

## 4. Bericht des Aufsichtsrats



### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

#### Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

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

wicklung sowie über die jeweils aktuelle Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft sowie zu den zu deren Stabilisierung zu ergriffenen Maßnahmen.

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

Im Berichtsjahr war in der Zeit bis zum 13. November 2023 Herr Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrates. In der Aufsichtsratssitzung vom 13. November 2023 wurde dann Herr Sebastian Wasser zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt und hat dieses Amt seitdem inne. In dem gesamten Berichtszeitraum hatte Herr Achim Betz den stellvertretenden Vorsitz des Aufsichtsrates inne und nimmt dieses Amt auch weiterhin wahr.

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

Zusätzlich zur fortlaufenden Wahrnehmung seiner Informationsrechte nahm der Aufsichtsrat auch im

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

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

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

#### **Sitzungsteilnahme der Aufsichtsräte**

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 12 Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen der ganz überwiegende Teil als virtuelle Sitzungen (online mit Bild- und Tonübertragung) und eine als Präsenzsitzung abgehalten wurden. Zudem befanden sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in einem regelmäßigen informatorischen Austausch untereinander und mit den Mitgliedern des Vorstandes. Sofern erforderlich, wurden Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstandes erfolgten nach Prüfung der Sitzungsunterlagen sowie nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat tagte bei Bedarf auch ohne den Vorstand. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäfts-

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

#### **Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat**

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

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

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

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

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

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

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

In seiner Tätigkeit wird der Aufsichtsrat sowohl vom Prüfungsausschuss (sog. Audit Committee bzw. Prüfungsausschuss) als auch vom Konfliktausschuss (dem sog. Conflict Committee) unterstützt. Der letztgenannte wurde – unter Beachtung zwingender aktienrechtlicher Grenzen – mit möglichst umfangreichen und weitgehenden Befugnissen ausgestattet und damit auch zur möglichst abschließenden Erledigung aller Themen ertüchtigt, bezüglich denen einzelne Mitglieder derzeit Interessenskonflikte haben. Das Conflict Committee hat maximal vier Mitglieder und ist beschlussfähig, sobald ihm drei Mitglieder angehören. Die derzeitigen Mitglieder sind Herr Betz, Herr Wasser und Frau Lubitz, wobei Herr Betz zum Vorsitzenden des Conflict Committee und Herrn Wasser zum stellvertretenden Vorsitzenden des Conflict Committee gewählt wurden.

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

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

#### **Tätigkeit des Prüfungsausschusses im Berichtszeitraum**

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 21. Juli 2023 wurden die folgenden Mitglieder des Aufsichtsrats in den Prüfungsausschuss gewählt: Herr Achim Betz (als Vorsitzender des Prüfungsausschusses), Frau Antje Lubitz (als stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses) und Herr Rolf Elgeti (als Mitglied des Prüfungsausschusses). Die Hauptaufgabe des Prüfungsausschusses der DKR ist die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie der Abschlussprüfung. Der Ausschuss berichtet an den Aufsichtsrat.

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

Der Prüfungsausschuss sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung für die Bestellung des Abschlussprüfers DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr 2023/2024 aus.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Prüfungsausschuss erklärt, dass keine Umstände vorliegen, die Anlass dazu geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsausschuss hat die erforderliche Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers eingeholt, die Qualifikation des Abschlussprüfers überprüft und eine Honorarvereinbarung mit ihm abgeschlossen.

Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Vorsitzende, Herr Achim Betz, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Die stellvertretende Vorsitzende, Frau Antje Lubitz (seit 21. Juli 2023), erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Rechnungslegung. Weitere Details hierzu finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung. Die Lebensläufe der Prüfungsausschussmitglieder sind unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.

### **Corporate Governance und Entsprechenserklärung**

Über die Corporate Governance bei der Deutsche Konsum REIT-AG berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website des Unternehmens unter <https://www.deutsche-konsum.de/> im Bereich „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt „Corporate Governance“ sowie im Geschäftsbericht 2023/2024.

### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2024 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 31. Mai 2024 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 17. Dezember 2024 teilgenommen und in dieser über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Hierzu gehörten auch seine Ausführungen zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess. Darüber hinaus stand er den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Im zeitlichen Vorlauf zur Bilanzsitzung stellten die Aufsichtsratsmitglieder dem Vorstand und dem Abschlussprüfer eine Vielzahl von Fragen (vor allem zu den Schwerpunkten der Abschlussprüfung, zu den jeweiligen Prüfungsergebnissen und zur Kontrolle der Plausibilität der vorgenommenen Prüfung). Dieses wurden vom Vorstand und dem Abschlussprüfer eingehend beantwortet.

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

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

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

**Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat**

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

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

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

Potsdam, im Dezember 2024

Für den Aufsichtsrat



Sebastian Wasser  
Aufsichtsratsvorsitzender

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

## Anlage A:

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

VS Virtuelle Sitzung

PS Präsenzsitzung

UB Umlaufbeschluss

VS CC Virtuelle Sitzung des Conflict Committee

R CC Report des Conflict Committee