Deutsche Konsum REIT-AG

Jahresabschluss (HGB)

1. Oktober 2024 – 30. September 2025

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 30. September 2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025
3. Eigenkapitalspiegel
4. Kapitalflussrechnung
5. Anhang

Anlagenspiegel

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG 2
1.1 Geschäftsmodell, Strategie und Struktur 2
1.2 Steuerungssystem 3
1.3 Forschung und Entwicklung 3

2 Wirtschaftsbericht 4
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 4
2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 5
2.3 Geschäftsverlauf 6
2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 9

3 Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht 12
3.1 Chancen- und Risikobericht 12
3.1.1 Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken 14
3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken 15
3.1.3 Immobilienspezifische Risiken 21
3.2 Prognosebericht 24

4 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung 25

5 Übernahmerelevante Angaben nach § 289a HGB 25

1 Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

1.1 Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandshalter. Das Geschäftsmodell umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Vermietung und Bewirtschaftung inländischer Einzelhandelsimmobilien in mittleren und regionalen Zentren Deutschlands in funktionierenden Mikrolagen.
Ihrer Investitionsstrategie folgend hat die DKR seit ihrer Gründung ein Immobilienportfolio aufgebaut, dessen Fokus auf 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 typischerweise zu gering ist. Ein erheblicher Teil der Mieteinnahmen werden zudem durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturresistent eingeschätzt werden.

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

Zum 30. September 2025 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 151 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von ca. 958.200 m² und einem Buchwert von EUR 641,5 Mio.

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

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

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

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

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

Das Listing der DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) erfolgte am 15. Dezember 2015. Seitdem ist die Aktie an allen gängigen Börsen handelbar und seit dem 3. März 2017 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Darüber hinaus notiert die Aktie seit dem 8. März 2021 im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburger Börse („JSE“) in Südafrika. Der Delisting-Prozess an

der Johannesburg Stock Exchange (JSE) wurde mit Wirkung zum 9. Dezember 2025 unter Beachtung aller regulatorischen Vorgaben abgeschlossen.

Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene grundsätzlich ertragsteuerbefreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung (siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 3.1.2 e) und f) des Lageberichts) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss wie in Vorjahr unter vollständigem Verzicht auf die steuerlichen Regelungen des REIT-Gesetzes und unter Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen. Neben dem laufenden Verfahren mit der Finanzverwaltung hat die DKR zum Geschäftsjahresende das dritte Mal in Folge die Mindesteigenkapitalanforderungen nach § 15 REITG nicht eingehalten. Aus diesem Grund endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres nach § 18 Abs. 4 REITG. Die entsprechenden Satzungsänderungen hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 4. Dezember 2025 beschlossen. Der Vorstand wird dementsprechend nach § 7 REITG die Änderung der Satzung zum Handelsregister anmelden. Die Gesellschaft wird dann als „Deutsche Konsum Real Estate AG“ firmieren.

1.2 Steuerungssystem

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

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

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

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

1.3 Forschung und Entwicklung

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

Der Welthandel schwächte sich im zweiten Quartal spürbar ab, lag im Juni jedoch weiterhin deutlich über dem Jahresanfangsniveau. In den kommenden Monaten dürfte er weiter sinken, da die nun breit wirkenden Zölle ihre volle Wirkung entfalten und Lagerbestände abgebaut werden. Dies wird voraussichtlich auch die globale Industrieproduktion belasten, die zunächst von der zusätzlichen US-Nachfrage profitierte, zuletzt aber bereits an Dynamik verlor. Während sich das Wachstum in Europa abschwächte – im Euroraum fiel die BIP-Zuwachsrate von 0,6 auf 0,1 Prozent, im Vereinigten Königreich von 0,7 auf 0,3 Prozent – zog die Produktion in Asien an. Die Region profitiert derzeit besonders von der starken Nachfrage nach Elektronik und vor allem nach Computerchips.

Unklar ist jedoch, wie nachhaltig die starke Nachfrage ausfällt. Sie könnte zum einen durch steigende Investitionen in KI-Technologien und deren zunehmende Verbreitung im Konsumbereich gestützt sein und damit länger anhalten. Zum anderen könnte es sich aber auch um eine kurzfristige Nachfragespitze handeln, ausgelöst durch Unsicherheit darüber, wie Computerchips künftig von den US-Zöllen betroffen sein werden.
Der Rückgang der Inflation ist ins Stocken geraten. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich der Preisauftrieb zuletzt nicht weiter abgeschwächt. In den G7-Staaten stieg die Inflationsrate von 2,4 Prozent im Mai auf 2,6 Prozent im Juli 2025. Auch die Kerninflation (ohne Energie und Lebensmittel) erhöhte sich leicht und liegt seit über einem Jahr bei rund 3 Prozent. Abgesehen vom Vereinigten Königreich, wo ein regulierungsbedingter Anstieg der Gaspreise die Gesamtinflation erhöht hat, wird die Teuerung derzeit vor allem durch stark gesunkene Energiepreise gedämpft.[2]

Die deutsche Wirtschaft kommt zu Beginn der zweiten Jahreshälfte kaum voran. Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2025 gegenüber dem zweiten Quartal– preis-, saison- und kalenderbereinigt – unverändert geblieben (0,0 %), nachdem es zuvor gesunken war. Nach ersten Schätzungen legten zwar die Ausrüstungsinvestitionen im dritten Quartal 2025 zu, die Exporte gingen hingegen gegenüber dem Vorquartal zurück. Im Vergleich zum Vorjahr lag das BIP des dritten Quartals 2025 preis- und kalenderbereinigt um 0,3 % höher als im dritten Quartal 2024.[3]

Die deutsche Wirtschaft blieb im Herbst 2025 zwar noch ohne Schwung, die konjunkturellen Indikatoren haben sich jedoch zuletzt insgesamt stabilisiert. Die Geschäftserwartungen hellten sich spürbar auf, getragen von der Aussicht auf höhere staatliche Ausgaben. Allerdings ist bis zum Jahresende eher nur mit einer weitgehend stagnierenden Wirtschaftsleistung zu rechnen, zumal die US-Zollpolitik zusätzlich belastend wirkt. Die Wirtschaftsleistung bewegt sich derzeit auf dem Niveau von 2019 und die gesamtwirtschaftlichen

[1] Kieler Konjunkturberichte Nr. 126 (2025/Q3), Weltwirtschaft im Herbst 2025, Seite 3.
[2] Ebd. Seite 4ff.
[3] Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 388 vom30. Oktober 2025.

Produktionskapazitäten sind hauptsächlich aufgrund der Schwäche des industriellen Bereichs unterausgelastet. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte daher im Gesamtjahr mit einem Plus von 0,1 % das Vorjahresniveau kaum übertreffen.[4]

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

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

2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

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

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

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

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

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

---

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

[5] Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 374 vom 14.Oktober 2025.
[6] https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/ezb-rat-leitzinsen-unveraendert-969904, Download am 11.11. 2025.
[7] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2025/2026, 20. Ausgabe, Seite 133
[8] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2025/2026, 20. Ausgabe, Seite 134-135
[9] CBRE: Investmentmarkt Report - Deutschland Investmentmarkt Q3 2025, S. 2
[10] CBRE: Investmentmarkt Report - Deutschland Investmentmarkt Q3 2025, S. 11

Nahversorgungszentren und Fachmärkte als beliebte und robuste Assetklasse beweisen.[11]

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

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

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

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

2.3 Geschäftsverlauf

Sanierungsprozess und Finanzierung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr gezwungen, einen Sanierungs- und Transformationsprozess zu beginnen, um die langfristige Fortführung und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sicherstellen zu können. Am 13. März 2025 hat die Gesellschaft entsprechend bekanntgegeben, dass sie ein Sanierungsgutachten bei der FTI Andersch AG in Auftrag geben und im Zusammenhang damit gemeinsam mit dem Sanierungsgutachter ein Sanierungskonzept erstellen wird. Das Sanierungsgutachten entspricht dem Standard IDW S6 und berücksichtigt die höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH. Gleichzeitig wurde mittels einer Brückenfinanzierung sowie dem Abschluss mehrerer Stillhaltevereinbarungen die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt. Die Fertigstellung und Ausfertigung des Sanierungskonzeptes ist zum 1. September 2025 erfolgt. Das übergeordnete Ziel ist die Reduzierung der Verschuldung des Unternehmens und die Wiederherstellung eines positiven Cashflow-Profils. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen eine Sanierungskapitalerhöhung, in deren Rahmen ein Debt-to-Equity-Swap für Verbindlichkeiten in Höhe von bis zu rund EUR 120 Mio. erfolgen soll, sowie umfangreiche Verkaufsmaßnahmen von Immobilienvermögen mit einem Volumen in Höhe von bis zu EUR 300 Mio. zur Reduzierung der Verschuldung der Gesellschaft. Der Sanierungszeitraum läuft bis September 2027. Die relevanten Finanzierungsgläubiger haben zudem die Fälligkeiten ihrer Forderungen bis zum Ende des Sanierungszeitraums verlängert bzw. vergleichbare Zusagen erteilt.

Am 4. Dezember 2025 fand die außerordentliche Hauptversammlung der DKR statt. Auf dieser wurde insbesondere die Sanierungskapitalerhöhung beschlossen. Diese soll als gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrecht zu einem Bezugspreis von EUR 2,00 pro neu ausgegebener Aktie durchgeführt werden. Das Bezugsverhältnis beträgt 1 zu 1,5. Das bedeutet, dass die Aktionäre der Gesellschaft für eine bestehende Aktien 1,5 neue Aktien beziehen können. Damit soll das gezeichnete Kapital der Gesellschaft von zurzeit EUR 50.351.091,00 um bis zu EUR 75.526.635,00 auf bis zu EUR 125.877.726,00 erhöht werden. Als Sacheinlage werden Forderungen aus Namens- und Wandelschuldverschreibungen im Volumen von bis zu rund EUR 120 Mio. eingebracht. In Höhe eines Betrags

[11] Habona Report 2025: Retail-Transformation: Vom Produkt zum Erlebnis, S. 122
[12] Savills: Ein Ausblick für den deutschen Immobilienmarkt Juli 2025 S. 7
[13] BNP Paribas: Deutschland Report Investmentmarkt Q1-3 2025, S. 4

von rund EUR 108 Mio. wird die Sacheinlage von Unternehmen erbracht, die direkt oder indirekt von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder AöR („**VBL**“) gehalten werden. Die Wandelschuldverschreibungsgläubiger bringen als Sacheinlage die EUR 10 Mio. Wandelschuldverschreibungen (zzgl. Zinsen) vollständig ein. Die Sacheinlage der VBL reduziert sich entsprechend, wenn andere Aktionäre in größerem Umfang ihr Bezugsrecht ausüben.

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

Portfolio

Das am 30. September 2025 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR umfasst 151 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 641,5 Mio. und einer Mietfläche von rund 958.200 m². Im Rahmen der Bewertung durch CBRE ergab sich eine Abwertung des Portfolios um rund 4,9% (Like-for-like). Getrieben wurde diese Abwertung insbesondere durch die Leerstandsentwicklung und notwendige Investitionsmaßnahmen.
Im Geschäftsjahr sind insgesamt 16 Objekte mit einer Jahresmiete in Höhe von EUR 2,7 Mio. verkauft worden. Die Kaufpreise summierten sich auf EUR 34,1 Mio.

Rückzahlungen Obotritia Capital KGaA

Im Oktober 2024 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA einen Nachtrag zur Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung geschlossen. Es wurde vereinbart, dass bei einer Zahlung von EUR 28 Mio. sämtliche bisher gestellten Sicherheiten der Obotritia Capital KGaA zurückgegeben werden. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer weiteren Zahlung von mindestens EUR 10,0 Mio. bis zum 15. Januar 2025 sich das späteste Rückzahlungsdatum für die verbleibende Darlehensforderung auf den 31. Dezember 2025 verschiebt. Im Berichtszeitraum wurden die vereinbarten Beträge in Höhe von EUR 38 Mio. in voller Höhe bezahlt und zur weiteren Tilgung von Schulden genutzt. Aktuell bestehen noch EUR 16,1 Mio. offene Zinsforderungen, welche weiterhin in der Bilanz in voller Höhe wertberichtigt sind.

Hauptversammlung am 1. April 2025

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

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

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

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

Darüber hinaus wurde der Beschluss über die Billigung des nach § 162 AktG erstellten und geprüften

Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2023/2024 sowie die Billigung der Neufassung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder gefasst. Auch die Neufestsetzung der Aufsichtsratsvergütung inklusive entsprechender Satzungsänderung wurde beschlossen.

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

Personalwechsel in Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

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

	30.09.2025	30.09.2024	Passiva	30.09.2025	30.09.2024
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	641.488,2	709.893,5	A. Eigenkapital	182.831,2	194.210,4
B. Umlaufvermögen	49.240,4	88.242,2	B. Rückstellungen	16.301,1	15.151,6
C. Rechnungs-abgrenzungsposten	2.136,2	2.743,5	C. Verbindlichkeiten	493.533,5	591.517,2
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	198,9	0,0
Summe Aktiva	**692.864,7**	**800.879,2**	**Summe Passiva**	**692.864,7**	**800.879,2**

Durch unterjährige Objektverkäufe sowie gleichzeitiger Tilgung bestehender Verbindlichkeiten verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 108.014,4 auf TEUR 692.864,7 (30.09.2024: TEUR 800.879,2). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, der zum 30. September 2025 mit TEUR 641.488,2 bilanziert wird (30.09.2024: TEUR 709.893,5). Das Sachanlagevermögen entspricht somit 92,6 % der Aktiva (30.09.2024: 88,6 %) und entfällt zu 99,97 % auf Immobilien (30.09.2024: 99,96 %).

Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 39.001,8 auf TEUR 49.240,4 (30.09.2024: TEUR 88.242,2). Diese Reduzierung resultiert vor allem aus den getilgten Forderungen gegen die Obotritia Capital KGaA. Somit umfasst das Umlaufvermögen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die als unfertige Leistungen mit TEUR 23.799,9 (30.09.2024: TEUR 35.897,4) ausgewiesen werden, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 5.451,2 (30.09.2024: TEUR 2.392,1) sowie die flüssigen Mittel mit TEUR 9.069,1 (30.09.2024: TEUR 1.407,3).

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich um TEUR 11.379,2 auf TEUR 182.831,2 (30.09.2024: TEUR 194.210,4), was in zwei gegenläufigen Effekten begründet liegt. Infolge von Kapitalerhöhungen durch die Wandlung von zwei Wandelschuldverschreibungen stieg das Kapital um insgesamt TEUR 37.000,0, dementgegen steht jedoch das aktuelle Periodenergebnis in Höhe von TEUR -48.379,2. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 26,4 % (30.09.2024: 24,3 %).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Tilgung von Darlehen um TEUR 55.574,4 auf TEUR 316.668,4 vermindert (30.09.2024: TEUR 372.242,8). Darüber hinaus haben sich die Verbindlichkeiten aus Anleihen um TEUR 25.401,8 auf TEUR 149.211,2 reduziert (30.09.2024: TEUR 174.613,0).Dieser Rückgang resultiert insbesondere aus der Wandlung von zwei Wandelanleihen in Höhe von TEUR 37.000,0 sowie der anteiligen Rückzahlung einer Namensschuldverschreibung in Höhe von TEUR 10.000,0. Demgegenüber steht die Ausgabe einer neuen Namensschuldverschreibung von TEUR 15.700,0 sowie erhöhte Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen bzw. Namensschuldverschreibungen

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2024/2025	2023/2024
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	14.938,3	22.391,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	64.685,0	90.696,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-71.961,5	-116.613,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**7.661,8**	**-3.526,3**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.407,3	4.933,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**9.069,1**	**1.407,3**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 14.938,3 (Vorjahr: TEUR 22.391,2). Der Rückgang des Cashflows aus dem operativen Bereich resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Vermietungsergebnisses und höheren Restrukturierungskosten..

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR 64.685,0 (Vorjahr: TEUR 90.696,1) und resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen von TEUR 33.626,1 (Vorjahr: TEUR 88.656,2) sowie Netto-Einzahlungen (exklusive Zinsen) seitens der Obotritia Capital KGaA in Höhe von TEUR 35.892,8 (Vj.: TEUR 8.576,3).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR -71.961,5 (Vorjahr: TEUR -116.613,6) und betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Tilgungen von Krediten in Höhe von TEUR -55.574,4 (Vorjahr: TEUR -65.451,8) sowie Zinszahlungen in Höhe von TEUR -16.274,0 (Vorjahr: -22.925,2).

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

Ertragslage

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

TEUR	2024/2025	2023/2024
Umsatzerlöse	98.679,5	88.417,1
Davon Mieterlöse	69.590,9	76.108,6
Davon Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung	29.088,6	12.308,5
Bestandsveränderung	-12.097,6	7.634,7
Sonstige betriebliche Erträge	10.076,2	59.097,4
Materialaufwand	-48.945,6	-49.538,8
Davon Betriebskosten	-24.835,6	-27.615,9
Davon Property-/Assetmanagement	-8.350,2	-9.239,0
Davon Instandhaltungsaufwendungen	-14.622,7	-11.711,4
Davon sonstige Aufwendungen	-1.137,0	-972,5
Personalaufwand	-2.594,2	-1.382,3
Abschreibungen	-50.637,1	-32.576,4
Betriebliche Aufwendungen	-19.961,8	-9.141,0
EBIT	-25.480,5	62.510,7
Finanzergebnis	-22.796,5	-18.275,6
EBT	-48.277,0	44.235,1
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-102,2	-5.259,2
Periodenergebnis	**-48.379,2**	**38.975,9**

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um TEUR 10.262,4 auf TEUR 98.679,5 (Vorjahr: TEUR 88.417,1). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Abrechnung von Betriebskosten aus Vorjahren zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 10.076,2 (Vorjahr: TEUR 59.097,4) beruhen im Wesentlichen auf Erträgen aus Objektveräußerungen.

Das Ergebnis im Berichtsjahr sank um TEUR 87.355,1 auf TEUR -48.379,25 (Vorjahr: TEUR 38.975,9). Das verminderte Jahresergebnis des Geschäftsjahres wurde wesentlich durch die außerplanmäßigen Abschreibungen auf 18 Objekte in Höhe von TEUR 28.664,2 (Vj.: TEUR 8.429,3) geprägt. Insgesamt ergab sich eine Reduzierung des EBIT um TEUR 87.991,2 auf TEUR -25.480,5.

Die betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht, was insbesondere in gestiegenen Rechts-, Beratungs- und Restrukturierungskosten begründet liegt.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2024/2025 verschlechterte sich insgesamt um TEUR 4.520,8 auf TEUR -22.796,5 (Vorjahr: TEUR -18.275,6), was im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsen für Unternehmensanleihen resultiert.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2014-2017 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis 2021 sowie Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Im Berichtszeitraum wurden aus Vorsichtsgründen Aufwendungen für Ertragsteuern von TEUR 101,8 (Vorjahr: TEUR 5.258,7) verbucht.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

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

Operativ sind die Mieterlöse aufgrund der Verkäufe wie erwartet zurückgegangen. Das Vermietungsergebnis hat sich mit einer Marge von 38% gegenüber dem Vorjahr mit 53% verschlechtert. Die Verwaltungskosten sind insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Sanierungsprozess stark gestiegen. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Ergebnis von EUR -48,4 Mio. abgeschlossen. Die Finanzierungskosten sind aufgrund der Finanzierungen aus 2024 und des höheren Zinsniveaus angestiegen, was neben dem vertriebsbedingt gesunkenen Vermietungsergebnis zu einem FFO-Rückgang beigetragen hat.

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

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

3 Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

3.1 Chancen- und Risikobericht

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der

Unternehmensführung;

- eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand;
- ein internes Kontrollsystem (IKS), das auf eine richtige und vollständige Rechnungslegung ausgerichtet ist und einen sicheren Rechnungseingangs- und Auszahlungsprozess gewährleistet.

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

a) Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.

b) Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in fünf Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.

c) Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.

d) Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand wird in dieser Phase auf die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.

e) Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems durch einen qualifizierten Risikomanager. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ist vom Vorstand regelmäßig methodisch und inhaltlich anzupassen.

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

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

Die DKR ist den folgenden Risikokategorien bzw. Einzelrisiken ausgesetzt, die sich einzeln oder

zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können:

3.1.1 Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

a) Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

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

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

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

b) Konjunkturelle Risiken

Die DKR erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der 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. Eine negative konjunkturelle Entwicklung würde den Wert der bestehenden Objekte und den bei den angestrebten Veräußerungen erzielbaren Erlös negativ beeinträchtigen.

c) Branchenrisiken im Einzelhandelssektor

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

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

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

d) Änderungen des Finanzierungsumfelds/Kapitalmarktes

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

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

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

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

3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken

a) Risiken aufgrund der Nutzung der IT

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

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

Mit der verpflichtenden Anwendung der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wurde

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

b) Personalrisiken

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

c) Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzepts

Mit der Fertigstellung und Ausfertigung des finalen Sanierungsgutachtens zum 1. September 2025 hat sich die Gesellschaft gegenüber den Finanzierern verpflichtet, bestimmte Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Das übergeordnete Ziel ist die Reduzierung der Verschuldung des Unternehmens und die Wiederherstellung eines positiven Cashflow-Profils. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen eine Sanierungskapitalerhöhung, in deren Rahmen ein Debt-to-Equity-Swap für Verbindlichkeiten in Höhe von bis zu rund EUR 120 Mio. erfolgen soll, sowie umfangreiche Verkaufsmaßnahmen von Immobilienvermögen mit einem Volumen in Höhe von rund EUR 300 Mio zur Reduzierung der Verschuldung der Gesellschaft. Der Sanierungszeitraum läuft bis September 2027. Die relevanten Finanzierungsgläubiger haben zudem die Fälligkeiten ihrer Forderungen bis zum Ende des Sanierungszeitraums verlängert bzw. vergleichbare Zusagen erteilt.

Die Zusagen bzw. Vereinbarungen setzen voraus, dass die Gesellschaft die Sanierungsmaßnahmen umsetzt und dabei den sogenannten Sanierungspfad einhält. Bei Nichteinhaltung haben die Finanzierer Sonderkündigungsrechte, die in der Folge zu Liquiditätsengpässen und zu bestandsgefährdenden Risiken führen können.

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

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

Allgemeine Liquiditätsrisiken

Es bestehen verschiedene Risiken im Hinblick auf die Unternehmensliquidität. Diese können sich zum

einen als Folge möglicher Mietausfälle ergeben. Darüber hinaus können sich im Einzelfall negative Liquiditätsauswirkungen ergeben, wenn Mietverträge nicht verlängert werden können und dadurch Leerstand entsteht. Darüber hinaus kann auch ein Bruch von vereinbarten Kennziffern in Darlehensverträgen (Covenants) oder die verspätete Umsetzung von zugesagten Sanierungsmaßnahmen zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen. Dies kann wiederum zu einer Kettenreaktion anderer Finanzierer führen, so dass sich daraus insgesamt ein bestandsgefährdendes Risiko ergeben kann.

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

Allgemeine Zinsrisiken

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

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

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

Allgemeine Finanzierungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit Objektverkäufen

Im Rahmen von Objektverkäufen ist die DKR dem Risiko der Nichtzahlung von vereinbarten Kaufpreisen aufgrund des Rücktritts von den zuvor abgeschlossenen Kaufverträgen ausgesetzt. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn Fälligkeitsvoraussetzungen bzw. aufschiebende Bedingungen vereinbart sind, deren Eintritt nicht oder nur unter Mitwirkung der jeweiligen Käufer herbeigeführt werden können.

Dies kann dazu führen, dass die Höhe und der Zeitpunkt des Geldzuflusses mit Unsicherheit behaftet ist.

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

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

d) Rechts- und Prozessrisiken

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

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

Aufgrund ihrer Börsennotierung muss die Gesellschaft ihre kapitalmarktrechtlichen Pflichten, insbesondere die nach dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) umsetzen. Ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen wie beispielsweise der Bekanntmachung 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 galt auch bis zum Delisting der DKR von der Johannesburger Börse (JSE) am 9. Dezember 2025. Daraus ergeben sich hohe organisatorische und informatorische Anforderungen, die zwangsläufig mit entsprechenden Kosten verbunden sind. Diesem Risiko wird durch die Beschäftigung einer erfahrenen IR-Managerin und externe Beratung begegnet.

e) Steuerliche Risiken

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

f) Risiken im Hinblick auf den REIT-Status

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der aktuellen Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Erhaltung des REIT-Status hat sich der Vorstand wie im Vorjahr entschieden, den Jahresabschluss zum 30. September 2025 aus Vorsichtsgründen so aufzustellen, dass die aus Sicht des Finanzamts nunmehr vorliegende Aberkennung

der Steuerbefreiung berücksichtigt wird. Demnach bilanziert die DKR-Steuerverbindlichkeiten, um hier alle Risiken bereits im Jahresabschluss darzustellen.

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

g) Pandemische Risiken

Das pandemische Risiko ist seit dem Corona-Ausbruch im Dezember 2019 zurückgegangen, aber weiterhin existent. Fortschreitende Impfungen und ein stark abgeschwächtes Infektionsgeschehen verringern das Risiko von Corona-bedingten Maßnahmen deutlich. Sollte sich die Risikolage aber wieder verschärfen, stellen pandemiebedingte Krisen wieder ein wesentliches und existenzgefährdendes Risiko für viele Unternehmen dar. So waren durch die zwischen 2020 und 2022 staatlich verordneten Lockdowns in Deutschland insbesondere große Teile des deutschen Einzelhandels von Schließungen und massiven Umsatzeinbußen betroffen. Trotz umfangreicher Staatshilfen waren die Lockdowns für viele deutsche Einzelhändler existenzbedrohend, was indirekt auch die Vermieter der Einzelhändler durch wegfallende Mietzahlungen betraf.

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

h) Risiken durch Outsourcing

Mit der Entscheidung, Drittverwalter für die technische und kaufmännische Objektverwaltung einzusetzen, geht die Gefahr der Schlechtverwaltung und des Datenverlustes einher. Dem Risiko der Schlechtverwaltung und des Datenverlustes begegnet die DKR mit einer engen Abstimmung und einer regelmäßigen Kontrolle der Tätigkeit der externen Dienstleister. Wesentliche Maßnahmen wie die Verlängerung bestehender und der Abschluss neuer Mietverträge sowie die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden ab definierten Schwellenwerten in Abstimmung mit dem Vorstand umgesetzt und von diesem freigegeben.

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

3.1.3 Immobilienspezifische Risiken

a) Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

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

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

b) Bestands-, Bewertungs- und Umweltrisiken

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

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

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

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

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

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

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

c) Vermietungsrisiko

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

d) Baurisiko

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

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

e) Risiko steigender Betriebskosten

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

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

3.2 Prognosebericht

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

Fokus auf der Umsetzung des Sanierungspfads

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2025/2026

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

Die Umsetzung beider Maßnahmen ist mit Unsicherheiten behaftet.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 Wurde der Bar- und Sachkapitalerhöhung zugestimmt. Protokollierte Widersprüche können zu Anfechtungsklagen führen. Die Einbringung in Höhe von rund EUR 118 Mio. in Rahmen des Debt-to-Equity Swaps führt zu einer Reduzierung des Zinsaufwands.
Die Umsetzung der Verkäufe ist sowohl zeitlich als auch wirtschaftlich mit Unsicherheiten behaftet. Wir können nicht gesichert sagen, wann welche Objekte zu welchem Kaufpreis verkauft werden. Dies hat aber einen erheblichen Einfluss auf das Vermietungs-, Verkaufs- und Zinsergebnis. Der Vorstand erwartet auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2025/2026 - bedingt durch Objektverkäufe - einen Rückgang der Mieterlöse auf eine Spanne zwischen EUR 58 Mio. bis EUR 63 Mio. Für den FFO wird ein leichter Rückgang prognostiziert, wobei geplante Objektveräußerungen, deren zeitliche Realisierung nicht konkret planbar ist, diesen beeinflussen.

Die Leerstandsquote des Portfolios und die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) sind aufgrund der Verkäufe ebenfalls schwer zu prognostizieren, da beide Kennzahlen unter anderem davon abhängig sind, welche Kennzahlen die zu verkaufenden Objekte aufweisen. Grundsätzlich gehen wir für das Gesamtportfolio von einem leichten Anstieg der Leerstandsquote und einem vergleichbaren Niveau der WALT im Vergleich zum Vorjahr aus,

Unser Fokus liegt auf der Umsetzung der beiden genannten Sanierungsmaßnahmen, um den Fortbestand des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

4 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

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

5 Übernahmerelevante Angaben nach § 289a HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

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

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen. Zum Bilanzstichtag hält kein Aktionär 10 % oder mehr der Stimmrechte.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

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

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

Bedingtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer

ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen.

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

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

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

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

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

Rückkauf eigener Aktien

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

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten oder mittels den Aktionären zur Verfügung gestellter Andienungsrechte erfolgen. Der zu zahlender Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf den Mittelwert der jeweils letzten Aktienkurse (Schlusskurse) der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts zum Erwerb bzw. dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. dem Tag, an dem der Vorstand der Gesellschaft über die Veröffentlichung der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten bzw. die Zurverfügungstellung von Andienungsrechten oder deren Anpassung entscheidet, nicht um mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

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

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 16. Dezember 2025 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.deutsche-konsum.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung zugänglich gemacht.

Potsdam, 16. Dezember 2025
Deutsche Konsum REIT-AG

Lars Wittan	Kyrill Turchaninov
Vorstand (CIO)	Vorstand (CFO)

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2025

AKTIVA		30.09.2025	30.09.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		**1,00**	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	641.266.936,20		709.593.429,91
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		45.509,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	221.249,00		244.504,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	**641.488.185,20**	10.055,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		**23.799.876,63**	35.897.435,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.451.195,10		2.392.073,07
2. Sonstige Vermögensgegenstände	10.920.203,23	**16.371.398,33**	48.545.368,96
III. Guthaben bei Kreditinstituten		**9.069.125,27**	1.407.296,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**2.136.152,48**	2.743.482,22
Summe Aktiva		**692.864.738,91**	**800.879.155,15**

PASSIVA		30.09.2025	30.09.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	50.351.091,00		35.155.938,00
II. Kapitalrücklage	222.504.115,32		200.699.268,32
III. Verlustvortrag	-41.644.776,85		-80.620.709,27
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-48.379.211,24	**182.831.218,23**	38.975.932,42
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	10.006.448,16		10.703.071,21
2. Sonstige Rückstellungen	6.294.670,33	**16.301.118,49**	4.448.484,37
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	149.211.209,59		174.613.036,14
davon konvertibel Euro 10.000.000,00 (Vorjahr Euro 47.000.000,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	316.668.427,01		372.242.809,80
3. Erhaltene Anzahlungen	22.644.551,35		35.555.441,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.610.508,92		6.781.514,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.398.761,23	**493.533.458,10**	2.324.367,67
- davon aus Steuern Euro 24.958,70 (Vorjahr Euro 27.743,36)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 1.171,42 (Vorjahr Euro 1.024,65)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**198.944,09**	0,00
Summe Passiva		**692.864.738,91**	**800.879.155,15**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2024 bis 30.09.2025

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	Euro	**Geschäftsjahr Euro**	**Vorjahr Euro**
1. Umsatzerlöse		98.679.488,76	88.417.103,51
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		10.862.259,12	-7.634.742,98
3. Sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung EUR 2.541,48 (EUR 339,25)		10.076.233,50	59.097.410,32
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		50.180.886,18	49.538.754,95
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.355.152,87		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	239.051,70	2.594.204,57	1.382.334,85
-davon für Altersversorgung EUR 0,00 (EUR 0,00)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlage-vermögens und Sachanlagen		50.637.076,46	32.576.445,93
-davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 28.664.207,23 (EUR 8.429.335,97)			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		19.961.792,18	9.140.978,80
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 0,00)		377.238,24	3.427.512,33
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR 0,00)		23.173.696,02	21.703.167,00
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		101.824,21	5.258.722,19
11. Ergebnis nach Steuern		**-48.378.778,24**	**38.976.365,42**
12. Sonstige Steuern		433,00	433,00
13. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		**-48.379.211,24**	**38.975.932,42**
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-41.644.776,85	-80.620.709,27
15. Bilanzverlust		**-90.023.988,09**	**-41.644.776,85**

Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2023	**35.155.938,00**	**200.699.268,32**	**0,00**	**-80.620.709,27**	**155.234.497,05**
Periodenergebnis				38.975.932,42	38.975.932,42
Stand 30.09.2024	**35.155.938,00**	**200.699.268,32**	**0,00**	**-41.644.776,85**	**194.210.429,47**
Stand 01.10.2024	**35.155.938,00**	**200.699.268,32**	**0,00**	**-41.644.776,85**	**194.210.429,47**
Periodenergebnis				-48.379.211,24	-48.379.211,24
Kapitalerhöhung aus Wandlung	15.195.153,00	21.804.847,00			37.000.000,00
Stand 30.09.2025	**50.351.091,00**	**222.504.115,32**	**0,00**	**-90.023.988,09**	**182.831.218,23**

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025

	Angaben in TEUR	2024/2025	2023/2024
	Jahresergebnis	-48.379,2	38.975,9
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	22.796,5	18.275,7
+/-	Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	50.637,1	32.576,4
+/-	Wertminderungen / Herabsetzung Wertminderung auf Vorräte und Forderungen	2.542,9	-25.907,2
+	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	98,1	0,0
-/+	Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-7.908,2	-26.459,2
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	1.846,2	-978,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern	101,8	5.258,7
-	Gezahlte Ertragsteuern	-813,4	-8.596,1
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.589,8	-12.320,2
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.573,4	1.565,2
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**14.938,3**	**22.391,4**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	33.626,1	88.656,2
-	Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-8.448,1	-13.772,5
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	35.892,8	8.576,3
+	Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	1.685,0	4.074,2
+	Erhaltene Zinsen	1.929,2	3.161,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**64.685,0**	**90.696,1**
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	-98,1	0,0
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	10.000,0	145.900,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	-1.246,9
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihe	0,0	9.850,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihe	0,0	-145,4
-	Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-10.000,0	-195.900,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	13.361,5
-	Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-15,0	-55,8
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-55.574,4	-65.451,8
-	Gezahlte Zinsen	-16.274,0	-22.925,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-71.961,5**	**-116.613,6**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		7.661,8	-3.526,3
Liquide Mittel am Anfang der Periode		1.407,3	4.933,6
Liquide Mittel am Ende der Periode		**9.069,1**	**1.407,3**

ANHANG zum Jahresabschluss zum 30.09.2025

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft mit Sitz in Broderstorf (Geschäftsanschrift: Marlene-Dietrich-Allee 12b, 14482 Potsdam), ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter der Nr. HRB 13072 eingetragen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 23. Dezember 2014 ist die Deutsche Konsum REIT-AG („die Gesellschaft", „DKR") seit dem 15. Dezember 2015 börsennotiert.

Den REIT-Status erhielt sie am 13. Januar 2016. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Aufgrund eines Rechtsstreits mit der Finanzverwaltung wurden aus Vorsichtsgründen sämtliche Steuereffekte bilanziert. Hier wird auf die weiteren Ausführungen im Anhang und Lagebericht verwiesen. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der Satzung aufgestellt. In Euro (EUR) ausgewiesene Anhangsangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR).

Die Gesellschaft ist eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft i.S.d. § 264d HGB. Sie ist eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Das Geschäftsjahr läuft vom 01. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2024 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2023 bis 30. September 2024 dienen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen unter Beachtung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.
Für Gebäude wird eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zu Grunde gelegt. Ausnahmen bilden zwei Objekte, bei denen eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 6 Jahren angesetzt wurde. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Im Geschäftsjahr fielen für 18 Objekte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 28.664,2 (Vj.: TEUR 8.429,3) aufgrund unter dem Buchwert liegender (voraussichtlicher) Verkaufspreise bzw. von einem Gutachter ermittelten Marktwerte an. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 23.799,9 (Vj.: TEUR 35.897,4) ausgewiesen. Bei der Bewertung wurden Umlageausfallwagnisse berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren Wert angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwert- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Bei den Mietforderungen findet eine Beurteilung anhand der Altersstruktur statt, der eine separate Betrachtung für Forderungen, bei denen konkrete Kenntnisse zu mangelnder Werthaltigkeit vorliegen, vorgelagert ist. Dabei werden diese Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Für gewährte Darlehen werden Einzel- und Pauschalwertberichtigungen anhand des Ausfallrisikos gebildet.

Bearbeitungsentgelte für die Restrukturierung von Darlehen von TEUR 464,1 (Vj.: TEUR 88,9) wurden, soweit sie Zinscharakter haben, im Geschäftsjahr als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden linear über die jeweilige Laufzeit abgeschrieben. Des Weiteren enthält der aktive Rechnungsabgrenzungsposten Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, soweit hinreichend objektive Hinweise für ihren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Der im Januar 2016 erlangte REIT-Status bedeutet eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab dem 1. Januar 2016. Aufgrund des Rechtsstreits mit der Finanzverwaltung und des bisherigen Prozessverlaufs wurden aus Vorsichtsgründen bei der Abschlussaufstellung sämtliche Steuereffekte berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023/2024 einen endgültigen Prüfungsbericht 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. Darüber hinaus erkennt die Finanzverwaltung die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer nicht an.

Seitens der Steuerbehörde wurden Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis einschließlich 2021 sowie Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Die Gesellschaft hat Einspruch gegen alle erlassenen Bescheide erhoben. Hierüber wurde seitens der Finanzverwaltung bis zum Aufstellungsdatum noch nicht entschieden. Darüber hinaus hat die DKR Aussetzung der Vollziehung beantragt, was durch die Finanzverwaltung erwartungsgemäß abgelehnt worden ist. Daraufhin hat die DKR Klage auf Gewährung der Aussetzung der Vollziehung vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg eingereicht. Die Klage wurde im Juli 2023 abgewiesen. Die DKR hat die weiterhin strittigen Steuernachzahlungen geleistet. Für weitere Angaben wird auf den Lagebericht verwiesen.

Des Weiteren hat die Gesellschaft gemäß § 18 Abs. 4 REITG die Steuerbefreiung verloren, da sie dreimal hintereinander die erforderliche Eigenkapitalquote nach § 15 Abs. 1 REITG nicht erfüllt hat. Der Vorstand wurde daher auf der Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 ermächtigt, die entsprechenden Satzungsänderungen, insbesondere die Umfirmierung, vorzunehmen.

Im Berichtszeitraum wurden Steuerrückstellungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 97,7 gebildet und Steuerforderungen in Höhe von TEUR 4,1 korrigierend gemindert. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen infolgedessen TEUR 101,8 (Vj.: TEUR 5.258,7).

Des Weiteren ergeben sich latente Steuern aus temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und deren Steuerwerten. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes in Höhe von 31,8 %. Dieser umfasst die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und den Solidaritätszuschlag der DKR. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Saldiert ergibt sich ein Überhang aktiver latenter Steuern, für den das Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wurde.

In der Berichtsperiode wurde vom Wahlrecht, sämtliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen offenzulegen - wie im Vorjahr - Gebrauch gemacht. Dies dient dem einheitlichen Ausweis mit den Anhangsangaben nach den International Financial Reporting Standards.

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. Der Jahresabschluss wurde unter der Fortführungsprämisse („Going Concern") aufgestellt. Aktuell befindet sich die DKR in einem Restrukturierungs- und Sanierungsprozess. Sollten die Sanierungsmaßnahmen bzw. der Sanierungspfad nicht umgesetzt und eingehalten werden können, könnte sich aus den Sonderkündigungsrechten eine Liquiditätsunterdeckung ergeben. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend oder gar existenzgefährdend auf die DKR auswirken.

3. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Sämtliche sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig mit der Ausnahme der Kautionen in Höhe von TEUR 1.186,8.

Die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA wurden im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 38.000,0 getilgt. Zum 30. September 2025 besteht eine Zinsforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in Höhe von EUR 16,1 Mio. Nach einer weiteren Einzelwertberichtigung i.H.v. TEUR 225,1 im Geschäftsjahr auf die verbleibende Zinsforderung beläuft sich der Buchwert zum 30. September 2025 auf TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 38.000,0). Für weitere Informationen verweisen wir auf die Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen im Anhang.

Weiterhin sind hinterlegte Gelder für Instandhaltung mit TEUR 3.519,7 (Vj.: TEUR 2.489,2) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 774,7 (Vj.: TEUR 530,3). Die Bearbeitungsentgelte werden linear über die jeweiligen Laufzeiten abgeschrieben. Des Weiteren beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten bereits gezahlte Versicherungsbeiträge für das vierte Quartal 2025 in Höhe von TEUR 520,3 (Vj.: TEUR 503,7).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum infolge der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen um TEUR 15.195,2 erhöht und beträgt zum 30. September 2025 TEUR 50.351,1 (Vj.: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 50.351.091 Anteile je EUR 1,00.

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

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

Über die 10m EUR-Wandelanleihe mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 05. Oktober 2025 wurde im Berichtszeitraum zunächst eine Stillhaltevereinbarung mit den Gläubigern geschlossen, die Zinsstundung sowie eine Nicht-Fälligstellung der Teilschuldverschreibungen bis zum 31. August 2025 vorsah. Anschließend wurde mit den Gläubigern der Wandelschuldverschreibungen mit Vertrag vom 29.08.2025 vereinbart, dass die Schuldverschreibungen am 30. September 2027 zzgl. aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt werden, sofern keine Wandlung, Rückzahlung, Entwertung oder ein Rückkauf erfolgt. Unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Anmeldung der Durchführung der Restrukturierungskapitalerhöhung zur Eintragung in das Handelsregister eingereicht wurde, ist der Endfälligkeitstag der 30. September 2029.

In Bezug auf die Namensschuldverschreibungen über 45,9m EUR und 40m EUR wurde mit Datum vom 29. August 2025 mit den Gläubigern die Änderung des Fälligkeitsdatums auf den 30. September 2027 und die Änderung des Zinssatzes auf 6,00 % p.a. ab dem 15. August 2025 vereinbart. Unter der aufschiebenden Bedingung der Einreichung des Antrags auf Eintragung der Sanierungskapitalerhöhung beim zuständigen Registergericht ist das Fälligkeitsdatum der 30. September 2029.

Mit den Gläubigern der vorstehenden Namensschuldverschreibungen und Wandelschuldverschreibungen sind Vereinbarungen über einen Debt-to-Equity Swap abgeschlossen worden. Die entsprechende Kapitalerhöhung ist in der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Dezember 2025 beschlossen worden.

Genehmigtes Kapital

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

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

Der Vorstand hat im Rahmen einer Selbstverpflichtung erklärt, von der Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bei etwaiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2025/I nur im Umfang von maximal 20% des Grundkapitals Gebrauch zu machen.

Bedingtes Kapital

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

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

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde des Weiteren durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. April 2025 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020 und des Beschlusses der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023) um bis zu EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von

bis zu 7.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Das Bedingte Kapital II dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben.

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

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

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

Durch Hauptversammlungsbeschlüsse stehen dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats folgende Befugnisse zur Ausgabe neuer Aktien zur Verfügung:

	Beschluss der Hauptversammlung	anwendbar bis	Betrag in TEUR
Genehmigtes Kapital 2025/1	01.04.2025	31.03.2030	21.675,5
Bedingtes Kapital I	13.07.2023	-	9.378,0
Bedingtes Kapital II	13.07.2023 und 01.04.2025	-	0,0
Bedingtes Kapital III	01.04.2025	-	5.297,6

Das bedingte Kapital II in Höhe von ehemals TEUR 7.000,0 wurde im Berichtsjahr 2024/2025 infolge der Wandlung vollständig ausgeschöpft.

Die Kapitalrücklage erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 21.804,8 und beträgt zum Stichtag TEUR 222.504,1. Die Erhöhung ist auf die Agien aus den im Geschäftsjahr erfolgten Wandlungen von Schuldverschreibungen zurückzuführen.

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 10.006,4 (Vj.: TEUR 10.703,1), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 4.136,4 (Vj.: TEUR 2.608,8), sonstige Rückstellungen für Hausverwaltungskosten in Höhe von TEUR 298,0 (Vj.: TEUR 578,6) sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 454,0 (Vj.: TEUR 410,8).

Verbindlichkeiten		Restlaufzeit			
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Besichert
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	149.211,2	7.611,2	111.600,0	30.000,0	111.600,0

	(174.613,0)	(134.613,0)	(10.000,0)	(30.000,0)	(105.900,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	316.668,4 (372.242,8)	22.558,2 (98.530,0)	250.845,9 (190.599,2)	43.264,3 (83.113,6)	258.594,0 (303.579,0)
Erhaltene Anzahlungen	22.644,6 (35.555,5)	22.644,6 (35.555,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.610,5 (6.781,5)	3.610,5 (6.781,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.398,8 (2.324,4)	1.330,1 (2.255,7)	68,7 (68,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	493.533,5 (591.517,2)	**57.754,6 (277.735,7)**	**362.514,6 (200.667,9)**	**73.264,3 (113.113,6)**	**370.194,0 (409.479,0)**

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten.

Im November 2024 sowie Januar 2025 erfolgte die Wandlung der EUR 30m-Wandelanleihe 2015/2025. Dabei wurden 8.195.153 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 und voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01. Oktober 2024 ausgegeben.

Darüber hinaus erfolgte im Juni 2025 die Wandlung der EUR 7m-Wandelanleihe, wobei weitere 7.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem jeweils anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 und voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01. Oktober 2024 ausgegeben wurden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch die Bestellung von Grundschulden, durch mehrere selbstschuldnerische Bürgschaften sowie durch die Abtretung von Mietforderungen besichert. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Kautionsgelder der Mieter in Höhe von TEUR 1.172,1 (Vj.: TEUR 1.218,5). Diesen stehen entsprechende sonstige Verbindlichkeiten gegenüber.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die wesentlichen Umsatzerlöse werden aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien in Deutschland erzielt. Die Vermietung von Wohnungen ist von untergeordneter Bedeutung.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf 18 Objekte aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen in Höhe von TEUR 28.664,2 (Vj.: TEUR 8.429,3) vorgenommen, die aus unter dem Buchwert liegenden (voraussichtlichen) Verkaufspreisen bzw. von einem Gutachter ermittelten Marktwerte resultierten. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Erlöse aus Objektverkäufen in Höhe von TEUR 34.124,5 (Vj.: TEUR 89.783,0) erzielt, denen Abgänge von Sachanlagen in Höhe von TEUR 26.216,3 (Vj.: TEUR 63.320,2) gegenüberstehen, sodass sich ein Buchgewinn von TEUR 7.908,2 (Vj.: TEUR 26.462,7) ergibt.

Darüber fielen im Geschäftsjahr 2024/2025 Restrukturierungskosten in Höhe von TEUR 7.902,9 sowie On-Boarding-Gebühren der neuen Hausverwaltung in Höhe von TEUR 2.000,0 als Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung an.
Des Weiteren enthält die Gewinn- und Verlustrechnung Erträge aus abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 22.454,8 (Vj.: TEUR 8.262,8) als Erträge von außerordentlicher Größenordnung. Der Anstieg beruht insbesondere darauf, dass im Geschäftsjahr auch Betriebskosten aus Vorjahren abgerechnet worden sind.

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß REITG hat die Gesellschaft mindestens 90 % ihres Jahresüberschusses abzüglich etwaiger Verlustvorträge an ihre Aktionäre auszuschütten. Auf Basis des diesjährigen HGB-Ergebnisses von

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

	01.10.2024-30.09.2025	01.10.2023-30.09.2024
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss(+)/ Jahresfehlbetrag (-)	-48.379,2	38.975,9
Gewinnvortrag(+) / Verlustvortrag(-) aus dem Vorjahr	-41.644,8	-80.620,7
Bilanzgewinn(+)/ Bilanzverlust (-)	-90.024,0	-41.644,8

5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

Sonstige Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die diesjährigen Erbbauzinsen betragen TEUR 612,6 (Vj.: TEUR 734,4) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 32,7 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem jährlichen Aufwand von TEUR 41,3 (Vj.: TEUR 39,9) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 5,1 Jahren.

Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen. Diese haben eine Laufzeit bis Mai 2033, wobei sich die jährliche Netto-Kaltmiete auf TEUR 87,9 beläuft.

Latente Steuern

Aus den in § 274 HGB genannten Sachverhalten resultieren latente Steuerbe- und Steuerentlastungseffekte. Die Gesellschaft hat diese Effekte auf der Basis des Körperschaftsteuersatzes (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,83 % und eines Gewerbesteuersatzes von 15,93 % ermittelt. Aktive und passive latente Steuern hat die DKR dabei verrechnet.

Die wesentlichen Unterschiedsbeträge entfallen auf folgende Bilanzpositionen:

Position	Erläuterung der Differenz
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	• Unterschiedliche Abschreibungsdauern und Teilwertabschreibungen
Sonstige Vermögensgegenstände	• Steuerliche Korrekturen

Saldiert ergibt sich ein Überhang aktiver latenter Steuern, für den das Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wurde.

Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 16,5 Vollzeitkräfte (Vj.: 12,5) und 7,5 Teilzeitkräfte (Vj.: 11,3). Von den Teilzeitkräften waren durchschnittlich 4,5 geringfügig Beschäftigte (Vj.: 6,5).

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Höhe von TEUR 277,7 (Vj.: TEUR 278,6) beinhalten Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 275,0 (Vj.: TEUR 273,7) sowie andere Bestätigungsleistungen von 2,7 (Vj.: TEUR 4,9). Die andere Bestätigungsleistung

betrifft die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2024. Aus Nachberechnungen sind TEUR 2,7 (Vj.: TEUR 26,1) periodenfremde Honorare enthalten.

Organe der Gesellschaft:

Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsmandate:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Daniel Löhken Mitglied des Aufsichtsrats seit April 2025. Vorsitzender des Aufsichtsrats seit April 2025.	Rechtsanwalt in eigener Kanzlei, Düsseldorf.	• Noratis AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)
Sebastian Wasser Mitglied des Aufsichtsrats seit Juli 2023. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit April 2025.	Vorstandsvorsitzender (CEO), ehret + klein AG, Starnberg Geschäftsführer, e+k Investment Management GmbH, München e+k Asset und Property Management GmbH, Starnberg.	• Keine
Johannes C.G. (Hank) Boot Mitglied des Aufsichtsrats seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, Birkirkara, Malta.	• Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied) • Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats bis 23. Mai 2025), börsennotiert
Dr. Kai Gregor Klinger Aufsichtsratsmitglied seit April 2025.	Managing Partner RosenbergSC, Frankfurt am Main	• Keine
Achim Betz Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis Januar 2025	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).	• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Antje Lubitz Mitglied des Aufsichtsrats bis April 2025	Geschäftsführerin, 3PM Services GmbH, Berlin	• Keine
Rolf Elgeti Mitglied des Aufsichtsrats bis April 2025	Persönlich haftender Gesellschafter, Obotritia Capital KGaA, Potsdam.	• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender bis 29.10.2024) • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)

		• Pyreg GmbH, Dörth (Mitglied des Beirats)

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 85,8 (Vj.: TEUR 43,1) ohne Umsatzsteuer und umfasst ausschließlich feste, nicht variable Bezüge. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

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

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

Die Vorstandsmitglieder verdienten im Berichtszeitraum eine Gesamtvergütung von TEUR 886,1 (Vj.: TEUR 372,3), davon TEUR 513,1 (Vj.: TEUR 369,3) Festvergütung inkl. Nebenleistungen sowie variable Vergütungen von TEUR 373,0 (Vj.: TEUR 0,0). Im Berichtsjahr wurden keine Vorschüsse (Vj.: TEUR 0,0) an Vorstandsmitglieder gezahlt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Der Umfang der Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt.

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist ein assoziiertes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam.

Für die Bereitstellung von Verwaltungspersonal wurde von der Obotritia Capital KGaA im Geschäftsjahr eine Umlage von TEUR 36,9 (Vj.: TEUR 149,0) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit lief zunächst bis zum 31. Dezember 2024 in Abhängigkeit von einem geplanten Personalwechsel. Da das betreffende Arbeitsverhältnis bei der Obotritia Capital KGaA im März 2025 beendet wurde, endete auch die Laufzeit des Umlagevertrags mit diesem Zeitpunkt.

Mit Datum vom 30. April 2015 wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen, in dem die Gesellschaft der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen zur Verfügung stellen kann. Mit letztem Nachtrag vom 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Die Zinszahlungen wurden gestundet und waren spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Der vereinbarte Zins wurde mit Blick auf vergleichbare Darlehen ohne Sicherheiten auf 8 % p.a. festgelegt. Nach der Fälligkeit des Darlehens am 04. Juli 2023 wurde das Darlehen mit 5 % über dem jeweils geltenden, festgelegten Basiszins verzinst, im Berichtszeitraum somit mit 8,37 %.

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

Die Gesellschaft hatte einen Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr waren Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.050,8 (Vj.: TEUR 2.183,8) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fielen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an.

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

Beide Verträge mit der Elgeti Brothers GmbH wurden mit Wirkung zum 30. September 2025 gegen Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von EUR 0,5 Mio. aufgehoben. Des Weiteren wurden in dieser Vereinbarung weitere Leistungen – insbesondere die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2025 und Zuarbeiten für die Erstellung des Jahresabschlusses zum 30.09.2025 vereinbart. Für diese Leistungen erhält Elgeti Brothers EUR 0,45 Mio.

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

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

Mit der Diana Contracting GmbH, welche ein 100%iges Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA ist, bestehen diverse Pachtverträge über die Nutzung von Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen durch die Diana Contracting GmbH. Die Verträge laufen bis zum 31. Dezember 2030. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Umsätze in Höhe von TEUR 5,3 (Vj.: TEUR 4,9) erzielt.

Im April 2024 hat die DKR eine nachrangig besicherte Wandelanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. begeben. Herr Johannes C.G. (Hank) Boot ist Aufsichtsratsmitglied und fungierte als Zeichnungsberechtigter für Tiven Malta Ltd. für die anteilige Zeichnung von Teilschuldverschreibungen. Auf die Tiven Malta Ltd. entfielen im Geschäftsjahr 2024/2025 hieraus Zinsaufwendungen von TEUR 210,0 (Vj.: TEUR 102,4).

Darüber hinaus verfügt die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) seit der Wandlung im Mai 2025 über maßgeblichen Einfluss, da sie zum Bilanzstichtag indirekt insgesamt 24,97 % der Anteile an der Deutsche Konsum REIT-AG hält. Die VBL ist zudem in Investmentfonds investiert, welche in von der Deutsche Konsum REIT-AG ausgegebene Namensschuldverschreibungen investiert sind. Die Fonds werden von der Internationale Kapitalanlagegesellschaft (INKA) als unabhängige Fondsmanagerin verwaltet. Die INKA hat handelnd für die entsprechenden Fonds der Deutsche Konsum REIT-AG im Berichtszeitraum infolge der Änderung der Namensschuldverschreibungen TEUR 5.000,0 als Restrukturierungskosten sowie Verzugsschaden in Rechnung gestellt, welche allerdings nicht durch die Gesellschaft bezahlt werden müssen, sondern Teil der TEUR 15.700,0-Namensschuldverschreibung sind, die im Rahmen des Debt-to-Equity Swaps eingebracht werden sollen. Die INKA handelnd für die entsprechenden Fonds agiert als Gläubigerin der TEUR 15.700,0-, TEUR 40.000,0- sowie TEUR 45.900,0-

Namensschuldverschreibungen. Hierfür fielen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 8.100,4 (Vj.: n/a[1]) an, davon TEUR 2.937,6 seit Erlangung des maßgeblichen Einflusses.

In der Bilanz bestehen folgende Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen und Personen:

TEUR	30.09.2025	30.09.2024
Sonstige Forderungen		
Gegen Elgeti Brothers GmbH	1,4	13,4
gegen Obotritia Capital KGaA	0,0	38.000,0
Gegen Diana Contracting GmbH	0,0	1,4
Verbindlichkeiten aus Anleihen inkl. Zinsen		
gegen Internationale Kapitalanlagegesellschaft (INKA) handelnd für die entsprechenden Fonds	107.931,9	n/a[2]
Gegen Tiven Malta Ltd.	1.904,8	1.798,8
Gegen Obotritia Capital KGaA	0,0	9.600

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.

Mitteilung gem. § 33 Abs. 1 und 2 WpHG / § 11 Abs. 5 REITG

Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder AöR – VBL hat uns am 05. August 2025 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 01. August 2025 24,97 % (das entspricht 12.572.704 Stimmrechten) betrug. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschten Gesellschaften MS1 alpha invest GmbH (4,60 %), MS 1 beta invest GmbH (6,47 %), MS 1 gamma invest GmbH (6,95 %) und MS 1 delta invest GmbH (6,95 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 5 % oder mehr betragen.

Die Lotus FamilyInvest AG hat uns am 05. Juni 2025 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 28. Mai 2025 4,61 % (das entspricht 2.322.421 Stimmrechten) betrug. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschte Centaury Management Ltd. gehalten, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt.

Herr Rolf Elgeti hat uns am 03. Juni 2025 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 28. Mai 2025 25,64 % (das entspricht 12.908.821 Stimmrechten) betrug. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihm beherrschten Gesellschaften Obotritia Capital KGaA (8,43 %), Babelsberger Beteiligungs GmbH (4,52 %) und Försterweg Beteiligungs GmbH (4,42 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen. Weitere Beteiligungen kleiner als 3 % werden über die von ihm kontrollierten Gesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Gamma Invest GmbH, Obotritia Delta Invest GmbH, Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Midgard Beteiligungsgesellschaft GmbH und EFa Vermögensverwaltungs KG gehalten.

Herr Marcel Jo Maschmeyer hat uns am 03. Juni 2025 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 28. Mai 2025 auf 4,54 % (das entspricht 2.285.879 Stimmrechten) vermindert hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei von ihm direkt (472.527 Stimmrechte, dies entspricht 1,09 %) sowie über die von ihm beherrschte Paladin Asset Management Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen (1.802.569 Stimmrechte, dies entspricht 3,58 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt.

Die Zerena GmbH hat uns am 27. Januar 2025 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 23. Januar 2025 auf 5,06 % (das entspricht 2.194.538 Stimmrechten) erhöht hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte

[1] keine Vorjahresangabe, da im Vorjahr keine nahestehenden Unternehmen
[2] keine Vorjahresangabe, da im Vorjahr keine nahestehenden Unternehmen

werden dabei über die von ihr beherrschte Gesellschaft Rocata GmbH (5,06 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen.[3]

MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable hat uns am 6. Dezember 2024 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 29. November 2024 auf 4,5 % (das entspricht 1.831.025 Stimmrechten) verringert hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei direkt über sie gehalten. Ihr Stimmrechtsanteil beträgt 3 % oder mehr. Diese Stimmrechte werden auch der Massachusetts Financial Services Company über die von ihr beherrschte MFS Investment Management Company (Lux) S.à.r.l. zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt.[4]

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

Am 16. Dezember 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben, ebenfalls am 16. Dezember 2025 wurde die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (http:// www.deutsche-konsum.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Potsdam, den 16. Dezember 2025

Lars Wittan
Vorstand (CIO)

Kyrill Turchaninov
Vorstand (CFO)

[3] Die Meldung basiert auf einer Aktienzahl von 43.351.091 Stück. Unter Berücksichtigung der Aktienzahl zum 30. September 2025 (50.351.091 Stück) ergibt sich ein prozentualer Stimmrechtsanteil von 4,36 %.
[4] Die Meldung basiert auf einer Aktienzahl von 40.728.642 Stück. Unter Berücksichtigung der Aktienzahl zum 30. September 2025 (50.351.091 Stück) ergibt sich ein prozentualer Stimmrechtsanteil von 3,64 %.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind."

Potsdam, den 16. Dezember 2025

Lars Wittan	Kyrill Turchaninov
Vorstand (CIO)	Vorstand (CFO)

Anlagenspiegel

Angaben in Euro	Bruttowerte 2024/2025					Abschreibungen 2024/2025					Buchwerte 2024/2025	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.10.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umgliederungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 30.09.2025	Abschreibungen (kumuliert bis 01.10.2024)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 30.09.2025	Buchwert 30.09.2025	Buchwert 30.09.2024
I. Immatrielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.504,15	0,00	0,00	0,00	4.504,15	4.503,15	0,00	0,00	0,00	4.503,15	1,00	1,00
Immatrielle Vermögensgegenstände	**4.504,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.504,15**	**4.503,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.503,15**	**1,00**	**1,00**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	863.958.056,20	6.087.506,16	-34.517.438,55	2.360.055,00	837.888.178,81	154.364.626,29	50.601.867,77	-8.345.251,45	0,00	196.621.242,61	641.266.936,20	709.593.429,91
2. Technische Anlagen und Maschinen	47.696,73	0,00	-47.696,73	0,00	0,00	2.187,73	1.391,00	-3.578,73	0,00	0,00	0,00	45.509,00
3. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	315.082,17	10.562,69	0,00	0,00	325.644,86	70.578,17	33.817,69	0,00	0,00	104.395,86	221.249,00	244.504,00
4. geleistete Anzahlungen	10.055,00	2.350.000,00	0,00	-2.360.055,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.055,00
Sachanlagen	**864.330.890,10**	**8.448.068,85**	**-34.565.135,28**	**0,00**	**838.213.823,67**	**154.437.392,19**	**50.637.076,46**	**-8.348.830,18**	**0,00**	**196.725.638,47**	**641.488.185,20**	**709.893.497,91**
Gesamtsumme Konzern Anlagevermögen	**864.335.394,25**	**8.448.068,85**	**-34.565.135,28**	**0,00**	**838.218.327,82**	**154.441.895,34**	**50.637.076,46**	**-8.348.830,18**	**0,00**	**196.730.141,62**	**641.488.186,20**	**709.893.498,91**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG - bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 sowie den Anhang, einschließlich der dort dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 2 „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs und in Abschnitt 2.3 „Geschäftsverlauf - Sanierungsprozess und Finanzierung“ sowie auf Abschnitt 3.1.2 „Unternehmensspezifische Risiken - Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes“ des Lageberichts dargestellten Sachverhalte hin, wonach die Geschäftsführung bestandsgefährdende Risiken identifiziert hat, falls die Gesellschaft den sogenannten Sanierungspfad nicht einhält. Bei Nichteinhaltung haben die Finanzierer Sonderkündigungsrechte, die in der Folge zu Liquiditätsengpässen und zu bestandsgefährdenden Risiken führen können. Für die fristgerechte Rückführung der bestehenden Verbindlichkeiten ist vorgesehen, bis spätestens September 2027 Immobilien im Umfang von bis zu Mio. € 300 zu veräußern. Vor dem Hintergrund des gegenwärtig angespannten Marktumfelds auf der Immobilien- und Finanzierungsseite ist dabei mit Preisabschlägen zu rechnen, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage haben könnten. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken. Darüber hinaus ist die termingerechte Umsetzung der geplanten Verkaufsaktivitäten von entscheidender Bedeutung für die Sicherstellung der laufenden Liquiditätsausstattung. Verzögerungen bei Ankaufsprüfungen oder Finanzierungsanfragen potenzieller Käufer könnten die Umsetzung der Transaktionen verzögern, den Sanierungspfad gefährden und zusätzlich Liquiditätsengpässe sowie bestandsgefährdende Risiken verursachen. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

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

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Bewertung der Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Deutsche Konsum REIT-AG bewertet die Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Grundstücke und Gebäude sind zum Abschlussstichtag auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt.

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 dauerhaft unter dem ausgewiesenen Buchwert liegt.

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 Immobilien-

beständen 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 „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, sowie den Lagebericht, Kapitel „3.1.3 Immobilienspezifische Risiken - Bestands- und Bewertungs- sowie Umweltrisiken“.

Die Beurteilung der Berichterstattung zu Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die gesetzlichen Vertreter haben Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes identifiziert, welche zu einer Liquiditätsunterdeckung führen könnten, falls die Sanierungsmaßnahmen bzw. der Sanierungspfad nicht umgesetzt und eingehalten werden kann. Hieraus können sich Sonderkündigungsrechte der Finanzierer ergeben, die in der Folge zu Liquiditätsengpässen und zu bestandsgefährdenden Risiken führen können. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssen Immobilien im Umfang von bis zu Mio. € 300 veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert werden müssen. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

Die im Lagebricht angegebene möglicherweise auftretende Abweichung vom Sanierungspfad könnte eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die Unternehmensfortführung sein. Würde eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die Unternehmensfortführung bestehen, ergäben sich entsprechende Berichtspflichten im Anhang und Lagebericht der Gesellschaft.

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

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst von den gesetzlichen Vertretern der DKR ihre Einschätzung der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit eingeholt. Unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten Planung im Rahmen eines Sanierungsgutachtens, haben wir beurteilt, ob die Anwendung des von den gesetzlichen Vertretern bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zugrunde gelegten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist und ob im Zusammenhang mit den identifizierten Ereignissen oder Gegebenheiten eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit besteht. Ausgangspunkt unserer Beurteilungen bildeten die von den gesetzlichen Vertretern der DKR im Rahmen eines Sanierungsgutachtens erstellte Planung für das Geschäftsjahr 2025/2026 sowie 2026/2027. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität sowie der Unabhängigkeit des von der Deutsche Konsum REIT-AG beauftragten externen Gutachters überzeugt. Die getroffenen Planungsannahmen haben wir auf deren Plausibilität und Nachvollziehbarkeit, die zugrundeliegenden Daten auf deren Verlässlichkeit beurteilt. Ferner haben wir beurteilt, ob die von den gesetzlichen Vertretern der DKR eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere die Objektverkäufe, geeignet sind, die mögliche Liquiditätsunterdeckung zu verhindern. Auf Grundlage der bei unseren Prüfungshandlungen gewonnenen Erkenntnisse haben wir beurteilt, ob die Darstellung im Jahresabschluss und im Lagebericht unter den gegebenen Umständen angemessen ist.

Unsere Schlussfolgerungen

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang Abschnitt 2 „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und den Lagebericht Abschnitt 2.3 „Geschäftsverlauf - Sanierungsprozess und Finanzierung“ sowie auf Abschnitt 3.1.2 „Unternehmensspezifische Risiken - Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes“.

Sonstige Informationen

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

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

- den Bericht des Aufsichtsrats.

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

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 Jahresabschluss, 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 Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken

durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „JA“ (SHA256: 47bf6a773755042740e023c227fac28162c24fda0dbd69c6c5ac2268715eb17a) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. April 2025 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Juni 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht - auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses 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 Bestandsteile des Lageberichts

Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung

Berlin, den 16. Dezember 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Rohmann
Wirtschaftsprüfer

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