen Marktumfeld, ausgelöst durch

die hohen Fremdkapitalzinsen, werden solche Überschüsse derzeit zur Reduzierung der Fremdkapitalquote genutzt. Zukünftig ist das Ziel der Gesellschaft aus dem laufenden Cash Flow jährlich wiederkehrende Dividendenausschüttungen für die Aktionäre zu generieren.

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

Langfristig ist es das Ziel der DKR, 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 2023/2024

6.2.1. Veräußerungen im Volumen von knapp EUR 90 Mio. abgeschlossen

Im Laufe des Geschäftsjahres 2023/2024 hat die DKR den Verkauf von 19 Bestandsobjekten realisiert. Der Verkaufspreis der Objekte mit 79.100 m² Mietfläche betrug EUR 89,4 Mio. Insgesamt erzielten die veräußerten Objekte eine Jahresmiete von TEUR 6.300 EUR bei einer Restlaufzeit der Mietverträge von etwa 4,5 Jahren und einer Leerstandsquote von insgesamt 5,3%. Der Nutzen- und Lastenwechsel für 18 der veräußerten Objekte erfolgte im März bzw. im Mai.

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

6.2.2. Wesentliche Kennzahlen des Portfolios

Das Portfolio der DKR umfasst somit zum 30. September 2024 insgesamt 167 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 994.400 m² und einer annualisierten Miete von rund EUR 69,7 Mio. Das Portfolio wird am 30. September 2024 mit rund EUR 890 Mio. bilanziert.

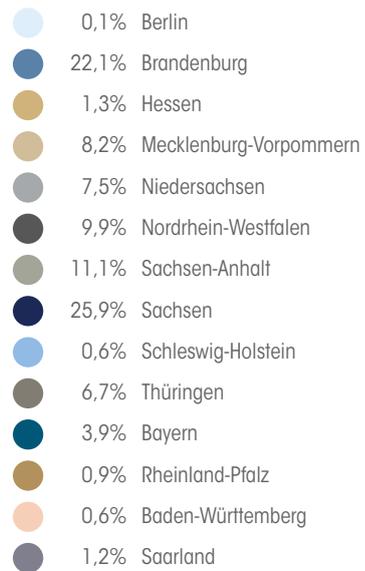
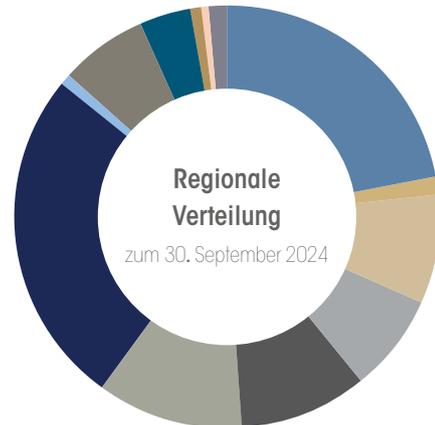
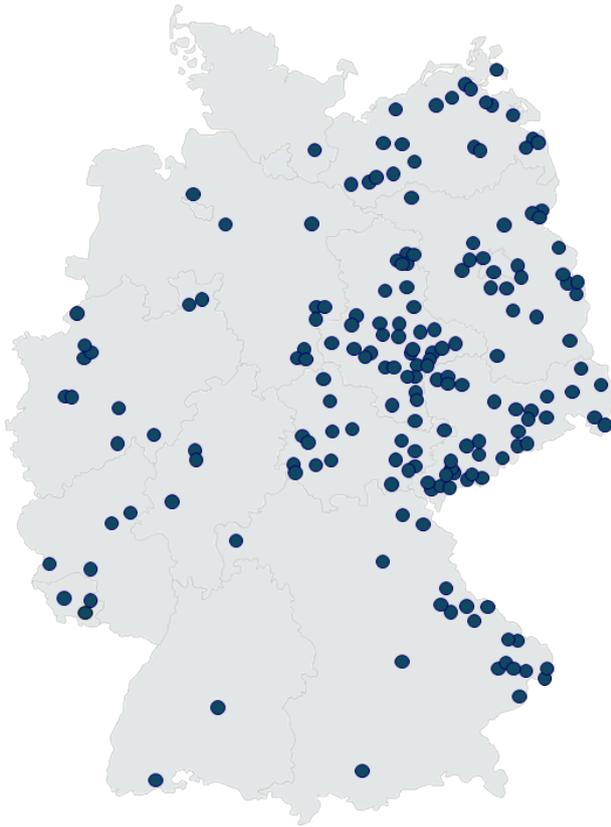
Die wichtigsten operativen Kennzahlen stellen sich zum 30. September 2024 wie folgt dar:

	30.09.2024	30.09.2023	Veränderung
Miete/Jahr (EUR Mio.)	69,7	79,2	-12,0%
Nettomiete/m ² /Monat	6,85	6,82	0,4%
Leerstandsrate (%)	14,0	11,7	19,7%
WALT (Jahre)	4,4	5,0	-12,0%
Bilanzwert (EUR Mio.)	916,3	995,4	-7,9%
Immobilienwert (EUR/m ²)	908	927	-0,6%
Bewertungsfaktor	12,5	12,2	7,7%

6.3. Struktur des DKR-Portfolios

Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 30. September 2024 wie folgt (nach Jahresmieten):



	Mietfläche				Annualisierte Miete			
	30.09.2024		30.09.2023		30.09.2024		30.09.2023	
	m ²	%	m ²	%	TEUR	%	TEUR	%
Alte Bundesländer	227.176	22,8	239.008	22,1	18.161	26,0	18.634	23,5
Neue Bundesländer	767.203	77,2	843.916	77,9	51.577	74,0	60.563	76,5
	994.379	100,0	1.082.924	100,0	69.738	100,0	79.197	100,0

Ein Großteil des Portfolios verteilt sich weiterhin 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 Nachwendezeit 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 2023/2024 geringfügig von rund 23,5 % auf ca. 26,0 % erhöht. Da der überwiegende Teil der veräußerten Objekte in den neuen Bundesländern lagen, erklärt dies den Anstieg.

Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Das Immobilienportfolio der DKR gliedert sich zum 30. September 2024 in folgende Objektkategorien:

	Mietfläche		Annualisierte Miete	
	m ²	%	TEUR	%
Fachmarktzentren	339.389	34,1	26.397	37,9
SB-Warenhäuser	197.619	19,9	12.846	18,4
Nahversorgungszentren	230.619	23,2	15.777	22,6
Baumärkte (stand alone)	111.242	11,2	6.475	9,3
Discounter	90.428	9,1	7.086	10,2
Großmärkte	25.083	2,5	1.157	1,7
	994.379	100,0	69.738	100,0

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

Discountmärkte zu, die im Regelfall ebenfalls lebensmittelgeankert und zahlreich im DKR-Portfolio vorhanden sind. Weiterhin hält die DKR aktuell 15 Baumärkte, die langjährig von großen und bonitätsstarken Baumarktketten betrieben werden.

Leerstand

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2024 insgesamt rund 14%.

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.

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.

30.09.2024	Anlageportfolio	Revitalisierungsportfolio	DKR-Gesamtportfolio
Gesamtmietfläche (m ²)	787.782	206.597	994.379
Leerstandsfläche gesamt (m ²)	95.836	43.860	139.696
Leerstandsfläche gesamt (%)	12,2	21,2	14,0

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 Ankaufrenditen der DKR vergleichbare Verzinsung erzielen.

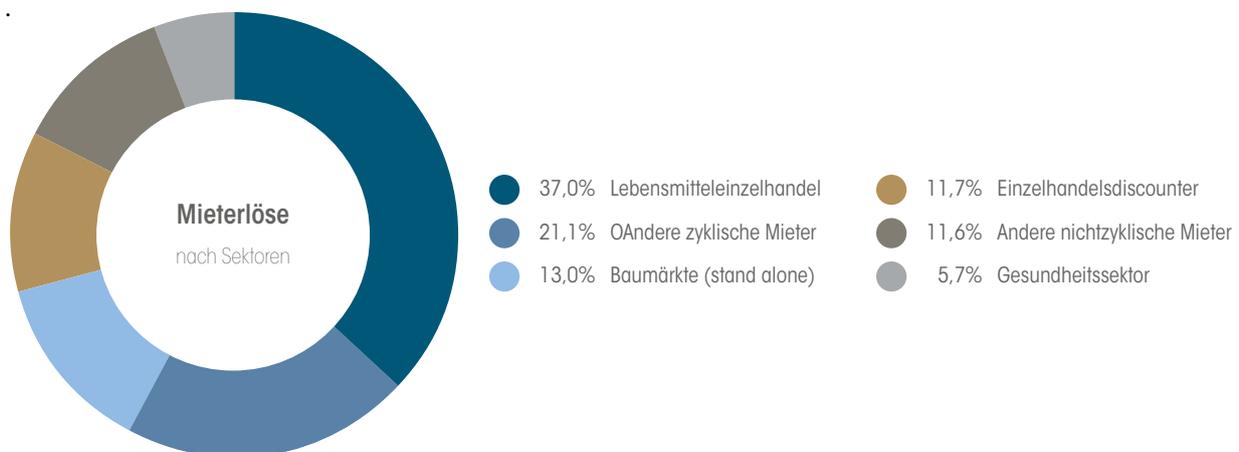
In den letzten Jahren konnte eine Reihe an Revitalisierungen erfolgreich abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft insgesamt EUR 12,3 Mio. für Capex-Maßnahmen in ihr Portfolio investiert. Die vorgenommenen Investitionen betreffen dabei insbesondere die Objekte Ueckermünde („Haff-Center“), Grevenbroich, Stendal, Stralsund, Eisenhüttenstadt III und Bad Sachsa.

6.5. Mietermix

Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nichtzyklischen Waren und Dienstleistungen

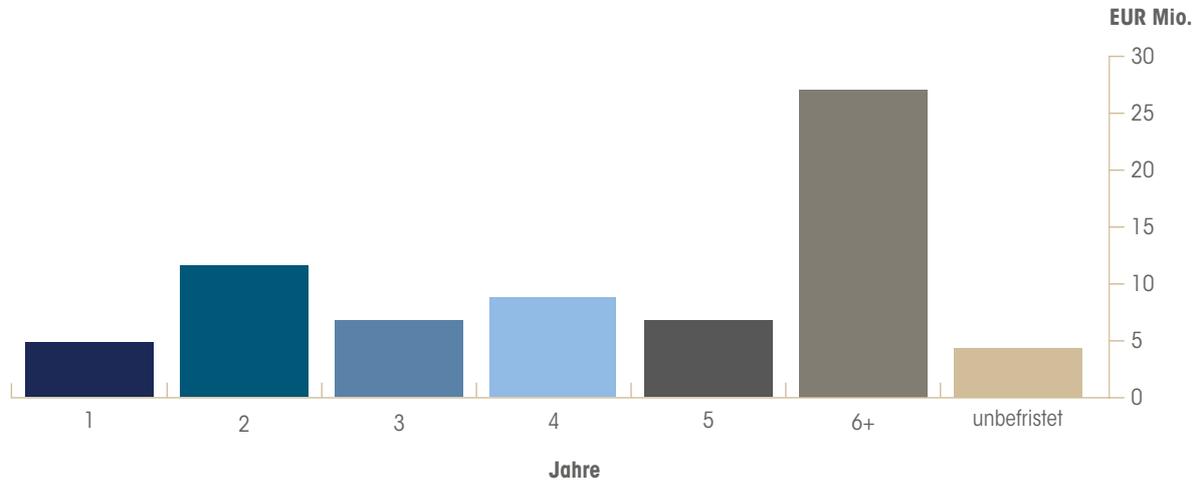
Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmitteleinzelhandelskonzerne wie EDEKA, REWE, METRO, die Schwarz-Gruppe, NORMA und ALDI mit rund 37% der annualisierten Gesamtmieten. Die

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



Restmietlaufzeiten (WALT)

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) des Portfolios beträgt am 30. September 2024 rund 5,0 Jahre. Die Anteile der Jahresmiete nach WALT verteilen sich wie folgt:





WOOLWORTH

NORMA



4€

WOLFWORTH
WISSENLE PROFF

WOLFWORTH
WÄSCHLE WÄSCHER
2023
6€

SUPER SPAREN

SUPER SPAREN

SUPER SPAREN

Foto: Fachmarktzentrum
Ludwigsluster Straße 29, 33, 19370 Parchim

7. Kennzahlen nach EPRA

Die European Public Real Estate Association EPRA

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

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 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	2023/2024	2022/2023
Periodenergebnis	1.967,7	-180.992,1
– Bewertungsergebnis	30.135,5	113.528,4
– Veräußerungsergebnis	-3.440,6	8,6
– (latente) Steuereffekte	14.758,3	50.208,9
EPRA Earnings	43.420,9	-17.246,2
EPRA Earnings je Aktie, EUR	1,24	-0,49
EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	0,81	-0,34
Bereinigung um Wertberichtigungen auf Finanzmittelanlagen	-28.195,0	44.393,0
Adjusted EPRA Earnings	15.225,9	27.146,8
Adjusted EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,43	0,77
Adjusted EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	0,28	0,54

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	2023/2024	2022/2023
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	886.185,5	995.363,9
+ Transaktionskosten	59.227,2	67.317,5
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	945.462,7	1.062.681,4
Annualisierte Mieterlöse	69.737,8	79.197,0
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–13.947,6	–15.839,4
Annualisierte Nettomieterlöse	55.790,3	63.357,6
EPRA-Nettoanfangsrendite, %	5,9	6,0

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	2023/2024	2022/2023
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	29.421,7	29.865,1
+ Personalaufwendungen	1.382,3	1.145,9
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	1.782,6	2.706,9
– Sonstige betriebliche Erträge	–521,6	–603,8
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	32.065,0	33.114,1
– direkte Leerstandskosten	–3.751,6	–3.514,5
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	28.313,5	29.599,4
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	76.650,5	79.050,9
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %	41,8	41,9
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %	36,9	37,4

EPRA-Leerstandquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandquote 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	30.09.2024	30.09.2023
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	5.969,7	5.060,7
Geschätzte Portfoliomiete	75.698,5	84.257,7
EPRA-Leerstandsquote, %	7,9	6,0

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	30.09.2024	30.09.2023
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	375.829,6	423.416,1
+ Wandelanleihen	46.992,0	36.763,6
+ Anleihen	126.661,3	177.886,9
+ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nach Verrechnung mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.057,1	6.579,6
– Flüssige Mittel auf Treuhandkonten	–353,4	–1.630,4
– Flüssige Mittel	–1.407,3	–4.933,6
(A) Nettoverschuldung	550.779,3	638.082,2
Renditeliegenschaften (IAS 40)	860.963,5	989.013,9
+ Zum Verkauf gehaltenes Immobilienvermögen (IFRS 5)	25.211,9	6.350,0
+ Anzahlungen auf Renditeliegenschaften	10,1	0,0
+ Ausleihungen an Gesellschafter	38.000,0	18.421,2
+ Kurzfristanlagen liquider Mittel	0,0	0,0
(B) Vermögenswerte	924.185,5	1.013.786,0
EPRA LTV (A/B)	59,6%	62,9%

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:

	30.09.2024	30.09.2023	Veränderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	69,7	73,3	–4,9%
Nettomiete/m ² /Monat	6,72	6,95	–3,3%
Leerstandsrate (%)	14,0	11,1	26,1%
WALT (Jahre)	4,4	4,7	–6,4%

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	30.09.2024			30.09.2023		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV ¹
IFRS Eigenkapital	318.367,3	318.367,3	318.367,3	316.399,5	316.399,5	316.399,5
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	46.992,0	46.992,0	46.992,0	36.763,6	36.763,6	36.763,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	41.203,3	41.203,3	0,0	31.703,7	31.703,7	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	25.124,6	0,0	0,0	45.599,2
Transaktionskosten (Gründerwerbsteuer)	75.324,9	0,0	0,0	84.605,9	0,0	0,0
EPRA NAV	481.887,5	406.562,6	390.483,9	469.472,8	384.866,8	398.762,3
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	53.859,9	53.859,9	53.859,9	50.351,1	50.351,1	50.351,1
EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)	8,95	7,55	7,25	9,32	7,64	7,92

¹ Berechnung angepasst.

Foto: Nahversorgungszentrum Haff-Center,
Haffring 24, 17373 Ueckermünde



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	2023/2024	2022/2023
Periodenergebnis (unverwässert)	1.967,7	-180.992,1
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	30.135,5	113.528,4
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	3.440,6	8,6
Headline Earnings (unverwässert)	35.543,9	-67.455,2
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	1.298,8	629,3
Headline Earnings (verwässert)	36.842,7	-66.825,9
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	18.703,9	15.195,2
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	53.859,9	50.351,1
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	1,01	-1,92
verwässert	0,68	-1,33

Foto: Discounter
Bahnhofstraße 65, 29559 Wrestedt



9. Unser ESG-Bekenntnis (Umwelt- Soziales- und Unternehmensführung)

Für die Deutsche Konsum REIT-AG (DKR) ist Nachhaltigkeit nicht nur ein Geschäftsziel, sondern eines der Leitprinzipien, das unser Handeln und unser Wachstum bestimmt. Unsere ESG-Strategie ist in jeden Aspekt unserer Arbeit eingebettet, von der Verwaltung unseres Gewerbeimmobilienportfolios bis hin zu der Art und Weise, wie wir mit Gemeinden, Mitarbeitern und Mietern zusammenarbeiten. Wir sind bestrebt, Werte zu schaffen, die über die finanzielle Leistung hinausgehen, und orientieren uns dabei an globalen Nachhaltigkeitsrahmenwerken wie der European Public Real Estate Association (EPRA) und dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Im Folgenden erfahren Sie, wie unsere ESG-Vision in unseren Handlungen umgesetzt wird:

9.1. Verantwortung für die Umwelt

Unser Ansatz zur ökologischen Nachhaltigkeit ist in der Umwandlung unseres Portfolios in ein effizientes, umweltfreundliches Immobiliensystem verankert. Wir modernisieren unsere Immobilien kontinuierlich, um ihren ökologischen Fußabdruck zu minimieren und einen Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft zu leisten.

- **Modernisierung der Heizsysteme:** Wo es möglich ist, stellen wir von herkömmlichen Heizsystemen auf effizientere Technologien wie Wärmepumpen und Fernwärme um. Diese Umstellung ist der Schlüssel zur Verringerung der Kohlenstoffemissionen in unseren Liegenschaften.
- **Integration erneuerbarer Energien:** Durch eine Rahmenvereinbarung beziehen wir nun grüne Energie, einschließlich Elektrizität und Photovoltaikanlagen, was die Kohlenstoffintensität unserer Gebäude erheblich reduziert.
- **Initiativen für die biologische Vielfalt:** In Zusammenarbeit mit Complex Earth Ltd. setzen wir Aktionspläne zur Biodiversität um, die die Lebensräume einheimischer Arten in unserem gesamten

Portfolio verbessern und so zum ökologischen Gleichgewicht in städtischen Räumen beitragen.

Diese Umweltstrategien spiegeln unser Engagement wider, die Herausforderungen des Klimawandels anzugehen und gleichzeitig die langfristige Widerstandsfähigkeit und den Wert unserer Vermögenswerte zu verbessern.

9.2. Soziale Auswirkungen

Unsere Immobilien sind mehr als nur Geschäftsstandorte - sie sind gleichzeitig auch Zentren des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Wir bei der DKR glauben, dass nachhaltiger Erfolg durch die Schaffung positiver sozialer Auswirkungen entsteht, von denen alle profitieren, mit denen wir interagieren.

- **Zusammenarbeit mit den Mietern:** Wir arbeiten aktiv mit unseren Mietern zusammen, indem wir Vereinbarungen treffen, um Energie- und Wasserverbrauchsdaten auszutauschen und ein besseres Ressourcenmanagement zu ermöglichen um die Nachhaltigkeit unserer Immobilien insgesamt zu verbessern.

- **Vielfältiger und inklusiver Arbeitsplatz:** Wir sind stolz darauf, eine diverse Belegschaft zu haben, die die Vielfalt der Gemeinschaften widerspiegelt, denen wir dienen. Unser Engagement für die Gleichstellung der Geschlechter, die Altersdiversität und die Inklusion steht im Mittelpunkt unserer Personalpolitik.

Indem wir enge Beziehungen zu unseren Mietern pflegen und gleichzeitig das Wohlergehen unserer Mitarbeiter in den Vordergrund stellen, sorgen wir dafür, dass die DKR eine Kraft für einen positiven sozialen Wandel ist.

9.3. Exzellente Unternehmensführung

Eine solide Unternehmensführung ist die Grundlage für alle unsere Aktivitäten bei der DKR. Wir halten uns an die höchsten Standards für Transparenz,

Verantwortung und ethische Führung, um sicherzustellen, dass wir für Investoren, Mieter und Gemeinden gleichermaßen ein vertrauenswürdiger Partner bleiben.

- **Compliance und ethische Standards:** Unser Compliance-Kontrollsystem (CCS) deckt ein breites Spektrum kritischer Bereiche ab, darunter Korruptionsbekämpfung, Gesundheit und Sicherheit, fairer Wettbewerb und Datenschutz, und stellt sicher, dass wir die regulatorischen Anforderungen erfüllen und übertreffen.
- **Vielfältige Führung:** Unser unabhängiger und vielfältiger Aufsichtsrat stellt sicher, dass wir eine starke Aufsicht haben und unsere Unternehmensstrategien mit den höchsten ethischen Standards in Einklang bringen. Diese Vielfalt stärkt unseren Governance-Ansatz und fördert eine bessere Entscheidungsfindung.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022/2023

Deutsche Konsum REIT-AG



1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG	48	3.1.2. Unternehmensspezifische Risiken	64
1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	48	3.1.3. Immobilienspezifische Risiken	70
1.2. Steuerungssystem	49	3.2. Prognosebericht	73
1.3. Forschung und Entwicklung	49	4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung	74
2. Wirtschaftsbericht	50	5. Übernahmerelevante Angaben	75
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	50	6. Erklärung zur Unternehmensführung	77
2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	51		
2.3. Geschäftsverlauf	52		
2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	55		
3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht	61		
3.1. Chancen- und Risikobericht	61		
3.1.1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken	62		

Foto: Discounter

Frohnbachstraße 59, 09212 Limbach-Oberfrohna



disca
an diesem ort
Montag - Samstag
10:00 - 20:00 Uhr
P

Landfleischerei
Schlachtereiverband

Bäckerei
Kälberstein

disca an diesem ort

disca

1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandshalter. 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, wobei hier in naher Zukunft ein Delisting geplant ist. 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.

Ihrer Investitionsstrategie folgend hat die DKR seit ihrer Gründung ein Immobilienportfolio geschaffen, dessen Fokus auf Versorgungsimmobilien in Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen liegt. Durch den geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufspreise lassen sich hier höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen. Die DKR agiert dabei als professioneller Investor und Bestandshalter in einer Nische, da

das Investitionsvolumen je Objekt in der Regel bis zu EUR 25 Mio. beträgt und somit für Privatinvestoren meistens zu hoch, gleichzeitig jedoch für institutionelle Investoren zu gering ist. Die wesentlichen Mieteinnahmen werden zudem durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturreisistent eingeschätzt werden.

Nach dem starken Wachstum der Gesellschaft seit Börsennotierung, liegt der operative Fokus in der nachhaltigen Verwaltung und der Optimierung des Immobilienbestandes. Ziel der DKR ist es, durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen zu legen, woraufhin die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen können. Insofern beinhaltet das Portfolio auch bewusst entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten. Hierdurch kann die DKR weitere Wertschöpfungsmöglichkeiten ausnutzen. Durch selektive An- und Verkäufe wird die Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios weiter ausgebaut, um zukünftig eine attraktive Dividendenausschüttung zu gewährleisten.

Zum 30. September 2024 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 167 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von fast einer Million m² und einem Buchwert von EUR 861,0 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 24,61 % (zum Bilanzstichtag 28,51 %) der Aktien hält. Die Obocap stellte der DKR im Berichtszeitraum Personal bereit, welches anteilig über eine Kostenrechnung an die Gesellschaft weiterbelastet wurde. Trotz der gehaltenen Anteile (direkt oder indirekt über Tochterunternehmen) und einer Streubesitzquote von derzeit ca. 37,31 % gem. REIT-Gesetz ist nicht von einer faktischen Beherrschung der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochtergesellschaften auszugehen, da die Präsenzmehrheit durch die Obotritia Capital KGaA erstmals auf der Hauptversammlung der DKR am 13. Juli 2023 nicht mehr gegeben war. Eine Beherrschung liegt spätestens seit diesem Zeitpunkt nicht mehr vor. Eine Beherrschung liegt spätestens seit diesem Zeitpunkt nicht mehr vor.

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.

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

Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen der DKR sind Leerstandsquoten sowie die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (weighted average lease term – WALT) sowohl auf Einzelobjektebene als auch auf Gesamtportfolioebene. Durch 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 verwässelter Basis – im Falle der DKR also unter Einbeziehung des Effekts aus der Wandlung der Wandelanleihen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft stand in den Jahren 2023/2024 vor einer Reihe von Herausforderungen und Chancen. Die Entwicklungen in den globalen Märkten, die geopolitischen Spannungen sowie die geldpolitischen Maßnahmen der Zentralbanken prägten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Auch wenn das Wirtschaftswachstum nur moderat blieb, erwies sich die Weltwirtschaft, trotz der Herausforderungen durch den Inflationsschock und die strenge Geldpolitik gemäß einem Konjunkturbericht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) im Jahr 2023 als widerstandsfähiger als erwartet.¹ In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hemmten hohe Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und das Ausbleiben fiskalischer Impulse das Wirtschaftswachstum. In den ersten Monaten des Jahres 2024 expandierte die Weltwirtschaft jedoch wieder merklich rascher. Wesentlich dafür war, dass die Produktion in den Schwellenländern, insbesondere in China, deutlich stärker anstieg als zuvor. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften setzte sich die wirtschaftliche Expansion hingegen in einem etwas verlangsamten Tempo fort. Obwohl die Arbeitslosigkeit in diesen Ländern in diesem Jahr leicht anstieg, blieb sie auf historisch niedrigem Niveau.² Im dritten Quartal 2024 expandierte die Weltwirtschaft wieder in eher gemäßigttem Tempo, maßgeblich dafür war das verlangsamte Expansionstempo in den Schwellenländern. Die Inflation war zuletzt vor allem aufgrund eines hartnäckigen Anstiegs der Preise für Dienstleistungen nur geringfügig gesunken, der erwartete Rückgang in Richtung der Zielmarke von 2% dürfte sich daher nur langsam vollziehen und erst im Jahr 2025 erreicht werden. Weitere Risiken für die Weltwirt-

schaft sind vor allem geopolitischer Natur und hängen unter anderem mit den Unwägbarkeiten rund um die US-Präsidentenwahlen zusammen. Eine Eskalation von Handelskonflikten könnte die weltwirtschaftliche Aktivität belasten. Gleichzeitig verzeichnete die Wirtschaft in Europa zum ersten Mal seit anderthalb Jahren wieder einen spürbaren Anstieg. Im Euroraum betrug das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 0,3%. Diese Beschleunigung war hauptsächlich auf die Belebung der Exporte zurückzuführen, während die Importe sogar leicht zurückgingen.³

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland zum Jahresende 2023 zurückgegangen war, begann für die deutsche Wirtschaft das Jahr 2024 mit einem positiven Trend. Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) verzeichnete das deutsche BIP im ersten Quartal 2024 preis-, saison- und kalenderbereinigt einen Anstieg um 0,2% im Vergleich zum letzten Quartal 2023. Im internationalen Vergleich lag die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands zum Jahresbeginn leicht unterhalb des europäischen Durchschnitts.⁴

Nachdem leichten Anstieg zu Beginn des Jahres 2024 hatte sich die deutsche Wirtschaft im Frühling jedoch wieder abgekühlt, denn im zweiten Quartal 2024 ist das BIP im Vergleich zum Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,1% gesunken. Zwar zeigten sich die Konsumausgaben stabil, die Investitionen hingegen bewegten sich deutlich ins Minus. Auch im zweiten Quartal 2024 blieb das Wirtschaftswachstum Deutschlands im internationalen Vergleich hinter vielen anderen Ländern zurück, während die Wirtschaftsleistung in anderen großen EU-Mitgliedstaaten und in der gesamten Europäischen Union um 0,3% zunahm, verzeichnete Deutschland kein Wachstum.⁵

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 109 (2023/Q4), Weltwirtschaft im Winter 2023, Seite 2

² Kieler Konjunkturberichte Nr. 114 (2024/Q2), Weltwirtschaft im Sommer 2024, Seite 2f.

³ Kieler Konjunkturberichte Nr. 116 (2024/Q3), Weltwirtschaft im Herbst 2024, Seite 5f.

⁴ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 205 vom 24. Mai 2024.

⁵ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 325 vom 27. August 2024.

Die deutsche Wirtschaft blieb in unruhigem Fahrwasser, die Industrie- und Bauproduktion begann das dritte Quartal 2024 schwach. Die hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit beeinträchtigte die Investitionsbereitschaft der Unternehmen, und die gestiegenen Finanzierungskosten drückten weiterhin auf die Nachfrage nach Investitionsgütern und Bauleistungen.⁶ Seit mehr als einem Jahr stagniert die deutsche Wirtschaftsleistung. Lediglich die Dienstleistungssektoren konnten im Verlauf der letzten vier Quartale ein spürbares Wachstum von 1,4% verzeichnen, allerdings mit abnehmender Dynamik. Im Gegensatz dazu rutschten das verarbeitende Gewerbe (-7%) und die Bauwirtschaft (-4,3%) weiter in die Rezession. Insgesamt kam die Wirtschaft im genannten Zeitraum nicht voran.⁷ Aus heutiger Sicht könnte das reale BIP im dritten Quartal stagnieren oder erneut leicht sinken. Eine Rezession, die durch einen deutlichen, breit gefächerten und länger anhaltenden Rückgang der Wirtschaftsleistung gekennzeichnet ist, wird jedoch aktuell nicht erwartet.⁸

Die Inflationsrate lag im September 2024 bei +1,6%. Sie wird zwar durch erneute Preisrückgänge bei Energie stärker als in den Vormonaten gedämpft (August +1,9% nach +2,3% im Juli 2024), die überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen wirkten jedoch inflationstreibend.⁹

Die Leitzinsen in den entwickelten Volkswirtschaften wurden schrittweise gesenkt. Am 6. Juni senkte die EZB den derzeit geltenden Einlagenzinssatz von 4% auf 3,75% und ab dem 18. September weiter auf 3,65%.¹⁰

2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Auch im Jahr 2023 stand der deutsche Immobilienmarkt vor vielerlei wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen. Dies spiegelte sich immens im Transaktionsvolumen wider. Das Gesamtvolumen abgeschlossener Immobilientransaktionen lag mit EUR 28,3 Mrd. ganze 58% unter dem Vorjahreswert und sogar 62% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. 2023 wurden Transaktionsvolumina in Höhe von EUR 22,6 Mrd. bei Gewerbeimmobilien und EUR 5,8 Mrd. bei Wohnimmobilien erzielt.¹¹

Nach Angaben der Hahn Gruppe konnte die Assetklasse der Logistik- und Industrieimmobilien mit einem gehandelten Volumen in Höhe von EUR 7,2 Mrd. den größten Marktanteil von 25% verbuchen. Einzelhandelsimmobilien hatten im Gesamtjahr 2023 einen Marktanteil von 17%. Fach- und Lebensmittelmärkte konnten sich als stärkste Subassetklasse behaupten. Supermärkte hatten mit 26% den größten Anteil an dieser Subassetklasse und verzeichneten sogar einen Anstieg um 35% zum Vorjahreswert.¹²

Die weiterhin beständig hohe Nachfrage an lebensmittelgeankerten Immobilien ist bereits seit mehreren Jahren auf dem Immobilienmarkt festzustellen. Lag das Investmentvolumen von Nahversorgungsimmobiliën 2019 noch bei EUR 1,55 Mrd., so konnte man bereits drei Jahre später, also 2022 einen Zuwachs von über 100% auf EUR 3,18 Mrd. verzeichnen.¹³ Die hohe Nachfrage wird sich aufgrund der Notwendigkeit für Waren des täglichen Bedarfs und der geringen Substituierbarkeit vermutlich weiterhin fortsetzen.

⁶ Deutsche Bundesbank: 76. Jahrgang, Nr. 9, Monatsbericht September 2024.

⁷ Kieler Konjunkturberichte Nr. 117 (2024/Q3) vom 3. September 2024, Seite 3ff.

⁸ Deutsche Bundesbank: 76. Jahrgang, Nr. 9, Monatsbericht September 2024.

⁹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 389 vom 11. Oktober 2024.

¹⁰ <https://www.bundesbank.de/resource/blob/807116/7d2cf0f5ced47cd9a8f423cdef96b946/mL/2024-09-12-beschluesse-download.pdf>, Download am 29.10.2024

¹¹ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2024/2025. 19. Ausgabe, Seite 122.

¹² Hahn Gruppe, ebd. S. 122

¹³ 20. Habona Report 23/24, Seite 22.

Im Laufe der ersten drei Quartale des Jahres 2024 hatte sich bereits eine Erholung auf dem Transaktionsmarkt gewerblich genutzter Immobilien abgezeichnet. Mit EUR 17,9 Mrd. lag das Volumen abgeschlossener Deals gut 15 % über dem Vorjahreswert. Einzelhandelsobjekte waren investorensseitig besonders begehrt. Mit EUR 3,6 Mrd. im ersten Halbjahr stieg das Transaktionsvolumen in dieser Assetklasse um 115 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.¹⁴ Inklusive des dritten Quartals belief sich das Gesamttransaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte auf EUR 4,9 Mrd., was ein fast 30-prozentiger Anstieg im Vergleich zum Vorjahresresultat 2023 ist.¹⁵ Das Gesamtvolumen aus dem Jahr 2023 konnte somit schon in den ersten drei Quartalen 2024 überschritten werden. Eine sinkende Inflation und die zuletzt durchgeführte Zinssenkung der Europäischen Zentralbank haben sicher auch zur Erholung und Stabilisierung des Marktes beigetragen.

Wohnimmobilien konnten sich in den ersten drei Quartalen 2024 mit EUR 4 Mrd. als volumenstärkste Assetklasse durchsetzen. Aufgrund großvolumiger Neubauveräußerungen wiesen Wohnimmobilien mit EUR 57 Mio. ebenso den höchsten Wert durchschnittlicher Transaktionsgrößen auf. Büroimmobilien hingegen haben mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,9 Mrd. und einem durchschnittlichen Volumen von EUR 20 Mio. einen weitaus niedrigeren Wert aufgewiesen.¹⁶

Darüber hinaus ist erkennbar, dass Investoren zunehmend in Value-Add Produkte investieren und opportunistische Investmentmöglichkeiten wahrnehmen. Die Nachfrage nach Core Produkten nimmt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hingegen ab.¹⁷

Nach einem Report von CBRE rechne man mit einem Gesamttransaktionsvolumen bei Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von mindestens EUR 33 Mrd. Mit einer „Jahresendrallye“ sei jedoch nicht zu rechnen.¹⁸

2.3. Geschäftsverlauf

Verkauf von zwei Teilportfolios ermöglicht deutliche Reduktion der Verschuldung / Ausgewählte Investitionen in den Immobilienbestand getätigt

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden keine weiteren Immobilien angekauft, abgesehen von dem Kauf eines Grundstücks bei dem die DKR bereits als Erbbaurechtsnehmer involviert war (Weißwasser). Mit Kauf des Grundstücks wird die Gesellschaft das Erbbaurecht auflösen und das Volleigentum am Standort übernehmen. Demgegenüber wurden in diesem Geschäftsjahr mehrere Verkäufe realisiert. Der im Vorgegeschäftsjahr beurkundete Verkauf des leerstehenden Objekts in Trier konnte mit erfolgreichem Nutzen-Lasten-Wechsel abgeschlossen werden.

Im März 2024 wurde der Verkauf eines Teilportfolios, bestehend aus 14 Immobilien, notariell beurkundet. Der Verkauf umfasst die Liegenschaften in Ludwigslust, Guben (Karl-Marx-Straße 95), Stendal (Nordwall), Hohenmölsen, Aschersleben, Tangerhütte, Eisenhüttenstadt (Karl-Marx-Straße), Seebach, Elsterwerda, Eggesin, Lübz, Lübtheen, Staßfurt (Neundorfer Straße) sowie Osterfeld und konnte zu einem Verkaufspreis durchgeführt werden, der weniger als 4 % unterhalb des IFRS-Buchwerts liegt, zu dem die Gesellschaft die Objekte am 30. September 2023 bilanziert hatte. Die Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt zwölf Ankaufsobjekten in Lohra (Hessen), Ensdorf (Saarland), Cottbus (Brandenburg), Schmiedeberg, Grünhain-Beierfeld und Olbernhau (jeweils Sachsen), Coswig, Kemberg, Köthen, Staßfurt Lastenübergänge aller Objekte erfolgten nach Eingang der Kaufpreiszahlung zum 1. August 2024. Die Veräußerungserlöse wurden ganz überwiegend zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten sowie zur teilweisen Rückführung von zuvor begebenen Namensschuldverschreibungen genutzt.

¹⁴Hahn Gruppe, ebd. S. 123.

¹⁵BNP Paribas: Report Investmentmarkt Q1-Q3, Seite 2.

¹⁶Savills Deutschland: Market in Minutes, S.1.

¹⁷CBRE: Investmentmarkt Report – Deutschland Investmentmarkt Q3 2024, S. 4.

¹⁸CBRE, ebd. S. 5

Im Mai 2024 wurde ein weiteres Teilportfolio per notarieller Urkunde veräußert. Das Portfolio setzt sich aus fünf Objekten zusammen; die verkauften Standorte befinden sich in Marlow, Wandlitz, Oberkrämer (Ortsteil Schwante), Schönwalde-Glien sowie Zerbst. Der Verkaufspreis lag rund 1% unterhalb des IFRS-Buchwerts, zu dem die DKR die Liegenschaften zum 30. September 2023 bilanziert hatte. Die Nutzen- und Lastenübergänge für Schönwalde-Glien und Zerbst erfolgten am 01.09.2024, für Wandlitz und Schwante am 01.10.2024. Der Nutzen- und Lastenübergang für Marlow steht noch aus.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR aktuell 167 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 69,7 Mio. und einem Buchwert in Höhe von rund EUR 886,2 Mio.

Neben den Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt EUR 12,3 Mio. vorgenommen, die entsprechend aktiviert wurden und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Ueckermünde, Freiberg, Saarbrücken, Northeim, Angermünde, Zittau und Grevenbroich entfallen.

Aufgrund der Insolvenz der Warenhauskette real und der laufenden Abwicklung der insolventen Gesellschaften wurden die bestehenden Mietverträge an den DKR-Standorten Erfurt und Pritzwalk mieterseitig zum 31. März 2024 gekündigt. Daraus ergibt sich eine temporäre Reduktion der jährlichen Kaltmiete um rund EUR 2,1 Mio. bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Leerstandsquote im Bestandsportfolio auf ca. 14%. Die DKR befindet sich hinsichtlich der Wiedervermietung dieser Leerstandsflächen aktuell in fortgeschrittenen Gesprächen und ist optimistisch, zeitnah entsprechende Vertragsabschlüsse erzielen zu können.

Steuernachzahlungen im Zusammenhang mit dem Disput über den REIT-Status

Die DKR hatte im Vorjahr zunächst Ertragsteuern für die Jahre 2016 bis 2021 nachzuzahlen (EUR 9,8 Mio.) sowie Steuervorauszahlungen für das Jahr 2022 zu leisten (EUR 3,2 Mio.). Nach Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2017 wurden im laufenden Geschäftsjahr weitere Steuernachzahlungen in Höhe von TEUR 206,9 geleistet und Steuerrückstel-

lungen für Nachzahlungen zur Gewerbesteuer von TEUR 794,3 für diesen Zeitraum gebildet, die zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres ausgeglichen wurden.

Außerdem wurden für die Veranlagungszeiträume 2018 bis 2022, die in den Vorjahren zurückgestellten Steuerverbindlichkeiten ausgeglichen (EUR 8,4 Mio.). Zusätzlich wurden aus Vorsichtsgründen weitere Steuerrückstellungen für den laufenden Betriebsprüfungszeitraum 2018 bis 2021 gebildet (EUR 5,9 Mio.).

Im Zuge des laufenden Verfahrens über den REIT-Status geht die DKR weiter gegen die Steuerbescheide der Finanzverwaltung vor. Eine Einspruchsentscheidung des Finanzamts Potsdam ist bisher noch nicht ergangen

Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung mit Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA abgeschlossen

Nachdem die gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA bestehende Darlehensforderung nicht wie geplant bis zum 30. September 2023 zurückgeführt wurde, hat die DKR mit der Obotritia eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen, 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.

Die Obotritia Capital KGaA leistete im Geschäftsjahr Tilgungen auf Zins- und Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt EUR 11,9 Mio. 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. sämtlich bisher gestellten Sicherheiten der Obotritia Capital KGaA zurückgegeben werden. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer weiteren Zahlung von mindestens EUR 10,0 Mio. bis zum 15. Januar 2025 sich das späteste Rückzahlungsdatum für die verbleibende Darlehensforderung auf den 31. Dezember 2025 verschiebt. Als Sicherheit für die EUR 10 Mio. trat die Obotritia

Capital eine Forderung an die DKR ab. Bis zum Aufstellungsdatum wurden EUR 38 Mio. bezahlt. Infolgedessen wurde im Berichtszeitraum ein Teil der im Vorjahr bilanzierten Wertminderung in Höhe von EUR 28,2 Mio. aufgelöst und als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf EUR 38,0 Mio. (Vj.: EUR 18,4 Mio.) zum Stichtag beläuft. Bei der Ermittlung des Betrags der aufzulösenden Wertberichtigung wurden die eingegangene Tilgung in Höhe von rund EUR 28,0 Mio. sowie die abgetretene Forderung von EUR 10,0 Mio. als werthaltiger Betrag der Forderung inkl. Zinsen angesetzt. Die verbleibende Wertberichtigung beläuft sich auf EUR 15,9 Mio. zum 30. September 2024. Die verbleibende Forderung in Höhe von 15,9 Mio. ist unbesichert und weiterhin vollständig wertberichtigt.

Begebung einer nachrangig besicherten Wandelanleihe über EUR 10 Millionen erfolgt

Im April 2024 hat die DKR eine nachrangig besicherte Wandelanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. begeben. Das Bezugsrecht der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft wurde dabei ausgeschlossen. Die Ausgabe erfolgte zu 98,5 % des Nennbetrags, das Instrument wird mit einem Zinssatz von 12 % p.a., zahlbar in vierteljährlichen Raten, verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 2,85.

Die Anleihe ist im Oktober 2025 zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig, sofern sie nicht vorher gewandelt oder zurückgezahlt wird.

Anleiherrefinanzierung abgeschlossen – Fremdkapitalrückführungen im Gesamtvolumen von EUR 77 Mio. aus Verkaufserlösen erfolgt

Ende Juni 2024 konnte die DKR die Ausgabe zweier Namensschuldverschreibungen im Umtausch gegen drei von ihr begebene Unternehmensanleihen in einem Volumen von insgesamt EUR 145,9 Mio. abschließen. Die Transaktion führt zu einer Laufzeitverlängerung dieser Finanzverbindlichkeiten bis zum 30. September 2025.

Dabei erfolgte die Ausgabe einer besicherten Namensschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von EUR 105,9 Mio. im Umtausch gegen die unbesicherte

EUR 70,0 Mio. Unternehmensanleihe 2019/2024 sowie die besicherte EUR 35,9 Mio. Unternehmensanleihe 2018/2024. Die neue besicherte Namensschuldverschreibung hat zunächst einen Zinssatz von 8,50 % p.a., dieser steigt ab dem 01. Januar 2025 auf 12,00 % p.a. Zudem wurde die Ausgabe einer besicherten Namensschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von EUR 40,0 Mio. im Umtausch gegen die unbesicherte EUR 40,0 Mio. Unternehmensanleihe 2020/2025 umgesetzt. Die neue Namensschuldverschreibung hat zunächst einen Zinssatz von 4,00 % p.a., ab dem 10. März 2025 steigt dieser auf 12,00 % p.a.

Im Zuge der Ende Juli 2024 eingegangenen Kaufpreiszahlung aus der Veräußerung eines aus 14 Objekten bestehenden Portfolios konnte die DKR neben einer Rückführung mehrerer besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von rund EUR 27 Mio. auch einen Teilbetrag in Höhe von EUR 50,0 Mio. der neu begebenen Namensschuldverschreibung im Gesamtvolumen von EUR 105,9 Mio. vorzeitig tilgen, sodass sich das zum 30. September 2024 ausstehende Volumen dieser Schuldverschreibung auf EUR 55,9 Mio. beläuft.

Hauptversammlung 2024 erfolgreich durchgeführt

Am 31. Mai 2024 wurde die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin erfolgreich abgehalten. Auf der Hauptversammlung waren über 65 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die bisherigen Mitglieder Herr Achim Betz und Herr Johannes Boot in ihrem Amt bestätigt. Ferner wurde die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023/2024 gewählt.

Die zum Zeitpunkt der Hauptversammlung amtierenden Vorstände Christian Hellmuth und Alexander Kroth wurden für ihre Amtszeit im Vorstand der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022/2023 entlastet. Rolf Elgeti wurde für seine Tätigkeit im Vorstand und Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 keine Entlastung erteilt. Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der Hauptversammlung für das vergangene Geschäftsjahr entlastet.

Personalwechsel auf der Position des Finanzvorstands

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft fasste am 6. Juni 2024 den Beschluss, Herrn Kyrill Turchaninov mit sofortiger Wirkung in den Vorstand der Gesellschaft zu berufen. Zeitgleich ist Herr Christian Hellmuth mit sofortiger Wirkung aus dem Vorstand ausgeschieden.

2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

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

Aktiva	30.09.2024	30.09.2023	Passiva	30.09.2024	30.09.2023
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	861.885	989.968	A. Eigenkapital	318.367	316.400
B. Kurzfristige Vermögenswerte	58.285	33.860	B. Langfristige Verbindlichkeiten	366.349	529.879
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	25.212	6.350	C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	255.460	183.899
			D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	5.205	0
Summe Aktiva	945.382	1.030.178	Summe Passiva	945.382	1.030.178

Getrieben durch die Abwertung des Immobilienportfolios im Rahmen der turnusmäßigen Immobilienbewertung sowie Objektverkäufe bei gleichzeitiger Tilgung von Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 84.796 auf TEUR 945.382 (30.09.2023: TEUR 1.030.178). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. September 2024 mit TEUR 860.964 bilanziert werden (30.09.2023: TEUR 989.014). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 25.212 (30.09.2023: TEUR 6.350) zur Veräußerung gehalten.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 1.968 auf TEUR 318.367 (30.09.2023: TEUR 316.400). Dies ergab sich aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 1.968.

Die Gesamtverbindlichkeiten reduzierten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 91.969 auf TEUR 621.809 (30.09.2023: TEUR 713.778). Maßgeblich für diese Änderung waren vor allem die Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Tilgung von Unternehmensanleihen.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. September 2024 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2024		30.09.2023	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	318.367	318.367	316.400	316.400
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	–	46.992	–	36.764
Latente Steuern	41.203	41.203	31.704	31.704
Kennzahlen, TEUR	359.570	406.562	348.104	384.868
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	–	18.703.926	–	15.195.154
Kennzahlen je Aktie, EUR	10,23	7,55	9,90	7,64

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Tilgung von Darlehen um TEUR 52.792 auf TEUR 370.624 vermindert (30.09.2023: TEUR 423.416). Darüber hinaus erfolg-

ten Netto-Tilgungen von Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 51.266, sodass sich zum Bilanzstichtag insgesamt eine Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten um TEUR 93.789 auf TEUR 544.278 (30.09.2023: TEUR 638.067) ergibt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2024 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	370.624	423.416
Schulden im Zsmhg. mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5.205	0,0
Wandelschuldverschreibungen	46.992	36.764
Unternehmensanleihen	126.661	177.887
Summe Verbindlichkeiten	549.482	638.067
abzüglich Flüssige Mittel	–1.407	–4.934
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	–353	–1.630
abzüglich Ausleihungen	–38.000	–18.421
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	–2.489	–0
Nettoverschuldung	507.233	613.082
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	860.963	989.014
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	25.212	6.350
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	10	0
Summe Renditeliegenschaften	886.185	995.364
Net-LTV	57,2%	61,6%

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	23.125	41.632
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	90.696	-17.523
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-117.348	-24.002
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.527	107
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.934	4.827
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.407	4.934

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 23.126 (Vorjahr: TEUR 41.632). Der Rückgang des Cashflows steht insbesondere im Zusammenhang mit gezahlten Ertragsteuern, der Tilgung operativer Verbindlichkeiten sowie der Erhöhung der unfertigen Leistungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR 90.696 (Vorjahr: TEUR -17.523,6) und resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften von TEUR 88.656 (Vorjahr: TEUR 9.641).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR -117.348 (Vorjahr: TEUR -24.002) und betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen von TEUR -195.900,0 (Vorjahr: TEUR -4.100,0), denen Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 145.900,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) gegenüberstanden. Darüber hinaus sind Tilgungen von Krediten in Höhe von TEUR -65.452 (Vorjahr: TEUR -84.844) sowie Zinszahlungen in Höhe von TEUR -23.660 (Vorjahr: -18.305) enthalten.

Die Gesellschaft war 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 2023/2024 wie folgt entwickelt:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Mieterlöse	77.438	79.722
Vermietungsergebnis	48.016	48.249
Veräußerungsergebnis	-3.441	-9
Sonstige betriebliche Erträge	29.717	604
Bewertungsergebnis	-30.136	-113.528
Betriebliche Aufwendungen	-7.062	-52.211
EBIT	37.094	-116.895
Finanzergebnis	-20.368	-13.888
EBT	16.726	-130.783
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-14.758	-50.209
Periodenergebnis	1.968	-180.992

Die Mieterlöse reduzierten sich infolge von Objektverkäufen auf rund TEUR 77.438 (2022/2023: TEUR 79.722) und resultieren nahezu ausschließlich aus Gewerbemieten. Mieterlöse aus der Vermietung von Wohnraum spielen bei den Mieterlösen nur eine untergeordnete Rolle. Das Vermietungsergebnis blieb mit TEUR 48.016 (2022/2023: 48.249) nahezu konstant auf dem Niveau der Vorperiode.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 29.717 (2022/2023: TEUR 604) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. September 2024 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters CBRE GmbH, Berlin. Wesentlicher Treiber der Immobilienabwertung in Höhe von TEUR 30.136 war neben den Rückgängen der Preise am Transaktionsmarkt insbesondere das stark angestiegene Zinsniveau.

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken, was größtenteils aus Einmaleffekten in der Vorperiode resultiert.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.955 (2022/2023: TEUR 1.698). Bereinigt um diese Effekte sind die Verwaltungsaufwendungen um TEUR 104 gesunken.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Personalaufwendungen	-1.382	-1.146
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.322	-4.405
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.955	1.698
Bereinigte Verwaltungskosten	-3.749	-3.853
Mieterlöse	77.438	79.722
Verwaltungskostenquote	4.8%	4.8%

In Summe ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 153.989 auf TEUR 37.094 (2022/2023: TEUR –116.895), was im Wesentlichen aus dem besseren Bewertungsergebnis und der Auflösung von Wertberichtigungen auf bestehende Forderungen resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 23.795 (2022/2023: TEUR 18.613) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 639 (2022/2023: TEUR 671) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 3.428 (2022/2023: TEUR 4.726) 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 6.480 auf TEUR –20.368 (2022/2023: TEUR –13.888).

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2014–2017 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis 2021 erlassen. Aus Vorsichtsgründen wurden sowohl Ertragsteuern von TEUR 5.259 (2022/2023: TEUR 18.505) als auch passive latente Steuern von TEUR 9.500 (2022/2023: TEUR 31.704) ertragswirksam gebucht.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresergebnis von TEUR 1.968 (2022/2023: TEUR –180.992), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Periodenergebnis	1.968	–180.992
Bereinigung der Ertragsteuern	14.758	50.209
Bereinigung der Abschreibungen	131	60
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	30.136	113.528
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	3.441	9
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	–25.394	46.879
Bereinigung um Einmaleffekte	2.924	3.438
FFO	27.964	33.131
– Capex	–12.344	–21.985
aFFO	15.620	11.146

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 2023/2024 waren dies insbesondere Kosten, die im Zusammenhang mit rechtlicher Beratung angefallen sind.

Die kapitalisierten Instandsetzungsmaßnahmen (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die an den Objekten in Ueckermünde, Freiberg, Northeim und Saarbrücken durchgeführt wurden.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,80 (2022/2023: EUR 0,94) sowie ein aFFO von EUR 0,44 je Aktie (2022/2023: EUR 0,32).

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Die DKR blickt auf ein vielschichtiges, insgesamt aber schwieriges Geschäftsjahr 2023/2024 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 Verkäufe weiter optimiert.

Demgegenüber stehen allerdings einige Entwicklungen, die dieses eigentlich positive Gesamtbild erheblich trüben. Einerseits war die Entwicklung des generellen Marktumfelds in der Immobilienwirtschaft im Berichtszeitraum negativ, was sich in einer gutachterlich ermittelten Abwertung des Portfolios um rund 1,7% (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. Des Weiteren musste die Gesellschaft auf Grund von Liquiditätsengpässen Fremdkapital zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen aufzunehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 77,4 Mio. erzielt, so dass die Vorjahresprognose von EUR 72 bis 77 Mio. erreicht wurde. Die FFO-Prognose konnte mit einem FFO von EUR 28 Mio. (Vorjahr: EUR 33,1 Mio.) bestätigt werden. Ursächlich hierfür waren insbesondere die stark angestiegenen Zinsaufwendungen auf Neu- und Refinanzierungen.

Der LTV lag zum Stichtag mit 57,2 % (Vorjahr 61,6%) über dem grundsätzlich angestrebten Zielwert von rund 50%. Maßgeblich für diese Entwicklung war die Abwertung des Immobilienportfolios.

Im Berichtszeitraum wurde ein HGB-Ergebnis von EUR 39 Mio. erzielt (Vorjahr EUR –80,7 Mio.), welches insbesondere auf die Objektverkäufe und die Auflösung der Wertberichtigung zurückzuführen ist. Das aktuell schwierige Gesamtumfeld wirkte sich dabei negativ auf die Wertansätze einzelner Immobilien aus, weshalb handelsrechtlich außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten. Auf dieser Basis plant der Vorstand, der Hauptversammlung keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten. Zur Einschätzung der zukünftigen Liquidität verweisen wir auch auf den Risikobericht.

Im operativen Bereich ist die Geschäftsentwicklung aus Sicht des Vorstandes günstig verlaufen. Die oben beschriebenen Tatsachen trüben jedoch das Gesamtbild.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag für das gesamte Portfolio 14,0% (30.09.2023: 11,7%). Wesentlicher Treiber dieser Leerstandsquote ist die mieterseitige Kündigung der Mietflächen der Warenhauskette real an den DKR-Standorten Erfurt und Pritzwalk im Zuge der laufenden Abwicklung der insolventen Gesellschaften. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 4,4 Jahre (30.09.2023: 5,0 Jahre). Die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren liegen damit leicht unter dem Vorjahresniveau, hauptsächlich ausgelöst durch singuläre Ereignisse.

3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

a Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

Da die Geschäftstätigkeit der DKR durch rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Bau- und das Steuerrecht. Weiterhin können politische Veränderungen auch zu Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen führen und somit auch indirekte Auswirkungen auf die DKR haben.

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

Politische Initiativen zur Erreichung einer CO₂-neutralen Wirtschaft 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 Erwerbslosenzahl, 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 Objektankauf sowie bei Mietvertragsverhandlungen führt, was in geringeren Margen resultiert. Dies kann sich auch auf die Situation der verschiedenen Einzelhandelsstandorte der DKR nachteilig auswirken, indem Mietverträge nicht verlängert oder Mieten reduziert werden.

Weiterhin sieht sich der stationäre Einzelhandel aufgrund der Digitalisierung deutlichen zukünftigen Veränderungen unterworfen. So nutzen 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. 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 nach- teilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die DKR für die Finanzierungen in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven regelmäßig Zinsfestschrei- bungen.

Die auf fremde Währung lautenden Transaktio- nen können aufgrund sich ändernder Wäh- rungskurse negative Auswirkungen haben und zu steigenden Aufwendungen führen. Trans- aktionen in Fremdwährung finden jedoch nur in unwesentlichem Ausmaß statt.

Allgemeine Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken bestehen insoweit, dass Fremdkapitalbeschaffungen sich durch verän- dernde unternehmens- oder marktbezogene Entwicklungen nicht oder nur zu ungünstige- ren Bedingungen vorgenommen werden kön- nen, was sich negativ auf die weitere Ankaufs- finanzierung sowie sowie die Ertragslage der DKR auswirken könnte. Sollten hieraus Proble- me bei der Bedienung laufender Kredite resul- tieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Ver- wertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die DKR führen. Aufgrund der stärkeren Ausrich- tung der Finanzwirtschaft hin zur bevorzugten Finanzierung umweltfreundlicher und ESG-konformer Geschäftsmodelle könnte die Aufnahme von weiterem Eigenkapital sowie die Refinanzierung bestehender Finanzverbind- lichen zu deutlich schlechteren Konditio- nen erfolgen.

Um diesen Risiken zu begegnen, arbeitet die DKR mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Ent- wicklung des Finanzierungsmarkts. Hierbei werden auch kurzfristige Finanzierungsmög- lichkeiten in Anspruch genommen, um sich durch geplante Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmög- lichkeiten 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 aus- gesetzt. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn Fälligkeitsvoraussetzungen bzw. aufschiebende Bedingungen vereinbart sind, deren Eintritt nicht oder nur unter Mitwirkung der Gesell- schaft herbeigeführt werden können. Dies kann dazu führen, dass die Höhe und der Zeit- punkt des Geldzuflusses mit Unsicherheit be- haftet ist. Aktuell bestehen hier aus Sicht der Gesellschaft jedoch nur unwesentliche Risiken.

Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2024 und 2025

Ein signifikantes Liquiditätsrisiko ergibt sich aus der Fälligkeit sowie dem Ende der Sollzins- bindung mehrerer Darlehen und Anleihen in den Geschäftsjahren 2024 und 2025. Im De- zember 2024 werden zwei besicherte Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 7,2 Mio. EUR zur Rückzahlung fällig. Im Januar 2025 folgen die Endfälligkeiten zweier unbesi- cherten Wandelanleihen über 16,5 Mio. EUR, sofern keine Wandlung in Eigenkapital erfolgt (zum 30.09.24 wurden kurzfristige Wandelver- bindlichkeiten in Höhe von EUR 36,9 Mio. bilanziert. Bis zur Aufstellung wurden davon EUR 20,4 Mio. gewandelt).

Im Februar 2025 wird ein besichertes Darlehen in Höhe von rund 2 Mio. EUR fällig, während bei zwei weiteren besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 7,2 Mio. EUR die Sollzinsbindung endet. Im März 2025 stehen signifikante Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 67 Mio. EUR an. Dazu zählen zwei unbesicherte Darlehen über 16 Mio. EUR und ein besichertes Darlehen über 37 Mio. EUR. Gleichzeitig endet bei zwei weiteren besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 14 Mio. EUR die Sollzinsbindung. Im September 2025 erreichen zwei besicherte Namensschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von 85,9 Mio. EUR ihre Fälligkeit. Zusätzlich läuft bei zwei besicherten Darlehen mit einem Volumen von 8,1 Mio. EUR die Sollzinsbindung aus. Im Oktober 2025 wird eine Wandelanleihe in Höhe von 10 Mio. EUR fällig. Im Dezember 2025 wird schließlich ein besichertes Darlehen über 12,1 Mio. EUR zur Zahlung fällig. Die Höhe und die zeitliche Konzentration dieser Fälligkeiten, verbunden mit dem Ende der Zinsbindungen, stellen eine Herausforderung dar. Die Gesellschaft arbeitet aktiv an der Sicherstellung der notwendigen Liquidität, einschließlich der Verhandlung neuer Finanzierungen, der möglichen Prolongation bestehender Verbindlichkeiten sowie der Prüfung weiterer Maßnahmen, um den finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Sollten die vorstehend aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten und unbesicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten nicht greifen, könnte sich eine Liquiditätsunterdeckung ergeben. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten Immobilien veräußert, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert oder Finanzinstrumente zu ungünstigen Konditionen ausgegeben werden müssten. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

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

Es bestehen Liquiditätsrisiken im Hinblick auf Forderungen, falls die Darlehensnehmer die Rückzahlungen nicht leisten können. Die gesamte Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA beträgt EUR 53,9 Mio. zum 30.09.2024. Bis zum Aufstellungsdatum wurden EUR 38 Mio. bezahlt. Infolgedessen wurde im Berichtszeitraum ein Teil der im Vorjahr bilanzierten Wertminderung in Höhe von EUR 28,2 Mio. aufgelöst und als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf EUR 38,0 Mio. (Vj.: EUR 18,4 Mio.) zum Stichtag beläuft. Die verbleibende Forderung in Höhe von EUR 15,9 Mio. ist unbesichert. Da die Forderung weiterhin ausfallgefährdet ist, ist weiterhin eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 15,9 Mio. bilanziert.

Die DKR wirkt dem Ausfall der Darlehensforderungen durch ein sehr enges Monitoring der Finanzmittelanlagen entgegen. Der Vorstand lässt sich bei diesem Thema von einer spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei begleiten.

Bezüglich Angaben zur Darlehensforderung verweisen wir auf die Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

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 offenlegungspflichtiger 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 und externe Beratung 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 Bestandsmietwohnmobilien,
- 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 hatte im Vorjahr zunächst Ertragsteuern für die Jahre 2016 bis 2021 nachzuzahlen (EUR 9,8 Mio.) sowie Steuervorauszahlungen für das Jahr 2022 zu leisten (EUR 3,2 Mio.). Nach Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2017 wurden im laufenden Geschäftsjahr Steuernachzahlungen für diesen Prüfungszeitraum in Höhe von TEUR 206,9 geleistet und Steuerrückstellungen für Nachzahlungen zur Gewerbesteuer von TEUR 794,3 gebildet, die zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres ausgeglichen wurde. Außerdem wurden für die Veranlagungszeiträume 2018 bis 2022, die in den Vorjahren zurückgestellten Steuerverbindlichkeiten bzw. als Ertragssteuerschulden bilanzierten Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum ausgeglichen (EUR 8,4 Mio.). Nach Abschluss der Betriebsprüfung wurde eine Anschlussprüfung durch die Finanzbehörden für die Jahre 2018 bis 2021 eröffnet. Infolge der laufenden Anschlussprüfung der Jahre 2018 bis 2021 wurden zum Bilanzstichtag Rückstellungen für möglicherweise nachzuzahlende Ertragsteuern für frühere Veranlagungszeiträume in Höhe von TEUR 5.992,2 ergebniswirksam gebildet. Für die Veranlagungsjahre 2023 und 2024 mussten aufgrund von Verlustvorträgen und der Einstellung von Veräußerungsgewinnen in eine Investitionsrücklage, keine Steuerrückstellungen bilanziert werden. Der Antrag auf Herabsetzung der Veranlagung auf 0 Euro gestellt, der für das Jahr 2023 wurde 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 alle Steuernachzahlungen gemäß den getroffenen Vereinbarungen mit dem zuständigen Finanzamt geleistet.

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

Aufgrund der aktuellen Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Erhaltung des REIT-Status hat sich der Vorstand entschieden, den Jahresabschluss zum 30. September 2024 aus Vorsichtsgründen so aufzustellen, dass die aus Sicht des Finanzamts nunmehr vorliegende Aberkennung der Steuerbefreiung berücksichtigt wird. Demnach bilanziert die DKR Steuerverbindlichkeiten, um hier alle Risiken bereits im Jahresabschluss darzustellen.

Des Weiteren besteht das Risiko bezüglich der Eigenkapitalanforderung des § 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 aufeinander folgenden Jahren nicht erfüllt werden, würde nach § 18 Abs. 4 REIT-Gesetz die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres enden. Es besteht daher das Risiko des Verlusts des REIT Status auf Grund der Unterschreitung der EK-Quote.

f Pandemische Risiken

Ein pandemisches Risiko ist seit dem Corona-Ausbruch im Dezember 2019 weltweit existent. Fortschreitende Impfungen und ein abgeschwächtes Infektionsgeschehen verringern verschärfte Maßnahmen und reduzieren das Risiko deutlich. Derartige pandemiebedingte

Krisen stellen ein wesentliches und existenzgefährdendes Risiko für viele Unternehmen dar. 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 einem 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

a Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

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

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

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

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

Den Immobilienbestands-, Bewertungs- sowie Umweltrisiken für die jeweiligen Standorte wurde in der Vergangenheit und wird weiterhin in der Zukunft 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 Versicherungsschutz mit 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.

Sollten die weiter oben aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten und unbesicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, könnte sich eine Liquiditätsunterdeckung ergeben. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten Immobilien veräußert, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert oder Finanzinstrumente zu ungünstigen Konditionen ausgegeben werden müssten. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

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 Etragsteuer Befreiung 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 über 50% liegen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Als Folge der Zinsanstiege lässt sich am Immobilienmarkt aktuell ein stark zunehmendes Sentiment an potenziellen Ankaufsobjekten zu attraktiven Renditen beobachten. Nachdem die DKR die anstehenden Refinanzierungsthemen gelöst hat, gibt es tendenziell attraktive Ankaufsmöglichkeiten für erneutes Wachstum.

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 2024/2025

Das neue Geschäftsjahr 2024/2025 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 2024/2025 liegt der operative Schwerpunkt auf der Leerstandsreduzierung, einer effizienten Bestandsbewirtschaftung und dem Umsetzen von Einsparpotenzialen, der Portfoliobereinigung mittels Veräußerung von Objekten mit unterdurchschnittlicher Bewirtschaftungsmarge und dem Ab-

schluss der derzeit noch in Umsetzung befindlichen Revitalisierungsmaßnahmen einzelner Objekte. Auf der Finanzierungsseite haben die Rückführungen der ausstehenden Namensschuldverschreibungen und Anleiheverbindlichkeiten hohe Priorität. 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%.

Der Vorstand erwartet auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2024/2025 – bedingt durch selektive Objektverkäufe – einen Rückgang der Mieterlöse auf eine Spanne zwischen EUR 66 Mio. bis EUR 71 Mio. Für den FFO wird ein leichter Rückgang prognostiziert, wobei eine genaue Prognose aufgrund der Unklarheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung nicht präzise möglich ist. Zudem berücksichtigt der Vorstand in seiner Planung potenzielle Objektveräußerungen, deren zeitliche Realisierung nicht konkret planbar ist.

Zudem berücksichtigt der Vorstand in seiner Planung potenzielle Objektveräußerungen, deren zeitliche Realisierung nicht konkret planbar ist. 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 2024/2025 auf einem ähnlichen Niveau wie den Vorjahren befinden werden.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 sieht der Vorstand zudem zusätzliches Potential, das operative Geschäft durch strukturelle Maßnahmen und Verbesserung der Prozesse zu optimieren. Hierdurch können neben Kostenersparnissen auch Synergien und Effizienzen im Geschäftsablauf realisiert werden.

4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Im Berichtsjahr 2023/2024 bestand kein beherrschender Einfluss durch andere Gesellschaften, sodass kein Abhängigkeitsbericht aufgestellt wurde.

Foto: Nahversorgungszentrum Kolumbuspassage
Kolumbusring 58, 18106 Rostock



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“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandel-

schuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

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

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um bis EUR 8.200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.200.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Im Übrigen blieben die Bedingungen des durch die Hauptversammlung vom 5. März 2020 beschlossenen bedingten Kapitals II unverändert. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 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 eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 18 der Satzung befugt, Änderungen, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen. Beschlüsse der Hauptversammlung über Satzungsänderungen bedürfen der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

6. Erklärung zur Unternehmensführung

gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 16. Dezember 2024 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, 16. Dezember 2024
Deutsche Konsum REIT-AG



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)



Kirschberg
Einkaufs-Center

REWE

REWE

REWE

Jahresabschluss



Bilanz	80
Gesamtergebnisrechnung	81
Kapitalflussrechnung	82
Eigenkapitalveränderungsrechnung	83

**Foto: Nahversorgungszentrum
Kirschberg-Center**
Wilhelm-Külz-Straße 8, 06679 Hohenmölsen

Bilanz

zum 30.09.2024

TEUR	Anhang	30.09.2024	30.09.2023
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.1.	860.963,5	989.013,9
Sachanlagen	2.3.	911,4	954,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.5.	10,1	0,0
		861.885,0	989.968,0
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.4.	2.392,1	2.721,5
Ertragsteuererstattungsansprüche		599,7	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.5.	53.886,0	26.205,1
Zahlungsmittel	2.6.	1.407,3	4.933,6
		58.285,0	33.860,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.7.	25.211,9	6.350,0
Summe Aktiva		945.382,0	1.030.178,2
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.8.	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	2.8.	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	2.8.	723,4	723,4
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	2.8.	0,0	0,0
Bilanzgewinn	2.8.	85.346,3	83.378,6
		318.367,3	316.399,5
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.9.	272.377,4	378.298,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.10.	10.071,5	36.763,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.11.	30.816,6	71.051,9
Sonstige Rückstellungen	2.12.	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.13., 2.17.	11.877,1	12.057,6
Passive latente Steuern	2.16.	41.203,3	31.703,7
		366.349,3	529.879,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.9.	98.247,0	45.117,2
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern		0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.10.	36.920,5	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.11.	95.844,7	106.835,0
Steuerrückstellungen	2.12.	9.908,7	8.122,8
Sonstige Rückstellungen	2.12.	4.445,0	5.422,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15.	5.449,2	9.301,1
Ertragssteuerschulden	2.16.	794,3	5.318,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.14., 2.18.	3.850,7	3.782,4
		255.460,2	183.899,5
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		5.205,2	0,0
Summe Passiva		945.382,0	1.030.178,2

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2023	01.10.2022
		30.09.2024	30.09.2023
Mieterlöse	3.1.	77.437,6	79.722,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3.1.	19.943,3	16.381,1
Vermietungsaufwendungen	3.1.	-49.365,0	-47.854,5
Vermietungsergebnis		48.015,9	48.248,8
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	3.2.	89.783,0	9.850,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	3.2.	-89.929,8	-10.058,6
Wertänderung der verkauften Liegenschaften	3.2.	-3.293,8	200,0
Veräußerungsergebnis		-3.440,6	-8,6
Sonstige betriebliche Erträge	3.3.	29.716,5	603,8
Aufwertung von Renditeliegenschaften		12.860,3	10.238,1
Abwertung von Renditeliegenschaften		-42.995,9	-123.766,5
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.4.	-30.135,5	-113.528,4
Rohergebnis		44.156,3	-64.684,3
Personalaufwand	3.5.	-1.382,3	-1.145,9
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	2.3.	-131,4	-59,9
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.6.	-1.226,4	-46.600,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.7.	-4.322,1	-4.404,9
Betriebliche Aufwendungen		-7.062,2	-52.210,8
EBIT		37.094,1	-116.895,2
Zinsertrag	3.8.	3.427,5	4.725,8
Zinsaufwand	3.8.	-23.795,1	-18.613,3
Finanzergebnis		-20.367,6	-13.887,5
EBT		16.726,5	-130.782,7
Ertragsteuern	3.9.	-14.758,3	-50.208,9
Sonstige Steuern	3.10.	-0,4	-0,4
Periodenergebnis		1.967,7	-180.992,0
Ergebnis je Aktie (in EUR)	3.10.		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,06	-5,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,06	-3,58
Periodenergebnis		1.967,7	-180.992,1
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden			
Wertminderung erworbener Darlehen	3.6.	0,0	3.247,0
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	3.6.	0,0	-2.892,5
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	3.6.	0,0	-354,5
Zwischensumme		0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis		0,0	0,0
Gesamtperiodenergebnis		1.967,7	-180.992,0

Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2023	01.10.2022
		– 30.09.2024	– 30.09.2023
Jahresergebnis		1.967,7	-180.992,1
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.8.	20.367,6	13.887,5
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		131,4	59,9
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.3.+3.6.	-26.968,5	46.600,3
-/+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	3.4.	30.135,5	113.528,4
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	3.2.	3.440,6	8,6
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.12.	-978,0	1.833,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	2.12.	5.258,7	18.505,2
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	2.14.	9.499,6	31.703,7
- Gezahlte Ertragsteuern		-8.596,1	-4.816,4
-/+ 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.	-7.337,6	-425,6
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.13., 2.15.	-3.795,4	1.739,6
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		23.125,6	41.632,3
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	3.2.	88.655,9	9.641,4
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.1.	-13.638,4	-74.139,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0,3	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	2.2., 2.3.	-134,0	-187,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.5.	8.576,3	77.583,4
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.5.	0,0	-30.756,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen		4.074,2	0,0
+ Erhaltene Zinsen	3.8.	3.161,9	335,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		90.696,2	-17.523,6
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen		9.850,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Wandelanleihen		-145,4	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		145.900,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Unternehmensanleihen	2.11	-1.246,9	0,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	2.11	-195.900,0	-4.100,0
- Kosten im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Unternehmensanleihen			-59,4
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.9	13.361,5	88.045,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-55,8	-520,7
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	2.9	-65.451,8	-84.843,6
- Gezahlte Zinsen	3.8	-23.659,6	-18.304,7
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
- Dividendenausschüttung		0,0	-4.218,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-117.348,0	-24.002,2
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-3.526,3	106,5
Liquide Mittel am Anfang der Periode	2.6.	4.933,6	4.827,0
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.6.	1.407,3	4.933,6

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen	Anhang	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2022		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	281.278,7	514.299,6
Periodenergebnis						-180.992,1	-180.992,1
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen	2.9.4					-12.689,3*	-12.689,3
Dividendenausschüttung	2.9.4					-4.218,7	-4.218,7
Stand 30.09.2023		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	83.378,6	316.399,5
Stand 01.10.2023		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	83.378,6	316.399,5
Periodenergebnis						1.967,7	1.967,7
Dividendenausschüttung						0,0	0,0
Stand 30.09.2024		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	85.346,3	318.367,3

* Ein Teil des Jahresergebnisses 2021/22 wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 13.07.2023 in die Gewinnrücklage eingestellt und gleichzeitig im Geschäftsjahr 2022/23 für neue Investitionen in Anspruch genommen.

Anhang

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024



1. Allgemeine Angaben	86	2.8. Eigenkapital	105
1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	86	2.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106
1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses	86	2.10. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	107
1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	87	2.11. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	107
1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2023/2024	89	2.12. Sonstige Rückstellungen	108
1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	90	2.13. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	109
2. Erläuterungen zur Bilanz	99	2.14. Latente Steuern	109
2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)	99	2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109
2.2. Immaterielle Vermögenswerte	101	2.16. Ertragsteuerschulden	110
2.3. Sachanlagen	101	2.17. Leasingverhältnisse	110
2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102	3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	111
2.5. Sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte	104	3.1. Vermietungsergebnis	111
2.6. Liquide Mittel	105	3.2. Veräußerungsergebnis	111
2.7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	105	3.3. Sonstige betriebliche Erträge	112
		3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	112
		3.5. Personalaufwand	112



3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	112	6. Sonstige Angaben	125
3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	113	6.1. Eventualforderungen, Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen	125
3.8. Zinsergebnis	113	6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	125
3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	113	6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	126
3.10. Sonstige Steuern	114	6.4. Aufsichtsrat und Management	128
3.11. Ergebnis je Aktie	114	6.5. Honorar des Abschlussprüfers	129
4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	115	6.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	129
5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert	117	6.7. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	131
5.1. Finanzrisikomanagement	117		
5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten	121		
5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	121		
5.4. Kapitalsteuerung	121		
5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9	122		
5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten	123		

Foto: Discounter
Teplitzer Straße 40, 09623 Frauenstein

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 2024 wurde am 16. Dezember 2024 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss am 17. Dezember 2024 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2024 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 2023 bis zum 30. September 2024. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2023 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023.

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 187.163,9 (Vj.: TEUR 105.953,3), davon entfallen TEUR 89.783,0 (Vj.: TEUR 9.850,0) auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse aus Vermietung

wird über die bestehenden Mietverhältnisse mit der Schwarz-Gruppe, Neckarsulm („Kaufland“ und „Lidl“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 11,4 Mio. (Vj.: EUR 11,7 Mio.) sowie der EDEKA-Gruppe, Hamburg („Edeka“, „NP“, „Netto“, „Diska“, „Trinkgut“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 7,7 Mio. (Vj.: EUR 8,7 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 2024 enthalten wesentliche Bewertungsunsicherheiten aufgrund von Marktschwankungen infolge des Ukraine-Konflikts, der erhöhten Zinsen, der hohen Energiekosten sowie der stark angestiegenen Inflation. 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 Vermö-

genswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, was unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften hat. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 886.175,5 (Vj.: TEUR 995.363,9).
- 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 52.837,1 (Vj.: TEUR 31.920,7) und betrifft im Wesentlichen Forderungen gegenüber Mietern und Forderungen aus Darlehen gegenüber Gesellschaftern. 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 14.357,2 (Vj.: TEUR 13.549,2), davon entfallen TEUR 9.908,7 (Vj.: TEUR 8.122,8) auf Rückstellungen für Ertragsteuern.
- Im Hinblick auf die abgeschlossene Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 und die noch laufende Abschlussprüfung für die Jahre 2018 bis 202 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 nicht gemäß REITG aufgestellt worden. Zwar geht die Deutsche Konsum weiter von einer unzutreffenden Rechtsauffassung der Finanzverwaltung aus, angesichts eines potenziell über Jahre zu führenden Rechtsstreits hält es die DKR dennoch für angebracht, aus Vorsichtsgründen steuerliche Aspekte bei der Abschlusserstellung in vollem Umfang zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurden auch latente Steuern bilanziert. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Rückstellungen für Ertragsteuern auf TEUR 9.908,7 (Vj.: TEUR 8.122,8) und die Ertragsteuerschulden auf TEUR 794,3 (Vj.: TEUR 5.318,0). Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen.

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2023/2024

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

neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

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

EU Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
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

Von den verpflichtend anzuwendenden neuen Standards ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus deren Anwendung im Geschäftsjahr 2023/2024.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DKR im Geschäftsjahr 2023/2024 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
15.05.2024	Änderungen zu IAS 7	Angaben zu Kapitalflussrechnung und IFRS 7	01.01.2024	Keine wesentlichen
20.11.2023	Änderungen zu IFRS 16	Leasingverbindlichkeit im Sale and lease back	01.01.2024	Keine
19.12.2023	Änderungen zu IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten	01.01.2024	Keine wesentlichen
12.11.2024	Änderungen zu IAS 21	Effekte aus Änderungen von Währungskursen	01.01.2025	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Jährliche Verbesserungen	Jährliche Verbesserungen Vol. 11	01.01.2026	Keine wesentlichen

EU Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 9 und IFRS 7	Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Keine

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

1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.5.1. Grundsatz

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

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 nicht vorgenommen.

1.5.2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die DKR klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40), 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 Veräußerung 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.

Die turnusmäßige Neubewertung der Immobilien findet 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 keine Vermögenswerte der Gesellschaft.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

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

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

Derivate werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Derivatgeschäfts angesetzt und in der Folge am Ende jeder Berichtsperiode zu ihrem beizulegenden Zeitwert Neubewertet. Die Bilanzierung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in den Folgeperioden ist abhängig davon, ob das Derivat als Sicherungsinstrument 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 Finanzierungs Komponente 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 Finanzierungs-komponente anzuwenden.

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

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

Darlehen werden auf erhöhte Ausfallrisiken überprüft und bei Bedarf angepasst.

Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 5.1.1 Ausfallrisiken verwiesen.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn das Unternehmen einen gegenwärtigen, durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die

erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf einer Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

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

Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

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

Die von der DKR emittierten Wandelschuldverschreibungen beinhalten grundsätzlich Eigenkapitalkomponenten, die bei Einbuchung getrennt erfasst wurden. Bei der im Geschäftsjahr ausgegebenen Wandelanleihe wurde keine Eigenkapitalkomponente identifiziert.

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, wie bereits im vorigen Geschäftsjahr, 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-Kaltmiete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15 und wird linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse als Umsatzerlöse erfasst. Für rund 85% der Nettokaltmieten sind die gewerblichen Mietverträge mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopp-

lung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes vorsehen. Bei einem untergeordneten Teil der Verträge der DKR bestehen umsatzabhängige Mieten.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wird. Dies geschieht in der Regel mit dem Nutzen-Lasten-Wechsel. Die Erträge aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5-Immobilien) werden dabei als Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Gegenleistung ist nach Übergang der Immobilie fällig.

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

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

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

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen nach IFRS 15 keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen

abgrenzbaren Nutzen stiften. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Nach IFRS 15 ist eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor die DKR die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat. Bedingt durch das Geschäftsmodell sowie den grundlegenden Zahlungsbedingungen der DKR zahlen die Kunden die Gegenleistung zeitlich korrespondierend zur Erfüllung der Leistungsverpflichtung durch die Gesellschaft, sodass keine Vertragsverbindlichkeit zu erfassen ist. Der unbedingte Anspruch der Deutschen Konsum auf die zu zahlende Gegenleistung wird als Forderung ausgewiesen.

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

1.5.12. 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 Leasingverhält-

nis zugrunde liegt, nicht bestimmbar ist. Der Grenzfremdkapitalzinssatz entspricht dabei dem Zinssatz, den der Leasingnehmer zahlen müsste, wenn er den zugrunde liegenden Vermögenswert mit externen Mitteln unter vergleichbaren Umständen erwerben bzw. finanzieren müsste.

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen, Büroflächen und einem Kraftfahrzeug. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen und angrenzenden Parkplätzen werden in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Der Ausweis der Nutzungsrechte für 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 2023/2024 erfolgte der Verkauf von 17 Objekten. Damit umfasst das am 30. September 2024 bilanzierte Immobilienvermögen der DKR 167 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 850.591,5 (Vj.: TEUR 978.403,5) zuzüglich der als Nutzungsrechte bilanzierten Erbbaurechte in Höhe

von TEUR 10.076,2 (Vj.: TEUR 10.334,4) sowie der als Nutzungsrechte bilanzierten Leasingobjekte in Höhe von TEUR 295,8 (Vj.: TEUR 276,0). Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 12.343,5 (Vj.: TEUR 21.985,0) aktiviert wurden. Das unrealisierte Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung beläuft sich auf TEUR –30.135,5 (Vj.: TEUR –113.528,4).

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Anfangsbestand zum 01.10.	989.013,9	1.030.959,1
+ Immobilienankäufe	1.523,9	44.385,8
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	49,2	24,9
– Abgang Nutzungsrechte	0,0	0,0
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	107,3	1.437,5
– Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	–83.433,0	9.900,0
– Umgliederung IFRS 5	–25.212,0	–6.350,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	12.343,5	21.985,0
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	–3.293,8	200,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	–30.135,5	–113.528,4
Endbestand zum Stichtag	860.963,5	989.013,9

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 802.930,0 (Vj.: TEUR 857.960,0) 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 2024 TEUR 10.076,2 (Vj.: TEUR 10.334,4). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30. September 2024 TEUR 11.062,8 (Vj.: TEUR 11.181,6).

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

TEUR	2023/2024	2022/2023
Mieterlöse	77.437,6	79.722,2
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-30.135,5	-113.528,4
Bewertungsergebnis aus verkauften Renditeliegenschaften	-3.293,8	200,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	19.943,3	16.381,1
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-49.365,0	-47.854,5
Gesamt	14.586,7	-65.079,6

Die auf leerstehende Immobilien entfallenden betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 6.960,5 (Vj.: TEUR 5.436,3). Grundlage für die Berechnung bildet die Leerstandsquote.

Die turnusmäßige Bewertung findet jährlich zum 30. September auf Basis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bewertungsparameter statt. Wie im Vorjahr erfolgte die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis international anerkannter Bewertungsverfahren auf Grundlage der Discounted Cash Flow-Methode.

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 abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste Nettoendwert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts, der vermindert um Transaktionskosten den beizulegenden Zeitwert ergibt.

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

Bewertungsparameter	30.09.2024	30.09.2023
Marktmietsteigerung p.a. (in %)	0,10 bis 60,0	0,30 bis 40,40
Instandhaltungskosten p.a. (EUR/m ²)	0,00 bis 8,50	0,00 bis 8,00
Verwaltungskosten p.a. (% von Marktmiete)	0,00 bis 10,0	0,50 bis 6,00
Diskontierungszinssatz (%)	5,00 bis 11,10	5,00 bis 11,00
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,70 bis 10,10	4,75 bis 10,00

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

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

Mio. EUR	30.09.2024		30.09.2023	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften	-128,1	180,6	-132,2	222,2

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 2024 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern künftige Mindestleasingzahlungen in Höhe von TEUR 300.732,7 (Vj.: TEUR 371.392,4) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2024	300.732,7	64.072,4	165.474,6	71.185,7
Mindestleasingzahlungen 30.09.2023	371.392,4	72.944,9	201.545,7	96.901,8

Den Mietern zustehende Verlängerungsoptionen sind hier nicht berücksichtigt. Bei im Portfolio befindlichen Wohnungen bestehen in der Regel Mietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Zum Teil bestehen unbefristete Gewerbemietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus diesen resultieren jährliche Mieterlöse in Höhe von rund TEUR 2.708,0 (Vj.: TEUR 4.487,1). 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 911,4 (Vj.: TEUR 954,1) umfasst im Wesentlichen aktivierte Nutzungsrechte für gemietete Büroflächen sowie mit erworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und 19 Jahren. Die Abschreibung der Sachanlagen sowie Nutzungsrechte erfolgt linear und beläuft sich im Berichtszeitraum auf TEUR 131,5 (Vj.: TEUR 59,9). Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	Nutzungsrechte Büro- und Stellplatzflächen	Nutzungsrechte Kfz	Sonstige Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
01.10.2023	744,3 (0,0)	60,9 (23,4)	228,8 (41,7)	1.034,0 (65,1)
Zugang	0,0 (744,3)	0,0 (37,5)	92,3 (187,1)	92,3 (968,9)
Abgang	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	-6,0 (0,0)	-6,0 (0,0)
30.09.2024	744,3 (744,3)	60,9 (60,9)	315,1 (228,8)	1.120,3 (1.034,0)
Kumulierte Abschreibung				
01.10.2023	24,8 (0,0)	25,1 (11,1)	30,0 (9,0)	79,9 (20,1)
Zugang	74,4 (24,8)	13,8 (14,0)	43,0 (21,0)	131,4 (59,8)
Abgang	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	-2,4 (0,0)	-2,4 (0,0)
30.09.2024	99,2 (24,8)	39,1 (25,1)	70,6 (30,0)	208,9 (79,9)
Restbuchwert 30.09.2024	645,1 (719,5)	21,8 (35,8)	244,5 (198,8)	911,4 (954,1)

2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Forderungen aus Vermietung	6.540,3	7.218,1
Wertberichtigung auf Forderungen	-4.148,2	-4.496,6
Gesamt	2.392,1	2.721,5

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 2.530,5 (Vj.: TEUR 2.453,0) ergab sich eine Einzelwertberichtigung von TEUR 1.870,4 (Vj.: TEUR 1.735,2).

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

Angaben 2023/2024 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	2.530,5	595,3	498,9	1.419,3	212,2	1.283,9	6.540,3
Wertberichtigung	1.870,4	0,0	124,7	709,6	159,2	1.283,9	4.148,2

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

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

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

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Stand per 01.10. Vorjahr	4.496,6	3.479,1
Verbrauch	-	-
Auflösung	-348,4	-
Zugänge	0,0	1.017,5
Endbestand zum Stichtag	4.148,2	4.496,6

Neben den Wertberichtigungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.580,4 (Vj.: TEUR 1.442,7) vorgenommen. Im Insolvenzfall wurden die Forderungen vollständig abgeschrieben.

Aus der Auflösung von Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen wurden Erträge i.H.v. TEUR 5,6 (Vj.: TEUR 2,2) erfasst.

2.5. Sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 10,1 (Vj.: TEUR 0,0) umfassen ausschließlich geleistete Anzahlungen für ein Objekt.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	38.000,0	18.421,2
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	4.416,2	1.939,5
Hinterlegte Sicherheiten	3.767,5	0,0
Instandhaltungsrücklage	2.489,3	1.840,0
Gezahlte Leistungen für Folgeperioden	1.524,0	1.783,3
Mieterkautionen	1.218,6	1.250,0
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	980,2	0,0
Forderungen aus Zuschüssen und Fördermitteln	521,4	0,0
Umsatzsteuerforderungen	424,5	0,0
Hausverwalterkonten	353,4	380,4
Erwerberabrechnung	43,2	305,0
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via creditshelf	0,0	0,8
Übrige	147,7	284,9
Gesamt	53.886,0	26.205,1

Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wurde auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in den Vorperioden eine Einzelwertberichtigung gebildet, sodass sich der Wertminderungsbestand zum Geschäftsjahresbeginn auf TEUR 44.094,3 belief. Die Obotritia Capital KGaA leistete im Geschäftsjahr Tilgungen auf Zins- und Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 11.865,2 und darüber hinaus nach dem Bilanzstichtag weitere Tilgungen in Höhe von insgesamt TEUR 28.032,4. Mit Nachtrag aus Oktober 2024 trat die Obotritia Capital KGaA zudem eine Forderung in Höhe von TEUR 10.000,0 an die Deutsche Konsum REIT-AG ab, von der bis zum Aufstellungszeitpunkt TEUR 10.000,0 beglichen wurden. Infolgedessen wurde im Berichtszeitraum ein Teil der Wertminderung in

Höhe von TEUR 28.195,0 aufgelöst und als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf TEUR 38.000,0 (Vj.: TEUR 18.421,2) zum Stichtag beläuft. Bei der Ermittlung des Betrags der aufzulösenden Wertberichtigung wurden die eingegangene Tilgung in Höhe von rund TEUR 28.000,0 sowie die abgetretene Forderung von TEUR 10.000,0 als werthaltiger Betrag der Forderung inkl. Zinsen angesetzt. Die verbleibende Wertberichtigung beläuft sich auf TEUR 15.899,3 zum 30. September 2024. Die verbleibende Forderung in Höhe von TEUR 15.899,3 ist unbesichert und weiterhin vollständig wertberichtigt.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Liquide Mittel

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

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

2.7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 25.212,0 (Vj.: TEUR 6.350,0) betreffen acht Renditeimmobilien (Vj.: eine Renditeimmobilie). Für sechs Objekte wurden bis zum Aufstellungszeitpunkt bereits Kaufverträge abgeschlossen. Diese werden mit ihren Kaufpreisen angesetzt. Die übrigen Objekte werden mit ihren voraussichtlichen Kaufpreisen bewertet.

Damit zusammenhängende zurückzuführende Finanzierungen in Höhe von insgesamt TEUR 5.205,2 (Vj.: TEUR 0,0) wurden in die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliedert.

2.8. Eigenkapital

2.8.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert und beträgt zum 30. September 2024 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 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“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen, Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

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

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um bis zu EUR 8.200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.200.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Im Übrigen blieben die Bedingungen des durch die Hauptversammlung vom 5. März 2020 beschlossenen bedingten Kapitals II unverändert. 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.

2.8.2. Kapitalrücklage

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

2.8.3 Andere Rücklagen

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

2.8.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt. Für das Geschäftsjahr 2022/2023 wurde keine Dividende gezahlt.

Auf Basis des diesjährigen HGB-Ergebnisses von TEUR 38.975,9 und des bestehenden Verlustvortrags von TEUR 80.620,7 kann der Vorstand der Hauptversammlung keinen Dividendenvorschlag unterbreiten und schlägt vor, den Verlust auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

2.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Langfristig	272.377,4	378.298,9
Kurzfristig	98.247,0	45.117,3
Summe	370.624,4	423.416,2
davon besichert	303.146,3	355.159,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Berichtszeitraum infolge laufender Tilgungen vermindert.

Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 1,00% und 16,06% p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind bis auf neun Scheindarlehen vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag verwertet werden.

2.10. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2024		30.09.2023	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	0,0	29.945,5	29.837,8	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1,00 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	0,0	6.975,1	6.925,8	0,0
Wandelanleihe III TEUR 10.000 (nominal), 12,00 % Coupon p. a.	05. Oktober 2025	10.071,5	0,0	0,0	0,0
Summe		10.071,5	36.920,5	36.763,6	0,0

Die Gesellschaft hat am 05. April 2024 eine neue nachrangig besicherte Wandelanleihe mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 10.000,0, eingeteilt in Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00, und einer Laufzeit bis zum 05. Oktober 2025 ausgegeben. Der Zinssatz p. a. beträgt

12,00% und die Zinsen sind quartalsweise nachträglich am 05. des Folgemonats zahlbar. Die Schuldverschreibungen sind endfällig. Eine Zulassung oder Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel an einer Börse ist nicht vorgesehen.

2.11. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2024		30.09.2023	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 35.900,0 (besichert), 1,80 % Coupon p. a.	31. Mai 2024	0,0	0,0	0,0	36.043,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p. a.	5. April 2024	0,0	0,0	0,0	70.792,0
Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 4,00 % Coupon p. a.	10. März 2024	0,0	0,0	40.976,8	0,0
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,10 % Coupon p. a.	28. April 2031	30.116,6	0,0	30.075,1	0,0
Anleihe TEUR 105.900,0 (besichert), 8,5 % Coupon p. a.; ab 01.01.2025 12,00 % Coupon p. a.	30. September 2025	0,0	56.047,1	0,0	0,0
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 4,00 % Coupon p. a.; ab 10.03.2025 12,00 % Coupon p. a.	30. September 2025	700,0	39.797,6	0,0	0,0
Summe		30.816,6	95.844,7	71.051,9	106.835,0

Die Deutsche Konsum REIT-AG hat im Berichtszeitraum umfangreiche Restrukturierungen im Bereich der Unternehmensanleihen vorgenommen. Im Zuge dessen wurde am 25. Juni 2024 eine neue besicherte Anleihe mit einem Nominalbetrag von insgesamt TEUR 105.900,0 ausgegeben, welche die bisherigen Anleihen mit den Volumina von TEUR 35.900,0 und TEUR 70.000,0 ablöste. Die neue Namensschuldverschreibung hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2025 und einen Zinssatz von 8,50% p. a. bis zum 31. Dezember 2024 und ab dem 01. Januar 2025 einen Zinssatz von 12,00% p. a. Die Zinsen sind monatlich zahlbar. Im Berichtszeitraum erfolgte eine Sondertilgung der Anleihe in Höhe von TEUR 50.000,0, sodass sich der ausstehende Nominalbetrag zum Stichtag noch auf TEUR 55.900,0 beläuft.

Darüber hinaus erfolgte ebenfalls am 25. Juni 2024 die Ausgabe einer weiteren neuen Unternehmensanleihe mit einem Nominal von insgesamt TEUR 40.000,0, welche die bisherige, am 10. März 2024 fällige, Stufenzins-Anleihe mit einem Volumen von ebenfalls TEUR 40.000,0 ablöste. Die neue Anleihe wird bis zum 09. März 2025 mit einem Zinssatz von 4,00% p. a. und ab dem 10. März 2025 mit einem Zinssatz von 12,00% p. a. verzinst. Die Zinsen sind monatlich zu zahlen.

Beide neu ausgegebenen Anleihen sind am 30. September 2025 fällig.

2.12. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 01.10.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2024
Steuerrückstellungen	8.122,8	3.059,4	1.146,9	5.992,2	9.908,7
Archivierung (langfristig)	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Abschluss- und Prüfungskosten	390,3	383,8	6,5	410,8	410,8
Ausstehende Rechnungen	3.416,8	2.373,7	0,0	2.247,0	3.290,0
Sonstige Rückstellungen	1.615,9	1.549,6	52,9	730,7	744,0
Gesamt	13.549,2	7.366,4	1.206,3	9.380,7	14.357,2

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 Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 durch die Finanzbehörde Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 5.992,2 (Vj.: TEUR 8.122,8) für frühere Veranlagungszeiträume gebildet. Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen.

2.13. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

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

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11.877,1	12.057,6
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	11.877,1	12.057,6
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.332,3	936,9
Mietkautionen	1.300,9	1.330,5
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnung	435,7	462,8
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	194,0	182,2
Übrige	587,8	870,0
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3.850,7	3.782,4
Gesamt	15.727,8	15.840,0

2.14. Latente Steuern

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 latente Steuern gebildet. Aktive und passive Steuerlatenzen wurden dabei saldiert und lediglich der Passivüberhang in Höhe von TEUR 41.203,3 (Vj.: TEUR 31.703,7) ausgewiesen.

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

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Renditeliegenschaften	-43.922,5	-51.071,8
Sachanlagevermögen	-211,8	-239,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.342,8	16.206,1
Sonderposten mit Rücklageanteil	-7.784,8	0,0
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-196,4	-291,1
Langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	-188,6	-102,3
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-116,1	-100,2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.874,1	3.886,1
Kurzfristige Steuerrückstellungen	0,0	9,3
Gesamt	-41.203,3	-31.703,7

Latente Steuern resultieren überwiegend aus der Fair Value-Bilanzierung der Renditeimmobilien, dem Ansatz von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten, der nur steuerrechtlichen Rücklage nach § 6b EStG und der Wertberichtigungen auf Darlehen.

2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 5.449,2 (Vj.: TEUR 9.301,1) und beinhalten zum Stichtag im Wesentlichen offene Rechnungen aus bezogenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen.

2.16. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 794,3 (Vj.: TEUR 5.318,0) resultieren aus von der Finanzverwaltung erlassenen Bescheiden für vergangene Veranlagungszeiträume.

2.17. Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen, Büroflächen und einem Kraftfahrzeug. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen und angrenzenden Parkplätzen werden in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Der Ausweis der Nutzungsrechte für 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	30.09.2024	30.09.2023
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	645,1	719,5
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21,8	35,8
Renditeliegenschaften	10.372,0	10.610,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	112,4	0,0
Summe Nutzungsrechte	11.151,3	11.365,7

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11.877,1	12.057,6
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	194,0	182,2
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	131,0	0,0
Summe Leasingverbindlichkeiten	12.202,1	12.239,8

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 118,8 (Vj.: TEUR 65,2). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 46,5 (Vj.: TEUR 26,3).

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	2023/2024	2022/2023
Umsatzerlöse aus Vermietung	77.437,6	79.722,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	19.943,3	16.381,1
Summe Erlöse	97.380,9	96.103,3
Instandhaltung	-9.147,2	-8.704,4
Umlagefähige Nebenkosten	-27.071,4	-28.054,0
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-10.756,0	-10.799,2
Erlösschmälerungen	-2.390,4	-296,9
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-49.365,0	-47.854,5
Vermietungsergebnis	48.015,9	48.248,8

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 2023/2024 erfolgten darüber hinaus werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 12.343,5 (Vj.: TEUR 21.985,0).

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 2.183,8 (Vj.: TEUR 2.093,9) und Aufwendungen für das Asset Management in Höhe von TEUR 4.199,7 (Vj.: TEUR 4.291,0).

Weiterhin enthalten die Nebenkosten periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen für Ankaufsobjekte in Höhe von TEUR 224,6 (Vj.: TEUR 531,6).

In den Betriebs- und Nebenkosten sind Umsatzerlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 16.893,9 (Vj.: TEUR 14.125,5) enthalten.

3.2. Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2023/2024 erfolgten Verkauf von 17 Objekten ab, von denen eins bereits zum Vorjahresstichtag als zur Veräußerung gehaltene Immobilien unter IFRS 5 ausgewiesen wurden. Die übrigen Objekte wurden zuvor als Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet. Der Verkaufspreis für die veräußerten Objekte betrug insgesamt TEUR 89.783,0. Das durch die Veräußerung realisierte Bewertungsergebnis belief sich auf TEUR -3.293,8 im Vergleich zum letzten erfassten Buchwert.

3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 29.716,5 (Vj.: TEUR 603,8) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf die Darlehens- und Zinsforderung gegenüber der Obotritia Capital in Höhe von TEUR 28.195,0. Weitere Ausführungen hierzu finden sich in Abschnitt 2.5. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 0,3 (Vj.: TEUR 2,6) 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 2023/2024 TEUR 1.382,3 (Vj.: TEUR 1.145,9). 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 228,4 (Vj.: TEUR 175,9) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 16,0 (Vj.: TEUR 13,5) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum Bilanzstichtag 29 Mitarbeiter (Vj.: 20 Mitarbeiter) inkl. der zwei Vorstandsmitglieder (Vj.: zwei) direkt angestellt. Diese unterteilen sich zum Stichtag in 17 Vollzeitkräfte (Vj.: 11) und 12 Teilzeitkräfte (Vj.: 9). Von den Teilzeitkräften waren 7 geringfügig Beschäftigte (Vj.: 5).

3.6. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2023/2024	2022/2023
Wertminderungen auf Forderungen ggü. Obotritia Capital KGaA	0,0	40.126,3
Wertminderungen auf erworbene Darlehen	0,0	3.601,5
Abschreibung auf Mielforderungen	1.580,4	1.442,7
Wertminderungen auf Mielforderungen	-348,4	1.017,5
Wertminderungen auf Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	0,0	410,0
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	-5,6	2,2
Gesamt	1.226,4	46.600,2

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	2023/2024	2022/2023
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.989,5	1.952,1
Gebühren	427,8	509,2
Werbekosten	203,4	258,6
Aufwendungen aus Umlagevertrag	149,0	386,4
Schadensersatz	56,4	184,7
Periodenfremde Aufwendungen	11,0	530,1
Übrige	485,0	583,8
Gesamt	4.322,1	4.404,9

Rechts-, Beratungs- und Prüfungsaufwendungen 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 1.648,1. In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 2,3 (Vj.: TEUR 1,8) enthalten. Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich eine Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 339,9 (Vj.: Anstieg um TEUR 610,9).

3.8. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	3.249,0	4.444,1
Zinserträge aus creditsheff-Darlehen	0,0	247,9
Übrige Zinserträge	178,5	33,8
Summe Zinserträge	3.427,5	4.725,8
Zinsen für Unternehmensanleihen	-6.807,6	-4.901,4
Zinsen für Wandelanleihen	-1.298,8	-629,3
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-13.978,4	-11.752,7
Erbbauszinsen	-639,3	-671,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	-584,4	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	-486,6	-658,6
Summe Zinsaufwendungen	-23.795,1	-18.613,3
davon nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen	-135,5	-308,6
Gesamt	-20.367,6	-13.887,5

Von den Zinserträgen entfallen TEUR 3.427,5 (Vj.: TEUR 4.725,8) 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 weitere Rückstellungen für möglicherweise nachzuzahlende Ertragsteuern für frühere Veranlagungszeiträume in Höhe von TEUR 5.992,2 ergebniswirksam gebildet. Diese enthalten Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer. Aus Vorsichtsgründen bilanziert die DKR latente Steuern, was im Berichtszeitraum zu einem Steueraufwand von TEUR 9.499,6 (Vj.: TEUR 31.703,7) führt. In Summe ergeben sich durch die genannten Punkte Aufwendungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 14.758,3 (Vj.: 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	2023/2024	2022/2023
Ergebnis vor Ertragsteuern	16.726,0	-130.783,1
Erwartetes Steuerergebnis (Steuersatz: 31,75%)	5.310,5	0,0
Überleitung durch Steuereffekte:		
Hinzurechnung der		
Steuern auf Abweichungen zum Steuerbilanzergebnis und außerbilanzielle Korrekturen	-5.310,5	0,0
Ergebniswirksame Erfassung passiver latenter Steuern aus temporären Differenzen	-9.499,6	-31.703,7
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	-5.258,7	-10.070,6
Steueraufwand/-ertrag laufendes Jahr	0,0	-8.434,6
Steuerergebnis	-14.758,3	-50.208,9

Der Steuersatz setzt sich aus dem Körperschaftsteuersatz und Solidaritätszuschlag von insgesamt 15,825% und dem Gewerbesteuersatz von 15,925% zusammen. Der gewerbesteuerliche noch nicht genutzte Verlustvortrag beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 8.133,5. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt TEUR 4.495,5 zum 30. September 2024. Auf die Verlustvorträge wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da eine Verlustverrechnung in den Folgeperioden in der Höhe ungewiss ist.

3.10. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 0,4 (Vj.: TEUR 0,4). 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	2023/2024	2022/2023
Periodenergebnis (unverwässert)	1.967,7	-180.992,1
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	1.298,8	629,3
Periodenergebnis (verwässert)	3.266,5	-180.362,8
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	18.703.926	15.195.154
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	53.859.864	50.351.092
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässert	0,06	-5,15
Verwässert	0,06	-3,58

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte am 29. November 2024 die Wandlung von 5.572.404 Stück in Höhe TEUR 20.400 der TEUR 30.000-Wandelanleihe zu einem Wandlungspreis von rund 3,66 EUR je Aktie, sodass sich die Gesamtzahl der Aktien nach dem 30. September 2024 auf 40.728.642 Stück erhöht hat.

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 23.125,5 (Vj.: TEUR 41.632,3). Der Rückgang des operativen Cashflows steht insbesondere im Zusammenhang mit gezahlten Ertragsteuern, der Tilgung operativer Verbindlichkeiten sowie der Erhöhung der unfertigen Leistungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR 90.696,2 (Vj.: TEUR –17.523,6). Dieser lässt sich im Wesentlichen auf die Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 88.655,9 (Vj.: TEUR 9.641,4) zurückführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR –117.348,0 (Vj.: TEUR –24.002,1). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR –195.900,0 (Vj.: TEUR –4.100,0), denen Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Unternehmensanleihen von TEUR 145.900,0 (Vj.: TEUR 0,0) gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR –65.451,8 (Vj.: TEUR –84.843,6) geleistet.

Der Anfangsbestand der Nettofinanzverbindlichkeiten zum 1. Oktober 2023 lässt sich wie folgt auf den Endbestand zum 30. September 2024 überleiten:

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	Summe
Stand 01.10.2022	418.044,2	36.609,3	182.013,4	636.666,9
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	–4.100,0	–4.100,0
Kosten aus der Ausgabe 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

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	Summe
Stand 30.09.2023	423.416,1	36.763,6	177.886,9	638.066,6
Stand 01.10.2023	423.416,1	36.763,6	177.886,9	638.066,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	145.900,0	145.900,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-1.246,9	-1.246,9
Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-195.900	-195.900,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	9.850,0	0,0	9.850,0
Kosten aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	-145,4	0,0	-145,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.361,5	0,0	0,0	13.361,5
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-55,8	0,0	0,0	-55,8
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-65.451,8	0,0	0,0	-65.451,8
Noch nicht fällige Restrukturierungsgebühren	0,0	0,0	700,0	700,0
Zinsaufwendungen	13.978,4	1.298,8	6.807,6	22.084,8
gezahlte Zinsen	-13.624,1	-775,0	-7.486,3	-21.885,4
Umgliederung in IFRS 5	-1.000,0	0,0	0,0	-1.000,0
Stand 30.09.2024	370.624,3	46.992,0	126.661,3	544.277,6

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. Des Weiteren wird auf den Abschnitt 3.1 Chancen- und Risikobericht im Lagebericht verwiesen.

5.1.1. Ausfallrisiken

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

Die Gesellschaft erfasst Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle grundsätzlich für:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die im Abschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung. Darüber hinaus bestehen keine weiteren überfälligen Forderungen, die nicht wertgemindert wurden. Darlehensforderungen in wesentlichem Ausmaß bestehen ausschließlich gegenüber der Obotritia Capital. 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 30.09.2024 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	371.242,5 (424.332,9)	88.030,0 (46.075,2)	200.098,9 (287.313,5)	83.113,6 (90.944,2)
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.357,8 (37.079,2)	37.357,8 (79,2)	0,0 (37.000,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	127.255,2 (178.209,2)	97.255,2 (108.209,2)	0,0 (40.000,0)	30.000,0 (30.000,0)
Verbindlichkeiten aus Leasing	12.071,1 (12.242,4)	194,0 (182,2)	741,7 (873,4)	11.135,4 (11.186,8)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.449,2 (9.301,1)	5.449,2 (9.301,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.656,7 (3.600,2)	3.656,7 (3.600,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	5.205,2 (0,0)	5.205,2 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Nicht in Anspruch genommene Kreditlinien bestehen zum Stichtag nicht. Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und Kapitalmaßnahmen erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb eines Jahres von TEUR 16.013,9 (Vj.: TEUR 12.697,6), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von TEUR 27.107,8 (Vj.: TEUR 25.975,0) und nach mehr als fünf Jahren von TEUR 11.745,1 (Vj.: TEUR 11.008,2). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Die Gesellschaft arbeitet aktiv an der Sicherstellung der notwendigen Liquidität, einschließlich der Verhandlung neuer Finanzierungen, der möglichen Prolongation bestehender Verbindlichkeiten sowie der Prüfung weiterer Maßnahmen, um den finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Sollten die Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten und unbesicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten nicht greifen, könnte sich eine Liquiditätsunterdeckung ergeben. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten Immobilien veräußert, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert oder Finanzinstrumente zu ungünstigen Konditionen ausgegeben wer-

den müssten. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

Bei 18 Kreditverträgen sind für die jeweils finanzierten Objekte gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 179,7 vereinbart worden. Hinzu kommen einmalige bereits getätigte Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 85,0 (Vj.: TEUR 85,0). Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 2.489,2 (Vj.: TEUR 1.840,0) 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 2024 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 2024 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 2024 bestehen bis auf 12 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 5.285,3 niedriger (Vj.: TEUR 5.121,3) bzw. TEUR 3.830,8 höher (Vj.: TEUR 4.937,7) gewesen.

5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

Angaben zum 30.09.2024 in TEUR	Zinserträge	Zinsaufwendungen	Wertminderungen (+im sonst. betr. Aufwand/- sonst. Betr. Ertrag)	Sonstiges	Bewertungsergebnis
Finanzinstrumente bewertet zu FVfOCI	0,0 (247,9)	0,0 (0,0)	0,0 (3.601,5)	-0,1 (-3,9)	0,0 (-3.247,0)
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu AC	3.375,7 (4.453,4)	0,0 (0,0)	-26.968,5 (42.998,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten	3.375,7 (4.701,3)	0,0 (0,0)	-26.968,5 (46.600,2)	-0,1 (-3,9)	0,0 (-3.247,0)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AC	0,0 (0,0)	22.669,2 (17.283,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten	0,0 (0,0)	22.669,2 (17.283,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Der Netto-Ertrag aus Wertminderung aus finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, ergibt sich im Wesentlichen aus der Auflösung der Wertberichtigung auf das Obotritia-Darlehen.

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 2024 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 35.897,4 (Vj.: TEUR 28.262,7) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 31.481,2 (Vj.: TEUR 26.323,2) verrechnet.

5.4. Kapitalsteuerung

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

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Eigenkapital	318.367,3	316.399,5
Bilanzsumme	945.382,0	1.030.178,2
Eigenkapitalquote in %	33,7	30,7

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

In TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Eigenkapital	318.367,3	316.399,5
Eigenkapital ohne Steuereffekte	383.334,5	366.604,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	886.175,5	995.363,9
Eigenkapitalquote in %	35,9	31,8
Eigenkapitalquote ohne latente Steuereffekte in %	43,3	36,8

Die Eigenkapitalanforderung des § 15 REIT-Gesetz von mindestens 45 % war zum 30.09.23 und ist zum 30.09.24 nicht erfüllt. Sollten die Voraussetzungen des § 15 REIT-Gesetz in drei aufeinander folgenden

Jahren nicht erfüllt werden, würde nach § 18 Abs. 4 REIT-Gesetz die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres enden. Es besteht daher das Risiko des Verlusts des REIT Status auf Grund der Unterschreitung der Eigenkapitalquote.

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	30.09.2024	30.09.2023
Finanzverbindlichkeiten	549.482,9	638.066,6
abzüglich Zahlungsmittel inkl. Treuhandkonten	-1.760,7	-6.564,0
Abzüglich Finanzanlagen	-38.000,0	-18.422,1
Abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-2.489,2	0,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	507.233,0	613.080,5
Renditeliegenschaften	860.963,5	989.013,9
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	25.212,0	6.350,0
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	10,1	0,0
Summe Immobilienvermögen	886.185,5	995.363,9
Loan-to-Value (LTV), %	57,2	61,6

5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9

Eine Übersicht der Bewertungskategorien der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum

Bilanzstichtag nach IFRS 9 findet sich in der nachfolgenden Tabelle:

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2024	AC	FVtOCI	IFRS 16	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2024	Bewertungshierarchie
Finanzielle Vermögenswerte							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	2.392,1 (2.721,5)	2.392,1 (2.721,5)	- (-)	- (-)	- (-)	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	1.407,3 (4.933,6)	1.407,3 (4.933,6)	- (-)	- (-)	- (-)	

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2024	AC	FVtOCI	IFRS 16	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2024	Bewertungshierarchie
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	FVtOCI	– (0,8)	– (–)	– (0,8)	– (–)	– (0,8)	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	49.037,7 (24.264,8)	49.037,7 (24.264,8)	– (–)	– (–)	– (–)	
Summe finanzielle Vermögenswerte		52.837,1 (31.920,7)	52.837,1 (31.919,9)	– (0,8)	– (–)	– (0,8)	
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	370.624,4 (423.416,1)	370.624,4 (423.416,1)	– (–)	– (–)	353.384,3 (390.103,6)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AC	46.992,0 (36.763,6)	46.992,0 (36.763,6)	– (–)	– (–)	66.380,2 (82.643,0)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	AC	126.661,3 (177.886,9)	126.661,3 (177.886,9)	– (–)	– (–)	118.838,3 (165.600,0)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	–	12.071,1 (12.239,8)	– (–)	– (–)	12.071,1 (12.239,8)	– (–)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	1.332,3 (936,9)	1.332,3 (936,9)	– (–)	– (–)	– (–)	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AC	3.825,3 (2.344,2)	3.825,3 (2.344,2)	– (–)	– (–)	– (–)	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Leasingvermögenswerten	–	131,0 (–)	131,0 (–)	– (–)	131,0 (–)	– (–)	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	AC	5.074,2 (–)	5.074,2 (–)	– (–)	– (–)	– (–)	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		566.711,6 (653.587,5)	554.640,5 (641.347,7)	– (–)	12.202,1 (12.239,8)	538.602,8 (638.346,6)	

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

5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

Der beizulegende Zeitwert ist im IFRS 13 definiert und soll unter Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsmethoden und Inputparameter bestimmt

werden. Dabei unterteilt eine Bewertungshierarchie die Inputdaten nach ihrer Qualität in drei Stufen:

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

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

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

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr wurden unterjährig 16 Renditeimmobilien, die im Vorjahr mit einem Buchwert in Höhe von insgesamt TEUR 86.440,0 bislang unter den Renditeimmobilien ausgewiesen waren, in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und dort mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 83.433,0 angesetzt und anschließend veräußert. Darüber hinaus wurden unterjährig weitere acht Objekte aus den Renditeimmobilien in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und zum Stichtag dort bilanziert. Diese Immobilien waren zuvor mit TEUR 26.382,4 in den IAS 40-Objekten ausgewiesen und werden zum Stichtag mit TEUR 25.212,0 in den IFRS 5-Objekten gezeigt.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2024	30.09.2023
Renditeliegenschaften	Stufe 3	860.963,5	989.013,9
Erworbene Darlehen	Stufe 3	0,0	0,8
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Stufe 1	15.112,0	6.350,0
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Stufe 3	10.100,0	0,0
Summe Aktiva		886.175,5	995.364,7
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Renditeliegenschaften	Stufe 2	5.205,2	0,0
Summe Passiva		5.205,2	0,0

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 kredit-spezifischer 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

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

auf TEUR 13.447,2 (Vj.: TEUR 18.505,2) zum Berichtstichtag.

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Asset- und Propertymanagementverträge	3.569,7	7.837,5
Verträge über Verwaltungsumlage	18,4	217,6
Fahrzeugleasing	23,1	36,8
Gesamt	3.611,2	8.091,9
davon bis zu 1 Jahr	3.091,8	4.909,3
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	519,4	3.182,6
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2024 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen für zwei Objekte in Höhe von insgesamt TEUR 2.650,0 übernommen. Davon waren zum Stichtag TEUR 10,1 gezahlt.

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 30.09.2024	36.177,6	878,3	3.434,1	31.865,2
davon Zinszahlungen	23.975,6	671,6	2.574,2	20.729,8
davon Tilgungen	12.202,0	206,7	859,9	11.135,4
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

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37,9 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fanden vier 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 Umlagen, 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 Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der Gesellschafter mit mindestens maßgeblichem Einfluss sowie von der Geschäftsführung kontrollierte Unternehmen,
- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands und des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

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

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist assoziiertes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 149,0 (Vj.:

TEUR 386,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

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 Rückzahlung 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 2023/2024 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 3.249,0 erzielt (Vj.: TEUR 4.444,1). Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wurde auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in den Vorperioden eine Einzelwertberichtigung gebildet, sodass sich der Wertminderungsbestand zum Geschäftsjahresbeginn auf TEUR 44.094,3 belief. Die Obotritia Capital KGaA leistete im Geschäftsjahr Tilgungen auf Zins- und Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 11.865,2 und darüber hinaus nach dem Bilanzstichtag weitere Tilgungen in Höhe von insgesamt TEUR 28.032,4. Mit Nachtrag aus Oktober 2024 trat die Obotritia Capital KGaA zudem eine Forderung in Höhe von TEUR 10.000,0 an die Deutsche Konsum REIT-AG ab, von der bis zum Aufstel-

lungszeitpunkt TEUR 10.000,0 beglichen wurden, die in der oben genannten Gesamtsumme der Tilgungen von TEUR 38.032,4 enthalten sind. Infolgedessen wurde im Berichtszeitraum ein Teil der Wertminderung in Höhe von TEUR 28.195,0 aufgelöst und als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf TEUR 38.000,0 (Vj.: TEUR 18.421,2) zum Stichtag beläuft. Bei der Ermittlung des Betrags der aufzulösenden Wertberichtigung wurden die eingegangene Tilgung in Höhe von rund TEUR 28.000,0 sowie die abgetretene Forderung von TEUR 10.000,0 als werthaltiger Betrag der Forderung inkl. Zinsen angesetzt. Die verbleibende Wertberichtigung beläuft sich auf TEUR 15.899,3 zum 30. September 2024. Die verbleibende Forderung in Höhe von TEUR 15.899,3 ist unbesichert und weiterhin vollständig wertberichtigt.

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 Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.183,8 (Vj.: TEUR 2.093,9) 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 4.199,7 (Vj.: TEUR 4.291,0).

Mit der Elgeti Brothers GmbH bestehen diverse Gestattungsverträge über die Vermietung von Parkplatzanlagen bei verschiedenen Objekten durch die Elgeti Brothers GmbH. Die Nutzungsverhältnisse laufen auf unbestimmte Zeit und können von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus

Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 6,6 (Vj.: TEUR 8,0) erzielt.

Mit der Diana Contracting GmbH, welche ein 100%iges Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA ist, bestehen diverse Pachtvertrag über die Nutzung von Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen durch die Diana Contracting GmbH. Die Verträge haben Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2030 und bis zum 31. Dezember 2024. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Umsätze in Höhe von TEUR 4,9 (Vj.: TEUR 7,0) erzielt. Zum Berichtsstichtag besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 1,4 (Vj.: TEUR 1,6).

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

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Elgeti Brothers GmbH	13,4	3,9
Gegenüber Diana Contracting GmbH	1,4	1,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	38.000,0	18.421,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	38.000,0	18.421,2

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

An nahestehende Personen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Nahe Familienangehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

6.4. Aufsichtsrat und Management

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Aktive Aufsichtsratsmandate:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<p>Sebastian Wasser Aufsichtsratsvorsitzender seit November 2023.</p> <p>Mitglied seit Juli 2023.</p>	<p>Vorstandsvorsitzender (CEO), ehret + klein AG, Starnberg</p> <p>Geschäftsführer, e+k Investment Management GmbH, München, e+k Asset und Property Management GmbH, Starnberg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Keine
<p>Achim Betz Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014.</p> <p>Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit Januar 2022.</p>	<p>Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,</p> <p>ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender bis 20. November 2023), börsennotiert
<p>Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>CIO, Lotus Family Office, Sliema.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied) Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert
<p>Antje Lubitz Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit Juli 2023.</p> <p>Mitglied und stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses seit Juli 2023.</p>	<p>Geschäftsführerin, 3PM Services GmbH, Berlin.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Keine
<p>Rolf Elgeti Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit Juli 2023.</p> <p>Aufsichtsratsvorsitzender von Juli 2023 bis November 2023.</p> <p>Mitglied des Prüfungsausschusses seit Juli 2023.</p>	<p>Persönlich haftender Gesellschafter, Obotritia Capital KGaA, Potsdam.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender bis 11. Januar 2024), börsennotiert NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats bis 20. November 2023), börsennotiert Obotritia Hotel GmbH (vormals Obotritia Hotel SE), Potsdam (Vorsitzender des Verwaltungsrats bis 16. Oktober 2023) Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) Pyreg GmbH, Dörth (Mitglied des Beirats)

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Alexander Kroth Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	• Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied bis 06. Juni 2024	Chief Financial Officer (CFO)	• Keine
Kyrill Turchaninov Vorstandsmitglied seit 06. Juni 2024	Chief Financial Officer (CFO)	• Keine

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 43,1 (Vj.: TEUR 38,3) ohne Umsatzsteuer und umfasst ausschließlich feste, nicht variable Bezüge. Die Vorstandsmitglieder erdienten im Berichtszeitraum eine Gesamtvergütung von TEUR 372,3 (Vj.: TEUR 371,0), davon TEUR 369,3 (Vj.: TEUR 371,0) Festvergütung inkl. Nebenleistungen. Darüber hinaus wurden Inflationsausgleichsprämien i.H.v. TEUR 3,0 (Vj.: TEUR 3,0) 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. Honorar des Abschlussprüfers

Das Abschlussprüferhonorar stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar:

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
Abschlussprüfungsleistungen	273,7	180,0
Andere Bestätigungsleistungen	4,9	6,3
Gesamt	278,6	186,3

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2023. Aus Nachberechnungen sind TEUR 26,1 (Vj.: 1,3) periodenfremde Honorare enthalten.

6.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2024 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA einen Nachtrag zur Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung geschlossen. Es wurde vereinbart, dass bei einer Zahlung von EUR 28 Mio. sämtliche bisher gestellten Sicherheiten der Obotritia Capital KGaA zurückgegeben werden. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer weiteren Zahlung von mindestens EUR 10,0 Mio. bis zum 15. Januar 2025 sich das späteste Rückzahlungsdatum für die verbleibende Darlehensforderung auf den 31. Dezember 2025 verschiebt. Bis zum Aufstellungsdatum wurden EUR 38 Mio. bezahlt. Zur Bilanzierung zum 30.09.2024 verweisen wir auf den Abschnitt: Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

Im Oktober und November ist die DKR ihre Zahlungsverpflichtungen aus zwei Kaufverträgen in Höhe von TEUR 2.350 (Erbbaugrundstück Weißwasser) und TEUR 300 (Stendal) nachgekommen.

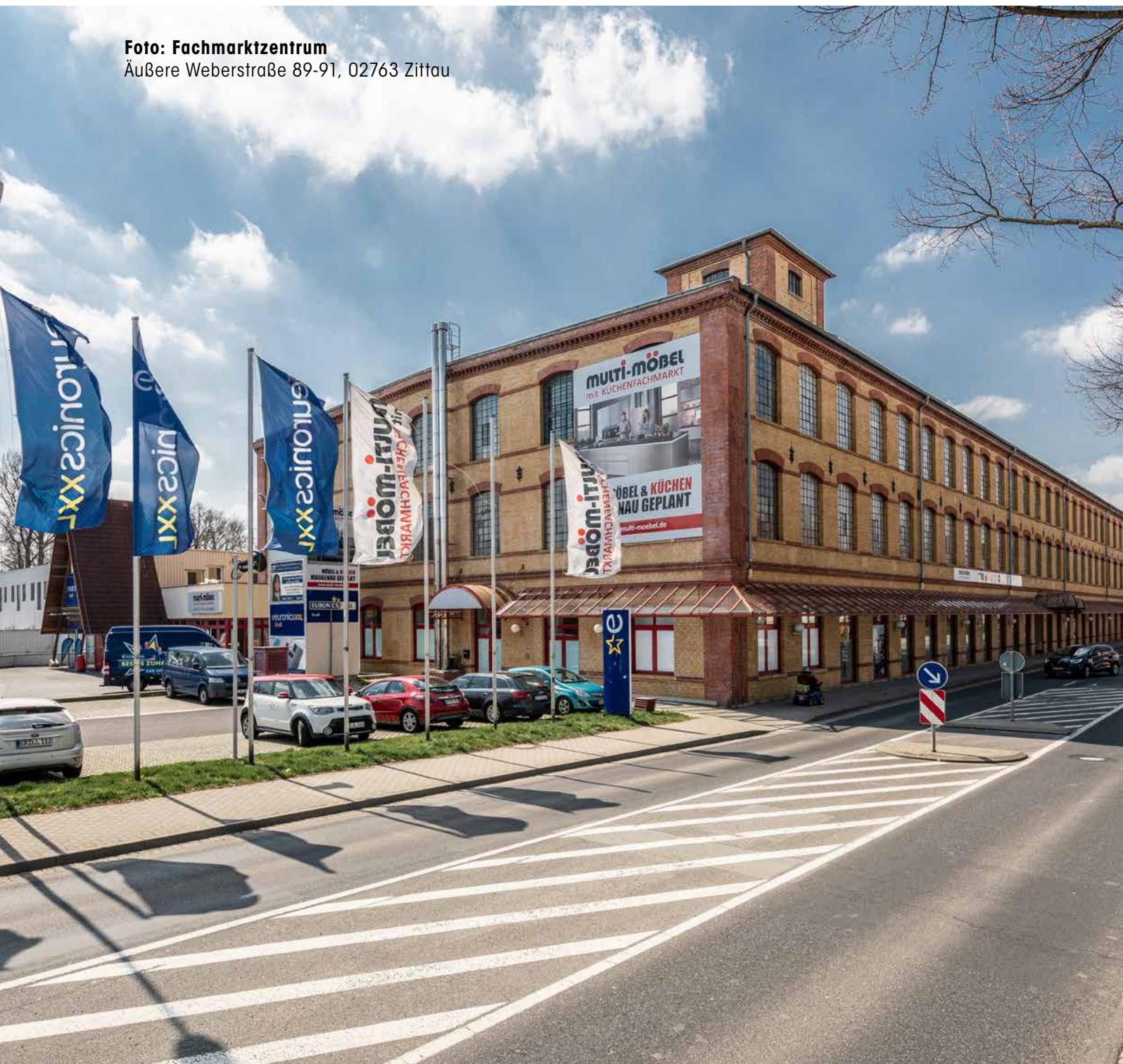
Im November hat die DKR eine Sondertilgung auf die Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 10 Mio. vorgenommen. Auch im November hat die DKR einen Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 10 Mio. vollständig getilgt.

Die DKR hatte 2015 zwei nachrangig besicherte Wandelanleihen in Höhe von EUR 37 Mio. mit einer Laufzeit bis Januar 2025 begeben. Durch die teilweise vorfristige Wandlung durch die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (Anstalt des öffentlichen

Rechts) im Dezember wurde ein wesentlicher Teil (EUR 20,4 Mio.) dieser Anleihen durch die Ausgabe von 5.572.704 neuen Aktien getilgt. Diese Ablösung hat einen positiven Effekt auf den Schuldenstand der Gesellschaft.

Im Oktober hat die Deutsche Konsum den Verkauf zweier Objekte (Lünen, Kleinwelka) beurkundet. Der Nutzen-, Lastenübergang wird bis spätestens Ende Januar 2025 erwartet. Ein weiterer Verkauf (Güstrow) wurde im Dezember beurkundet. Mit dem Kaufpreiseingang ist im 1. Quartal 2025 zu rechnen.

Foto: Fachmarktzentrum
Äußere Weberstraße 89-91, 02763 Zittau



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

Am 16. Dezember 2024 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 2024 wurde die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären unter www.deutsche-konsum.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 16. Dezember 2024



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf

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

Potsdam, 16. Dezember 2024



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
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 2024, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 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 2023 bis zum 30. September 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2024 und 2025

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 3.1.2 „Unternehmensspezifische Risiken – Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2024 und 2025“ des Lageberichts dargestellten Sachverhalte hin, wonach die Geschäftsführung Liquiditätsrisiken identifiziert hat, sollten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten und unbesicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten Immobilien veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert oder Finanzinstrumente zu ungünstigen Konditionen ausgegeben werden müssten. Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Einzelabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Bewertung der Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

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

Prüferisches Vorgehen

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

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

Darüber hinaus umfassten unsere Prüfungshandlungen insbesondere die Beurteilung des in den Gutachten angewandten Bewertungsverfahrens im Hinblick darauf, ob dieses dem Bewertungsanlass entsprechend sachgerecht ausgewählt wurde. Ferner haben wir für – teilweise unter Risikogesichtspunkten – bewusst ausgewählte Wertermittlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen und die Ableitung sowie Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z.B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beurteilt.

Weiter haben wir in Einzelfällen die Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die ermittelten Marktwerte vollständig mit den Buchwerten verglichen.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der Immobilien und ihren Wertansatz in der Bilanz ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „1.5.2 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien“ und „2.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“, sowie den Lagebericht, Kapitel „3.1.3 Immobilienspezifische Risiken – Bestands – und Bewertungs- sowie Umwelt- risiken“.

Angemessenheit von gebildeten Wertberichtigungen die Forderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA

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 2023/2024 sind die Wertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA im erheblichen Umfang aufgelöst worden. Die Bemessung der Wertberichtigungen wird insbesondere bestimmt durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG hinsichtlich der Bonität der Schuldner und dem Alter der Forderungen.

Aufgrund der hohen Auflösung der Wertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA hat dieses 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 aufgelösten Wertberichtigungen zu beurteilen haben wir

- das Verfahren und die diesem zugrundeliegenden Annahmen zur Auflösung der Wertberichtigungen untersucht und
- die Ableitung der ermittelten Auflösung der Wertberichtigungen rechnerisch nachvollzogen.

Unsere Schlussfolgerungen

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „2.5 Sonstige kurzfristige und langfristige Vermögenswerte“ und „6.3 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ sowie den Lagebericht, Kapitel „2.3 Geschäftsverlauf – Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung mit Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA abgeschlossen“, „2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – Ertragslage“ und „3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken – Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit der ausstehenden Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA“.

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 2024 und 2025 identifiziert, welche zu einer Liquiditätsunterdeckung führen könnten, falls die Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten und unbesicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten Immobilien veräußert, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert oder Finanzinstrumente zu ungünstigen Konditionen ausgegeben werden müssten.

Die im Lagebericht angegebene möglicherweise auftretende Liquiditätslücke könnte sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken. Daraus ergeben sich entsprechende Berichtspflichten im Anhang und Lagebericht der Gesellschaft.

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

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst von den gesetzlichen Vertretern der DKR ihre Einschätzung der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit eingeholt. Unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten Planung, haben wir beurteilt, ob die Anwendung des von den gesetzlichen Vertretern bei der Aufstellung des Einzelabschlusses zugrunde gelegten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist und ob im Zusammenhang mit den identifizierten Ereignissen oder Gegebenheiten eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit besteht. Ausgangspunkt unserer Beurteilungen der wesentlichen Prolongations- und Rückführungsrisiken mit den daraus resultierenden Liquiditätsrisiken bildeten die von den gesetzlichen Vertretern DKR erstellte Planung für das Geschäftsjahr 2024/2025. 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 von Prolongationen und Objektverkäufen, geeignet sind, die mögliche Liquiditätsunterdeckung zu verhindern. Auf Grundlage der bei unseren Prüfungshandlungen gewonnenen Erkenntnisse haben wir beurteilt, ob die Darstellung im Einzelabschluss und im Lagebericht unter den gegebenen Umständen angemessen ist.

Unsere Schlussfolgerungen

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Lagebericht, Kapitel „3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken – Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2024 und 2025“ und „3.1 Chancen- und Risikobericht – Einschätzung des Gesamtrisikos“.

Sonstige Informationen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der in Abschnitt 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 in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen-falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzli-

chen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Einzelabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in analoger Anwendung des § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben in analoger Anwendung von § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „IFRS“ (SHA256: dfd1dcc118752c23240bd44ad8c64623047b4ade-13359b8a95a7f1f29e033e31) 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 2023 bis zum 30. September 2024 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 31. Mai 2024 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. September 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Einzelabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Einzelabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Marius Rohmann.

Anlage zum Bestätigungsvermerk

1) *Inhaltlich nicht geprüfte Bestandteile des Lageberichts*
Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung.

2) *Weitere sonstige Informationen*

Die „Sonstigen Informationen“ umfassen folgende für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere die Abschnitte:

- Bericht des Aufsichtsrats
- Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023/2024
- Die Abschnitte „An unsere Aktionäre“, „Die Aktie“, „Erklärung zur Unternehmensführung“, „Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat“, „Das Immobilienportfolio“, „Kennzahlen nach EPRA“, „Headline Earnings per share (HEPS)“, „Unser ESG-Bekenntnis (Umwelt- Soziales- und Unternehmensführung)“, „Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG“, „Finanzkalender“ und „Impressum“ des Geschäftsberichts

aber nicht den Einzelabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Berlin, den 17. Dezember 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Rohmann
Wirtschaftsprüfer

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023/2024

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 2022/2023 sowie 2023/2024 alle Verpflichtungen gegenüber ihren Organmitgliedern bei Fälligkeit zum Monatsende beglichen, sodass die in den Geschäftsjahren 2022/2023 und 2023/2024 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 eine zusätzliche Festvergütung in Höhe von TEUR 2,5. Der stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält jährlich das 1,5-Fache dieser Grundvergütung, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält jährlich das doppelte. Zudem hat der Aufsichtsrat einen Konfliktausschuss eingerichtet, deren Mitglieder jedoch keine zusätzliche Vergütung erhalten. 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 2023/2024 betrug TEUR 43,1 (2022/2023: TEUR 38,3) zzgl. Auslagen. Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2023/2024 (TEUR)	2022/2023 (TEUR)
Hans-Ulrich Sutter (ehem. Vorsitzender – ausgeschieden am 13.07.2023)	0,0	7,9
Rolf Elgeti (Vorsitzender vom 13.07.2023 bis 13.11.2023, Mitglied ab 13.11.2023)	8,1	3,1
Achim Betz (Stellvertretender Vorsitzender)	12,5	8,7
Kristian Schmidt-Garve (ehem. Zweiter stellvertretender Vorsitzender – ausgeschieden am 13.07.2023)	0,0	5,9
Antje Lubitz (Mitglied ab 13.07.2023)	8,1	2,8

Aufsichtsratsmitglied	2023/2024 (TEUR)	2022/2023 (TEUR)
Johannes C.G. (Hank) Boot	5,0	5,0
Nicholas Cournoyer (ausgeschieden am 05.05.2023)	0,0	3,0
Cathy Bell-Walker (ausgeschieden am 11.11.2022)	0,0	0,6
Sebastian Wasser (Mitglied ab 13.07.2023 und Vorsitzender ab 13.11.2023)	9,4	1,3
Gesamt	43,1	38,3

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.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Ein aktueller Vorstand und der ehemalige Vorstand nutzen Dienstwagen, die als geldwerter Vorteil versteuert werden. Außerdem werden für ein aktuelles und das ehemalige Vorstandsmitglied Zuschüsse zur Rentenversicherung gezahlt. Des Weiteren erhält ein Vorstandsmitglied Reisekostenzuschüsse bis zu einer vertraglich festgelegten Obergrenze von 600,00 EUR monatlich aufgrund der privaten Bindung an einen anderen Standort. 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 grundsätzlich die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap). Aufgrund der Laufzeit bis zum 31. Mai 2025 enthält der Vertrag des neuen Vorstands keine entsprechende Regelung. 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 Geschäfts-

jahrs 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 einem Mitglied 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 welchem 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 2023/2024

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 11. März 2022 eine Neuregelung beschlossen, die seit dem Geschäftsjahr 2022/2023 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 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.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage hat der Aufsichtsrat sich darauf verständigt, dass es für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023/2024 keine Zielvorgaben und somit keine zu erzielende variable Vergütung gibt.

Erdiente Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2023/2024

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden, belaufen sich auf TEUR 358,9 (2022/2023: TEUR 371,0).

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2023/2024 (2022/2023) wie folgt dar:

in TEUR	Alexander Kroth CIO				Christian Hellmuth (bis 06.06.2024) CFO		Kyrill Turchaninov (ab 06.06.2024) CFO			
	2023/ 2024	2023/ 2024	2023/ 2024	2022/ 2023	2023/ 2024	2022/ 2023	2023/ 2024	2023/ 2024	2023/ 2024	2022/ 2023
	(Ist)	(Min.)	(Max.)	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Min.)	(Max.)	(Ist)
Erdiente Vergütung										
Festvergütung	150,0	150,0	150,0	142,5	102,5	142,5	68,7	68,7	68,7	0,0
Nebenleistungen	30,5	30,5	30,5	18,0	13,0	11,4	4,6	4,6	4,6	0,0
Summe	180,5	180,5	180,5	160,5	115,5	153,9	73,3	73,3	73,3	0,0
STI	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
LTI	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inflationsausgleichsprämie	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvergütung	182,0	182,0	182,0	162,0	117,0	155,4	73,3	73,3	73,3	0,0

Gewährte und geschuldete Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2023/2024

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 2023/2024 folgende Vergütungsbestandteile:

in TEUR	Alexander Kroth CIO		Christian Hellmuth (bis 06.06.2024) CFO		Kyrill Turchaninov (ab 06.06.2024) CFO	
	2023/2024 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2023/2024 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2023/2024 (Ist)	2022/2023 (Ist)
Gewährte und geschuldete Vergütung						
Festvergütung	150,0	142,5	102,5	142,5	68,7	0,0
Nebenleistungen	30,5	18,0	13,0	11,4	4,6	0,0
Summe	180,5	160,5	115,5	153,9	73,3	0,0

in TEUR	Alexander Kroth CIO		Christian Hellmuth (bis 06.06.2024) CFO		Kyrill Turchaninov (ab 06.06.2024) CFO	
	2023/2024 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2023/2024 (Ist)	2022/2023 (Ist)	2023/2024 (Ist)	2022/2023 (Ist)
Auszahlung STI der Geschäftsjahre 2021/2022 bzw. 2022/2023	0,0	20,0	0,0	20,0	0,0	0,0
Auszahlung LTI der Geschäftsjahre 2019/2020 bzw. 2020/2021	0,0	35,9	0,0	35,9	0,0	0,0
Inflationsausgleichsprämie	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0
Summe	1,5	57,4	1,5	57,4	0,0	0,0
Gesamtvergütung	182,0	217,9	117,0	211,3	73,3	0,0

Die Leistungskriterien wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 wie folgt angewendet:

Im Berichtszeitraum erfolgte mangels Zielerreichung in den Vorperioden keine Auszahlung von variablen Vergütungsbestandteilen. Zudem wurden für das Geschäftsjahr 2023/2024 keine Zielvorgaben und somit keine zu erzielende variable Vergütung festgelegt.

Dem maßgeblichen Vergütungssystem wurde damit im Geschäftsjahr 2023/2024 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 Vergleichsgruppen gebildet: Alle am Hauptsitz der DKR beschäftigten, festangestellten kaufmännischen Arbeitnehmer (ohne befristet eingestellte Praktikanten) sowie die an verschiedenen Objektstandorten arbeitenden Hausmeister oder Objektbetreuer.

Für die Entwicklung der Vorstandsbezüge wurden die im Geschäftsjahr zugeflossenen (gewährten) Beträge angegeben.

Der EPRA NAV je Aktie wurde für die Zwecke der Vorstandsvergütung letztmalig für das Geschäftsjahr 2022/2023 ermittelt. Der EPRA NAV je Aktie wurde im Geschäftsjahr 2022/2023 durch die Kennzahl EPRA NTA je Aktie abgelöst.

Vergleichende Darstellung	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Ertragsentwicklung					
Periodenergebnis Deutsche Konsum REIT-AG gemäß IFRS-Abschluss in TEUR	1.967,7	-180.992,1	60.386,7	91.373,0	34.174,0
Veränderung in %	101,1%	-399,7%	-33,9%	167,4%	-35,7%
FFO je Aktie in EUR	0,80	0,94	1,17	1,17	1,06
Veränderung in %	-14,9%	-19,5%	0,0%	10,9%	25,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR	n/a	n/a	n/a	13,31	11,11
Veränderung in %	n/a	n/a	n/a	19,8%	11,9%
EPRA NTA je Aktie in EUR	7,55	7,64	10,98	10,10	n/a

Vergleichende Darstellung	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Veränderung in %	-1,2%	-30,4%	8,7%	n/a	n/a
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung					
Durchschnittswert kaufm. Angestellte	58,9	63,4	58,5	52,8	n/a
Veränderung in %	-7,1%	8,3%	10,8%	n/a	n/a
Durchschnittswert Objektbetreuer	27,3	37,3	32,9	29,7	n/a
Veränderung in %	-26,8%	13,5%	11,0%	n/a	n/a
Entwicklung der gewährten Vorstandsbezüge					
Rolf Elgeti (gewährte Vergütung in TEUR)	-	53,6	71,4	85,5	71,3
Veränderung in %	-	-24,9%	-16,5%	19,9%	0,0%
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	-	0,85	1,22	1,62	n/a
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	-	1,44	2,17	2,88	n/a
Alexander Kroth (gewährte Vergütung in TEUR)	182,0	217,9	244,1	228,6	213,3
Veränderung in %	-16,5%	-10,7%	6,8%	7,2%	11,0%
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	3,09	3,44	4,17	4,33	n/a
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	6,66	5,84	7,41	7,71	n/a
Christian Hellmuth (gewährte Vergütung in TEUR)	117,0	211,3	237,8	219,0	129,4
Veränderung in %	-44,6%	-11,1%	8,6%	69,2%	-49,3%
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	1,99	3,33	4,07	4,15	n/a
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	4,28	5,66	7,22	7,38	n/a
Kyryll Turchaninov (gewährte Vergütung in TEUR)	73,3	-	-	-	-
Veränderung in %	n/a	-	-	-	-
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	1,20	-	-	-	-
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	2,68	-	-	-	-
Entwicklung der gewährten Bezüge des Aufsichtsrats					

Vergleichende Darstellung	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Hans-Ulrich Sutter (gewährte Vergütung in TEUR)	–	7,9	10,0	–	–
Veränderung in %	n/a	–21,4%	n/a	–	–
Achim Betz (gewährte Vergütung in TEUR)	12,5	8,7	7,5	–	–
Veränderung in %	43,7%	16,7%	n/a	–	–
Kristian Schmidt-Garve (gewährte Vergütung in TEUR)	–	5,9	7,5	–	–
Veränderung in %	n/a	–21,5%	n/a	–	–
Johannes C.G. (Hank) Boot (gewährte Vergütung in TEUR)	5,0	5,0	5,0	–	–
Veränderung in %	0,0%	0,0%	n/a	–	–
Nicholas Courmoyer (gewährte Vergütung in TEUR)	–	3,0	5,0	–	–
Veränderung in %	n/a	–40,5%	n/a	–	–
Rolf Elgeti (gewährte Vergütung in TEUR)	8,1	3,1	–	–	–
Veränderung in %	161,3%	n/a	–	–	–
Antje Lubitz (gewährte Vergütung in TEUR)	8,1	2,8	–	–	–
Veränderung in %	189,3%	n/a	–	–	–
Sebastian Wasser (gewährte Vergütung in TEUR)	9,4	1,3	–	–	–
Veränderung in %	623,1%	n/a	–	–	–

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft

Eine feste Grundvergütung sowie jeweilige Nebenleistungen entsprechen den Gepflogenheiten des Arbeitsmarkts und sind somit vielfach Bedingung für den Abschluss neuer und die Verlängerung bestehender Vorstandsverträge. Den Vorstandsmitgliedern fließt somit ein Grundeinkommen zu, das die mit der jeweiligen Position verbundenen Aufgaben und die damit einhergehende Verantwortung angemessen widerspiegelt und das Eingehen unangemessener Risiken verhindert. Die Grundvergütung als erfolgsunabhängiger Vergütungsbestandteil soll darüber hinaus dafür Sorge tragen, dass der Vorstand auch dann seine volle Arbeitskraft der Gesellschaft widmet, wenn die im Rahmen der variablen Vergütung vereinbarten Ziele nicht oder nur in unwesentlichem Rahmen erreicht werden können.

Die variablen Vergütungsbestandteile sollen Anreize für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der DKR setzen. Ziel ist dabei die Schaffung langfristiger Unternehmenswerte entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Gesellschaft. Die variable Vergütung trägt dazu bei, die Interessen der Aktionäre mit jenen des Vorstandes weiter zu harmonisieren.

Ferner trägt sie zu einem langfristigen Engagement der Vorstandsmitglieder bei.

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 2023/2024 betrug für die Vorstandsmitglieder TEUR 150,0 bzw. TEUR 215,0 p.a.

Eine Obergrenze für Nebenleistungen (wie z.B. die Nutzung eines Dienstwagens) besteht lediglich bei Reisekostenzuschüssen eines Vorstandsmitglieds. Die von den Vorstandsmitgliedern in Anspruch genommenen Nebenleistungen bewegen sich im üblichen Rahmen.

Variable Vergütungen für das Geschäftsjahr 2023/2024 wurden nicht festgelegt.

Die Maximalvergütung (ohne Nebenleistungen) für die aktuellen Mitglieder des Vorstands stellt sich demnach wie folgt dar:

In EUR Mio.	Alexander Kroth		Kyrill Turchaninov	
	2023/2024	2022/2023	2023/2024	2022/2023
(anteiliges) Bruttojahresgehalt	150,0	142,5	68,7	n/a
STI	0,0	84,4	0,0	n/a
LTI	0,0	103,1	0,0	n/a
Gesamt	150,0	330,0	68,7	n/a

Die festgelegte Maximalvergütung wurde im Geschäftsjahr eingehalten.

Billigung des Vergütungsberichts für das vorausgegangene Geschäftsjahr

Die ordentliche Hauptversammlung der DKR vom 31. Mai 2024 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023 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 2023 bis zum 30. September 2024 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 17. Dezember 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Rohmann
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2024 erklärt der Vorstand die Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem REIT-Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DKR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15%	30.09.2024	40,2 %	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10% der Aktien	30.09.2024	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75% der Aktiva	30.09.2024	93,7 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75% der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2024	100,0%	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90% des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2024	–	Nein
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2024	17,9%	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von 45%	30.09.2024	40,6 %	Nein
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2024	n/a	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2023 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 11. Januar 2024 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2025 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG
Potsdam, 18. Dezember 2024

Der Vorstand



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

Finanzkalender

19.12.2024

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

14.02.2025

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025

vsl. März 2025

Hauptversammlung

15.05.2025

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts
des Geschäftsjahres 2024/2025

14.08.2025

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
dritten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025

19.12.2025

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/
Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2024/2025

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