

# Jahresabschluss (HGB)

1. Oktober 2022 – 30. September 2023



Deutsche  
Konsum  
REIT-AG



## **Inhaltsverzeichnis**

- I. Lagebericht
- II. Jahresabschluss
  - 1. Bilanz zum 30. September 2023
  - 2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Oktober 2022  
bis 30. September 2023
  - 3. Eigenkapitalpiegel
  - 4. Kapitalflussrechnung
  - 5. Anhang
    - Anlagenspiegel
- III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

# Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022/2023

## 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	26
<b>4</b>	<b>Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Übernahmerelevante Angaben nach § 289a HGB</b>	<b>27</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 Bestandshalter. Die Geschäftstätigkeit umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung inländischer Einzelhandelsimmobilien in mittleren und regionalen Zentren Deutschlands in funktionierenden Mikrolagen. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf einzelner Objekte geprüft und gegebenenfalls durchgeführt.

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

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da sich hier durch geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufspreise höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen lassen. Die DKR agiert dabei als professioneller Investor 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 konjunkturresistent eingeschätzt werden.

Ziel der DKR ist es, durch die weitere Akquisition funktionierender Einzelhandelsstandorte mit hohen Anfangsrenditen ein leistungsfähiges Immobilienportfolio aufzubauen, das regelmäßig eine attraktive Dividendenausschüttung gewährleistet. Weiterhin wird durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen gelegt, woraufhin die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen können. Insofern werden auch bewusst entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten angekauft, da die DKR hier Wertschöpfungsmöglichkeiten ausnutzen kann.

Zum 30. September 2023 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von mehr als einer Million m<sup>2</sup> und einem Buchwert von EUR 791,6 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 28,51 % (zum Bilanzstichtag 27,94 %) der Aktien hält. Die DKR nutzte zu Beginn des Geschäftsjahres die Geschäftsräume und die IT-Infrastruktur sowie teilweise das Personal der Obocap, welches anteilig über eine Konzernumlage an die Gesellschaft weiterbelastet wurde. Während des Geschäftsjahres wurde mit

dem Einzug in eigene Büroflächen eine räumliche, technische und überwiegend auch personelle Trennung von der Obocap vollzogen. Die DKR ist nach § 312 AktG für den Zeitraum vom 01. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2022 als Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet. Neben den gehaltenen Anteilen von rund 29 % (direkt oder indirekt über Tochterunternehmen) sowie angesichts einer Streubesitzquote von derzeit ca. 40 % gem. REIT-Gesetz ist von einer faktischen Beherrschung der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochtergesellschaften ausgegangen worden, da die Präsenzmehrheit auf den Hauptversammlungen der DKR stets bei der Obotritia Capital KGaA lag. In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juli 2023 war die Präsenzmehrheit erstmalig nicht mehr gegeben. Eine Beherrschung liegt spätestens seit diesem Zeitpunkt nicht mehr vor. Da weder ein Beherrschungsvertrag noch ein Gewinnabführungsvertrag zwischen den beteiligten Unternehmen besteht und unterjährig von einer Beherrschung ausgegangen worden ist, erstellt die Gesellschaft für das gesamte Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2022 bis 30. September 2023 einen Abhängigkeitsbericht.

## 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 und 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

Gemäß einem Konjunkturbericht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW), der im Dezember 2022 veröffentlicht wurde, zeigte die Weltwirtschaft im Verlauf des Jahres 2022 tendenziell eine Abnahme ihrer Wachstumsdynamik. Neben den hohen Energiekosten und einer allgemeinen Unsicherheit übte die restriktive Geldpolitik zur Bekämpfung des starken Inflationsdrucks zusätzlich eine bremsende Wirkung auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Insbesondere die entwickelten Volkswirtschaften sahen sich trotz umfassender fiskalischer Unterstützungsmaßnahmen erheblichen Herausforderungen während einer Phase geringen Konjunkturwachstums gegenüber. Bis zum Herbst 2023 expandierte die Weltwirtschaft dann in einem sehr moderaten Tempo, bei allerdings nach wie vor geringer Dynamik. Nach einem Anstieg im ersten Quartal 2023, verlor sie im zweiten Quartal wieder etwas an Tempo. Die Stimmung bei den Unternehmen, die sich Ende 2022 unter dem Einfluss des nachlassenden Inflationsdrucks, der Abkehr von der Null-Covid-Politik in China und der sich wieder stabilisierenden Lieferketten wieder aufgehellt hatte, sei im Frühjahr 2023 wieder eingetrübt und blieb auch bis in das dritte Quartal 2023 hinein gedämpft. Die Rezession, die aufgrund der straffen Geldpolitik befürchtet wurde, sei jedoch ausgeblieben und die Inflation aufgrund der zuletzt wieder niedrigeren Rohstoffpreise deutlich gesunken.<sup>1</sup>

Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) sei das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands im ersten Quartal 2023 gegenüber dem vierten Quartal 2022 erneut – preis-, saison- und

---

<sup>1</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 97 (2022/Q4) vom 21. Dezember 2022: Weltwirtschaft im Winter 2022, Seite 2ff.

kalenderbedingt – um 0,3 % gesunken. Damit verzeichnete die deutsche Wirtschaft zwei negative Quartale in Folge. Die hohen Preissteigerungen belasteten insbesondere die privaten Konsumausgaben, die um 1,2 % zurückgingen und auch die staatlichen Konsumausgaben sanken merklich um 4,9 %. Die Investitionen hingegen stiegen nach Aussage des Statistischen Bundesamtes im ersten Quartal 2023. Die Bauinvestitionen verzeichneten aufgrund der guten Witterung eine Steigerung um 3,9 % und auch die Investitionen in Ausrüstung (vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) konnten um 3,2 % zulegen.<sup>2</sup>

Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete die Bundesrepublik Deutschland zwar keinen weiteren Rückgang des BIP, es stagnierte jedoch im Vergleich zum Vorquartal. Vergleicht man die Werte hingegen mit dem Vorjahr, wurde ein preis- und kalenderbedingter Rückgang des BIP um 0,2 % verzeichnet.<sup>3</sup> Trotz der Abnahme der vorherigen Belastungsfaktoren wie hoher Krankheitsstände und Lieferengpässe konnte das BIP bisher keine deutliche Wachstumsdynamik aufnehmen. Der private Konsum sei nach dem starken Rückgang im Winterhalbjahr nicht weiter gesunken, sondern stabilisierte sich und auch die Konsumausgaben des Staates stiegen wieder leicht an.<sup>4</sup>

Dennoch bleibt die deutsche Wirtschaft aufgrund verschiedener Faktoren in Bezug auf ihre Entwicklung gedämpft, denn sie steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die im längerfristigen Vergleich immer noch deutlich erhöhten Energiepreise belasten die wirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland weiterhin. Da ein Teil der energieintensiven Produktion hierzulande nicht mehr rentabel ist und es aller Voraussicht nach auch nicht wieder wird, wurde Produktionskapazität obsolet und Wertschöpfungsketten müssen sich neu ausrichten. Das industrielle Exportgeschäft wird zusätzlich von der derzeitigen weltweiten Investitionsschwäche beeinträchtigt. Im Bauwesen wirken sich die signifikant gestiegenen Finanzierungskosten negativ aus, insbesondere auf den Wohnungsbau, der voraussichtlich weiterhin rückläufig sein wird. Neben den belastenden Faktoren gäbe es jedoch auch Gegenkräfte, die ab dem kommenden Jahr bedeutender werden: Binnenwirtschaftlich wird die Konsumkonjunktur durch die deutlichen Zuwächse der Kaufkraft bei den privaten Konsumenten gestützt, die von kräftig anziehenden Löhnen und ausgeweiteten staatlichen Transferleistungen profitieren. Das IfW geht davon aus, dass auch die Unternehmensinvestitionen im Jahr 2024 und 2025 wieder zunehmen und das deutsche BIP 2024 um 1,3 % und 2025 um 1,55 % wächst.<sup>5</sup>

Nachdem die Inflation im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 mit 8,6 % bzw. 8,2 % sehr hoch war, ging sie ab dem zweiten Quartal 2023 bis zum Sommer auf 6,5 % zurück, um sich im September 2023 bei 4,5 % einzupendeln. Damit ist sie zwar auf den niedrigsten Stand seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs gefallen, bewegt sich aber immer noch auf einem hohen Niveau. Für die privaten Konsumenten bleiben Nahrungsmittel mit 7,5 % Teuerung der Preistreiber.<sup>6</sup>

Nachdem die EZB im Winterhalbjahr 2021/2022 zunächst nur zögerlich auf die historisch hohe Inflationswelle reagiert hatte, erhöhte sie die Zinssätze ab Mitte 2022 signifikant. Die durch die erhöhten Zinsen gestiegenen Finanzierungskosten tragen zu dem Stagnieren der deutschen Wirtschaft bei, indem sie die Nachfrage nach Bauleistungen und Investitionsgütern reduzierten und die Kreditvergabe insbesondere an private Haushalte bremsen.<sup>7</sup> Nach zehn Zinserhöhungen bis Mitte 2023 beschloss die EZB am 26. Oktober 2023, die Zinsen nicht weiter zu erhöhen, sondern den Zinssatz bei 4,5 % zu belassen.<sup>8</sup> Obwohl die Inflationsrate noch immer deutlich über dem Zielwert von 2 % liegt, hat sich der Preisanstieg zwischenzeitlich spürbar verlangsamt.<sup>9</sup>

Die führenden Wirtschaftsinstitute nehmen an, dass die wichtigsten Zentralbanken die Leitzinsen, die

---

<sup>2</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 203 vom 25. Mai 2023.

<sup>3</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 336 vom 25. August 2023.

<sup>4</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 107 (2023/Q3) vom 5. September 2023: Deutsche Wirtschaft im Herbst 2023.

<sup>5</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 107 (2023/Q3) vom 5. September 2023: Deutsche Wirtschaft im Herbst, Seite 3ff.

<sup>6</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 405 vom 11. Oktober 2023.

<sup>7</sup> Deutsche Bundesbank: 75. Jahrgang, Nr. 8, Monatsbericht August 2023.

<sup>8</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/ezb-rat-leitzins-100.html> (abgerufen am 27.10.2023, 15:00 Uhr).

<sup>9</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 107 (2023/Q3) vom 5. September 2023: Deutsche Wirtschaft im Herbst, Seite 8.

insbesondere als Reaktion auf die Schocks bei Energiepreisen und der Inflationsrate erhöht wurden, im kommenden Jahr wieder zu senken beginnen. Damit kann angenommen werden, dass in diesem Zuge auch die Investitionstätigkeit wieder an Schwung gewinnt.<sup>10</sup>

## 2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Im Vergleich zum Vorjahr traten Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2022 deutlich verhaltener auf. Nach Informationen der Hahn Gruppe lag das Transaktionsvolumen mit EUR 66,6 Mrd. auf einem auffallend niedrigeren Niveau als noch im Vorjahr, wo das Gesamtvolumen EUR 112 Mrd. betrug. Das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland habe bei knapp EUR 52,8 Mrd. gelegen.<sup>11</sup> Hiervon seien laut Hahn Gruppe knapp EUR 9,4 Mrd. auf Einzelhandelsimmobilien entfallen, was einer nur geringfügigen Abschwächung um rund 4 % zum Vorjahr entspricht.<sup>12</sup> Maßgeblich verantwortlich für den Rückgang des Gesamtvolumens am Transaktionsmarkt ist die Assetklasse der Wohnimmobilien, für die das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um über 70 % sank.

Fachmarktobjekte erreichten im Jahr 2022 mit EUR 4,6 Mrd. einen Anteil von 49 % am Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien. Weiterhin besonders gefragt seien hierbei insbesondere Fachmarktzentren, die in der Untergruppe Fachmarktobjekte mit 60 % circa 21 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert lagen. Nahversorgungszentren verbuchten einen Anteil von 10 %, Discounter 8 % und SB-Warenhäuser 7 %.<sup>13</sup> Wie auch im Vorjahr 2021, welches massiv durch die Folgen und Einschränkungen der Coronapandemie geprägt wurde, erwiesen sich Fachmarktzentren mit vielseitiger Nutzerstruktur weiterhin als beherrschende Assetklasse mit anteilig stark gestiegener Nachfrage am Transaktionsmarkt.

Als größter Fachmarktdeal 2022 gilt das „Oceans-Portfolio“, bestehend aus 13 größtenteils lebensmittelgeankerten bundesdeutschen Fachmarktzentren mit insgesamt 261.000 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche. Der Kaufpreis soll sich laut Medienberichten auf etwa EUR 600 Mio. belaufen.<sup>14</sup>

Ferner zeigt sich, dass die Trendwende des Immobilienmarktes teilweise auf einen konsumentenbedingten strukturellen Nachfragewandel zurückzuführen ist. Während insbesondere innerstädtische Nonfood-Einzelhandelsstandorte wie traditionelle Kauf- und Warenhäuser aufgrund des expansiven E-Commerce in den vergangenen Jahren zunehmend an konsumentenseitiger Attraktivität verloren haben, ist die Relevanz dezentrierter Nahversorgungsstandorte stetig gewachsen. So zeigt laut des Habona Reports 23/24 eine Gegenüberstellung, dass sowohl die Quantität der Märkte als auch der Umsatz dezentraler Nahversorgungsstandorte im Zeitraum zwischen 2008 bis 2022 einen beträchtlichen Aufschwung erlebten.<sup>15</sup>

Die anhaltend verhaltene Stimmung am Transaktionsmarkt im Jahr 2023 zeichnete sich früh ab. Laut einer Erhebung von EY rechneten 92 % der befragten Marktakteure mit einem Transaktionsrückgang für 2023. Hauptgrund dieser Prognose seien weiterhin die gestiegenen Finanzierungskosten.<sup>16</sup>

Mit EUR 13 Mrd. Transaktionsvolumen in der ersten Jahreshälfte 2023 verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt einen erheblichen Rückgang um 64 % im Vorjahresvergleich. Gleichmaßen sind großvolumige Transaktionen deutlich zurückgegangen. Nur 21 % aller Deals lagen oberhalb der Grenze von EUR 100 Mio., während im Vorjahreszeitraum mit 64 % fast zwei Drittel über der Schwelle von EUR 100 Mio. lagen.<sup>17</sup>

---

<sup>10</sup> Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 28. September 2023.

<sup>11</sup> Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2023/2024. 18. Ausgabe, Seite 118.

<sup>12</sup> Hahn Gruppe, ebd., Seite 121.

<sup>13</sup> Hahn Gruppe, ebd., Seite 129.

<sup>14</sup> Pressemitteilung FIM-Online vom 17. November 2022.

<sup>15</sup> Habona Report 23/24, Seite 35.

<sup>16</sup> Pressemitteilung EY Real Estate Asset Management vom 23. Mai 2023, Seite 1.

<sup>17</sup> Hahn Gruppe, ebd., Seite 119.



Im Zeitraum von Januar bis Ende September 2023 belief sich das Investmentvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland auf EUR 16,3 Mrd., was ähnlich wie im Halbjahresvergleich einem Rückgang von gut 63 % zum Vorjahreszeitraum entspricht. Selbst der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 55 % unterschritten.<sup>18</sup>

Zusätzlich ist eine signifikante Verschiebung der Investments nach Objektartpräferenz in den ersten drei Quartalen 2023 erkennbar. Hatten im selben Vorjahreszeitraum 2022 mit 42,6 % Büroimmobilien über 20 Prozentpunkte Abstand auf das Einzelhandels- und Logistiksegment, so ist von Januar bis September 2023 bei Büroimmobilien ein bemerkenswerter Transaktionsrückgang von etwa 76 % im Vorjahresvergleich zu verzeichnen. Spitzenreiter im Vergleich zum Vorjahr ist das Einzelhandelssegment, welches um über 10 Prozentpunkte auf 27,6 % zulegte und somit auf ähnlichem Niveau wie die Assetklasse der Büroimmobilien liegt.<sup>19</sup>

Ein marktübergreifender Zuwachs ist zudem in der Bereitschaft des ESG-Ausbaus erkennbar. Nach einer Befragung von EY avisieren 71 % der befragten Asset Manager die portfolioweite Festlegung sowie Umsetzung von ESG-Zielen. Bereits 57 % konnten ihre Energiebilanz in der jüngeren Vergangenheit verbessern. Als ebenso bedeutend werte man die Optimierung bei der Erfassung von mieterseitigen Verbrauchsdaten, welche rund zwei Drittel der Befragten mittelfristig forcieren möchten.<sup>20</sup>

### **2.3 Geschäftsverlauf**

#### **Nutzen- und Lastenwechsel von zwölf Ankaufsobjekten erfolgt / Gezielte Portfoliobereinigung durch Veräußerung einzelner Objekte**

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022/2023 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt zwölf Ankaufsobjekten in Lohra (Hessen), Ensdorf (Saarland), Cottbus (Brandenburg), Schmiedeberg, Grünhain-Beierfeld und Olbernhau (jeweils Sachsen), Coswig, Kemberg, Köthen, Staßfurt und Osterfeld (jeweils Sachsen-Anhalt) sowie Suhl (Thüringen). Außerdem wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 22,0 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Stralsund, Ueckermünde und Grimma entfallen.

Hingegen sind die zu attraktiven Konditionen veräußerten Objekte in Scheyern, Salzweg und Chemnitz im Berichtszeitraum planmäßig abgegangen.

Damit umfasst das zum 30. September 2023 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Objekte mit einer Jahresmiete von EUR 79,2 Mio., einem Bilanzwert von rund EUR 791,6 Mio. (30. September 2022: EUR 783,5 Mio.) und einer Mietfläche von rund 1.083.000 m<sup>2</sup>.

Im Juni 2023 hat die DKR den Verkauf des leerstehenden, ehemaligen real-Warenhauses in Trier an einen Projektentwickler notariell beurkundet. Die Transaktion steht bislang noch unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung für eine durch den Erwerber geplante Projektentwicklung am Standort. Die Kaufpreiszahlung soll in zwei Raten erfolgen: Der überwiegende Teil soll im Dezember 2023 an die Deutsche Konsum geleistet werden, der Restbetrag und der daraus resultierende Nutzen-Lasten-Wechsel der Liegenschaft soll voraussichtlich Mitte 2024 folgen.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive notarisierte Objektverkäufe) aktuell 183 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 79,2 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 785,3 Mio.

<sup>18</sup> BNP Paribas: At a Glance Q3 2023 – Investmentmarkt in Deutschland, Seite 1.

<sup>19</sup> BNP Paribas: ebd., Seite 1.

<sup>20</sup> Pressemitteilung EY Real Estate Asset Management vom 23. Mai 2023, Seite 1.

## **DKR nutzt anhaltend hohe Inflation zu weiteren Mietsteigerungen**

Die DKR nutzte die im Laufe der Berichtsperiode weiterhin überdurchschnittlich hohen Inflationsraten in Deutschland zu Mieterhöhungen, die aufgrund mietvertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen umgesetzt werden konnten. Derzeit sind etwa 87 % der Mieterlöse der Gesellschaft durch entsprechende Mietvertragsklauseln inflationsindexiert. Aufgrund solcher Inflationsklauseln konnte die DKR im Geschäftsjahr 2022/2023 Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen umsetzen, die zukünftig zu zusätzlichen Jahresmieten von etwa EUR 2,3 Mio. führen, was bezogen auf das Bestandsportfolio einer Steigerung von etwa 3,1 % entspricht. Weitere inflationsbasierte Mieterhöhungen erwartet die Gesellschaft auch für die kommenden Quartale.

## **Fremdkapitalaufnahmen und Refinanzierungen von Bestandsobjekten**

Zur Ankaufsfiananzierung des Fachmarktcenters in Cottbus hat die DKR im Oktober 2022 ein besichertes Darlehen im Gesamtvolumen von EUR 24,0 Mio. aufgenommen. Zudem wurde eine noch ausstehende Tranche in Höhe von EUR 1,9 Mio. eines Darlehens, das bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgenommen wurde, ausbezahlt.

Zudem hat die DKR ab dem Kalenderjahr 2023 weitere Immobiliendarlehen in Höhe von insgesamt EUR 62,2 Mio. aufgenommen. Diese besicherten Darlehen haben eine durchschnittliche Duration von 4,4 Jahren und werden mit durchschnittlich 4,9 % p.a. verzinst.

Die zugeflossene Liquidität wurde insbesondere zur Ablösung auslaufender Bestandsdarlehen eingesetzt. In diesem Zusammenhang wurden ausgelaufene Darlehen von insgesamt EUR 61,9 Mio. abgelöst. Zudem wurde im Januar 2023 ein Teilbetrag der besicherten Unternehmensanleihe 2018/2024 im Volumen von EUR 4,1 Mio. vorzeitig getilgt. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien.

Die DKR befindet sich derzeit im Prozess der Aufnahme weiterer besicherter Immobiliendarlehen für die jüngsten Akquisitionsobjekte. Darüber hinaus steht insbesondere die Refinanzierung auslaufender Bestandsdarlehen im Fokus. Hinsichtlich weiterer Angaben verweisen wir auf Kapitel 3.1.2 c) dieses Lageberichts.

## **Disput mit der Finanzverwaltung Potsdam über den REIT-Status**

Im Juli 2023 wurde der DKR vom Finanzgericht Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die Klage der DKR auf Gewährung der Aussetzung der Vollziehung („AdV“) im Verfahren um den REIT-Status abgewiesen worden ist. Beschwerde wurde vom Finanzgericht nicht zugelassen.

Die DKR hat somit 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.). Für die Jahre 2016 bis 2019 hatte die DKR bereits im Vorjahr entsprechende Rückstellungen gebildet (EUR 3,7 Mio.) Im laufenden Geschäftsjahr wurden durch die Gesellschaft zusätzliche Steuerrückstellungen für die Jahre 2020, 2021 und 2022 eingestellt (EUR 9,8 Mio.). Für das Jahr 2023 wurde ein Antrag auf Herabsetzung der Veranlagung auf 0 Euro gestellt, der von der Finanzverwaltung genehmigt wurde.

Ungeachtet des Ergebnisses im AdV-Verfahren geht die DKR auch in der Hauptsache gegen die Steuerbescheide 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. Für weitere Angaben verweisen wir auf Kapitel 3.1.2 e) dieses Lageberichts.

## **Darlehensforderung gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA nicht fristgemäß an die DKR zurückgeführt – Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen**

Gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA besteht am Bilanzstichtag eine Darlehensforderung von rund 62,5 Mio. EUR. Das Darlehen wurde nicht wie geplant bis zum 30. September 2023 an die DKR zurückgeführt. In der Folge schloss die DKR mit der Obotritia eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung ab, 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.

Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wird auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA nun keine Pauschalwertberichtigung mehr gebildet, sondern stattdessen eine Einzelwertberichtigung erfasst. Insofern wurde die im Vorjahr gebildete pauschale Wertberichtigung von TEUR 3.968,0 aufgelöst und eine Einzelwertberichtigung mit TEUR 44.094,3 gebildet. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr eine zusätzliche Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia von TEUR 40.126,3 gebildet, sodass sich der gesamte Wertminderungsbestand zum 30. September 2023 auf TEUR 44.094,3 (Vj.: TEUR 3.968,0) beläuft. Bei der Ermittlung des Wertberichtigungsbetrags wurden trotz eines insgesamt deutlich höheren Besicherungsumfangs in der Vereinbarung vom 9. Dezember 2023 aus Vorsichtsgründen sowie Gründen der verlässlichen Bewertbarkeit nur die zeitnah verwertbaren Sicherheiten angesetzt.

## **Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu / Änderungen in Vorstand und Aufsichtsrat / Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,12 je Aktie**

Am 13. Juli 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Präsenz in Berlin statt, bei der mehr als 76 % des Grundkapitals vertreten waren.

Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von EUR 0,12 je Aktie beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt TEUR 4.218,7 ausgeschüttet.

Zusätzlich beschloss die Hauptversammlung eine Verkleinerung des Aufsichtsrats auf fünf (statt zuvor sechs) Mitglieder und wählte Frau Antje Lubitz, Herrn Sebastian Wasser sowie den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft, Herrn Rolf Elgeti, für eine Amtszeit von zwei Jahren in das Gremium. Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Herr Achim Betz und Herr Johannes Boot gehören dem Gremium weiterhin an.

Auf der folgenden, konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Herr Rolf Elgeti zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt, als sein Stellvertreter wurde Herr Achim Betz bestimmt. Zudem wurde ein neuer Prüfungsausschuss bestimmt, der sich aus Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Frau Antje Lubitz (stellvertretende Vorsitzende) und Herrn Rolf Elgeti zusammensetzt.

Am 13. November 2023 wählte der Aufsichtsrat Herrn Sebastian Wasser zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Herr Rolf Elgeti gehört dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss als Mitglied weiterhin an.

## 2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

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

	30.09.2023	30.09.2022	Passiva	30.09.2023	30.09.2022
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	791.824,0	788.430,9	A. Eigenkapital	155.234,5	252.840,7
B. Umlaufvermögen	58.400,1	138.745,2	B. Rückstellungen	18.867,2	7.249,8
			C. Verbindlichkeiten	678.845,9	669.236,7
C. Rechnungs- abgrenzungsposten	2.723,5	2.151,5	D. Rechnungs- abgrenzungsposten	0,0	0,4
<b>Summe Aktiva</b>	<b>852.947,6</b>	<b>929.327,6</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>852.947,6</b>	<b>929.327,6</b>

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen, bei gleichzeitiger hoher Forderungsabwertung und Teilwertabschreibung von Objekten, verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 76.380,0 auf TEUR 852.947,6 (30.09.2022: TEUR 929.327,6). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, der zum 30. September 2023 mit TEUR 791.824,0 bilanziert wird (30.09.2022: TEUR 788.430,9). Das Sachanlagevermögen entspricht somit 92,8 % der Aktiva (30.09.2022: 84,8 %) und entfällt zu 99,97 % auf Immobilien (30.09.2022: 99,8 %).

Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 80.345,1 auf TEUR 58.400,1 (30.09.2022: TEUR 138.745,2). Diese Reduzierung resultiert vor allem aus den gesunkenen Forderungen gegen die Obotritia Capital KGaA. Weiterhin enthalten sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die als unfertige Leistungen mit TEUR 28.262,7 (30.09.2022: TEUR 18.928,6) ausgewiesen werden, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 2.721,5 (30.09.2022: TEUR 1.691,6) sowie die flüssigen Mittel mit TEUR 4.933,6 (30.09.2022: TEUR 4.827,0).

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich um TEUR 97.606,2 auf TEUR 155.234,5 (30.09.2022: TEUR 252.840,7), was auf das aktuelle Periodenergebnis abzüglich der Ausschüttung des Vorjahresgewinns zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 18,2 % (Vorjahr: 27,2 %).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 3.201,4 auf TEUR 424.333,1 erhöht (30.09.2022: TEUR 421.131,7). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 88.045,0 denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird insgesamt als gut eingeschätzt.

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	40.635,5	48.697,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.523,6	-46.598,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23.005,3	2.075,7
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>106,6</b>	<b>4.174,3</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.827,0	652,7
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.933,6</b>	<b>4.827,0</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 40.635,5 (Vorjahr: TEUR 48.697,1). Der Rückgang des Cashflows aus dem operativen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Belastung mit Steuernachzahlungen für Vorjahre.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -17.523,6 (Vorjahr: TEUR -46.598,5) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen und für Investitionen in das Bestandsportfolio von insgesamt TEUR -74.326,6 (Vorjahr: TEUR -72.283,3), denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen von TEUR 9.641,4 (Vorjahr: TEUR 62.123,8) gegenüberstehen. Weiterhin ergaben sich Auszahlungen in Höhe von TEUR -30.756,9 (Vorjahr: TEUR -44.988,1) und Einzahlungen von TEUR 77.583,4 (Vorjahr: TEUR 7.964,5) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR -23.005,3 (Vorjahr: TEUR 2.075,7) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten in Höhe von TEUR 88.045,0 (Vorjahr: TEUR 90.105,0), denen Auszahlungen für die teilweise Rückführung einer Unternehmensanleihe von TEUR -4.100,0 (Vorjahr: Einzahlungen im Volumen von TEUR 10.000,0), die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR -84.843,6 (Vorjahr: TEUR -71.066,4), Zinszahlungen in Höhe von TEUR -17.307,8 (Vorjahr: -12.366,7) sowie Dividendenausschüttungen in Höhe von -4.218,7 (Vorjahr: -14.062,4) gegenüberstehen.

Die Gesellschaft war jederzeit 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 2022/2023 wie folgt entwickelt:

TEUR	2022/2023	2021/2022
Umsatzerlöse	86.472,3	81.928,2
Davon Mieterlöse	80.750,2	75.091,8
Davon Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung	5.722,1	6.836,4
Bestandsveränderung	9.334,1	6.234,5
Sonstige betriebliche Erträge	5.729,3	28.164,9
Materialaufwand	-49.534,9	-40.718,7
Davon Betriebskosten	-27.301,6	-22.540,5
Davon Property-/Assetmanagement	-9.517,5	-8.010,2
Davon Instandhaltungsaufwendungen	-10.681,8	-9.079,9
Davon sonstige und periodenfremde Aufwendungen	-2.034,1	-1.088,1
Personalaufwand	-1.145,9	-1.049,5
Abschreibungen	-51.542,4	-34.001,3
Betriebliche Aufwendungen	-52.485,9	-13.481,2
EBIT	-53.173,4	27.076,9
Finanzergebnis	-12.675,8	-6.434,8
EBT	-65.849,2	20.642,1
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-14.849,0	-3.656,7
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-80.698,2</b>	<b>16.985,4</b>

Die Umsatzerlöse erhöhten sich durch das ankaufsbedingt vergrößerte Immobilienportfolio und inflationsbedingte Indexanpassungen der Mietverträge um TEUR 4.544,1 auf TEUR 86.472,3 (Vorjahr: TEUR 81.928,2). Periodenfremde Betriebskosten sowie ein insbesondere durch Einmalaufwendungen bedingter Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen verhinderten einen proportionalen Anstieg des Vermietungsergebnisses. Darüber hinaus ist ein Anstieg bei den Teilwert-Abschreibungen wegen gesunkener Gutachtenwerte zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 5.729,3 (Vorjahr: TEUR 28.164,9) beruhen im Wesentlichen auf Erträgen aus Objektveräußerungen und Erträgen aus Versicherungsentschädigungen.

Das Ergebnis im Berichtsjahr reduzierte sich um TEUR 97.683,7 auf TEUR -80.698,3 (Vorjahr: TEUR 16.985,4). Das gesunkene Jahresergebnis des Geschäftsjahres wurde wesentlich durch die Abschreibungen auf Objekte und Ausleihungen beeinflusst. Des Weiteren erhöhte sich der Materialaufwand um rund TEUR 8.816,2 auf TEUR -49.534,9 (Vorjahr: TEUR -40.718,7), was im Wesentlichen auf erhöhte Energiekosten sowie Instandhaltungskosten zurückzuführen ist. Weiterhin ergaben sich infolge des größeren Immobilienbestandes auch höhere laufende Abschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 27,0 Mio. EUR auf zwölf Objekte. Insgesamt ergab sich eine Reduzierung des EBIT um TEUR 80.250,5 auf TEUR -53.173,5.

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, dies resultiert unter anderem aus stark gestiegenen Wertberichtigungen auf Darlehen sowie Rechtsberatungskosten.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2022/2023 verschlechterte sich insgesamt um TEUR 6.241,0 auf TEUR -12.675,8 (Vorjahr: TEUR -6.434,8), was im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Zinsen für Unternehmensanleihen resultiert.

Im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2014-2017 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Jahre 2014 bis 2021 und Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Im Berichtszeitraum wurden aus Vorsichtsgründen Ertragsteuern von TEUR 14.848,5 (2021/2022: TEUR 3.656,7) erfolgswirksam verbucht.

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

Die DKR blickt auf ein vielschichtiges, insgesamt aber schwieriges Geschäftsjahr 2022/2023 zurück. Das operative Geschäft zeigte sich analog zu den Vorjahren sehr stabil, mit der nachhaltigen und langfristigen Bewirtschaftung des Portfolios konnte die Gesellschaft weiterhin attraktive Mieteinnahmen erzielen, die durch inflationsbedingte Mietanpassungen spürbar angestiegen sind. Parallel wurden weiterhin wertschaffende Investitionen in das Bestandsportfolio getätigt und die Portfoliostruktur wurde durch ausgewählte An- und Verkäufe weiter optimiert.

Dem stehen jedoch einige Entwicklungen gegenüber, die dieses eigentlich positive Gesamtbild erheblich trüben. Einerseits war die Entwicklung des generellen Marktumfelds in der Immobilienwirtschaft im Berichtszeitraum sehr negativ, was sich in einer gutachterlich ermittelten Abwertung des Portfolios um rund 9 % (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. Auch die Problematik rund um die Darlehensforderung, die gegen die Hauptgesellschafterin der DKR besteht, belastete das Gesamtbild im Berichtszeitraum spürbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 80,8 Mio. erzielt, wodurch die im Vorjahr getroffene Prognose (EUR 79 Mio. bis EUR 84 Mio.) trotz des Ausbleibens wesentlicher Ankäufe erfüllt wurde. Die ursprüngliche FFO-Prognose (ein mit dem Anstieg der Mieterlöse korrespondierender Anstieg des FFO) konnte mit einem FFO von EUR 33,1 Mio. (Vorjahr: EUR 41,1 Mio.) jedoch nicht erreicht werden. Ursächlich hierfür waren insbesondere die stark angestiegenen Zinsaufwendungen auf Neu- und Refinanzierungen.

Der LTV lag zum Stichtag mit 61,6 % (Vorjahr 49,7 %) deutlich über dem grundsätzlich angestrebten Zielwert von rund 50 %. Maßgeblich für diese Entwicklung waren die Abwertung des Immobilienportfolios sowie die Wertberichtigungen auf die Anlagen liquider Mittel.

Im Berichtszeitraum wurde ein HGB-Ergebnis von EUR -80,7 Mio. erzielt (Vorjahr EUR 17,0 Mio.). Das aktuell schwierige Gesamtumfeld wirkte sich dabei negativ auf die Wertansätze einzelner Immobilien aus, weshalb handelsrechtlich außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten. Darüber hinaus war auch die Werthaltigkeit der Kurzfristanlagen flüssiger Mittel beeinträchtigt, weshalb auch hier Wertberichtigungen durchgeführt werden mussten, die die Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung und dem Verkauf von Objekten insgesamt deutlich überstiegen. Auf dieser Basis ist der Vorstand gezwungen, der Hauptversammlung keinen Dividendenvorschlag (Vorjahr: EUR 0,12 je Aktie) zu unterbreiten. Zur Einschätzung der zukünftigen Liquidität verweisen wir auch auf den Risikobericht.

## **Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag für das gesamte Portfolio 11,7 % (30.09.2022: 11,7 %). Wesentlicher Treiber dieser Leerstandsquote ist der seit 31.12.2021 bestehende Leerstand des Objekts in Trier-Kenn, zudem bestehen derzeit aufgrund von Revitalisierungen in einigen Gebäuden größere Leerstände. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,0 Jahre (30.09.2022: 5,2 Jahre). Die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren liegen damit wie prognostiziert auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr.

## **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:

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

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

### 3.1.1 Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

#### a) Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

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

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

Politische Initiativen zur Erreichung einer 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 Erwerbslosenzahl, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Dies kann sich regional auch unterschiedlich stark auswirken, so dass die DKR hier betroffen sein kann. Weiterhin kann die nationale Konjunktursituation auch erheblich von der internationalen Entwicklung abhängen.

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

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck beim Objektkauf 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 erproben 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 ausgegütert 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 und übernimmt auch die vertragliche Haftung dafür. 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. Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage.

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 Ankaufsförderung 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 2023 und 2024**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich eines zum 31.12.2023 auslaufenden besicherten Immobiliendarlehens in Verhandlungen mit der finanzierenden Bank. Zum 30.09.2023 betrug das ausstehende Restvolumen dieser Finanzierung EUR 12,2 Mio.

Ein signifikantes Liquiditätsrisiko ergibt sich aus zwei ausstehenden Anleihen über 70 Mio. EUR und 35,9 Mio. EUR, die im April und Mai 2024 auslaufen und damit grundsätzlich zur Rückzahlung fällig werden.

Hinsichtlich der unbesicherten Anleihe im Volumen von EUR 70 Mio. und einer Laufzeit bis zum 5. April

2024 befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen mit der Anleihegläubigerin, wie eine Rückführung oder Verlängerung der Anleihe erfolgen kann, soweit die DKR bis dahin nicht in der Lage sein sollte, die Anleihe aus frei verfügbaren Mitteln zurückzuführen.

Die mit dreizehn Immobilien besicherte Anleihe im Volumen von EUR 35,9 Mio. und Laufzeit bis zum 31. Mai 2024 soll nach aktuellen Planungen durch Bankfinanzierungen der hinterlegten Objekte abgelöst werden. Ein Vertrag in kleinerem Umfang wurde dazu bereits geschlossen, zu weiteren Objekten befindet sich die DKR derzeit in Finanzierungsverhandlungen mit mehreren Banken. Parallel verhandelt die Gesellschaft den Verkauf einzelner Sicherungsobjekte. Die bei Verkauf einzelner Besicherungsobjekte erzielten Liquiditätszuflüsse würden dabei zunächst in die vollständige Tilgung der Anleiheverbindlichkeit fließen. Auch hinsichtlich der besicherten Anleihe rechnet die DKR mit einer Lösung vor Ablauf der Restlaufzeit.

Weiterhin laufen im Laufe des Jahres 2024 besicherte Immobiliendarlehen im Umfang von rund EUR 21 Mio. aus. Hier geht die DKR davon aus, dass diese aufgrund der Besicherung prolongiert werden können.

Zudem wird im November 2024 ein Schuldscheindarlehen über EUR 10 Mio. zur Rückzahlung fällig, das entweder zurückgeführt oder prolongiert werden muss.

Sollten die vorstehend aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, könnte sich eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte.

Durch die Liquiditätsunterdeckung könnte die Gesellschaft dazu gezwungen sein, kurzfristig sonstiges Fremdkapital zu wirtschaftlich unvorteilhaften Konditionen aufzunehmen oder Objekte kurzfristig und gegebenenfalls mit Preisabschlägen zu verkaufen.

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

Es bestehen Liquiditätsrisiken im Hinblick auf die im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, falls die Darlehensnehmer die Rückzahlungen nicht leisten (können). Dies betrifft insbesondere die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA (Forderung zum Abschlussstichtag in Höhe von EUR 62,5 Mio., wertberichtigt auf EUR 18,4 Mio.) sowie in geringerem Maße die noch bestehenden, fälligen, inzwischen aber vollständig wertberichtigten Forderungen der Gesellschaft aus KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf AG erworben wurden. Ausbleibende Rückführungen dieser Finanzmittelanlagen bis zu Totalausfällen der Forderungen könnten dazu führen, dass im operativen Bereich Rechnungen nicht rechtzeitig gezahlt werden könnten und auch keine ausreichenden Mittel für die Rückführung auslaufender Darlehen bereitstünden.

Die DKR wirkt dem Ausfall der Darlehensforderungen durch ein sehr enges Monitoring der Finanzmittelanlagen entgegen. Weiterhin werden fällig gewordene Darlehensforderungen fällig gestellt und Sicherheiten vom Darlehensnehmer eingefordert. Der Vorstand lässt sich bei diesem Thema von einer spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei begleiten.

Bezüglich Angaben zur Darlehensforderung verweisen wir auf Kapitel 3 des Anhangs.

#### **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 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 hat somit 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.). Für die Jahre 2016 bis 2019 hatte die DKR bereits im Vorjahr entsprechende Rückstellungen gebildet (EUR 3,7 Mio.). Im laufenden Geschäftsjahr wurden durch die Gesellschaft zusätzliche Steuerrückstellungen für die Jahre 2020, 2021 und 2022 eingestellt (EUR 9,8 Mio.). Für das Jahr 2023 wurde ein Antrag auf Herabsetzung der Veranlagung auf 0 Euro gestellt, der von der Finanzverwaltung genehmigt wurde.

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

Bis zum Aufstellungsdatum dieses Berichts hat die DKR den ganz überwiegenden Teil der 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 per 30. September 2023 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.

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

Der Ausbruch und die Verbreitung des SARS-COV-2-Virus seit Dezember 2019 zu einer noch immer anhaltenden Pandemie macht deutlich, dass derartige pandemiebedingte Krisen ein wesentliches und existenzgefährdendes Risiko für viele Unternehmen darstellen können. 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 dem 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**

Der wirtschaftliche Erfolg und das weitere Wachstum der Gesellschaft sind 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.

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

Mit dem weiteren Wachstum des Immobilienportfolios und der dadurch besseren Standort- und Mieterdiversifikation werden sich diese Einzelrisiken aus der Gesamtportfolioperspektive verringern. Den Immobilienbestands-, Bewertungs- sowie Umweltrisiken für die jeweiligen Standorte wird 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 ausreichenden Versicherungsschutz mit namhaften und leistungsstarken 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.

Von den genannten Einzelrisiken schätzt der Vorstand die Liquiditätsrisiken durch die bisher noch nicht erfolgte Darlehensrückführung von der Obotritia an die DKR und die dadurch gefährdete Rückzahlung der unbesicherten Anleihe im Volumen von EUR 70 Mio. als größte Einzelrisiken der Gesellschaft ein. Sollten die weiter oben aufgeführten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, könnte sich eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten insofern Immobilien veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert werden müssten.

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

Zudem ist durch die praktische Aberkennung der Ertragsteuerbefreiung 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 deutlich über 50 % liegen.

Risiken aus dem Assetmanagement werden als mittel eingestuft.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Als Folge der jüngsten Zinsanstiege lässt sich am Immobilienmarkt aktuell ein stark zunehmendes Sentiment an potenziellen Ankaufsobjekten zu attraktiven Renditen beobachten. Sollte die DKR die anstehenden Anleiherfinanzierungen lösen können und auch die Darlehensmittel von der Obotritia vollständig an die DKR zurückfließen, ergäben sich hier tendenziell attraktive Ankaufsmöglichkeiten.

### **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 2022/2023**

Das neue Geschäftsjahr 2023/2024 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 2023/2024 liegt der operative Schwerpunkt auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung und dem Umsetzen von Einsparpotenzialen, der Portfoliobereinigung mittels Veräußerung von Objekten mit unterdurchschnittlicher Bewirtschaftungsmarge, vereinzelt Akquisitionen attraktiver Einzelhandelsimmobilien und dem Abschluss der derzeit noch in Umsetzung befindlichen Revitalisierungsmaßnahmen einzelner Objekte. Auf der Finanzierungsseite stehen ganz klar die Rückführungen der ausstehenden Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten im Fokus. 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 %, wird aber durch die letzte Immobilienabwertung deutlich überschritten werden.

Der Vorstand erwartet auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2023/2024 - bedingt durch selektive Objektverkäufe - einen Rückgang der Mieterlöse auf eine Spanne zwischen EUR 72 Mio. bis EUR 77 Mio. Für den FFO wird ein deutlich stärkerer Rückgang prognostiziert, wobei eine genaue Prognose aufgrund der zeitlichen Unsicherheit von geplanten Objektverkäufen und der Unklarheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung nicht präzise möglich ist.

Dieser Planung legt der Vorstand ein nur geringes Akquisitionsvolumens zugrunde und berücksichtigt dabei potenzielle Objektveräußerungen. 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 2023/2024 auf einem ähnlichen Niveau wie im abgelaufenen Geschäftsjahr befinden werden.

### **4 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung**

In den vorangegangenen Geschäftsjahren war die DKR ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. In der Hauptversammlung der Deutschen Konsum am 13. Juli 2023 war die Präsenzmehrheit der Obotritia Capital erstmalig nicht mehr gegeben, sodass eine Beherrschung spätestens seit diesem Zeitpunkt nicht mehr vorliegt. Da weder ein Beherrschungsvertrag noch ein Gewinnabführungsvertrag zwischen den beteiligten Unternehmen besteht und unterjährig von einer Beherrschung ausgegangen worden ist, erstellt die Gesellschaft gemäß § 312 AktG für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 einen Abhängigkeitsbericht und hat darin abschließend erklärt:

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die Deutsche Konsum REIT-AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die Deutsche Konsum REIT-AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihnen verbundenen Unternehmens getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

## **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“) 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 der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. März 2021) um EUR 200.000,00 auf EUR 9.377.969,00 gemindert (Bedingtes Kapital I).

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um EUR 200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 200.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt auf EUR 8.200.000,00 erhöht (Bedingtes Kapital II). 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 zahlende Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf den Mittelwert der jeweils letzten Aktienkurse (Schlusskurse) der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts zum Erwerb bzw. dem Tag der Veröffentlichung des Angebots nicht um mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

#### **Satzungsänderungen**

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75 % der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte.

#### **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 12. Dezember 2023 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, 18. Dezember 2023  
Deutsche Konsum REIT-AG



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth  
Vorstand (CFO)

**Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2023**

AKTIVA	30.09.2023		30.09.2022		PASSIVA	30.09.2023		30.09.2022	
	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
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. Gewinnvortrag	77.550,64			125,30
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	791.625.218,29		783.477.617,27		IV. Jahresfehlbetrag (VJ Jahresüberschuss)	<u>-80.698.259,91</u>	<b>155.234.497,05</b>		<u>16.985.412,49</u>
2. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsaus- stattung	198.774,00		32.755,00		<b>B. Rückstellungen</b>				
3. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	<b>791.823.992,29</b>	<u>4.920.537,64</u>		1. Steuerrückstellungen	13.440.788,84			3.656.725,63
<b>B. Umlaufvermögen</b>					2. Sonstige Rückstellungen	5.426.436,69	<b>18.867.225,53</b>		3.593.063,50
I. Vorräte					<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		<b>28.262.692,24</b>	18.928.565,14		1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	215.288.324,45			219.413.194,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					davon konvertibel Euro 37.000.000,00 (Vorjahr Euro 37.000.000,00)				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.721.546,83		1.691.623,82		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	424.333.097,79			421.131.743,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		98.950.922,18		3. Erhaltene Anzahlungen	26.323.178,49			17.530.427,37
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.482.344,84</u>	<b>25.203.891,67</b>	<u>14.347.113,52</u>		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.237.986,13			8.078.959,66
III. Guthaben bei Kreditinstituten		<b>4.933.556,83</b>	4.827.011,81		5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.663.332,38</u>	<b>678.845.919,24</b>		<u>3.082.409,03</u>
					- davon aus Steuern Euro 500.900,08 (Vorjahr Euro 14.483,56) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 427,93 (Vorjahr Euro 926,38)				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.723.507,79</b>	2.151.484,99		<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0,00</b>		365,25
<b>Summe Aktiva</b>		<b>852.947.641,82</b>	<b>929.327.632,37</b>		<b>Summe Passiva</b>		<b>852.947.641,82</b>	<b>929.327.632,37</b>	



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2022 bis 30.09.2023

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		86.472.251,38	81.928.229,58
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		9.334.127,10	6.234.510,57
3. Sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung EUR 2.620,66 (EUR 369,11)		5.729.302,67	28.164.933,34
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		49.534.939,83	40.718.704,81
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	969.975,28		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>175.931,03</u>	1.145.906,31	1.049.450,10
-davon für Altersversorgung EUR 0,0 (EUR 1.218,25)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		51.542.392,24	34.001.323,82
-davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 27.003.914,74 (EUR 10.752.057,24)			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		52.485.920,28	13.481.192,40
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Euro 5.831.529,69)		4.725.767,68	6.447.492,59
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen Euro 0,0 (Euro 0,00)		17.401.599,90	12.882.292,83
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>14.848.507,18</u>	<u>3.656.725,63</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-80.697.816,91</b>	<b>16.985.476,49</b>
12. Sonstige Steuern		443,00	64,00
<b>13. Jahresfehlbetrag (VJ Jahresüberschuss)</b>		<b>-80.698.259,91</b>	<b>16.985.412,49</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		77.550,64	125,30
<b>15. Bilanzverlust</b>		<b>-80.620.709,27</b>	<b>16.985.537,79</b>

## Eigenkapitalpiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.10.2021</b>	<b>35.155.938,00</b>	<b>200.699.268,32</b>	<b>0,00</b>	<b>14.062.500,50</b>	<b>249.917.706,82</b>
Periodenergebnis				16.985.412,49	16.985.412,49
Dividenden/ Ausschüttung				-14.062.375,20	-14.062.375,20
<b>Stand 30.09.2022</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>
<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>

\* Ein Teil des Vorjahresergebnisses wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 13.07.2023 in die Gewinnrücklage eingestellt und gleichzeitig im Geschäftsjahr für neue Investitionen in Anspruch genommen.

**Kapitalflussrechnung**  
für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

Angaben in TEUR	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Jahresergebnis	-80.698,2	16.985,5
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.675,8	6.434,8
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	51.542,4	34.001,3
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	46.600,3	8.566,4
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-3.148,1	-25.378,5
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	1.833,4	856,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern	14.848,5	3.656,7
- Gezahlte Ertragsteuern	-4.816,3	-239,1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.076,4	-9.963,4
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.874,2	13.777,0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>40.635,5</u></b>	<b><u>48.697,2</u></b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	9.641,4	62.123,8
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-74.326,6	-72.283,3
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	77.583,4	7.964,5
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-30.756,9	-44.988,1
+ Erhaltene Zinsen	335,1	584,7
+ Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-17.523,6</u></b>	<b><u>-46.598,5</u></b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	10.000,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	-175,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-4.100,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Unternehmensanleihen	-59,4	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	88.045,0	90.105,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-520,7	-358,8
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-84.843,6	-71.066,4
- Gezahlte Zinsen	-17.307,8	-12.366,7
- Gezahlte Dividenden	-4.218,7	-14.062,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>-23.005,3</u></b>	<b><u>2.075,7</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	106,6	4.174,4
Liquide Mittel am Anfang der Periode	4.827,0	652,7
Liquide Mittel am Ende der Periode	<b><u>4.933,6</u></b>	<b><u>4.827,0</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.

Die Gesellschaft ist zum 30. September 2023 kein Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA („Obotritia Capital“) mehr. Somit werden die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia Capital zum Bilanzstichtag nicht mehr gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Das Geschäftsjahr läuft vom 01. Oktober bis zum 30. September, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2022 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2021 bis 30. September 2022 dienen.

**2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit Ausnahme der im Folgenden erläuterten Änderungen.

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 außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 27.003,9 aufgrund niedrigerer Marktwerte an. Bei einem Objekt minderte die gemäß § 13 Abs. 3 REITG gebildete Reinvestitionsrücklage von TEUR 12.689,3 die Anschaffungskosten zum Nutzen- Lasten-Wechsel, was sich auf die Abschreibungshöhe auswirkt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 28.262,7 (Vj.: TEUR 18.928,6) 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.

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

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

Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen von TEUR 427,5 (Vj.: TEUR 310,0) wurden, soweit sie Zinscharakter haben, im Geschäftsjahr als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden linear über die jeweilige Laufzeit abgeschrieben. Des Weiteren enthält der aktive Rechnungsabgrenzungsposten Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert. Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Der im Januar 2016 erlangte REIT-Status bedeutet eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab dem 1. Januar 2016. Aufgrund der noch andauernden Prüfung der Finanzverwaltung und des bisherigen Prozessverlaufs wurden aus Vorsichtsgründen im Berichtszeitraum bei der Abschlussaufstellung erstmalig sämtliche Steuereffekte berücksichtigt. Steuerlich ist bei der Gesellschaft das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft hat im Jahr 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.

Im Berichtszeitraum wurden seitens der Steuerbehörde Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis einschließlich 2021 erlassen. Die Gesellschaft hat 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 mit der Rückzahlung der weiterhin strittigen Steuernachzahlungen begonnen und den überwiegenden Teil bis zum Jahresende 2023 ausgeglichen. Für weitere Angaben wird auf den Lagebericht verwiesen.

Im Berichtszeitraum wurden infolge der laufenden Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 durch die Finanzbehörde und infolge der zwischenzeitig erlassenen Steuerbescheide für die Folgejahre weitere Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 9.784,1 gebildet. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen TEUR 14.848,5 (Vj.: TEUR 3.656,7). Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum bereits einen Teil der Steuerforderungen ausgeglichen. Im Berichtsjahr wurden zudem Kapitalertragsteuern auf Zinseinnahmen durch Dritte einbehalten.

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.

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

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

Der Vorstand hat Liquiditätsrisiken identifiziert, da durch die bisher noch nicht erfolgte Darlehensrückführung von der Obotritia Capital KGaA an die DKR die Rückzahlung der unbesicherten Anleihe im Volumen von EUR 70 Mio. im April 2024 (größtes Einzelrisiko) der Gesellschaft gefährdet sein könnte. Sollten die vom Vorstand vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, könnte sich eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten müssten insofern Immobilien veräußert werden, auf die im aktuell schwierigen Marktumfeld Preisabschläge einkalkuliert werden müssten. Für eine ausführliche Darstellung wird auf den Lagebericht verwiesen.

**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 1.250,0. Im Berichtszeitraum sind vier erworbene Darlehen ausgefallen, die zum ausstehenden Nominalbetrag inkl. Zinsforderung in Höhe von TEUR 5.590,8 vollständig wertberichtigt werden mussten (Vj.: TEUR 307,8). Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Wertberichtigungen auf creditsheif-Darlehen in Höhe von TEUR 3.601,5 (Vj.: TEUR 1.853,4) erfasst. Dabei wurde die Neubildung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 5.590,8 (Vj.: TEUR 2.296,4) mit der Auflösung von Pauschalwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.989,3 (Vj.: TEUR 443,0) verrechnet.

Die bisher unter den Forderungen aus verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA belaufen sich nach Wertberichtigung auf TEUR 18.421,2 (Vj.: TEUR 98.262,1) und wurden in die sonstigen Vermögensgegenstände umgegliedert, da die Obotritia Capital KGaA zum Bilanzstichtag kein verbundenes Unternehmen mehr ist. Der Darlehensrahmenvertrag wurde Mitte des Jahres 2023 gekündigt und das Darlehen deshalb kurzfristig fällig. Die daraufhin im Juli 2023 getroffene Stillhaltevereinbarung mit den gestellten Sicherheiten ist im September 2023 ausgelaufen. In der Folge schloss die DKR mit der Obotritia eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung ab, 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. Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wird auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA nun keine Pauschalwertberichtigung mehr gebildet, sondern stattdessen eine Einzelwertberichtigung erfasst. Insofern wurde die im Vorjahr gebildete pauschale Wertberichtigung von TEUR 3.968,0 aufgelöst und eine Einzelwertberichtigung mit TEUR 44.094,3 gebildet. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr eine zusätzliche Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia von TEUR 40.126,3 gebildet, sodass sich der gesamte Wertminderungsbestand zum 30. September 2023 auf TEUR 44.094,3 (Vj.: TEUR 3.968,0) beläuft. Bei der Ermittlung des Wertberichtigungsbetrags wurden trotz eines insgesamt deutlich höheren Besicherungsumfangs in der Vereinbarung vom 9. Dezember 2023 aus Vorsichtsgründen sowie Gründen der verlässlichen Bewertbarkeit nur die zeitnah verwertbaren Sicherheiten angesetzt.

Weiterhin sind hinterlegte Gelder für Instandhaltung mit TEUR 1.840,0 (Vj.: TEUR 4.234,9) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 139,3 (Vj.: TEUR 243,9) die Aktivierung des Disagios aus dem tatsächlichen Erwerbspreis der Wandelanleihe und dem rechnerisch ermittelten Betrag einer entsprechenden Schuldverschreibung ohne Options- oder Rücktauschrecht. Das Disagio wird linear über die Laufzeit der Wandelanleihe abgeschrieben. Außerdem beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 800,9 (Vj.: TEUR 639,8). Die Bearbeitungsentgelte werden linear über die jeweiligen Laufzeiten abgeschrieben. Des Weiteren beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten bereits gezahlte Versicherungsbeiträge für das vierte Quartal 2023 in Höhe von TEUR 472,9 (Vj.: TEUR 439,1).

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert und beträgt zum 30. September 2023 TEUR 35.155,9 (Vj.: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 Anteile je EUR 1,00.

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“) 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.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 wurde (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. März 2021) das Bedingte Kapital I um EUR 200.000 von EUR 9.577.969 auf EUR 9.377.969 gemindert. Im Gegenzug wurde das Bedingte Kapital II (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 05. März 2020) um EUR 200.000 von EUR 8.000.000 auf EUR 8.200.000 erhöht. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können 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.

Im Berichtszeitraum wurden aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 erstmalig TEUR 12.689,3 in die Reinvestitionsrücklage nach § 13 Abs. 3 REITG eingestellt und noch im Geschäftsjahr in voller Höhe für das erworbene Objekt in Cottbus wieder aufgelöst, sodass sich die Reinvestitionsrücklage zum Stichtag auf TEUR 0,0 beläuft.

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 13.440,8 (Vj.: TEUR 3.656,7), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 2.662,1 (Vj.: TEUR 786,5), sonstige Rückstellungen für Hausverwaltungskosten in Höhe von TEUR 1.540,0 (Vj.: TEUR 849,0) sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 390,3 (Vj.: TEUR 368,1).

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			Besichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	215.288,3 (219.413,2)	108.288,3 (2.413,2)	77.000,0 (187.000,0)	30.000,0 (30.000,0)	35.900,0 (40.000,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	424.333,1 (421.131,7)	46.075,2 (92.193,3)	287.313,7 (243.736,4)	90.944,2 (85.202,0)	355.766,7 (353.132,4)
Erhaltene Anzahlungen	26.323,2 (17.530,4)	26.323,2 (17.530,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.238,0 (8.079,0)	10.238,0 (8.079,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.663,3 (3.082,4)	2.663,3 (3.082,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>678.845,9</b> <b>(669.236,7)</b>	<b>193.588,0</b> <b>(123.298,3)</b>	<b>364.313,7</b> <b>(430.736,4)</b>	<b>120.944,2</b> <b>(115.202,0)</b>	<b>391.666,7</b> <b>(393.132,4)</b>

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten.

Von der Anleihe mit einem ursprünglichen Nominal von TEUR 40.000,0 und einem Coupon von 1,8 % p.a. wurde am 19. Januar 2023 ein Teilbetrag von TEUR 4.100,0 durch die Gesellschaft zurückgezahlt.

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 1.250,0 (Vj.: TEUR 1.067,3). 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.

	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
	TEUR	TEUR
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-80.698,3	16.985,4
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	77,6	0,1
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 / Bilanzgewinn	-80.620,7	16.985,5

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 27.003,9 aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen bei zwölf Objekten vorgenommen, die aus der aktuellen Immobilienbewertung des externen Gutachters zum 30. September 2023 resultierten. Demnach ergaben sich Bewertungsrückgänge, die vor allem aus dem deutlich angestiegenen Zinsniveau resultierten.

#### 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 -80.698,3 kann der Vorstand der Hauptversammlung keinen Dividendenvorschlag unterbreiten und schlägt vor, den Verlust auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

**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 386,4 (Vj.: TEUR 426,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit beträgt 1 Jahr und verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird.

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 2.093,9 (Vj.: TEUR 1.941,7) 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 4.291,0 (Vj.: TEUR 3.991,0). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, jeweils beginnend mit Nutzen- und Lastenwechsel.

Die diesjährigen Erbbauzinsen betragen TEUR 763,2 (Vj.: TEUR 655,4) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 38,9 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem jährlichen Aufwand von TEUR 35,9 (Vj.: TEUR 35,4) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7,1 Jahren.

Am Bilanzstichtag 30. September 2023 hat die Gesellschaft keine Kaufpreisverpflichtungen übernommen. Es fand keine notarielle Beurkundung von Kaufverträgen bis zum Bilanzstichtag statt.

**Latente Steuern**

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

Die wesentlichen Unterschiedsbeträge entfallen auf folgende Bilanzpositionen:

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

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

**Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigt neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 4,0 Vollzeitkräfte als Objektverwalter (Vj.: 4,5), 3,0 Vollzeit-Investment-Analysten (Vj.: 2,8), 1,5 Vollzeitkräfte als sonstige Angestellte (Vj.: 1,25). Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum 0,75 Teilzeitkräfte als Büromanagerin

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

(Vj.: 0,0), 7,25 Teilzeitkräfte als Objektverwalter (Vj.: 7,5), 1,0 Teilzeitkräfte als Reinigungskraft (Vj.: 1,0), und 0,0 Teilzeit-Helfer (Vj.: 0,5) beschäftigt.

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS Steuerberatungs-AG von TEUR 186,3 (Vj.: TEUR 174,4) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 180,0 (Vj.: TEUR 167,1) sowie andere Bestätigungsleistungen von TEUR 7,6 (Vj.: TEUR 7,3). Die andere Bestätigungsleistung betrifft die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2022. Aus Nachberechnungen sind TEUR 1,3 (Vj.: TEUR 4,4) periodenfremde Honorare enthalten.

**Organe der Gesellschaft:**

**Aufsichtsrat**

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Aktive Aufsichtsratsmandate:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<p><b>Sebastian Wasser</b> Aufsichtsratsvorsitzender seit November 2023. Mitglied seit Juli 2023.</p>	<p>Geschäftsführer, ehret + klein Capital Markets GmbH und verbundene Unternehmen, Starnberg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>
<p><b>Achim Betz</b> Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit Januar 2022.</p>	<p>Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hevella Capital GmbH &amp; Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender bis 14. Juni 2023)</li> <li>Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses bis 31. März 2023)</li> </ul>
<p><b>Johannes C.G. (Hank) Boot</b> Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.</p>	<p>CIO, Lotus Family Office, London.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Francotyp-Postalia Holding AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert</li> <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. Mitglied seit Juli 2023. 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. Mitglied seit Juli 2023. Aufsichtsratsvorsitzender von Juli 2023 bis November 2023. Mitglied im Prüfungsausschuss seit Juli 2023.</p>	<p>Persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender, bis 16. Mai 2023), börsennotiert</li> <li>Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>credithelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert</li> <li>Obotritia Hotel GmbH (vormals Obotritia Hotel SE), Potsdam (Vorsitzender des Verwaltungsrats bis 16. Oktober 2023)</li> <li>OboTech Acquisition SE, Bitbourg, Luxemburg</li> </ul>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

		<p>(Vorsitzender des Verwaltungsrats und CEO bis 18. August 2023), börsennotiert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats, bis 27. März 2023), börsennotiert</li> <li>• Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)</li> <li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses bis 4. April 2023)</li> </ul>
--	--	--

Niedergelegte Aufsichtsratsmandate

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<p><b>Hans-Ulrich Sutter</b> Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied und Vorsitzender von November 2014 bis Juli 2023.</p> <p>Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses von Januar 2022 bis Juli 2023.</p>	<p>Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> </ul>
<p><b>Kristian Schmidt-Garve</b> Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.</p> <p>Mitglied und zweiter stellvertretender Vorsitzender von März 2018 bis Juli 2023.</p>	<p>Rechtsanwalt, MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert</li> <li>• Cynora GmbH, München, (Vorsitzender des Beirats)</li> <li>• NavVis GmbH, München, (Mitglied des Beirats)</li> </ul>
<p><b>Cathy Bell-Walker</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied von März 2020 bis November 2022.</p> <p>Mitglied des Prüfungsausschusses vom Januar 2022 bis November 2022.</p>	<p>Rechtsanwältin (Solicitor, England &amp; Wales), Allen &amp; Overy LLP, London.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
<p><b>Nicholas Cournoyer</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied von April 2016 bis Mai 2023.</p>	<p>Vorsitzender, Montpelier Foundation Limited, London.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 38,3 (Vj.: TEUR 40,0) ohne Umsatzsteuer und umfasst ausschließlich feste, nicht variable Bezüge. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Frau Cathy Bell-Walker, Mitglied im Aufsichtsrat sowie im Prüfungsausschuss, hat am 11. November 2022 ihr Amt aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Nicholas Cournoyer und Herr Kristian Schmidt-Garve haben die Gesellschaft im Januar 2023 darüber informiert, dass sie ihre Ämter aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2023 niederlegen werden. Herr Cournoyer tat dies aus gesundheitlichen Gründen bereits am 5. Mai 2023. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juli 2023 wurde der Aufsichtsrat

## Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

auf fünf Personen reduziert. Herr Rolf Elgeti, Herr Sebastian Wasser sowie Frau Antje Lubitz wurden von der Hauptversammlung am 13. Juli neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der folgenden, konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Rolf Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Am 13. November 2023 wurde Herr Sebastian Wasser mit sofortiger Wirkung von den Mitgliedern des Aufsichtsrats zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt, Herr Rolf Elgeti bleibt weiterhin Mitglied des Aufsichtsrats und Prüfungsausschusses.

### Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<b>Rolf Elgeti</b> Vorstandsvorsitzender bis Juli 2023	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Siehe Angaben zum Aufsichtsratsmandat</li></ul>
<b>Alexander Kroth</b> Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine</li></ul>
<b>Christian Hellmuth</b> Vorstandsmitglied	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine</li></ul>

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 legte Herr Rolf Elgeti sein Amt als Vorstandsvorsitzender (CEO) der Gesellschaft nieder. Die Hauptversammlung wählte Herrn Elgeti in den Aufsichtsrat, von dem er zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt wurde. Der Vorstand besteht somit nur noch aus zwei Personen.

Die Vorstandsmitglieder erdienten im Berichtszeitraum eine Gesamtvergütung von TEUR 371,0 (Vj.: TEUR 434,3), davon TEUR 371,0 (Vj.: TEUR 343,2) Festvergütung inkl. Nebenleistungen und TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 91,1) variable Vergütung. Im Vorjahr setzte sich die variable Vergütung aus einem kurzfristigen Anteil von: TEUR 41,0 und einem langfristigen Anteil von TEUR 50,1 zusammen. Darüber hinaus wurden Inflationsausgleichsprämien i.H.v. TEUR 3,0 (Vj.: TEUR 0,0) im Geschäftsjahr gewährt. Im Berichtsjahr wurden keine Vorschüsse (Vj.: TEUR 0,0) an Vorstandsmitglieder gezahlt.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhielt 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.

Aufgrund erstmalig fehlender Präsenzmehrheit der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochterunternehmen auf der Hauptversammlung am 13. Juli 2023 besteht kein beherrschender Einfluss seitens der Obotritia Capital mehr auf die Deutsche Konsum. Die nachfolgenden Angaben zu den Transaktionen mit den Gesellschaften werden dennoch für das gesamte Geschäftsjahr 2022/2023 gemacht.

Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Rolf Elgeti, wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 386,4 (Vj.: TEUR 426,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachtrag vom 29. Januar 2015, 30. Juni 2016 sowie 01. Dezember 2016 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie von 25 Mio. Euro gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023, zurückzuzahlen. Der Vertrag ist, ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung, mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar. Es

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2022 - 30. September 2023 sind keine Zinsaufwendungen angefallen.

Der Vertrag wurde vorzeitig mit Schreiben vom 05. April 2023 ordnungsgemäß und fristgerecht mit Wirkung zum 04. Juli 2023 durch die DKR gekündigt. Zwischen den Vertragsparteien wurde zunächst eine erste Tilgungsvereinbarung vereinbart, die die Rückzahlung bis September 2023 vorsah. Nach ausgebliebener Rückzahlung vereinbarten Darlehensgeberin und Darlehensnehmerin eine weitere Stundung bis spätestens Juni 2025 gegen Stellung verschiedener dinglicher Sicherheiten, die am 09. Dezember 2023 notariell beurkundet worden ist. Der vereinbarte Zins wurde für beide Darlehen mit Blick auf vergleichbare Darlehen ohne Sicherheiten auf 8 % p.a. festgelegt. Nach der Fälligkeit des Darlehens am 04. Juli 2023 wird das Darlehen mit 5 % über dem festgelegten Basiszins vom 01. Juli 2023 von 3,12 %, in Summe also mit 8,12 % verzinst. Für das Geschäftsjahr 2022/2023 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 4.444,1 erzielt (Vj.: TEUR 5.444,0). Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wird auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA nun keine Pauschalwertberichtigung mehr gebildet, sondern stattdessen eine Einzelwertberichtigung erfasst. Insofern wurde die im Vorjahr gebildete pauschale Wertberichtigung von TEUR 3.968,0 aufgelöst und eine Einzelwertberichtigung mit TEUR 44.094,3 gebildet. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr eine zusätzliche Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia von TEUR 40.126,3 gebildet, sodass sich der gesamte Wertminderungsbestand zum 30. September 2023 auf TEUR 44.094,3 (Vj.: TEUR 3.968,0) beläuft. Bei der Ermittlung des Wertberichtigungsbetrags wurden trotz eines insgesamt deutlich höheren Besicherungsumfangs in der Vereinbarung vom 9. Dezember 2023 aus Vorsichtsgründen sowie Gründen der verlässlichen Bewertbarkeit nur die zeitnah verwertbaren Sicherheiten angesetzt. Zum Stichtag 30. September 2023 bestand nach Wertminderung auf Nominal und Zins in Höhe von TEUR 40.126,3 (Vj.: TEUR 3.968,0) eine Forderung inkl. Zinsen von TEUR 18.421,2 (Vj.: TEUR 94.294,2).

Die Kaufpreisforderung infolge des Verkaufs der erworbenen Edeloptics-Darlehen an die Obotritia Capital am 22. Juni 2022 wurde inkl. Zinsen im Berichtszeitraum vollständig getilgt. Hieraus resultieren im Geschäftsjahr 2022/2023 noch Zinserträge in Höhe von TEUR 6,8 (Vj.: TEUR 97,3).

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 2.093,9 (Vj.: TEUR 1.941,7) 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 4.291,0 (Vj.: TEUR 3.991,0). 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 Parkplatanlagen 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 8,0 (Vj.: TEUR 14,8) erzielt.

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 wurde ein Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung einer Dachfläche für den Betrieb von Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertrags endet am 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf TEUR 1,5.

Die Deutsche Konsum hat mit Vertrag vom 6. Juli 2022 und Wirkung zum 1. April 2022 die Photovoltaikanlage, die sich auf der Dachfläche des Objekts Rennerod befindet, an die Diana Contracting GmbH veräußert. Die Anlage hat eine Nennleistung von 36,0 kWp. Der Kaufpreis für die Anlage betrug TEUR 120,0. Die Kaufpreisforderung wurde mit gesetzlichen Verzugszinsen nach § 247 BGB 9 % über

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst. Die Forderung gegenüber der Diana Contracting GmbH inkl. Zinsen wurde im Berichtszeitraum vollständig beglichen. Es wurden Zinserträge von TEUR 2,5 (Vj.: TEUR 1,7) erfasst.

Ebenfalls am 6. Juli 2022 wurde ein Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH für das Objekt in Rennerod abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet dabei Teilflächen des Dachs der Immobilie, auf denen sich die Photovoltaikanlage befindet, an die Diana Contracting GmbH. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2030. Die jährliche Pacht beläuft sich auf 10 % des jeweiligen Jahresumsatzes der installierten PV-Anlage. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Mieterträge von TEUR 2,7 (Vj.: TEUR 0,0) erzielt.

Am 1. Oktober 2022 wurde ein weiterer Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet Teilflächen des Dachs der Immobilie in Lohra, auf denen zwei Photovoltaikanlagen stehen, an die Diana Contracting GmbH. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2024 und die jährliche Pacht beläuft sich auf EUR 20,00 je KW zzgl. USt. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Mieterträge von TEUR 2,8 (Vj.: TEUR 0,0) erzielt. Gegenüber der Diana Contracting GmbH bestehen zum 30. September 2023 keine Pachtforderungen.

Die Gesellschaft verfügt über kurzfristige Finanzdispositionen in Form von erworbenen KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH, Frankfurt, gekauft wurden. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der Obotritia Capital KGaA an der creditshelf AG sind diese und deren Tochtergesellschaft, die creditshelf solutions GmbH, als nahestehende Personen eingestuft worden. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der DKR im Geschäftsjahr 2022/2023 TEUR 3,9 erhalten (Vj.: TEUR 99,2).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft über die Plattform der creditshelf solutions GmbH bereits im Vorjahr ein Darlehen gegenüber der Syntellix AG („Syntellix“), Hannover, erworben. Aufgrund der Höhe der Beteiligung von Tochterunternehmen der Obotritia Capital war die Syntellix AG ein nahestehendes Unternehmen der DKR. Der Nominalbetrag wurde im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 2.300,0 vollständig wertberichtigt, die Zinsforderung von TEUR 115,0 wurde ebenfalls vollumfänglich einzelwertberichtigt. Bestehende Pauschalwertberichtigungen in Höhe von TEUR 616,9 wurden im Berichtszeitraum aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden aus dem Syntellix-Darlehen zudem Zinserträge in Höhe von TEUR 12,1 erfasst.

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

TEUR	30.09.2023	30.09.2022
<b>Sonstige Forderungen</b>		
gegen Obotritia Capital KGaA	18.421,2	98.829,3
gegen Syntellix AG	0,0	1.786,0
gegen Diana Contracting GmbH	0,0	121,7
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
gegen creditshelf solutions GmbH	0,0	35,6

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. Auf Grund des Verlustes der Eigenschaft nahestehendes Unternehmen, werden die Forderungen unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert.

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

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.



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

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.

Die Number23consulting Limited hat uns am 16. April 2021 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 14. April 2021 auf 11,41 % (das entspricht 4.012.899 Stimmrechten) verringert hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschten Gesellschaften Goebel Home Accessories AG (4,29 %) sowie 9. Ostdeutschland Invest (7,12 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen.

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.

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

Am 12. Dezember 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben, ebenfalls am 12. Dezember 2023 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.



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 13. November 2023 wählte der Aufsichtsrat Herrn Sebastian Wasser zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats, der in dieser Funktion Herrn Rolf Elgeti ablöst. Herr Elgeti gehört dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss als Mitglied weiterhin an.

Am 9. Dezember 2023 schloss die DKR mit der Obotritia Capital KGaA per notarieller Beurkundung eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung ab. Die Vereinbarung sieht im Wesentlichen vor, dass die Obotritia die ausstehende Darlehensforderung bis spätestens 30. Juni 2025 zurückführen wird. Gleichzeitig erhält die DKR im Gegenzug ein Sicherheitenpaket, welches unter anderem Grundpfandrechte an verschiedenen Immobilien umfasst.

Potsdam, den 18. Dezember 2023



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)




Christian Hellmuth  
Vorstand (CFO)

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie, die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Potsdam, den 18. Dezember 2023



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth  
Vorstand (CFO)

## Anlagenspiegel

Angaben in Euro	Bruttowerte 2022/2023					Abschreibungen 2022/2023					Buchwerte 2022/2023	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.10.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umgliederungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 30.09.2023	Abschreibungen (kumuliert bis 01.10.2022)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 30.09.2023	Buchwert 30.09.2023	Buchwert 30.09.2022
<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	881.908.356,38	24.879.694,98	-7.214.955,10	41.491.156,93	941.064.253,19	98.430.739,11	51.521.385,23	-513.089,44	0,00	149.439.034,90	791.625.218,29	783.477.617,27
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	41.736,65	187.026,01	0,00	0,00	228.762,66	8.981,65	21.007,01	0,00	0,00	29.988,66	198.774,00	32.755,00
3. geleistete Anzahlungen	4.920.537,64	36.646.740,13	-76.120,84	-41.491.156,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.920.537,64
<b>Sachanlagen</b>	<b>886.870.630,67</b>	<b>61.713.461,12</b>	<b>-7.291.075,94</b>	<b>0,00</b>	<b>941.293.015,85</b>	<b>98.439.720,76</b>	<b>51.542.392,24</b>	<b>-513.089,44</b>	<b>0,00</b>	<b>149.469.023,56</b>	<b>791.823.992,29</b>	<b>788.430.909,91</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>886.875.134,82</b>	<b>61.713.461,12</b>	<b>-7.291.075,94</b>	<b>0,00</b>	<b>941.297.520,00</b>	<b>98.444.223,91</b>	<b>51.542.392,24</b>	<b>-513.089,44</b>	<b>0,00</b>	<b>149.473.526,71</b>	<b>791.823.993,29</b>	<b>788.430.910,91</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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 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 2022 bis zum 30. September 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 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.

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer

(IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit**

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 2. „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs und in Abschnitt 3.1.2 „Unternehmensspezifische Risiken - Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2023 und 2024“ des Lageberichts dargestellten Sachverhalte hin, wonach die Geschäftsführung Liquiditätsrisiken identifiziert hat, sollten Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen. Daraus könnte sich laut Geschäftsführung eine erhebliche Liquiditätsunterdeckung ergeben, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte. 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 2022 bis zum 30. September 2023 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. Der beizulegende Wert der Grundstücke und Gebäude wird mit Hilfe des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch externe unabhängige Sachverständige ermittelt.

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 „Bestands- und Bewertungsrisiken“.

### **Angemessenheit von gebildeten Wertberichtigungen auf Forderungen**

#### *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 2022/2023 sind die Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Mietern und auf Darlehen gegenüber dem Geschäftsjahr 2021/2022 erheblich angestiegen. Die Bemessung der Wertberichtigungen wird insbesondere bestimmt durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG hinsichtlich der Bonität der Schuldner auch in Hinblick auf Folgen des Ukraine-Konflikts wie veränderte Energiepreise, Inflation, verändertes Zinsumfeld und dem Alter der Forderungen.

Aufgrund des Anstiegs der Wertberichtigungen haben diese 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 gebildeten Wertberichtigungen zu beurteilen haben wir

- das Verfahren und die diesem zugrundeliegenden Annahmen zur Bildung der Wertberichtigungen untersucht,
- die Ableitung der ermittelten Wertberichtigungen rechnerisch nachvollzogen und
- die gebildeten Wertberichtigungen anhand der eingetreten tatsächlichen Forderungsausfälle im Geschäftsjahr beurteilt.

### *Unsere Schlussfolgerungen*

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bildung 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 „Geschäftsverlauf“, „Ertragslage“ und „Unternehmensspezifische Risiken“.

### **Angemessenheit der Behandlung von vorläufigen Ergebnissen der Betriebsprüfung**

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

Die DKR stellt ihren Abschluss unter Anwendung der Regelungen für REIT Gesellschaften auf, die mit der Erfüllung gesonderter gesetzlicher Anforderungen einhergehen. Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen droht der DKR der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen. Derzeit liegt der Gesellschaft ein vorläufiger Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam /Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen vor, der davon ausgeht, dass zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 REITG vorlag. Demnach bestehen seitens der Betriebsprüfung Zweifel, ob die DKR den REIT-Status in 2016 oder in Folgejahren erlangt hat.

Auf Grund der möglicherweise auch weitreichenden bilanziellen Folgen bei Verlust des REIT Status sowie der vorliegenden Unsicherheiten bis zum Abschluss des gesamten Verfahrens besteht ein wesentlicher Einfluss auf den Abschluss der Gesellschaft.

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

#### *Prüferisches Vorgehen*

Um die Angemessenheit der Berücksichtigung des Sachverhalts im vorliegenden Abschluss zu beurteilen, haben wir

- die vorliegenden Unterlagen, insbesondere den Teilprüfungsbericht, die Stellungnahme der Gesellschaft und des betreuenden Steuerberaters sowie die Stellungnahme der betreuenden Rechtsanwälte, kritisch gewürdigt,

- das Verfahren und die diesem zugrundeliegenden Annahmen zur bilanziellen Behandlung des Sachverhalts untersucht,
- die Ableitung der ermittelten Buchungen rechnerisch nachvollzogen und die gebildeten Rückstellungen im Geschäftsjahr beurteilt.

### *Unsere Schlussfolgerungen*

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

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Geschäftsverlauf“, „Unternehmensspezifische Risiken“ und „Einschätzung des Gesamtrisikos“.

### **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 2023 und 2024 identifiziert, welche zu einer Liquiditätsunterdeckung führen könnten, falls die Planungen zu den Anleiherückführungen/-verlängerungen und den Refinanzierungen der besicherten Schuldinstrumente/Darlehen bei einzelnen Instrumenten oder insgesamt nicht greifen, aus der sich eine wesentliche Unsicherheit im Hinblick auf die Unternehmensfortführung ergeben könnte.

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

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

#### *Prüferisches Vorgehen*

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst von den gesetzlichen Vertretern der DKR ihre Einschätzung zu möglicherweise vorliegenden Ereignissen und Gegebenheiten, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können, eingeholt. Unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern identifizierten Ereignisse und Gegebenheiten, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der DKR zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können, 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 2023/2024. 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 um Prolongationen und Objektverkäufen, geeignet sind, die mögliche Liquiditätsunterdeckung zu verhindern. Auf Grundlage der bei unseren Prüfungshandlungen gewonnenen Erkenntnisse haben wir beurteilt, ob die Darstellung der wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 „Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit auslaufenden Darlehen und Anleihen in 2023 und 2024“ und „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 als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher

als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 des Unternehmens.

- 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 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 die hierzu getroffenen 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 „18-12-2023-10-07\_xbrl\_file.zip“ (SHA256: 47077de3dd229099912e8e6e45ddb2098e451133ead8c975a674fcb62617e0a2) 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 2022 bis zum 30. September 2023 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 13. Juli 2023 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. September 2023 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 im Bundesanzeiger bekanntzumachenden 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.

Berlin, den 18. Dezember 2023

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)