



# Jahresabschluss (HGB)

1. Oktober 2023 – 30. September 2024

## **Inhaltsverzeichnis**

- I. Lagebericht
- II. Jahresabschluss
  - 1. Bilanz zum 30. September 2024
  - 2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Oktober 2023  
bis 30. September 2024
  - 3. Eigenkapitalpiegel
  - 4. Kapitalflussrechnung
  - 5. Anhang
    - Anlagenspiegel
- III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG</b>	<b>2</b>
1.1	Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	2
1.2	Steuerungssystem	4
1.3	Forschung und Entwicklung	4
<b>2</b>	<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>4</b>
2.1	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	4
2.2	Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	6
2.3	Geschäftsverlauf	7
2.4	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	10
<b>3</b>	<b>Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht</b>	<b>14</b>
3.1	Chancen- und Risikobericht	14
3.1.1	Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken	15
3.1.2	Unternehmensspezifische Risiken	17
3.1.3	Immobilienpezifische Risiken	22
3.2	Prognosebericht	28
<b>4</b>	<b>Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Übernahmerelevante Angaben nach § 289a HGB</b>	<b>29</b>

## **1 Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG**

### **1.1 Geschäftsmodell, Strategie und Struktur**

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandhalter. Die Geschäftstätigkeit umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung inländischer Einzelhandelsimmobilien in mittleren und regionalen Zentren Deutschlands in funktionierenden Mikrolagen. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf einzelner Objekte geprüft und gegebenenfalls durchgeführt.

Das Listing der DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) erfolgte am 15. Dezember 2015. Seitdem ist die Aktie an allen gängigen Börsen handelbar und seit dem 3. März 2017 im Prime Standard der Deutsche Börse AG notiert. Darüber hinaus notiert die Aktie seit dem 8. März 2021 im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburgur Börse („JSE“) in Südafrika, wobei hier in naher Zukunft ein Delisting geplant ist. Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene grundsätzlich ertragsteuerbefreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung (siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 3.1.2 e) des Lageberichts) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss unter vollständigem Verzicht auf die steuerlichen Regelungen des REIT-Gesetzes und unter Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen.

Ihrer Investitionsstrategie folgend hat die DKR seit ihrer Gründung ein Immobilienportfolio geschaffen, dessen Fokus auf Versorgungsimmobilien in Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen liegt. Durch den geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufspreise lassen sich hier höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen. Die DKR agiert dabei als professioneller Investor und Bestandhalter in einer Nische, da das Investitionsvolumen je Objekt in der Regel bis zu EUR 25 Mio. beträgt und somit für Privatinvestoren meistens zu hoch, gleichzeitig jedoch für Institutionelle Investoren zu gering ist. Die wesentlichen Mieteinnahmen werden zudem durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturreisistent eingeschätzt werden.

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

Zum 30. September 2024 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 167 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von knapp unter einer Million m<sup>2</sup> und einem Buchwert von EUR 709,9 Mio.

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

Größter Aktionär der DKR ist derzeit die Obotritia Capital KGaA („Obocap“) mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen derzeit rund 24,61 %

(zum Bilanzstichtag 28,51 %) der Aktien hält. Die Obocap stellte der DKR im Berichtszeitraum Personal bereit, welches anteilig über eine Kostenverrechnung die Gesellschaft weiterbelastet wurde. Trotz der gehaltenen Anteile (direkt oder indirekt über Tochterunternehmen) und einer Streubesitzquote von derzeit ca. 37,31 % gem. REIT-Gesetz ist nicht von einer faktischen Beherrschung der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochtergesellschaften auszugehen, da die Präsenzmehrheit durch die Obotritia Capital KGaA erstmals auf der Hauptversammlung der DKR am 13. Juli 2023 nicht mehr gegeben war. Eine Beherrschung liegt spätestens seit diesem Zeitpunkt nicht mehr vor.

## 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), die Anfangsrendite und der aFFO (adjusted funds from operations) sowie die Quote der laufenden Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zu den Mieterlösen.

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

Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen der DKR sind Leerstandsquoten sowie die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (weighted average lease term – WALT) sowohl auf Einzelobjektebene als auch auf Gesamtportfolioebene. Durch den dem Geschäftsmodell entsprechenden Zukauf von Objekten mit höherem Leerstand und geringen Mietvertragsrestlaufzeiten sind diese nichtfinanziellen Kennziffern deutlichen Schwankungen unterworfen.

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

## 1.3 Forschung und Entwicklung

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

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

Auch wenn das Wirtschaftswachstum nur moderat blieb, erwies sich die Weltwirtschaft, trotz der Herausforderungen durch den Inflationsschock und die strenge Geldpolitik gemäß einem Konjunkturbericht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) im Jahr 2023 als widerstandsfähiger als erwartet.<sup>1</sup> In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hemmten hohe Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und das Ausbleiben fiskalischer Impulse das Wirtschaftswachstum. In den ersten Monaten des Jahres 2024 expandierte die Weltwirtschaft jedoch wieder merklich rascher. Wesentlich dafür war, dass die Produktion in den Schwellenländern, insbesondere in China, deutlich stärker anstieg als zuvor. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften setzte sich die wirtschaftliche Expansion hingegen in einem etwas verlangsamten Tempo fort. Obwohl die Arbeitslosigkeit in diesen Ländern in diesem Jahr leicht anstieg, blieb sie auf historisch niedrigem Niveau.<sup>2</sup> Im dritten Quartal 2024 expandierte die Weltwirtschaft wieder in eher gemäßigttem Tempo, maßgeblich dafür war das verlangsamte Expansionstempo in den Schwellenländern. Die

---

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

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

Inflation war zuletzt vor allem aufgrund eines hartnäckigen Anstiegs der Preise für Dienstleistungen nur geringfügig gesunken, der erwartete Rückgang in Richtung der Zielmarke von 2 % dürfte sich daher nur langsam vollziehen und erst im Jahr 2025 erreicht werden. Weitere Risiken für die Weltwirtschaft sind vor allem geopolitischer Natur und hängen unter anderem mit den Unwägbarkeiten rund um die US-Präsidentenwahlen zusammen. Eine Eskalation von Handelskonflikten könnte die weltwirtschaftliche Aktivität belasten. Gleichzeitig verzeichnete die Wirtschaft in Europa zum ersten Mal seit anderthalb Jahren wieder einen spürbaren Anstieg. Im Euroraum betrug das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 0,3 %. Diese Beschleunigung war hauptsächlich auf die Belebung der Exporte zurückzuführen, während die Importe sogar leicht zurückgingen.<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

---

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

<sup>4</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 205 vom 24. Mai 2024.

<sup>5</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 325 vom 27. August 2024.

<sup>6</sup> Deutsche Bundesbank: 76. Jahrgang, Nr. 9, Monatsbericht September 2024.

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

<sup>8</sup> Deutsche Bundesbank: 76. Jahrgang, Nr. 9, Monatsbericht September 2024.

<sup>9</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 389 vom 11. Oktober 2024.

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

## 2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

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

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

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

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

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

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

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

---

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

<sup>12</sup> Hahn Gruppe, ebd. S. 122

<sup>13</sup> 20. Habona Report 23/24, Seite 22.

<sup>14</sup> Hahn Gruppe, ebd. S. 123

<sup>15</sup> BNP Paribas: Report Investmentmarkt Q1-Q3, Seite 2.

<sup>16</sup> Savills Deutschland: Market in Minutes, S.1

<sup>17</sup> CBRE: Investmentmarkt Report - Deutschland Investmentmarkt Q3 2024, S. 4

rechnen.<sup>18</sup>

### 2.3 Geschäftsverlauf

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

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

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

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

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR aktuell 167 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 69,7 Mio. und einem Buchwert in Höhe von rund EUR 709,9 Mio.

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

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

---

<sup>18</sup> CBRE, ebd. S. 5

## **Steuernachzahlungen im Zusammenhang mit dem Disput über den REIT-Status**

Die DKR hatte im Vorjahr zunächst Ertragsteuern für die Jahre 2016 bis 2021 nachzuzahlen (EUR 9,8 Mio.) sowie Steuervorauszahlungen für das Jahr 2022 zu leisten (EUR 3,2 Mio.). Nach Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2017 wurden im laufenden Geschäftsjahr weitere Steuernachzahlungen in Höhe von TEUR 206,9 geleistet und Steuerrückstellungen für Nachzahlungen zur Gewerbesteuer von TEUR 794,3 für diesen Zeitraum gebildet, die zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres ausgeglichen wurden. Außerdem wurden für die Veranlagungszeiträume 2018 bis 2022, die in den Vorjahren zurückgestellten Steuerverbindlichkeiten ausgeglichen (EUR 8,4 Mio.). Zusätzlich wurden aus Vorsichtsgründen weitere Steuerrückstellungen für den laufenden Betriebsprüfungszeitraum 2018 bis 2021 gebildet (EUR 5,9 Mio.).

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

## **Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung mit Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA abgeschlossen**

Nachdem die gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA bestehende Darlehensforderung nicht wie geplant bis zum 30. September 2023 zurückgeführt wurde, hat die DKR mit der Obotritia eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen, die am 9. Dezember 2023 beurkundet worden ist. Die Vereinbarung sieht im Wesentlichen vor, dass die Obotritia das Darlehen bis spätestens 30. Juni 2025 zurückführen wird. Gleichzeitig erhält die DKR im Gegenzug ein Sicherheitenpaket, welches unter anderem Grundpfandrechte an verschiedenen Immobilien umfasst.

Die Obotritia Capital KGaA leistete im Geschäftsjahr Tilgungen auf Zins- und Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt EUR 11,9 Mio. Im Oktober 2024 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA einen Nachtrag zur Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung geschlossen. Es wurde vereinbart, dass bei einer Zahlung von EUR 28 Mio. sämtlich bisher gestellten Sicherheiten der Obotritia Capital KGaA zurückgegeben werden. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer weiteren Zahlung von mindestens EUR 10,0 Mio. bis zum 15. Januar 2025 sich das späteste Rückzahlungsdatum für die verbleibende Darlehensforderung auf den 31. Dezember 2025 verschiebt. Als Sicherheit für die EUR 10 Mio. trat die Obotritia Capital eine Forderung an die DKR ab. Bis zum Aufstellungsdatum wurden EUR 38 Mio. bezahlt. Infolgedessen wurde im Berichtszeitraum ein Teil der im Vorjahr bilanzierten Wertminderung in Höhe von EUR 28,2 Mio. aufgelöst und als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf EUR 38,0 Mio. (Vj.: EUR 18,4 Mio.) zum Stichtag beläuft. Bei der Ermittlung des Betrags der aufzulösenden Wertberichtigung wurden die eingegangene Tilgung in Höhe von rund EUR 28,0 Mio. sowie die abgetretene Forderung von EUR 10,0 Mio. als werthaltiger Betrag der Forderung inkl. Zinsen angesetzt. Die verbleibende Wertberichtigung beläuft sich auf EUR 15,9 Mio. zum 30. September 2024. Die verbleibende Forderung in Höhe von EUR 15,9 Mio. ist unbesichert und weiterhin vollständig wertberichtigt.

## **Begebung einer nachrangig besicherten Wandelanleihe über EUR 10 Millionen erfolgt**

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

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

## **Anleiher refinanzierung abgeschlossen – Fremdkapitalrückführungen im Gesamtvolumen von EUR 77 Mio. aus Verkaufserlösen erfolgt**

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

Dabei erfolgte die Ausgabe einer besicherten Namensschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von EUR 105,9 Mio. im Umtausch gegen die unbesicherte EUR 70,0 Mio. Unternehmensanleihe 2019/2024 sowie die besicherte EUR 35,9 Mio. Unternehmensanleihe 2018/2024. Die neue besicherte Namensschuldverschreibung hat zunächst einen Zinssatz von 8,50% p.a., dieser steigt ab dem 01. Januar 2025 auf 12,00% p.a. Zudem wurde die Ausgabe einer besicherten Namensschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von EUR 40,0 Mio. im Umtausch gegen die unbesicherte EUR 40,0 Mio. Unternehmensanleihe 2020/2025 umgesetzt. Die neue Namensschuldverschreibung hat zunächst einen Zinssatz von 4,00% p.a., ab dem 10. März 2025 steigt dieser auf 12,00% p.a.

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

## **Hauptversammlung 2024 erfolgreich durchgeführt**

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

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

## **Personalwechsel auf der Position des Finanzvorstands**

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

## 2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

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

	30.09.2024	30.09.2023	Passiva	30.09.2024	30.09.2023
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	709.893,5	791.824,0	A. Eigenkapital	194.210,4	155.234,5
B. Umlaufvermögen	88.242,2	58.400,1	B. Rückstellungen	15.151,6	18.867,2
C. Rechnungs- abgrenzungsposten	2.743,5	2.723,5	C. Verbindlichkeiten	591.517,2	678.845,9
<b>Summe Aktiva</b>	<b>800.879,2</b>	<b>852.947,6</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>800.879,2</b>	<b>852.947,6</b>

Durch unterjährige Objektverkäufe sowie gleichzeitiger Tilgung bestehender Verbindlichkeiten verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 52.068,4 auf TEUR 800.879,2 (30.09.2023: TEUR 852.947,6). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, der zum 30. September 2024 mit TEUR 709.893,5 bilanziert wird (30.09.2023: TEUR 791.824,0). Das Sachanlagevermögen entspricht somit 88,6 % der Aktiva (30.09.2023: 92,8 %) und entfällt zu 99,96 % auf Immobilien (30.09.2023: 99,97 %).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 29.842,1 auf TEUR 88.242,2 (30.09.2023: TEUR 58.400,1). Dieser Anstieg resultiert vor allem aus den gestiegenen Forderungen gegen die Obotritia Capital KGaA infolge der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 28.195,0. Weiterhin enthalten sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die als unfertige Leistungen mit TEUR 35.897,4 (30.09.2023: TEUR 28.262,7) ausgewiesen werden, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 2.392,1 (30.09.2023: TEUR 2.721,5) sowie die flüssigen Mittel mit TEUR 1.407,3 (30.09.2023: TEUR 4.933,6).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um TEUR 38.975,9 auf TEUR 194.210,4 (30.09.2023: TEUR 155.234,5), was auf das aktuelle Periodenergebnis zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 24,3 % (Vorjahr: 18,2 %).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Tilgung von Darlehen um TEUR 52.090,3 auf TEUR 372.242,8 vermindert (30.09.2023: TEUR 424.333,1). Dies resultiert aus der Rückführung von Bankdarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 65.451,8. Darüber hinaus haben sich die Verbindlichkeiten aus Anleihen um TEUR 40.675,3 auf TEUR 174.613,0 reduziert (Vj.: TEUR 215.288,3).

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	22.391,2	40.635,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	90.696,1	-17.523,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-116.613,6	-23.005,3
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-3.526,3</b>	<b>106,6</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.933,6	4.827,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.407,3</b>	<b>4.933,6</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 22.391,2 (Vorjahr: TEUR 40.635,5). Der Rückgang des Cashflows aus dem operativen Bereich steht insbesondere im Zusammenhang mit gezahlten Ertragsteuern, der Tilgung operativer Verbindlichkeiten sowie der Erhöhung der unfertigen Leistungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR 90.696,1 (Vorjahr: TEUR -17.523,6) und resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen von TEUR 88.656,2 (Vorjahr: TEUR 9.641,4).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR -116.613,6 (Vorjahr: TEUR -23.005,3) und betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen von TEUR -195.900,0 (Vorjahr: TEUR -4.100,0), denen Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 145.900,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) gegenüberstanden. Darüber hinaus sind Tilgungen von Krediten in Höhe von TEUR -65.451,8 (Vorjahr: TEUR -84.843,6) sowie Zinszahlungen in Höhe von TEUR -22.925,2 (Vorjahr: -17.307,8) enthalten.

Die Gesellschaft war in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Hinsichtlich weiterer Angaben verweisen wir auf Kapitel 3.1.2 c) dieses Lageberichts.

## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Geschäftsjahr 2023/2024 wie folgt entwickelt:

TEUR	2023/2024	2022/2023
Umsatzerlöse	88.417,1	86.472,3
Davon Mieterlöse	76.108,6	80.750,2
Davon Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung	12.308,5	5.722,1
Bestandsveränderung	7.634,7	9.334,1
Sonstige betriebliche Erträge	59.097,4	5.729,3
Materialaufwand	-49.538,8	-49.534,9
Davon Betriebskosten	-27.615,9	-27.301,6
Davon Property-/Assetmanagement	-9.239,0	-9.517,5
Davon Instandhaltungsaufwendungen	-11.711,4	-10.681,8
Davon sonstige und periodenfremde Aufwendungen	-972,5	-2.034,1
Personalaufwand	-1.382,3	-1.145,9
Abschreibungen	-32.576,4	-51.542,4
Betriebliche Aufwendungen	-9.141,0	-52.485,9
EBIT	62.510,7	-53.173,4
Finanzergebnis	-18.275,6	-12.675,8
EBT	44.235,1	-65.849,2
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-5.259,2	-14.849,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>38.975,9</b>	<b>-80.698,2</b>

Die Umsatzerlöse erhöhten sich durch gestiegene Erlöse aus Betriebskosten um TEUR 1.944,8 auf TEUR 88.417,1 (Vorjahr: TEUR 86.472,3).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 59.097,4 (Vorjahr: TEUR 5.729,3) beruhen im Wesentlichen auf Erträgen aus Objektveräußerungen und Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Das Ergebnis im Berichtsjahr stieg um TEUR 119.674,1 auf TEUR 38.975,9 (Vorjahr: TEUR -80.698,2). Das verbesserte Jahresergebnis des Geschäftsjahres wurde wesentlich durch die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen geprägt. Weiterhin ergaben sich außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 8.429,3 auf sechs Objekte. Insgesamt ergab sich eine Erhöhung des EBIT um TEUR 115.684,1 auf TEUR 62.510,7.

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr eine Wertberichtigung gegenüber der Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in Höhe von TEUR 40.126,3 enthalten war.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2023/2024 verschlechterte sich insgesamt um TEUR 5.599,8 auf TEUR -18.275,6 (Vorjahr: TEUR -12.675,8), was im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und 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 erlassen. Im Berichtszeitraum wurden aus Vorsichtsgründen Ertragsteuern von TEUR 5.258,7 (2022/2023: TEUR 14.848,5) erfolgswirksam verbucht.

## **Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf**

Die DKR blickt auf ein vielschichtiges, insgesamt aber schwieriges Geschäftsjahr 2023/2024 zurück. Das operative Geschäft zeigte sich analog zu den Vorjahren sehr stabil, mit der nachhaltigen und langfristigen Bewirtschaftung des Portfolios konnte die Gesellschaft weiterhin attraktive Mieteinnahmen erzielen, die durch inflationsbedingte Mietanpassungen angestiegen sind. Parallel wurden weiterhin wertschaffende Investitionen in das Bestandsportfolio getätigt und die Portfoliostruktur wurde durch ausgewählte Verkäufe weiter optimiert.

Demgegenüber stehen allerdings einige Entwicklungen, die dieses positive Gesamtbild erheblich trüben. Einerseits war die Entwicklung des generellen Marktumfelds in der Immobilienwirtschaft im Berichtszeitraum negativ, was sich in einer gutachterlich ermittelten Abwertung des Portfolios um rund 1,7% (Like-for-like) zeigt. Getrieben wurde diese Abwertung insbesondere durch den starken Anstieg des Zinsniveaus mit weitläufigen Auswirkungen auf den gesamten Immobilienmarkt. Andererseits wurde das weiterhin gute Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von mehreren, übergeordneten Problemstellungen überschattet. Hier ist in erster Linie die Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam hinsichtlich der Anerkennung der REIT-Kriterien zu nennen. Des Weiteren musste die Gesellschaft auf Grund von Liquiditätsengpässen Fremdkapital zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen aufzunehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 76,1 Mio. erzielt, sodass die Vorjahresprognose von EUR 72 bis 77 Mio. erreicht wurde. Die FFO-Prognose konnte mit einem FFO von EUR 28 Mio. (Vorjahr: EUR 33,1 Mio.) bestätigt werden. Ursächlich hierfür waren insbesondere die stark angestiegenen Zinsaufwendungen auf Neu- und Refinanzierungen.

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

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

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

## **Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

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

### **3 Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht**

#### **3.1 Chancen- und Risikobericht**

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, 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.	Eintrittswahrscheinlichkeit		
			gering	mittel	hoch
hoch	> 15,0	> 15,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	> 7,5 bis 15,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
		gering	≤ 7,5	gering	mittelgering
			≤ 10%	> 10 % bis 50 %	> 50 %

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 CO<sub>2</sub>-neutralen Wirtschaft könnten die Gesellschaft zur stärkeren Orientierung ihrer Strategie an ESG-Kriterien bewegen, was gegebenenfalls negative Auswirkungen bei der Akquisition neuer Objekte und der Aufnahme von Fremdkapital nach sich ziehen kann oder verstärkte Investitionen in Bestandsobjekte erforderlich machen könnte.

#### b) Konjunkturelle Risiken

Die DKR erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenrate, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau

führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Dies kann sich regional auch unterschiedlich stark auswirken, so dass die DKR hier betroffen sein kann. Weiterhin kann die nationale Konjunktursituation auch erheblich von der internationalen Entwicklung abhängen.

### **c) Branchenrisiken im Einzelhandelssektor**

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

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

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

### **d) Änderungen des Finanzierungsumfelds/Kapitalmarktes**

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

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

### **3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken**

#### **a) Risiken aufgrund der Nutzung der IT**

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

Um dem entgegenzuwirken, nimmt der Dienstleister regelmäßig alle notwendigen Betriebs-, Administrations- und Wartungsarbeiten vor. Alle Mitarbeiter sind zudem angehalten, sich bei der Nutzung der IT anwendungsgerecht zu verhalten.

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

#### **b) Personalrisiken**

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

#### **c) Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

#### **Allgemeine Liquiditätsrisiken**

Es bestehen verschiedene Risiken im Hinblick auf die Unternehmensliquidität. Diese können sich zum einen als Folge möglicher Mietausfälle ergeben. Darüber hinaus können sich im Einzelfall negative Liquiditätsauswirkungen ergeben, wenn Mietverträge nicht verlängert werden können und dadurch Leerstand entsteht. Darüber hinaus kann auch ein Bruch von vereinbarten Kennziffern in Darlehensverträgen (Covenants) zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen.

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

## **Allgemeine Zinsrisiken**

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur 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.

## **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. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die DKR führen. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung der Finanzwirtschaft hin zur bevorzugten Finanzierung umweltfreundlicher und ESG-konformer Geschäftsmodelle könnte die Aufnahme von weiterem Eigenkapital sowie die Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen.

Um diesen Risiken zu begegnen, arbeitet die DKR mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Hierbei werden auch kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch genommen, um sich durch geplante Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

## **Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit Objektverkäufen**

Im Rahmen von Objektverkäufen ist die DKR dem Risiko der Nichtzahlung von vereinbarten Kaufpreisen aufgrund des Rücktritts von den zuvor abgeschlossenen Kaufverträgen ausgesetzt. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn Fälligkeitsvoraussetzungen bzw. aufschiebende Bedingungen vereinbart sind, deren Eintritt nicht oder nur unter Mitwirkung der Gesellschaft herbeigeführt werden können. Dies kann dazu führen, dass die Höhe und der Zeitpunkt des Geldzuflusses mit Unsicherheit behaftet ist. Aktuell bestehen hier aus Sicht der Gesellschaft jedoch nur unwesentliche Risiken.

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

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

Im Februar 2025 wird ein besichertes Darlehen in Höhe von rund 2 Mio. EUR fällig, während bei zwei

weiteren besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 7,2 Mio. EUR die Sollzinsbindung endet. Im März 2025 stehen signifikante Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 67 Mio. EUR an. Dazu zählen zwei unbesicherte Darlehen über 16 Mio. EUR und ein besichertes Darlehen über 37 Mio. EUR. Gleichzeitig endet bei zwei weiteren besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 14 Mio. EUR die Sollzinsbindung. Im September 2025 erreichen zwei besicherte Namensschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von 85,9 Mio. EUR ihre Fälligkeit. Zusätzlich läuft bei zwei besicherten Darlehen mit einem Volumen von 8,1 Mio. EUR die Sollzinsbindung aus. Im Oktober 2025 wird eine Wandelanleihe in Höhe von 10 Mio. EUR fällig. Im Dezember 2025 wird schließlich ein besichertes Darlehen über 12,1 Mio. EUR zur Zahlung fällig.

Die Höhe und die zeitliche Konzentration dieser Fälligkeiten, verbunden mit dem Ende der Zinsbindungen, stellen eine Herausforderung dar. Die Gesellschaft arbeitet aktiv an der Sicherstellung der notwendigen Liquidität, einschließlich der Verhandlung neuer Finanzierungen, der möglichen Prolongation bestehender Verbindlichkeiten sowie der Prüfung weiterer Maßnahmen, um den finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Sollten die vorstehend aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten und unbesicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten nicht greifen, könnte sich eine Liquiditätsunterdeckung ergeben. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten Immobilien veräußert, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert oder Finanzinstrumente zu ungünstigen Konditionen ausgegeben werden müssten. Dies würde sich möglicherweise entwicklungsbeeinträchtigend auf die DKR auswirken.

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

Es bestehen Liquiditätsrisiken im Hinblick auf Forderungen, falls die Darlehensnehmer die Rückzahlungen nicht leisten können.

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

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

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

#### **d) Rechts- und Prozessrisiken**

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

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

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. Ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen wie beispielsweise der Bekanntmachung offenkundiger Vorgänge könnte zu Strafzahlungen führen und würde damit die Finanzlage negativ beeinflussen. Ferner könnten Gesetzesänderungen und Ergänzungen des regulatorischen Umfeldes die Aufwendungen zur Einhaltung dieser Bestimmungen erhöhen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Zweitlisting an der Johannesburger Börse (JSE). Daraus ergeben sich hohe organisatorische und informatorische Anforderungen, die zwangsläufig mit entsprechenden Kosten verbunden sind. Diesem Risiko wird durch die Beschäftigung einer erfahrenen IR-Managerin und externe Beratung begegnet.

#### **e) Steuerliche Risiken**

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

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien,
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an inländischen Immobilien-Kapitalgesellschaften,
- Ausschluss des Immobilienhandels,
- Begrenzung der Rücklagenbildung,
- Nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund der Mindestausschüttung von 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses,
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte,
- Mindesteigenkapital von 45 % des unbeweglichen Vermögens.

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

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

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

## Risiken im Hinblick auf die Erhaltung des REIT-Status

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

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

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

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

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

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

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

Das Risiko aus dem verbleibenden Mittelabfluss für die übrigen Steuernachzahlungen sowie den aus der Aberkennung der Steuerbefreiung durch das Finanzamt folgenden, laufenden Steuerzahlungen erachtet

die Gesellschaft daher als beherrschbar. Aus der Fortführung des REIT-Prozesses ergeben sich jedoch weitere Kosten- und Rechtsrisiken, da es sich um ein Rechtsgebiet handelt, zu dem bislang keine richterliche Rechtsprechung existiert und daher nur schwer Einschätzungen zum weiteren Verlauf und den Erfolgsaussichten des Prozesses getroffen werden können.

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

Des Weiteren besteht das Risiko bezüglich der Eigenkapitalanforderung des § 15 REIT-Gesetz von mindestens 45 %. Diese Anforderung war zum 30.09.23 und ist zum 30.09.24 nicht erfüllt. Sollten die Voraussetzungen des § 15 REIT-Gesetz in drei aufeinander folgenden Jahren nicht erfüllt werden, würde nach § 18 Abs. 4 REIT-Gesetz die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres enden. Es besteht daher das Risiko des Verlusts des REIT Status auf Grund der Unterschreitung der EK-Quote.

#### **f) Pandemische Risiken**

Ein pandemisches Risiko ist seit dem Corona-Ausbruch im Dezember 2019 weltweit existent. Fortschreitende Impfungen und ein abgeschwächtes Infektionsgeschehen verringern verschärfte Maßnahmen und reduzieren das Risiko deutlich. Derartige pandemiebedingte Krisen stellen ein wesentliches und existenzgefährdendes Risiko für viele Unternehmen dar. So waren durch die bislang drei staatlich verordneten Lockdowns in Deutschland insbesondere große Teile des deutschen Einzelhandels von Schließungen und massiven Umsatzeinbußen betroffen. Trotz massiver Staatshilfen waren die Lockdowns für viele deutsche Einzelhändler existenzbedrohend, was indirekt auch die Vermieter der Einzelhändler durch wegfallende Mietzahlungen betraf.

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

#### **g) Risiken durch Outsourcing**

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

### **3.1.3 Immobilienspezifische Risiken**

#### **a) Investitionsrisiko der Einzelimmobilie**

Das weitere Wachstum der Gesellschaft ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen

Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt.

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

## **b) Bestands- und Bewertungs- sowie Umweltrisiken**

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

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

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

Politische Initiativen zur Erreichung einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wirtschaft können die Gesellschaft zur stärkeren Orientierung ihrer Strategie an ESG-Kriterien bewegen, was gegebenenfalls negative Auswirkungen bei der Akquisition neuer Objekte und der Aufnahme von Fremdkapital nach sich ziehen kann oder verstärkte Investitionen in Bestandsobjekte erforderlich machen könnte. Weiterhin besteht ein Risiko, dass Objekte, die in bestimmter Zeit nicht CO<sub>2</sub>-neutral werden, zu sogenannten "Stranded Assets" werden, die deutliche Bewertungsabschläge haben werden.

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

Den Immobilienbestands-, Bewertungs- sowie Umweltrisiken für die jeweiligen Standorte wurde in der Vergangenheit und wird weiterhin in der Zukunft mit den unter a) beschriebenen Maßnahmen begegnet.

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

### **c) Vermietungsrisiko**

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

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

### **d) Baurisiko**

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

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

### **e) Risiko steigender Betriebskosten**

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

## **Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

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

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

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem der DKR zielt darauf ab, das Risiko wesentlicher Fehler oder nicht sachgerechter Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu

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

### **Sonstige Einflüsse**

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

### **Einschätzung des Gesamtrisikos**

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

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

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

Zudem ist durch die faktische Aberkennung des REIT-Status durch das Finanzamt Potsdam zukünftig mit laufenden Körperschaft- und Gewerbesteuer(voraus-)zahlungen zu rechnen, die die Liquidität unterjährig belasten.

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

## **Chancen der künftigen Entwicklung**

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

### **3.2 Prognosebericht**

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

#### **Prognose für das Geschäftsjahr 2024/2025**

Das neue Geschäftsjahr 2024/2025 wird angesichts der fortdauernden wirtschaftlichen sowie geopolitischen Verwerfungen voraussichtlich weiterhin im Zeichen der Zinspolitik der EZB stehen, da diese sowohl das weitere Inflationsniveau, die Konjunkturaussichten als auch direkt die Finanzierungskosten der DKR beeinflusst. Baldige Zinssenkungen würden dem Immobiliensektor wieder mehr Stabilität im Hinblick auf die weitere Wertentwicklung als auch auf die Zinskosten verleihen.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 liegt der operative Schwerpunkt auf der Leerstandsreduzierung, einer effizienten Bestandsbewirtschaftung und dem Umsetzen von Einsparpotenzialen, der Portfoliobereinigung mittels Veräußerung von Objekten mit unterdurchschnittlicher Bewirtschaftungsmarge und dem Abschluss der derzeit noch in Umsetzung befindlichen Revitalisierungsmaßnahmen einzelner Objekte. Auf der Finanzierungsseite haben die Rückführungen der ausstehenden Namensschuldverschreibungen und Anleiheverbindlichkeiten hohe Priorität. Zudem werden bei Darlehensneuaufnahmen und Refinanzierungen signifikant höhere Zinsen erwartet, was zu einer sukzessiven Erhöhung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten führen wird. Der Zielkorridor des Verschuldungsgrads LTV liegt weiterhin bei rund 50 %.

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

Weiterhin geht der Vorstand davon aus, dass sich die Leerstandsquote des Portfolios und die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WALT) für das Gesamtportfolio zum Ende des Geschäftsjahres 2024/2025 auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vorjahren befinden werden.

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

### **4 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung**

Im Berichtsjahr 2023/2024 bestand kein beherrschender Einfluss durch andere Gesellschaften, 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 35.155.938 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

### **Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte**

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

### **Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien**

#### Genehmigtes Kapital

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

#### Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 5. März 2020 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen, Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das

Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

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

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um bis zu EUR 8.200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.200.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Im Übrigen blieben die Bedingungen des durch die Hauptversammlung vom 5. März 2020 beschlossenen bedingten Kapitals II unverändert. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

#### Rückkauf eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 11. März 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 eigene Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Betrag geringer ist – des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen zu erwerben. Die bisherige Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 20. April 2016 wurde aufgehoben.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots erfolgen. Der zu 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 nicht um mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

#### Satzungsänderungen

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

## **Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern**

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

## **Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB**

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 16. Dezember 2024 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de) im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung zugänglich gemacht.

Potsdam, 16. Dezember 2024  
Deutsche Konsum REIT-AG



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov  
Vorstand (CFO)

## Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2024

AKTIVA	30.09.2024		30.09.2023		PASSIVA	30.09.2024		30.09.2023	
	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Immaterielle Vermögenswerte					I. Gezeichnetes Kapital	35.155.938,00			35.155.938,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1,00	1,00		II. Kapitalrücklage	200.699.268,32			200.699.268,32
II. Sachanlagen					III. Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-80.620.709,27			77.550,64
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	709.593.429,91		791.625.218,29		IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	<u>38.975.932,42</u>	<b>194.210.429,47</b>		<u>-80.698.259,91</u>
2. Technische Anlagen und Maschinen	45.509,00		0,00		<b>B. Rückstellungen</b>				
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsaus- stattung	244.504,00		198.774,00		1. Steuerrückstellungen	10.703.071,21			13.440.788,84
4. Geleistete Anzahlungen	<u>10.055,00</u>	<b>709.893.497,91</b>	<u>0,00</u>		2. Sonstige Rückstellungen	<u>4.448.484,37</u>	<b>15.151.555,58</b>		<u>5.426.436,69</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
I. Vorräte					1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	174.613.036,14			215.288.324,45
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		<b>35.897.435,22</b>	28.262.692,24		davon konvertibel Euro 47.000.000,00 (Vorjahr Euro 37.000.000,00)				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	372.242.809,80			424.333.097,79
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.392.073,07		2.721.546,83		3. Erhaltene Anzahlungen	35.555.441,52			26.323.178,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>48.545.368,96</u>	<b>50.937.442,03</b>	<u>22.482.344,84</u>		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.781.514,97			10.237.986,13
III. Guthaben bei Kreditinstituten		<b>1.407.296,77</b>	4.933.556,83		5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.324.367,67</u>	<b>591.517.170,10</b>		<u>2.663.332,38</u>
					- davon aus Steuern Euro 27.743,36 (Vorjahr Euro 500.900,08)				
					- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 1.024,65 (Vorjahr Euro 427,93)				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.743.482,22</b>	2.723.507,79						
<b>Summe Aktiva</b>		<b>800.879.155,15</b>	<b>852.947.641,82</b>		<b>Summe Passiva</b>		<b>800.879.155,15</b>		<b>852.947.641,82</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2023 bis 30.09.2024

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		88.417.103,51	86.472.251,38
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		7.634.742,98	9.334.127,10
3. Sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung EUR 339,25 (EUR 2.620,66)		59.097.410,32	5.729.302,67
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		49.538.754,95	49.534.939,83
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.153.976,55		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>228.358,30</u>	1.382.334,85	1.145.906,31
-davon für Altersversorgung EUR 0,00 (EUR 0,00)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		32.576.445,93	51.542.392,24
-davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 8.429.335,97 (EUR 27.003.914,74)			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.140.978,80	52.485.920,28
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Euro 0,00)		3.427.512,33	4.725.767,68
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00 (Euro 0,00)		21.703.167,00	17.401.599,90
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>5.258.722,19</u>	<u>14.848.507,18</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>38.976.365,42</b>	<b>-80.697.816,91</b>
12. Sonstige Steuern		433,00	443,00
<b>13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<b>38.975.932,42</b>	<b>-80.698.259,91</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	77.550,64
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-80.620.709,27	0,00
<b>15. Bilanzverlust</b>		<b>-41.644.776,85</b>	<b>-80.620.709,27</b>

## Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.10.2022</b>	<b>35.155.938,00</b>	<b>200.699.268,32</b>	<b>0,00</b>	<b>16.985.537,79</b>	<b>252.840.744,11</b>
Periodenergebnis				-80.698.259,91	-80.698.259,91
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen				-12.689.274,59 *	-12.689.274,59
Dividenden/ Ausschüttung				-4.218.712,56	-4.218.712,56
<b>Stand 30.09.2023</b>	<b>35.155.938,00</b>	<b>200.699.268,32</b>	<b>0,00</b>	<b>-80.620.709,27</b>	<b>155.234.497,05</b>
<b>Stand 01.10.2023</b>	<b>35.155.938,00</b>	<b>200.699.268,32</b>	<b>0,00</b>	<b>-80.620.709,27</b>	<b>155.234.497,05</b>
Periodenergebnis				38.975.932,42	38.975.932,42
<b>Stand 30.09.2024</b>	<b>35.155.938,00</b>	<b>200.699.268,32</b>	<b>0,00</b>	<b>-41.644.776,85</b>	<b>194.210.429,47</b>

\* Ein Teil des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2021/2022 wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 13.07.2023 in die Gewinnrücklage eingestellt und gleichzeitig im Geschäftsjahr 2022/2023 für neue Investitionen in Anspruch genommen.

**Kapitalflussrechnung**  
für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

Angaben in TEUR	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Jahresergebnis	38.975,9	-80.698,2
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	18.275,7	12.675,8
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	32.576,4	51.542,4
+/- Wertminderungen / Herabsetzung Wertminderung auf Vorräte und Forderungen	-25.907,2	46.600,3
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-26.459,2	-3.148,1
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-978,0	1.833,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern	5.258,7	14.848,5
- Gezahlte Ertragsteuern	-8.596,1	-4.816,3
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.320,2	-9.076,4
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.565,2	10.874,2
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>22.391,2</u></b>	<b><u>40.635,5</u></b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	88.656,2	9.641,4
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-13.772,5	-74.326,6
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	8.576,3	77.583,4
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	-30.756,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	4.074,2	0,0
+ Erhaltene Zinsen	3.161,9	335,1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>90.696,1</u></b>	<b><u>-17.523,6</u></b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	145.900,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-1.246,9	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihe	9.850,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihe	-145,4	0,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-195.900,0	-4.100,0
- Kosten im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Unternehmensanleihen	0,0	-59,4
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.361,5	88.045,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-55,8	-520,7
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-65.451,8	-84.843,6
- Gezahlte Zinsen	-22.925,2	-17.307,8
- Gezahlte Dividenden	0,0	-4.218,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>-116.613,6</u></b>	<b><u>-23.005,3</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-3.526,3	106,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode	4.933,6	4.827,0
Liquide Mittel am Ende der Periode	<b><u>1.407,3</u></b>	<b><u>4.933,6</u></b>

**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 bis zum 30. September 2024, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2023 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2022 bis 30. September 2023 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 drei Objekte, bei denen eine Nutzungsdauer von 15, 10 bzw. 6 Jahren angesetzt wurde. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Im Geschäftsjahr fielen für sechs Objekte außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund niedrigerer Marktwerte in Höhe von TEUR 8.429,3 an (Vj.: TEUR 27.003,9). Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 35.897,4 (Vj.: TEUR 28.262,7) 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 Darlehensaufnahmen von TEUR 88,9 (Vj.: TEUR 427,5) wurden, soweit sie Zinscharakter haben, im Geschäftsjahr als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden linear über die jeweilige Laufzeit abgeschrieben. Des Weiteren enthält der aktive Rechnungsabgrenzungsposten

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

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 der noch andauernden Anschlussprüfung der Finanzverwaltung und des bisherigen Prozessverlaufs wurden aus Vorsichtsgründen im Berichtszeitraum bei der Abschlussaufstellung sämtliche Steuereffekte berücksichtigt. Seit dem Abschluss der steuerlichen Betriebsprüfung der Jahre 2014-2017 entspricht das steuerliche Geschäftsjahr dem wirtschaftlichen Geschäftsjahr (01.10.-30.09.).

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.

In den Geschäftsjahren 2022/2023 und 2023/2024 sowie nach dem Bilanzstichtag wurden seitens der Steuerbehörde Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis einschließlich 2021 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 bis zum Aufstellungsdatum geleistet. Für weitere Angaben wird auf den Lagebericht verwiesen.

Im Berichtszeitraum wurden infolge der Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 durch die Finanzbehörde und infolge der zwischenzeitig erlassenen Steuerbescheide für die Folgejahre weitere Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 6.786,5 gebildet. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen TEUR 5.258,7 (Vj.: TEUR 14.848,5). Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum bereits einen Teil der Steuerforderungen ausgeglichen.

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 Anhangangaben nach den International Financial Reporting Standards.

Der Jahresabschluss wurde unter der Fortführungsprämisse („Going concern“) aufgestellt.

### 3. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Sämtliche sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig mit der Ausnahme der Kauttionen in Höhe von TEUR 1.233,2.

Die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA belaufen sich nach teilweiser Auflösung der bestehenden Wertberichtigung auf TEUR 38.000,0 (Vj.: TEUR 18.421,2). Für weitere Informationen verweisen wir auf die Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen im Anhang.

Weiterhin sind hinterlegte Gelder für Instandhaltung mit TEUR 2.489,2 (Vj.: TEUR 1.840,0) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 136,1 (Vj.: TEUR 139,3) die Aktivierung des Disagios aus dem tatsächlichen Erwerbspreis der Wandelanleihen und dem rechnerisch ermittelten Betrag entsprechender Schuldverschreibungen ohne Options- oder Rücktauschrecht. Das Disagio wird linear über die Laufzeit der Wandelanleihen abgeschrieben. Außerdem beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 530,3 (Vj.: TEUR 800,9). Die Bearbeitungsentgelte werden linear über die jeweiligen Laufzeiten abgeschrieben.

Des Weiteren beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten bereits gezahlte Versicherungsbeiträge für das vierte Quartal 2024 in Höhe von TEUR 503,7 (Vj.: TEUR 472,9).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert und beträgt zum 30. September 2024 TEUR 35.155,9 (Vj.: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 Anteile je EUR 1,00.

#### Genehmigtes Kapital

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

#### Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 5. März 2020 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 (oder dem entsprechenden Gegenwert in einer ausländischen gesetzlichen Währung) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen, Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 (unter Abänderung des Beschlusses über die bedingte Kapitalerhöhung der Hauptversammlung vom 11. März 2021) um bis

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

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

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um bis zu EUR 8.200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.200.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Im Übrigen blieben die Bedingungen des durch die Hauptversammlung vom 5. März 2020 beschlossenen bedingten Kapitals II unverändert. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

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 2021/I	11.03.2021	10.03.2026	17.578,0
Bedingtes Kapital I	13.07.2023	-	9.378,0
Bedingtes Kapital II	13.07.2023	-	8.200,0

Die Kapitalrücklage veränderte sich im Berichtszeitraum nicht und beträgt zum Stichtag TEUR 200.699,3.

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 10.703,1 (Vj.: TEUR 13.440,8), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 2.608,8 (Vj.: TEUR 2.662,1), sonstige Rückstellungen für Hausverwaltungskosten in Höhe von TEUR 578,6 (Vj.: TEUR 1.540,0) sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 410,8 (Vj.: TEUR 390,3).

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				Besichert
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	174.613,0 (215.288,3)	134.613,0 (108.288,3)	10.000,0 (77.000,0)	30.000,0 (30.000,0)	105.900,0 (35.900,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	372.242,8 (424.333,1)	98.530,0 (46.075,2)	190.599,2 (287.313,7)	83.113,6 (90.944,2)	303.579,0 (355.766,7)
Erhaltene Anzahlungen	35.555,5 (26.323,2)	35.555,5 (26.323,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.781,5 (10.238,0)	6.781,5 (10.238,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.324,4 (2.663,3)	2.255,7 (2.663,3)	68,7 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>591.517,2</b> <b>(678.845,9)</b>	<b>277.735,7</b> <b>(193.588,0)</b>	<b>200.667,9</b> <b>(364.313,7)</b>	<b>113.113,6</b> <b>(120.944,2)</b>	<b>409.479,0</b> <b>(391.666,7)</b>

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 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 1.218,5 (Vj.: TEUR 1.250,0). 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.

	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022-30.09.2023
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	38.975,9	-80.698,3
Verlustvortrag / Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	-80.620,7	77,6
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Bilanzverlust	-41.644,8	-80.620,7

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf sechs Objekte aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen in Höhe von TEUR 8.429,3 (Vj.: TEUR 27.003,9) vorgenommen, die aus der aktuellen Immobilienbewertung des externen Gutachters zum 30. September resultierten. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Erlöse aus Objektverkäufen in Höhe von TEUR 89.783,0 (Vj.: TEUR 9.850,0) erzielt.

#### 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 38.975,9 und des bestehenden Verlustvortrags von TEUR 80.620,7 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.

#### 5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

Sonstige Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal wurde von der Obotritia Capital KGaA im Geschäftsjahr eine Umlage von TEUR 149,0 (Vj.: TEUR 386,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit läuft zunächst bis zum 31. Dezember 2024 in Abhängigkeit von einem geplanten Personalwechsel. Sofern dieser nicht bis zum Jahresende 2024 erfolgt ist, verlängert sich die Laufzeit entsprechend und endet mit Vollzug des Wechsels.

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.183,8 (Vj.: TEUR 2.093,9) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Es besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen TEUR 4.199,7 (Vj.: TEUR 4.291,0). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, jeweils beginnend mit Nutzen- und Lastenwechsel.

Die diesjährigen Erbbauzinsen betragen TEUR 734,4 (Vj.: TEUR 763,2) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 37,9 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem jährlichen Aufwand von TEUR 39,9 (Vj.: TEUR 35,9) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 6,1 Jahren.

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

Am Bilanzstichtag 30. September 2024 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariellen beurkundeten Kaufverträgen für zwei Objekte in Höhe von insgesamt TEUR 2.650,0 übernommen.

**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	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterschiedliche Abschreibungsdauern und Teilwertabschreibungen</li></ul>
Sonstige Vermögensgegenstände	<ul style="list-style-type: none"><li>• Steuerliche Korrekturen</li></ul>
Steuerrückstellungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Steuerliche Korrekturen</li></ul>

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 12,5 Vollzeitkräfte (Vj.: 8,5) und 11,3 Teilzeitkräfte (Vj.: 9,0). Von den Teilzeitkräften waren durchschnittlich 6,5 geringfügig Beschäftigte (Vj.:6,0).

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Höhe von TEUR 278,6 (Vj.: TEUR 186,3) beinhalten Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 273,7 (Vj.: TEUR 180,0) sowie andere Bestätigungsleistungen von 4,9 (Vj.: TEUR 7,6). Die andere Bestätigungsleistung betrifft die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2023. Aus Nachberechnungen sind TEUR 26,1 (Vj.: TEUR 1,3) periodenfremde Honorare enthalten.

**Organe der Gesellschaft:**

**Aufsichtsrat**

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

**Aufsichtsratsmandate:**

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 43,1 (Vj.: TEUR 38,3) ohne Umsatzsteuer und umfasst ausschließlich feste, nicht variable Bezüge. Mitgliedern des Aufsichtsrats

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

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
<b>Alexander Kroth</b> Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	• Keine
<b>Christian Hellmuth</b> Vorstandsmitglied bis 06. Juni 2024.	Chief Financial Officer (CFO)	• Keine
<b>Kyrill Turchaninov</b> Vorstandsmitglied seit 06. Juni 2024.	Chief Financial Officer (CFO)	• Keine

Die Vorstandsmitglieder erdienten im Berichtszeitraum eine Gesamtvergütung von TEUR 372,3 (Vj.: TEUR 371,0), davon TEUR369,3 (Vj.: TEUR 371,0) Festvergütung inkl. Nebenleistungen. Darüber hinaus wurden Inflationsausgleichsprämien i.H.v. TEUR 3,0 (Vj.: TEUR 3,0) im Geschäftsjahr gewährt. 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. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen. 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 Büroausstattung und Verwaltungspersonal wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 149,0 (Vj.: TEUR 386,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Datum vom 30. April 2015 wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen, in dem die Gesellschaft der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen zur Verfügung stellen kann. Mit letztem Nachtrag vom 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig.

Der Vertrag wurde vorzeitig mit Schreiben vom 05. April 2023 ordnungsgemäß und fristgerecht mit Wirkung zum 04. Juli 2023 durch die DKR gekündigt. Zwischen den Vertragsparteien wurde zunächst eine erste Tilgungsvereinbarung vereinbart, die die Rückzahlung bis September 2023 vorsah. Nach ausgebliebener Rückzahlung vereinbarten Darlehensgeberin und Darlehensnehmerin eine weitere Stundung bis spätestens Juni 2025 gegen Stellung verschiedener dinglicher Sicherheiten, die am 09. Dezember 2023 notariell beurkundet wurde. Der vereinbarte Zins wurde für beide Darlehen mit Blick auf vergleichbare Darlehen ohne Sicherheiten auf 8 % p.a. festgelegt. Nach der Fälligkeit des Darlehens am 04. Juli 2023 wird das Darlehen mit 5 % über dem festgelegten Basiszins vom 01. Juli 2023 von 3,12 %, in Summe also mit 8,12 % verzinst.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 3.249,0 erzielt (Vj.: TEUR 4.444,1). Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wurde auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in den Vorperioden eine Einzelwertberichtigung gebildet, sodass sich der Wertminderungsbestand zum Geschäftsjahresbeginn auf TEUR 44.094,3 belief. Die Obotritia Capital KGaA leistete im Geschäftsjahr Tilgungen auf Zins- und Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 11.865,2 und darüber hinaus nach dem Bilanzstichtag weitere Tilgungen in Höhe von insgesamt TEUR 38.032,4. Mit Nachtrag aus Oktober 2024 trat die Obotritia Capital KGaA zudem eine Forderung in Höhe von TEUR 10.000,0 an die Deutsche

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

Konsum REIT-AG ab, von der bis zum Aufstellungszeitpunkt TEUR 10.000,0 beglichen wurden, die in der oben genannten Gesamtsumme der Tilgungen von TEUR 38.032,4 enthalten sind. Infolgedessen wurde im Berichtszeitraum ein Teil der Wertminderung in Höhe von TEUR 28.195,0 aufgelöst und als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf TEUR 38.000,0 (Vj.: TEUR 18.421,2) zum Stichtag beläuft. Bei der Ermittlung des Betrags der aufzulösenden Wertberichtigung wurden die eingegangene Tilgung in Höhe von rund TEUR 28.000,0 sowie die abgetretene Forderung von TEUR 10.000,0 als werthaltiger Betrag der Forderung inkl. Zinsen angesetzt. Die verbleibende Wertberichtigung beläuft sich auf TEUR 15.899,3 zum 30. September 2024. In Bezug auf die nach dem Bilanzstichtag erhaltenen Zahlungen der Obotritia Capital KGaA verweisen wir auf die Angaben zu Ereignissen nach dem Bilanzstichtag in diesem Bericht.

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock, über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.183,8 (Vj.: TEUR 2.093,9) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen TEUR 4.199,7 (Vj.: TEUR 4.291,0). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend jeweils ab dem Nutzen- und Lastenwechsel der einzelnen Objekte.

Mit der Elgeti Brothers GmbH bestehen diverse Gestattungsverträge über die Vermietung von Parkplatzanlagen bei verschiedenen Objekten durch die Elgeti Brothers GmbH. Die Nutzungsverhältnisse laufen auf unbestimmte Zeit und können von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 6,6 (Vj.: TEUR 8,0) erzielt.

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

Im April 2024 hat die DKR eine nachrangig besicherte Wandelanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. begeben. Herr Johannes C.G. (Hank) Boot fungierte als Zeichnungsberechtigter für Tiven Malta Ltd. für die anteilige Zeichnung von Teilschuldverschreibungen.

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

TEUR	30.09.2024	30.09.2023
<b>Sonstige Forderungen</b>		
gegen Obotritia Capital KGaA	38.000,0	18.421,2

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 Lotus Familyinvest AG hat uns am 29. Juli 2024 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 24. Juli 2024 auf 7,12% (das entspricht 2.503.264 Stimmrechten) erhöht hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschte Gesellschaft 9. Ostdeutschland Invest GmbH gehalten, deren Stimmrechte 5% oder mehr betragen.

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

Die Number23consulting Limited hat uns am 29. Juli 2024 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 24. Juli 2024 auf 4,29 % (das entspricht 1.509.635 Stimmrechten) verringert hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschte Gesellschaft Goebel Home Accessories AG gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen.

Die Zerena GmbH hat uns am 29. September 2023 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 25. August 2023 auf 8,69 % (das entspricht 3.054.608 Stimmrechten) verringert hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschte Gesellschaft Rocata GmbH (5,69 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen.

Die Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH hat uns am 09. Juni 2023 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 01. Juni 2023 2,88 % (das entspricht 1.012.384 Stimmrechten) betrug.

Die Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH hat uns am 09. Juni 2023 weiterhin mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 01. Juni 2023 unter Berücksichtigung von Instrumenten i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG auf 38,34 % beläuft. Neben Aktien der Deutschen Konsum hält die Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG zu klassifizierende Wandelschuldverschreibungen, die eine Beteiligung von 35,46 % ausmachen (dies entspricht 12.466.824 Stimmrechten).

Herr Rolf Elgeti hat uns am 14. April 2023 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 05. April 2023 28,69 % (das entspricht 10.086.372 Stimmrechten) betrug. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihm beherrschten Gesellschaften Obotritia Capital KGaA (6,70 %), Obotritia Gamma Invest GmbH (3,92 %), Babelsberger Beteiligungs GmbH (6,47 %), Försterweg Beteiligungs GmbH (4,62 %) sowie Obotritia Delta Invest GmbH (3,34 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen. Weitere Beteiligungen kleiner als 3 % werden über die von ihm kontrollierten Gesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Midgard Beteiligungsgesellschaft GmbH und EFa Vermögensverwaltungs KG gehalten.

Herr Rolf Elgeti hat uns am 14. April 2023 weiterhin mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 05. April 2023 unter Berücksichtigung von Instrumenten i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG auf 35,63 % beläuft. Neben Aktien der Deutschen Konsum hält die Obotritia Capital KGaA als Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG zu klassifizierende Wandelschuldverschreibungen, die eine Beteiligung von 6,94 % ausmachen (dies entspricht 2.438.632 Stimmrechten).

Herr Alexander Samwer hat uns am 13. Dezember 2022 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 09. Dezember 2022 auf 2,96 % (das entspricht 1.041.748 Stimmrechten) verringert hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihm beherrschte Parson GmbH gehalten, deren Stimmrechtsanteil nun weniger als 3 % beträgt.

Herr Marcel Jo Maschmeyer hat uns am 04. Oktober 2022 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 30. September 2022 auf 5,09 % (das entspricht 1.788.000 Stimmrechten) erhöht hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei von ihm direkt (13.000 Stimmrechte, dies entspricht 0,04 %) sowie über die von ihm beherrschte Paladin Asset Management Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen (1.775.000 Stimmrechte, dies entspricht 5,05 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt.

MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable hat uns am 22. Mai 2020 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 18. Mai 2020 auf 5,24 % (das entspricht 1.840.710 Stimmrechten) erhöht 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.

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

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

Am 16. Dezember 2024 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben, ebenfalls am 16. Dezember 2024 wurde die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([http:// www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

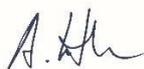
Im Oktober und November ist die DKR ihre Zahlungsverpflichtungen aus zwei Kaufverträgen in Höhe von TEUR 2.350 (Erbbaugrundstück Weißwasser) und TEUR 300 (Stendal) nachgekommen.

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

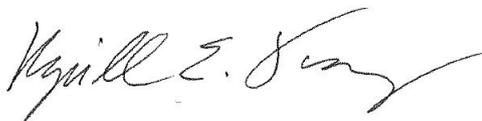
Die DKR hatte 2015 zwei nachrangig besicherte Wandelanleihen in Höhe von EUR 37 Mio. mit einer Laufzeit bis Januar 2025 begeben. Durch die teilweise vorfristige Wandlung durch die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (Anstalt des öffentlichen Rechts) im Dezember wurde ein wesentlicher Teil (EUR 20,4 Mio.) dieser Anleihen durch die Ausgabe von 5.572.704 neuen Aktien getilgt. Diese Ablösung hat einen positiven Effekt auf den Schuldenstand der Gesellschaft.

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

Potsdam, den 16. Dezember 2024



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Kyrill Turchaninov  
Vorstand (CFO)

**ANHANG** zum Jahresabschluss zum 30.09.2024

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

## Anlagenspiegel

Angaben in Euro	Bruttowerte 2023/2024					Abschreibungen 2023/2024					Buchwerte 2023/2024	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.10.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umgliederungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 30.09.2024	Abschreibungen (kumuliert bis 01.10.2023)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 30.09.2024	Buchwert 30.09.2024	Buchwert 30.09.2023
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.504,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.504,15</b>	<b>4.503,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.503,15</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	941.064.253,19	14.341.118,21	-91.447.315,20	0,00	863.958.056,20	149.439.034,90	32.531.243,69	-27.605.652,30	0,00	154.364.626,29	709.593.429,91	791.625.218,29
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	47.696,73	0,00	0,00	47.696,73	0,00	2.187,73	0,00	0,00	2.187,73	45.509,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	228.762,66	92.319,51	-6.000,00	0,00	315.082,17	29.988,66	43.014,51	-2.425,00	0,00	70.578,17	244.504,00	198.774,00
4. geleistete Anzahlungen	0,00	10.055,00	0,00	0,00	10.055,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.055,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>941.293.015,85</b>	<b>14.491.189,45</b>	<b>-91.453.315,20</b>	<b>0,00</b>	<b>864.330.890,10</b>	<b>149.469.023,56</b>	<b>32.576.445,93</b>	<b>-27.608.077,30</b>	<b>0,00</b>	<b>154.437.392,19</b>	<b>709.893.497,91</b>	<b>791.823.992,29</b>
<b>Gesamtsumme Konzern Anlagevermögen</b>	<b>941.297.520,00</b>	<b>14.491.189,45</b>	<b>-91.453.315,20</b>	<b>0,00</b>	<b>864.335.394,25</b>	<b>149.473.526,71</b>	<b>32.576.445,93</b>	<b>-27.608.077,30</b>	<b>0,00</b>	<b>154.441.895,34</b>	<b>709.893.498,91</b>	<b>791.823.993,29</b>

**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 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 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 2023 bis zum 30. September 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem 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.

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

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

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 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 Immobilienbeständen und die Ableitung sowie Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beurteilt.

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

#### *Unsere Schlussfolgerungen*

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, sowie den Lagebericht, Kapitel „3.1.3 Immobilienspezifische Risiken - Bestands- und Bewertungs- sowie Umweltrisiken“.

### **Angemessenheit von gebildeten Wertberichtigungen auf die Forderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA**

#### *Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt*

Zur Berücksichtigung von Verlusten durch Ausfälle von Forderungen wird durch die Deutsche Konsum REIT-AG Risikovorsorge in Form von Wertberichtigungen gebildet. Im Geschäftsjahr 2023/2024 sind die Wertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA im erheblichen Umfang aufgelöst worden. Die Bemessung der Wertberichtigungen wird insbesondere bestimmt durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG hinsichtlich der Bonität der Schuldner und dem Alter der Forderungen.

Aufgrund der hohen Auflösung der Wertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA hat dieses einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG. Zudem bestehen bei der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG erhebliche Ermessensspielräume.

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

#### *Prüferisches Vorgehen*

Um die Angemessenheit der aufgelösten Wertberichtigungen zu beurteilen haben wir

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

### *Unsere Schlussfolgerungen*

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zur Bilanz“ sowie den Lagebericht, Kapitel „2.3 Geschäftsverlauf - Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung mit Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA abgeschlossen“, „2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage - Ertragslage“ und „3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken - Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit der ausstehenden Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA“.

### **Die Beurteilung der Berichterstattung zu Liquiditätsrisiken**

#### *Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt*

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

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

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

#### *Prüferisches Vorgehen*

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst von den gesetzlichen Vertretern der DKR ihre Einschätzung der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit eingeholt. Unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten Planung, haben wir beurteilt, ob die Anwendung des von den gesetzlichen Vertretern bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zugrunde gelegten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist und ob im Zusammenhang mit den identifizierten Ereignissen oder Gegebenheiten eine

wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit besteht. Ausgangspunkt unserer Beurteilungen der wesentlichen Prolongations- und Rückführungsrisiken mit den daraus resultierenden Liquiditätsrisiken bildeten die von den gesetzlichen Vertretern DKR erstellte Planung für das Geschäftsjahr 2024/2025. Die getroffenen Planungsannahmen haben wir auf deren Plausibilität und Nachvollziehbarkeit, die zugrunde liegenden Daten auf deren Verlässlichkeit beurteilt. Ferner haben wir beurteilt, ob die von den gesetzlichen Vertretern der DKR eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere die Bemühungen von Prolongationen und Objektverkäufen, geeignet sind, die mögliche Liquiditätsunterdeckung zu verhindern. Auf Grundlage der bei unseren Prüfungshandlungen gewonnenen Erkenntnisse haben wir beurteilt, ob die Darstellung im 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 Lagebericht, Kapitel „3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken - Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2024 und 2025“ und „3.1 Chancen- und Risikobericht - Einschätzung des Gesamtrisikos“.

#### **Sonstige Informationen**

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 Lageberichtes**

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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im 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 zugrundeliegenden 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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 2023 bis zum 30. September 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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 31. Mai 2024 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. September 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

### **SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften 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 Bestandteile des Lageberichts*

Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung

Berlin, den 17. Dezember 2024

DOMUS AG

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](mailto:ir@deutsche-konsum.de)  
Web [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de)