1. Oktober 2024 – 31. März 2025

Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2024/2025

Deutsche
Konsum
REIT-AG

Inhaltsverzeichnis

Brief an unsere Aktionäre 3
Unternehmenskennzahlen 5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 7
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG 7
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf 7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 12
4. Nachtragsbericht 17
5. Risikolage 17
6. Ausblick und Prognose 18
7. Kennzahlen nach EPRA 19
8. Headline Earnings per share (HEPS) 22
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024 des Geschäftsjahres 2023/2024 ... 23
Anhang 29
Versicherung der gesetzlichen Vertreter 41
Über die Deutsche Konsum REIT-AG 42
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG 42
Finanzkalender 42
Herausgeber 43
Kontakt 43
Haftungsausschluss 43

Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

Die Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich neu auf.

Mit Wirkung zum 1. Februar 2025 ist Lars Wittan als neues Vorstandsmitglied bestellt worden. Er tritt die Nachfolge von Alexander Kroth an. Das neue Vorstandsteam besteht damit aus Herrn Kyrill Turchaninov als CFO (bestellt im Juni 2024) und Herrn Lars Wittan als CIO.

Die Gesellschaft sah sich zudem gehalten, einen Sanierungs- und Transformationsprozess zu beginnen, um die langfristige Stabilität des Unternehmens sicherstellen zu können. Am 13. März 2025 hat die Gesellschaft entsprechend bekanntgegeben, dass sie ein Sanierungsgutachten bei der FTI Andersch AG in Auftrag geben und im Zusammenhang damit gemeinsam mit dem Sanierungsgutachter ein Sanierungskonzept erstellen wird. Gleichzeitig wurde mittels einer Brückenfinanzierung sowie den Abschluss mehrerer Stillhaltevereinbarungen die Liquidität der Gesellschaft zunächst bis Ende Mai 2025 sichergestellt. Die Fertigstellung und Ausfertigung des Sanierungskonzeptes soll bis Ende August erfolgen. Das übergeordnete Ziel ist die Entschuldung des Unternehmens und die Wiederherstellung eines positiven Cashflow-Profils. Die gestiegenen Kapitalkosten sind bei dem aktuellen Verschuldungsgrad nicht leistbar. Die Entschuldung wird voraussichtlich im Wesentlichen durch Verkaufsmaßnahmen erfolgen. Derzeit gehen wir von einem Verkaufsvolumen von EUR 350 bis 450 Mio. bis Ende 2027 aus.

Am 1. April 2025 fand die Hauptversammlung statt. Neben dem Vorstand hat sich auch der Aufsichtsrat neu konstituiert. Das langjährige Vorstands- und spätere Aufsichtsratsmitglied Rolf Elgeti hat sich nicht mehr zur Wiederwahl gestellt. Auch Frau Antje Lubitz als weiteres Aufsichtsratsmitglied hat sich nicht zur Wiederwahl gestellt. Die Versorgungs-Anstalt des Bundes und der Länder hat als Großaktionär der Gesellschaft Herrn Daniel Löhken und Herrn Dr. Kai Klinger als neue unabhängige Aufsichtsratsmitglieder vorgeschlagen. Beide Kandidaten wurden gewählt und Herr Löhken hat den Aufsichtsratsvorsitz übernommen.

Wir versichern Ihnen: Das Management arbeitet entschlossen und fokussiert daran, das Unternehmen durch diese aktuell anspruchsvolle Phase zu steuern und damit ein langfristig stabiles und profitables Geschäft zu sichern.

Herzliche Grüße,

Ihr

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

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kennzahlen

	1. Oktober 2024 - 31. März 2025	1. Oktober 2023 - 31. März 2024	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	35.437	39.835	-4.398	-11,0
Ergebnis aus der Vermietung	20.322	24.750	-4.427	-17,9
EBIT	14.743	21.522	-6.779	-31,5
Finanzergebnis	-11.815	-8.216	-3.598	-43,8
Periodenergebnis	1.033	11.022	-9.989	-90,6
FFO	8.039	16.480	-8.441	-51,2
FFO je Aktie (in EUR)	0,20	0,47	-0,27	-57,2
aFFO	5.252	10.733	-5.482	51,1
aFFO je Aktie (in EUR)	0,13	0,31	-0,17	-57,0
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,03	0,31	-0,29	-91,8
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,04	0,23	-0,19	-82,8
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	6,3	4,3	2,0	45,3

	31. März 2025	30. September 2024	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	825.593	860.964	-35.370	-4,1
Bilanzsumme	901.422	945.382	-43.960	-4,7
Eigenkapital	356.302	318.367	37.935	11,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	470.585	549.483	-78.898	-14,4
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	52,5	57,2	-4,8	-8,3
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,78	2,77	0,01	0,4
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	4,10	3,96	0,14	3,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	2,0	2,2	-0,2	-9,1
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	1,2	3,3	-2,1	-62,2
Immobilienspezifische Kennzahlen				
NAV	399.389	359.571	39.819	11,1
NAV je Aktie (in EUR)	9,21	10,23	-1,01	-9,9
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	7,60	7,55	0,05	0,7
REIT-Eigenkapitalquote	40,6	35,9	4,7	13,1

Aktieninformationen

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	43.351.091	35.155.938	8.195.153	23,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	40.046.013	35.155.938	4.890.075	13,9
Marktkapitalisierung (in EUR)	132.220.828	124.803.580	7.417.248	5,9
Aktienkurs (in EUR)	3,05	3,55	-0,50	-14,1
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,00	0,00	0,00	-

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	163	167	-4	-2,4
Vermietbare Fläche (in m²)	985.128	994.379	-9.251	-0,9
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	70.440	69.738	702	1,0
Leerstandsrate (in %)	14,9	14,0	0,9	6,2
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	4,3	4,4	0,0	-1,4

Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025

1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf (im Folgenden „Unternehmen“, „Gesellschaft“, „Deutsche Konsum“ oder „DKR“), ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung der Immobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Das Gesamtportfolio der Deutsche Konsum umfasst derzeit 163 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von rund EUR 70 Mio. (Stand: 31. März 2025).

Die Gesellschaft ist aufgrund ihres REIT-Status ('Real Estate Investment Trust') normalerweise von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss unter vollständiger Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse (ISIN: DE000A14KRD3), an der Berliner Börse sowie im Wege eines Zweitlistings an der JSE (Johannesburg Stock Exchange) (Südafrika) gehandelt.

2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf

2.1. Konjunkturelle Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Frühjahr 2025 ist die Weltwirtschaft von tiefgreifenden geopolitischen und wirtschaftspolitischen Veränderungen geprägt. Der Politikwechsel in den USA hat in Europa neue sicherheitspolitische Herausforderungen geschaffen. Gleichzeitig hat die US-Regierung zusätzliche Handelshürden errichtet, die den globalen Handel bremsen und Produktionskosten erhöhen. Besonders problematisch ist die Unvorhersehbarkeit der handelspolitischen Maßnahmen, die die wirtschaftliche Unsicherheit verstärken und Investitionen hemmen, indem sie Entscheidungen verzögern.[1]

Die deutsche Wirtschaft wuchs im ersten Quartal 2025 leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal und entging damit knapp einer Rezession. Allerdings sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,2 %. Positive Impulse kamen von höheren privaten Konsumausgaben und gestiegenen Investitionen. Dennoch belasten strukturelle Probleme wie Fachkräftemangel, Bürokratie und die aggressive US-Zollpolitik die Konjunkturaussichten. Führende Wirtschaftsinstitute senkten ihre Wachstumsprognose für 2025 von 0,8 % auf nur noch 0,1 %.

Besonders betroffen ist die exportorientierte Industrie, etwa die Automobilbranche, die unter den neuen US-Zöllen leidet. Ökonomen erwarten, dass diese Zölle das deutsche BIP in diesem und dem kommenden Jahr um jeweils 0,1 Prozentpunkte reduzieren könnten. Insgesamt droht Deutschland das dritte Jahr ohne nennenswertes Wachstum in Folge – ein historischer Tiefpunkt für die Bundesrepublik.[2]

Nach Einschätzung der fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ist die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands nicht nur konjunktureller, sondern auch struktureller Natur. Wie die neue Bundesregierung auf diese strukturellen Herausforderungen reagiert, ist noch unklar. Allerdings wurden mit den Grundgesetzänderungen erweiterte Verschuldungsspielräume für Bund und Länder geschaffen, die für dringend benötigte Investitionen eingesetzt werden können. In ihrem Frühjahrsgutachten gehen sie von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 % aus, was einer Stagnation gleichkäme. Erhebliche Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland gehen

[1] Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 10. April 2025.

[2] Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 173 vom 30. April 2025.

von der Handelspolitik der USA aus.[3]

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) in einer Pressemitteilung ausführte lag die Inflationsrate im März 2025 im Vergleich zum Vormonat bei +2,2 %. Die Preisentwicklung bei Energie dämpfte die Inflationsrate auch im März 2025, wohingegen sich der Preisauftrieb bei Nahrungsmitteln erneut verstärkt hat. Auch die weiterhin überdurchschnittlich hohen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen wirkten inflationstreibend.[4]

Die Geldpolitik hat in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften zu weiteren Zinssenkungen geführt, gleichzeitig ist die Inflation nur allmählich zurückgegangen.[5] Die Europäische Zentralbank hat am 17.04.2025 seit Mitte 2024 zum siebten Mal den Leitzins gesenkt – diesmal von 2,50 auf 2,25 Prozent. Der EZB-Rat erklärte, der Rückgang der Inflation verlaufe gut, doch angesichts der unsicheren Lage wolle man geldpolitische Entscheidungen künftig von Sitzung zu Sitzung treffen. Hintergrund ist unter anderem die US-Zollpolitik, deren Folgen in Bezug auf Konjunktur und Preise weitgehend unberechenbar seien.[6]

Die Deutsche Konsum REIT-AG sieht sich von konjunkturellen Schwankungen nur bedingt beeinträchtigt, da die Gesellschaft aufgrund ihrer robusten geschäftsstrategischen Ausrichtung weitestgehend krisenresillient agieren kann.

Der Immobilienmarkt – Einzelhandelsimmobilien erweisen sich als krisenresilient

Nach einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Jahr 2023, welches für Immobilieninvestoren insbesondere durch die Inflation und hohe Fremdkapitalkosten geprägt war, konnte sich der Immobilieninvestmentmarkt bereits im ersten Halbjahr 2024 erholen und eine leichte Trendwende vollziehen.

Mit 14,2 Mrd. Euro lag das Gesamttransaktionsvolumen auf dem bundesdeutschen Immobilienmarkt bereits 15 % über dem Vorjahreswert. Bemerkenswert ist zudem die Zunahme des Transaktionsvolumens im Einzelhandelssegment im ersten Halbjahr 2024 um 115 % auf EUR 3,6 Mrd. An zweiter Stelle folgen Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Gesamttransaktionsvolumen in Höhe von EUR 2,9 Mrd. Dies stellt eine 22- prozentige Zunahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum dar. Knapp dahinter folgen Wohnimmobilien mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 2,8 Mrd., sowie Büroimmobilien mit EUR 2,6 Mrd. Im Bürosegment war laut Angaben der Hahn-Gruppe zudem festzustellen, dass wenig großvolumige Deals zu verzeichnen waren, was hauptsächlich auf die tendenziell eher anhaltende Zurückhaltung institutioneller Investoren zurückzuführen ist.[7]

Mit einem Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt von gut EUR 34,9 Mrd. liegt das Niveau für das Gesamtjahr 2024 allerdings weit unter dem 15-Jahres-Durchschnitt von EUR 59,6 Mrd. Im Übrigen erreichte das Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 mit EUR 113,8 Mrd. im 15-Jahres-Durchschnitt seinen Höhepunkt, während man im Jahr 2019 an zweiter Position mit EUR 89,5 Mrd. weit dahinter liegt.[8]

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 belief sich das gehandelte Volumen von Einzelhandelsimmobilien nach Angaben von Jones Lang LaSalle auf gut EUR 5,6 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Handelsvolumen um 15 %. Im Fünfjahresvergleich zeigt sich dennoch ein Rückgang: Das Transaktionsvolumen lag 37 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

Besonders gefragt bei Investoren waren Fachmarktprodukte (Fachmarktzentren, Fachmärkte, Supermärkte), die mit 39 % einen signifikanten Anteil verbuchten. So sieht auch Sarah Hoffmann, Head of Retail Investment JLL

[3] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, ebd.
[4] Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 139 vom 11. April 2025.
[5] Deutsche Bundesbank: 77. Jahrgang, Nr. 2, Monatsbericht Februar 2025
[6] https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-senkung-leitzins-100.html abgerufen am 22.April 2025
[7] 19. Retail Real Estate Report – Hahn Gruppe, S. 123
[8] Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2025: Ernst & Young Real Estate GmbH, Januar 2025, S. 8

Germany den Trend für 2025 als positiv anhaltend: „Für 2025 erwarten wir eine spürbare Zunahme der Dynamik in allen Nutzungsarten von Shopping-Centern über Fachmarktprodukte bis zu Highstreet-Geschäftshäusern. Dabei wird auch ausländisches Kapital eine zunehmend wichtige Rolle spielen. […] Fachmarktzentren sind zudem so gefragt, dass mittlerweile auch Objekte ohne Lebensmittelanker wieder zunehmend für Investoren attraktiv sind – zum Beispiel mit einer Baumarktkomponente. Allerdings zu deutlich niedrigeren Preisen als mit einem Lebensmittelanker.“[9]

Der Aufwärtstrend setzte sich zu Jahresbeginn im ersten Quartal 2025 fort. Hierbei lag nach Angaben von BNP Paribas Real Estate der gewerbliche Investmentumsatz bei circa EUR 5,9 Mrd., was einem Zuwachs von etwa 7 % im Vorjahresvergleich entspricht. Während die Nettospitzenrenditen für Logistikobjekte im ersten Quartal 2025 bei 4,25 % lagen, sowie für innerstädtische Geschäftshäuser nur bei 3,76 %, konnten Fachmarktzentren mit 4,65 %, sowie Discounter und Supermärkte mit 4,9 % etwas besser abschneiden. Die Spitzenrenditen von Shoppingcentern lagen sogar bei 5,6 %.[10]

Eine Umfrage von CBRE aus dem November 2024 bekräftigt die zunehmend positive Stimmung am Gesamtmarkt, wonach 97 % aller befragten europäischen großen Einzelhändler den stationären Einzelhandel auch in Zukunft als einen Kernbestandteil ihrer Geschäftsstrategie sehen. Auch moderne Shoppingkonzepte wie „Click & Collect“ oder „Takeaway-Services“ sehen die Akteure mit über zwei Drittel aller Befragten fortwährend als wesentlichen Bestandteil des stationären Einzelhandels.[11]

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Einzelhandelsinvestmentmarkt in Deutschland klare Erholungstendenzen zeigt und für 2025 mit einer weiter steigenden Dynamik zu rechnen ist. Besonders Fachmarktzentren, Supermärkte und Shoppingcenter stehen im Fokus der Investoren, wobei selbst Objekte ohne Lebensmittelanker wieder attraktiver werden – wenn auch zu geringeren Preisen. Auch internationale Investoren gewinnen an Bedeutung, was den Markt zusätzlich beleben wird. Die starke Nachfrage und die positiven Erwartungen großer Einzelhändler bestätigen den Aufwärtstrend und lassen auf ein vielversprechendes Gesamtjahr 2025 schließen.

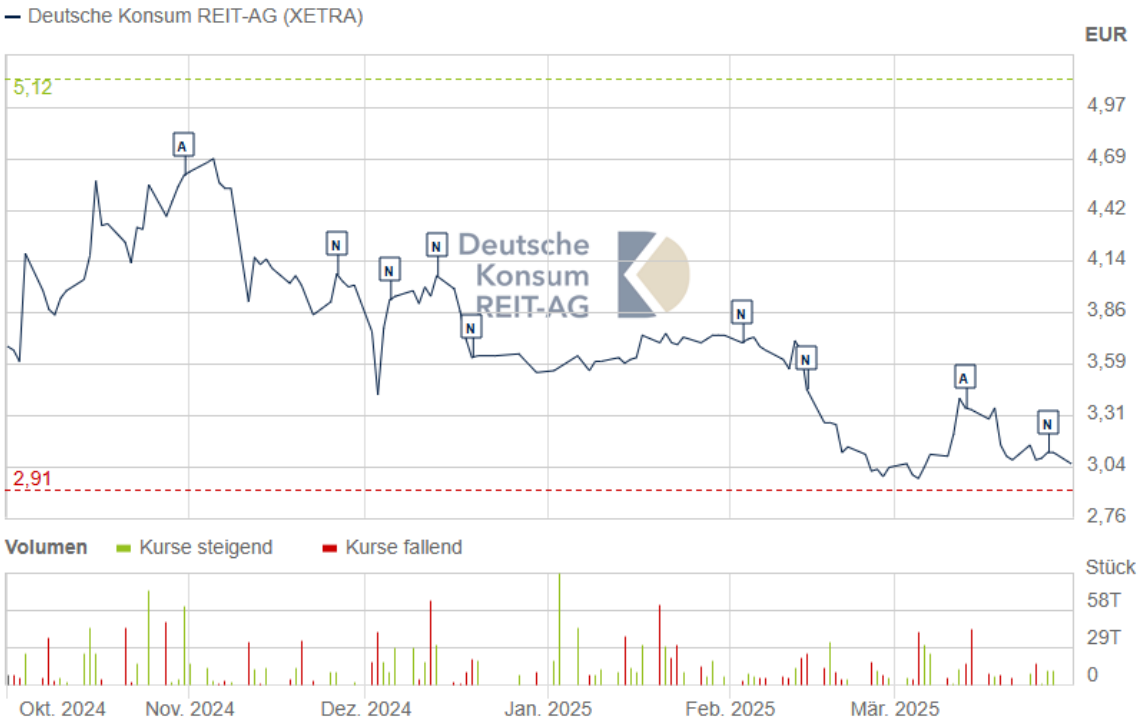
2.2. Aktie

Aktie notiert weiter mit Abschlägen zum NAV je Aktie

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG beendete das erste Halbjahr mit einem Schlusskurs von EUR 3,05. Das entspricht einer Aktienkursentwicklung von ca. -14,1% zum 30. September 2024. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug zum 31.03.2025 rund EUR 127 Mio.

Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung ist die Versorgungs-Anstalt des Bundes und der Länder (VBL) Aktionärin der Gesellschaft geworden, Die VBL hat zudem die Wandlung der ausstehenden Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 7 Mio. erklärt. Nach der Wandlung wird sie eine der größten Einzelaktionärinen sein.

[9] Pressemitteilung Jones Lang LaSalle vom 14.01.2025
[10] 2025 BNP Paribas Real Estate: Report Investmentmarkt Q1, S. 2
[11] CBRE: 2025 Deutschland Real Estate Market Outlook



2.3. Geschäftsverlauf

Sanierungsprozess

Die Gesellschaft hat ein Sanierungsgutachten bei der FTI Andersch AG in Auftrag geben und wird gemeinsam mit dem Sanierungsgutachter ein Sanierungskonzept erstellen. Gleichzeitig wurde mittels einer Brückenfinanzierung sowie des Abschlusses mehrerer Stillhaltevereinbarungen die Liquidität der Gesellschaft bis Ende Mai 2025 sichergestellt. Da die Fertigstellung und Ausfertigung des Sanierungsgutachtens bis Ende August erfolgen soll, sind eine Verlängerung der Stillhaltevereinbarungen bzw. der Abschluss oder vergleichbarer Regelungen erforderlich und die Durchfinanzierung sicherzustellen. Die Gesellschaft ist hierzu bereits an die beteiligten Gläubiger herangetreten, um dies rechtzeitig bis Ende Mai 2025 sicherstellen zu können.

Portfolio

Das am 31. Dezember 2024 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR umfasst 163 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 877,6 Mio. und einer Mietfläche von rund 985.100 m².

Im Berichtszeitraum wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,8 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Ueckermünde, Grevenbroich, Chemnitz (Vita-Center) und Dudweiler entfallen.

Im Oktober und November ist der Nutzen-Lasten-Wechsel aus zwei Kaufverträgen In Höhe von TEUR 2.350 (Erbbaugrundstück Weißwasser) und TEUR 300 (Stendal) erfolgt.

Nachdem die Kaufpreise für die Objekte Wandlitz, Schwante, Lünen und Kleinwelka im ersten Halbjahr geflossen sind, erfolgte der entsprechende Nutzen-Lasten-Wechsel. Für das im Mai 2024 verkaufte Objekte in Marlow stehen sowohl Zahlungseingang als auch Nutzen-Lasten-Wechsel aus.

Am 18. März ist ein Portfolio bestehend aus 11 Objekten für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 19,4 Mio. beurkundet worden. Das entspricht dem 13fachen der Ist-Miete. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird voraussichtlich im 3. Quartal stattfinden.

Für drei weitere im ersten Halbjahr beurkundete Objektverkäufe (Güstrow, Stralsund, Kaltensundheim) mit einem Kaufpreis von 7,4 Mio. wird der Nutzen-Lasten-Wechsel im 3. Quartal erwartet. Für die Objekte Stralsund und Güstrow konnte der Zahlungseingang bereits verzeichnet werden.

Finanzierung

Die DKR hatte 2015 zwei Wandelanleihen in Höhe von EUR 37 Mio. mit einer Laufzeit bis Januar 2025 begeben. Durch die teilweise vorfristige Wandlung durch die Versorgungs-Anstalt des Bundes und der Länder (Anstalt des öffentlichen Rechts) im Dezember wurde ein wesentlicher Teil (EUR 20,4 Mio.) dieser Anleihen durch die Ausgabe von 5.572.704 neuen Aktien reduziert.

Im Januar 2025 wurde ein weiterer Teil (EUR 9,6 Mio.) der zur Wandlung anstehenden Schuldverschreibungen durch die Ausgabe von 2.622.449 neuen Aktien gewandelt.

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

Für die Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 7 Mio. ist die Wandlung erklärt worden. Mit der Schaffung des bedingten Kapitals auf der Hauptversammlung am 1. April 2025, wird diese entsprechend gewandelt.

Rückzahlungen Obotritia Capital KGaA

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

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 31. März 2025 wie folgt dar:

Aktiva	**31.03.2025**	**30.09.2024**	**Passiva**	**31.03.2025**	**30.09.2024**
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	826.452	861.885	A. Eigenkapital	356.302	318.367
B. Kurzfristige Vermögenswerte	22.961	58.285	B. Langfristige Verbindlichkeiten	289.764	366.349
			C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	236.836	255.460
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	52.009	25.212	D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	18.520	5.205
Summe Aktiva	**901.422**	**945.382**	**Summe Passiva**	**901.422**	**945.382**

Durch den Verkauf von vier Objekten sowie gleichzeitiger Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 43.960 auf TEUR 901.422 (30.09.2024: TEUR 945.382). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. März 2025 mit TEUR 825.593 bilanziert werden (30.09.2024: TEUR 860.964). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 52.009 (30.09.2024: TEUR 25.212) zur Veräußerung gehalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um TEUR 35.324 auf TEUR 22.961 (30.09.2024: TEUR 58.285). Diese Reduzierung resultiert vor allem aus gesunkenen Forderungen gegen die Obotritia Capital KGaA. Die Gesamtforderung gegenüber der Obotritia Capital verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR 37.773 von TEUR 38.000 auf TEUR 227.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 um TEUR 37.935 auf TEUR 356.302 (30.09.2024: TEUR 318.367). Dies ist im Wesentlichen auf Kapitalerhöhungen infolge der Wandlung von Anleihen in Höhe von insgesamt TEUR 37.000 zurückzuführen.

Die Gesamtverbindlichkeiten verminderten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 95.210 auf TEUR 526.600 (30.09.2024: TEUR 621.809). Maßgeblich für diese Änderung waren laufende Darlehenstilgungen sowie die Wandlung von Anleihen.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. März 2025 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2025		30.09.2024	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	356.302	356.302	318.367	318.367
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	10.170	-	46.992
Latente Steuern	43.087	43.087	41.203	41.203
Kennzahlen, TEUR	**399.389**	**409.559**	**359.570**	**406.562**
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	43.351.091	43.351.091	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	10.508.772	-	18.703.926
Kennzahlen je Aktie, EUR	**9,21**	**7,60**	**10,23**	**7,55**

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten inklusive der in den IFRS 5-Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die laufende Tilgung von Darlehen um TEUR 30.396 auf TEUR 340.228 vermindert (30.09.2024: TEUR 370.624).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2025 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	326.808	370.624
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	18.520	5.205
Wandelschuldverschreibungen	10.170	46.992
Unternehmensanleihen	115.086	126.661
Summe Verbindlichkeiten	**470.585**	**549.482**
abzüglich Flüssige Mittel	-6.426	-1.407
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-342	-353
abzüglich Ausleihungen	-227	-38.000
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-3.034	-2.489
Nettoverschuldung	**460.555**	**507.233**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	825.593	860.963
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	52.008	25.212
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	10
Summe Renditeliegenschaften	**877.602**	**886.185**
Net-LTV	**52,5 %**	**57,2 %**

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	11.611	9.719
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	48.499	9.709
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-55.091	-20.225
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**5.019**	**-797**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.407	4.934
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**6.426**	**4.136**

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist aufgrund geringerer geleisteter Steuerzahlungen im Vergleich zur Vorperiode gestiegen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält Auszahlungen für Capex-Maßnahmen von TEUR 2.787 (H1 2023/2024: TEUR 5.747), denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 11.007 (H1 2023/2024: TEUR 5.332) entgegenstehen. Weiterhin sind hier Netto-Rückflüsse aus Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel im Volumen von TEUR 35.882 (H1 2023/2024: TEUR 6.477) und erhaltene Zinsen in Höhe von insgesamt TEUR 1.677 (H1 2023/2024: TEUR 3.683) abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 35.945 (H1 2023/2024: TEUR 11.106), für den Rückkauf von Unternehmensanleihen von TEUR 10.000 (H1 2023/2024: TEUR 0,0) sowie geleistete Zinszahlungen (inklusive Erbbauzinsen) in Höhe von TEUR 9.032 (H1 2023/2024: TEUR 9.104).

Ertragslage

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

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Mieterlöse	35.437	39.835
Vermietungsergebnis	20.322	24.750
Veräußerungsergebnis	2	-18
Sonstige betriebliche Erträge	103	1.268
Betriebliche Aufwendungen	-5.685	-4.477
EBIT	**14.743**	**21.522**
Finanzergebnis	-11.815	-8.216
EBT	**2.928**	**13.306**
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1.895	-2.284
Periodenergebnis	**1.033**	**11.022**

Die Mieterlöse reduzierten sich aufgrund eines gesunkenen Immobilienbestandes auf rund TEUR 35.437 (H1 2023/2024: TEUR 39.835) und werden nahezu ausschließlich aus Gewerbemietverhältnissen erzielt. Das Vermietungsergebnis sank um TEUR 4.428 auf TEUR 20.322 (H1 2023/2024: TEUR 24.750). Ein überproportionaler Anstieg der Vermietungsaufwendungen und die Gewährung mietfreier Zeiten bei einigen größeren Mietverhältnissen war für den Rückgang des Vermietungsergebnisses maßgeblich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 103 (H1 2023/2024: TEUR 1.268)

und enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der Anstieg der betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Vorstandsvergütungen.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.434 (H1 2023/2024: TEUR 1.493). Ursächlich dafür waren insbesondere Rechts- und Beratungskosten. Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungskosten um TEUR 503.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	**H1 2024/2025**	**H1 2023/2024**
Personalaufwendungen	-1.278	-666
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.378	-2.545
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.434	1.493
Bereinigte Verwaltungskosten	**-2.222**	**-1.719**
Mieterlöse	35.437	39.835
Verwaltungskostenquote	**6,3 %**	**4,3 %**

In Summe ergibt sich eine Minderung des EBIT um TEUR 6.779 auf TEUR 14.743 (H1 2023/2024: TEUR 21.522), was im Wesentlichen aus der Reduktion der Mieterlöse sowie der Erhöhung der Personalaufwendungen resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 12.164 (H1 2023/2024: TEUR 10.025) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 121 (H1 2023/2024: TEUR 366) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 350 (H1 2023/2024: TEUR 1.809) erwirtschaftet, die sich ganz überwiegend aus der gekündigten Ausleihung liquider Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 3.599 auf TEUR -11.815 (H1 2023/2024: TEUR -8.216).

Im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2018-2021 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Jahre 2018 bis 2021 und Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Die Gesellschaft hat sämtliche daraus resultierenden Steuerzahlungen geleistet. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund ausreichender Verlustvorträge keine Ertragsteuern (H1 2023/2024: keine) erfolgswirksam verbucht. Darüber hinaus wurden passive latente Steuern von TEUR 2.297 (H1 2023/2024: TEUR 2.284) ergebniswirksam erfasst.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 1.033 (H1 2023/2024: TEUR 11.022), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Periodenergebnis	1.033	11.022
Bereinigung der Ertragsteuern	1.895	2.284
Bereinigung der Abschreibungen	57	63
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-2	18
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	3.559	1.325
Bereinigung um Einmaleffekte	1.497	1.768
FFO	**8.039**	**16.480**
- Capex	-2.787	-5.747
aFFO	**5.252**	**10.733**

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Anleihen, Wandelanleihen und Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen von Mietforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere Rechts- und Beratungskosten und Vorstandsvergütungen.

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

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,20 (H1 2023/2024: EUR 0,47) sowie ein aFFO von EUR 0,13 je Aktie (H1 2023/2024: EUR 0,31).

Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Anhang enthalten.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 verlief operativ stabil. Erwartungsgemäß sind die Mieten aufgrund der Verkäufe gesunken und die Finanzierungskosten aufgrund des höheren Zinsniveaus angestiegen, was im Wesentlichen zu einem FFO-Rückgang beigetragen hat.

Wesentlicher Einflussfaktor für die fortgesetzte positive Fortführungsprognose der DKR ist die Finalisierung des beauftragten Sanierungsgutachtens und die Umsetzung des darin enthaltenen Sanierungskonzepts. Für diese Finalisierung sind Stillhaltevereinbarungen oder vergleichbare Regelungen mit den Gläubigern der Gesellschaft sowie eine Durchfinanzierung bis Ende August 2025 notwendig. Zudem müssen die relevanten Gläubiger der Gesellschaft bis Ende August 2025 die erforderlichen Vereinbarungen mit der Gesellschaft abschließen, damit der Sanierungsgutachter sein Sanierungsgutachten abschließen kann und die Voraussetzung, für die sich anschließende Umsetzung des Sanierungskonzepts geschaffen werden.

4. Nachtragsbericht

Am 1. April 2025 wurde die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin abgehalten. Auf der Hauptversammlung waren über 65 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Das genehmigte und bedingte Kapital wurde aufgefrischt. Neu in den Aufsichtsrat wurden Herr Daniel Löhken und Herr Kai Klinger gewählt. Herr Rolf Elgeti und Frau Antje Lubitz haben sich nicht mehr zur Wahl gestellt. Ferner wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023/2024 gewählt.

Die im März vereinbarte Brückenfinanzierung über EUR 14 Mio. ist am 4. April 2025 in Höhe von EUR 3 Mio. in Anspruch genommen worden.

Am 7. Mai 2025 hat die Gesellschaft bekanntgegeben, dass auf Basis des aktuellen Status einer Sanierungsplanung ein Verkaufsvolumen von Objekten bis Ende 2027 mit Veräußerungserlösen zwischen EUR 350 bis 450 Mio. notwendig sein wird, um die Gesellschaft nachhaltig zu sanieren.

Für die Objekte Güstrow (Kaufvertrag im Dez. 2024) und Stralsund (Kaufvertrag im Feb. 2025) ist der Kaufpreis (EUR 7,2 Mio.) im dritten Quartal eingegangen und der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt. Der Kaufpreis und Nutzen-Lasten-Wechsel für das Vintage-Portfolio bzw. Kaltensundheim (EUR 19,6 Mio.) wird im dritten Quartal erwartet. Der Kaufpreiseingang für Marlow (EUR 1,9 Mio.) steht ebenfalls noch aus.

5. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2023/2024 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Sanierungsprozess
Die Gesellschaft hat FTI Andersch mit der Erstellung eines Sanierungsgutachtens gemäß dem IDW S6 Standard beauftragt. In diesem Zusammenhang wurde eine besicherte Brückenfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 14 Mio. vereinbart. Weiterhin wurden Stillhaltevereinbarungen mit verschiedenen Gläubigern bis zum 30. Mai 2025 abgeschlossen. Für die Fertigstellung und Ausfertigung des Sanierungsgutachtens benötigt der Sanierungsgutachter voraussichtlich bis Ende August 2025. Daher müssen die bisherigen Stillhalteerklärungen verlängert werden bzw. mit Gläubigern, die Fälligkeiten bis Ende August haben, neue Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen werden. Des Weiteren muss die Durchfinanzierung bis Ende August 2025 gewährleistet sein. Die Gesellschaft ist bereits an die verschiedenen Gläubiger diesbezüglich herangetreten und hat die Gespräche aufgenommen. Dar Vorstand kann jedoch trotz der bislang positiven Signale nicht ausschließen, dass einzelne Gläubiger nicht bereit sind, solche Vereinbarungen abzuschließen oder dass eine Durchfinanzierung nicht gesichert werden kann. In diesem Fall können sich bestandsgefährdende Risiken ergeben.

Der aktuelle Status des Sanierungsplans sieht ein Verkaufsvolumen von Objekten bis Ende 2027 mit Verkaufserlösen von EUR 350 – 450 Mio. vor. Wie bereits im Risikobericht zum 30.09.2024 dargelegt, ist es nicht auszuschließen, dass solche Verkäufe mit Abschlägen zum Buchwert erfolgen und einen negativen Einfluss auf die Ertrags- und erwartete Liquiditätssituation der Gesellschaft haben. Des Weiteren besteht das Risiko, dass der Umfang der Verkaufserlöse nicht in der vorgesehenen Zeit umgesetzt werden kann. In diesem Fall können sich bestandsgefährdende Risiken ergeben.

Die Finalisierung des Sanierungsgutachtens setzt ferner voraus, dass alle Gläubiger die noch zu bestimmenden Maßnahmen unterstützen und entsprechende Vereinbarungen abschließen. Es ist nicht auszuschließen, dass eine solche Einigung nicht zu Stande kommt. In diesem Fall können sich bestandsgefährdende Risiken ergeben.

Darüber hinaus hat sich die Risikolage nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2024 nicht wesentlich verändert.

6. Ausblick und Prognose

Fokus auf der Fremdkapitalseite

Der Fokus liegt in den kommenden Monaten weiter auf der Erstellung und Finalisierung des Sanierungsgutachtens sowie den Verhandlungen mit den verschiedenen Finanzierern der Gesellschaft, um die Voraussetzungen für eine nachhaltige Sanierung der Gesellschaft zu schaffen. Dazu müssen alle Gläubiger der Gesellschaft angesprochen und überzeugt werden, die notwendigen Schritte zu begleiten.

Keine FFO-Prognose für das Gesamtjahr

Eine FFO- Prognose für das Gesamtjahr ist aufgrund der erheblichen Unsicherheiten im Rahmen des Sanierungsprozesses nicht möglich.

Potsdam, 15. Mai 2025

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

7. Kennzahlen nach EPRA

Die European Public Real Estate Association EPRA

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

Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 stellen sich die EPRA-Kennzahlen der DKR wie folgt dar:

EPRA Earnings

Die EPRA Earnings stellen das aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung resultierende Ergebnis dar. Dabei bleiben Bewertungseffekte und Veräußerungsergebnisse unberücksichtigt. Zudem werden die im Geschäftsjahr gebildeten, latenten Steuern bereinigt.

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Periodenergebnis	1.032,7	11.021,5
– Bewertungsergebnis	0,0	0,0
– Veräußerungsergebnis	-1,8	18,3
– latente Steuereffekte	1.895,3	2.284,2
EPRA Earnings	**2.926,2**	**13.324,0**
EPRA Earnings je Aktie (unverwässert), EUR	0,07	0,38
EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	0,05	0,26

EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA-„Topped-up"-Nettoanfangsrendite

Die EPRA-Nettoanfangsrendite ergibt sich aus der annualisierten Jahresmiete abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum aktuellen Portfoliowert und stellt somit die aktuelle Portfolioverzinsung dar.

Die EPRA-„Topped-up"-Nettoanfangsrendite inkludiert vorübergehend bestehende mietfreie Zeiten. Derzeit bestehen bei der DKR jedoch keine wesentlichen mietfreien Zeiten.

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	877.601,7	995.363,9
+ Transaktionskosten	59.873,9	67.317,5
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	**937.475,7**	**1.062.681,4**
Annualisierte Mieterlöse	70.439,9	79.197,0
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-14.088,0	-15.839,4
Annualisierte Nettomieterlöse	**56.351,9**	**63.357,6**
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
Annualisierte „Topped-up"-Nettomieterträge	**56.351,9**	**55.790,3**
EPRA-Nettoanfangsrendite	**6,0 %**	**6,0 %**
EPRA-„Topped-up"-Nettoanfangsrendite	**6,0 %**	**6,0 %**

EPRA-Kostenquote

Die EPRA-Kostenquoten stellen die laufenden objektspezifischen Bewirtschaftungsaufwendungen sowie die Verwaltungs- und Managementaufwendungen ins Verhältnis zu den Mieterlösen und zeigen demnach die Kostenbelastung durch die Bewirtschaftungsplattform, bezogen auf die Mieterlöse, an.

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	13.976,6	14.835,3
+ Personalaufwendungen	631,5	666,4
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	901,3	603,3
- Sonstige betriebliche Erträge	-103,5	-1.268,0
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	**15.509,3**	**14.837,0**
- direkte Leerstandskosten	-2.056,8	-1.733,7
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	**13.452,5**	**13.103,3**
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	35.082,3	39.468,7
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %	**44,2 %**	**37,6 %**
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %	**38,3 %**	**33,2 %**

EPRA-Leerstandsquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandsquote den wirtschaftlichen Leerstand, basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur um die Potenzialmiete der Leerstandsflächen erhöhten Gesamtmiete des Portfolios am Stichtag, wider. Die geschätzten zugrunde gelegten Marktmieten ergeben sich aus den Immobiliengutachten des externen und unabhängigen Bewerters CBRE GmbH, Berlin.

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	5.620,7	5.060,7
Annualisierte Mieterlöse	76.024,6	84.257,7
EPRA-Leerstandsquote	**7,4 %**	**6,0 %**

EPRA LTV

Mit dem EPRA LTV („loan to value") soll ein einheitlicher Standard zur Berechnung der Bilanzkennzahl LTV geschaffen werden. Insbesondere sind nach dem Schema der EPRA kurzfristig kündbare Darlehen an verbundene Unternehmen nicht als Liquidität bei der Berechnung der Nettoschulden anzusetzen, sondern als Vermögenswerte zu berücksichtigen.

Nach dieser Definition ergibt sich die Berechnung des EPRA LTV wie folgt:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	340.228,3	375.829,6
+ Wandelanleihen	10.170,1	10.071,5
+ Anleihen	115.086,3	126.661,3
+ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nach Verrechnung mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	232,9	3.057,1
- Flüssige Mittel auf Treuhandkonten	-341,9	-353,4
- Flüssige Mittel auf Instandhaltungsrücklagenkonten	-3.034,1	-2.489,2
- Flüssige Mittel	-6.426,0	-1.407,3
(A) Nettoverschuldung	**455.915,6**	**506.164,3**
Renditeliegenschaften (IAS 40)	825.593,3	860.963,5
+ Zum Verkauf gehaltenes Immobilienvermögen (IFRS 5)	52.008,5	25.211,9
+ Anzahlungen auf Renditeliegenschaften	0,0	10,1
+ Ausleihungen an Gesellschafter	227,4	38.000,0
(B) Vermögenswerte	**877.829,1**	**924.185,5**
EPRA LTV (A/B)	**51,9 %**	**54,8 %**

Like-for-Like-Portfolio

Auf Basis einer Like-for-Like Betrachtung, das heißt ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen des Geschäftsjahres, stellt sich die Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennziffern wie folgt dar:

	31.03.2025	30.09.2024	Veränderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	70,4	68,8	2,3 %
Nettomiete/m²/Monat	6,88	6,70	2,7 %
Leerstandsrate (%)	14,9	14,0	6,4 %
WALT (Jahre)	4,3	4,4	-2,3 %

EPRA Net Asset Value (NAV)

Der EPRA NAV ist gemäß den Vorgaben der EPRA in drei unterschiedlichen Ausprägungen offenzulegen:

- EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV): Im Wesentlichen Darstellung des Rekonstruktionswerts des Immobilienportfolios einschließlich Transaktionskosten;

- EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA): Immaterielle Vermögenswerte einschließlich eines potenziellen Goodwills werden aus der Betrachtung exkludiert;

- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV): Eine Veräußerung des Immobilienportfolios wird unterstellt und damit grundsätzlich auch eine Zeitwertbewertung entstehender latenter Steuern und derivativer Finanzinstrumente verlangt. Aufgrund der Ertragsteuerbefreiung von REITs entfällt die Betrachtung latenter Steuern bei der DKR.

Sämtliche Kennzahlen sind auf voll verwässerter Basis, d.h. im Falle der DKR unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelschuldverschreibungen, zu ermitteln. Die DKR sieht den „EPRA NTA“ als maßgebliche Kennzahl an.

TEUR	31.03.2025				30.09.2024		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV		EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital	356.301,9	356.301,9	356.301,9		318.367,3	318.367,3	318.367,3
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	10.170,1	10.170,1	10.170,1		46.992,0	46.992,0	46.992,0
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	43.087,3	43.087,3	0,0		41.203,3	41.203,3	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	-12.139,4		0,0	0,0	25.124,6
Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer)	74.596,1	0,0	0,0		75.324,9	0,0	0,0
EPRA NAV	**484.155,4**	**409.559,2**	**354.332,6**		**481.887,5**	**406.562,6**	**390.483,9**
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	53.859,9	53.859,9	53.859,9		53.859,9	53.859,9	53.859,9
EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)	**8,99**	**7,60**	**6,58**		**8,95**	**7,55**	**7,25**

8. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse (JSE) ist die Ergebniskennzahl „Headline Earnings per Share“ (HEPS) darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Periodenergebnis (unverwässert)	**1.032,7**	**11.021,5**
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Verkaufsergebnis	-1,8	18,3
Headline Earnings (unverwässert)	**1.030,9**	**11.039,8**
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	928,1	315,6
Headline Earnings (verwässert)	**1.959,0**	**11.355,4**
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), **unverwässert**	40.046,0	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	10.508,8	15.195,2
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), **verwässert**	50.554,8	50.351,1
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	**0,05**	**0,32**
verwässert	**0,04**	**0,23**

Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025 des Geschäftsjahres 2024/2025

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Bilanz zum 31.03.2025

TEUR	Anhang	31.03.2025	30.09.2024
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1.)	825.593,3	860.963,5
Sachanlagen	(2.2.)	859,2	911,4
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.5.)	0,0	10,1
		826.452,5	**861.885,0**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.4.)	4.738,1	2.392,1
Ertragsteuererstattungsansprüche	(2.13.)	599,7	599,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.5.)	11.196,8	53.886,0
Zahlungsmittel		6.426,0	1.407,3
		22.960,6	**58.285,0**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(2.6.)	52.008,5	25.211,9
SUMME AKTIVA		**901.421,6**	**945.382,0**
Passiva			
Eigenkapital	(2.7.)		
Gezeichnetes Kapital		43.351,1	35.155,9
Kapitalrücklage		225.848,4	197.141,6
Andere Rücklagen		723,4	723,4
Bilanzgewinn		86.379,0	85.346,3
		356.301,9	**318.367,3**
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	207.104,3	272.377,4
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.9.)	0,0	10.071,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.10.)	30.601,0	30.816,6
Sonstige Rückstellungen	(2.11.)	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.12.)	8.968,0	11.877,1
Passive latente Steuern	(2.3.)	43.087,3	41.203,3
		289.764,0	**366.349,3**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	119.704,1	98.247,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.9.)	10.170,1	36.920,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.10.)	84.485,3	95.844,7
Steuerrückstellungen	(2.11.)	9.908,7	9.908,7
Sonstige Rückstellungen	(2.11.)	4.424,7	4.445,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.971,0	5.449,2
Ertragsteuerschulden	(2.13.)	0,0	794,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.12.)	3.171,9	3.850,7
		236.835,7	**255.460,2**
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(2.6.)	18.520,0	5.205,2
SUMME PASSIVA		**901.421,6**	**945.382,0**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	An-hang	01.10.2024-31.03.2025	01.01.2025-31.03.2025	01.10.2023-31.03.2024	01.01.2024-31.03.2024
Mieterlöse		35.437,0	17.762,1	39.835,1	19.922,4
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		8.687,4	4.856,6	9.825,4	4.750,8
Vermietungsaufwendungen		-23.802,0	-12.848,1	-24.910,6	-12.672,5
Vermietungsergebnis	(3.1.)	**20.322,5**	**9.770,5**	**24.749,8**	**12.000,7**
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		11.014,5	6.940,2	6.350,0	6.350,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-11.012,7	-6.931,3	-6.368,3	-6.351,5
Veräußerungsergebnis		**1,8**	**9,0**	**-18,3**	**-1,5**
Sonstige betriebliche Erträge	**(3.2.)**	**103,4**	**40,6**	**1.268,0**	**1.059,5**
Rohergebnis		**20.427,7**	**9.820,1**	**25.999,6**	**13.058,7**
Personalaufwand	(3.3.)	-1.278,2	-745,8	-666,4	-359,4
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-56,8	-29,0	-62,7	-33,4
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(3.4.)	-1.971,7	-1.654,0	-1.202,8	-1.129,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5.)	-2.377,9	-1.523,4	-2.545,2	-906,9
Betriebliche Aufwendungen		**-5.684,6**	**-3.952,2**	**-4.477,1**	**-2.428,8**
EBIT		**14.743,1**	**5.867,9**	**21.522,5**	**10.629,9**
Zinsertrag		349,7	-19,0	1.808,8	856,6
Zinsaufwand		-12.164,4	-5.857,5	-10.025,1	-5.036,4
Finanzergebnis	(3.6.)	**-11.814,7**	**-5.876,5**	**-8.216,3**	**-4.179,8**
EBT		**2.894,7**	**-8,6**	**13.306,1**	**6.450,1**
Ertragsteuern		-1.895,3	-698,2	-2.284,2	-1.938,7
Sonstige Steuern		-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Periodenergebnis		**1.032,7**	**-707,2**	**11.021,5**	**4.511,0**
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.7)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,03	-0,02	0,31	0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,04	-0,01	0,23	0,09

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	An-hang	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2023		**35.155,9**	**197.141,6**	**723,4**	**83.378,6**	**316.399,6**
Periodenergebnis					11.021,5	11.021,5
Stand 31.03.2024	**(2.7.)**	**35.155,9**	**197.141,6**	**723,4**	**94.400,1**	**327.421,1**
Stand 01.10.2024		**35.155,9**	**197.141,6**	**723,4**	**85.346,3**	**318.367,3**
Periodenergebnis					1.032,7	1.032,7
Einstellung/Entnahme aus Rücklagen			28.804,8			28.804,8
Kapitalerhöhungen aus Wandlung		8.195,2				8.195,2
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertrag-steuern)			-98,1			-98,1
Stand 31.03.2025	**(2.7.)**	**43.351,1**	**225.848,4**	**723,4**	**86.379,0**	**356.301,9**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

	Angaben in TEUR	Anhang	**01.10.2024-31.03.2025**	**01.10.2023-31.03.2024**
	Jahresergebnis		1.032,7	11.021,5
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.6.)	11.814,7	8.216,3
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		56,8	62,7
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(3.4.)	1.971,7	1.202,8
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		-1,8	18,3
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(2.11.)	-20,3	-1.836,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern		11,3	0,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern		1.884,0	2.284,2
-	Gezahlte Ertragsteuern		-805,7	-7.466,1
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.4., 2.5.)	-3.972,6	-2.884,2
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.12.)	-359,7	-900,8
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit			**11.611,1**	**9.718,7**
+	Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften		11.007,3	5.331,7
-	Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1.)	-5.162,8	-5.756,5
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-4,6	-26,8
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.5.)	35.881,6	6.477,5
+	Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmtem langfristigem Vermögen		5.100,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen	(3.6.)	1.677,1	3.683,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			**48.498,7**	**9.709,1**
-	Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	(2.7.)	-98,1	0,0
-	Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	(2.10.)	-10.000,0	0,0
-	Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-15,0	-15,0
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.8.)	-35.945,4	-11.105,9
-	Gezahlte Zinsen	(3.6.)	-9.032,5	-9.104,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			**-55.091,0**	**-20.225,0**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel			-5.018,7	-797,2
Liquide Mittel am Anfang der Periode			1.407,3	4.933,6
Liquide Mittel am Ende der Periode			**6.426,0**	**4.136,4**

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2025

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Allgemeine Informationen

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“, „Deutsche Konsum“, „Unternehmen“ oder „Gesellschaft“) ist eine in Deutschland ansässige und national tätige Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Broderstorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock, HRB 13072. Die Geschäftsanschrift lautet Marlene-Dietrich-Allee 12b in 14482 Potsdam. Seit dem 1. Januar 2016 besitzt die Gesellschaft den Status eines REIT („Real Estate Investment Trust“) und ist daher grundsätzlich ertragsteuerbefreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung (siehe dazu die Ausführungen im Lagebericht des Geschäftsberichts zum Geschäftsjahr 2023/2024) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss unter vollständiger Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen. Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige und nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienportfolios ausgerichtet sind. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf von Objekten geprüft und ggf. durchgeführt. Dabei ist stets die Einhaltung der REIT-Kriterien zu beachten.

1.2. Grundlagen und Methoden des Einzelzwischenabschlusses

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Konsum REIT-AG zum 31. März 2025 wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG erstellt.

Der verkürzte Einzelzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2024/2025. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2024 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgten unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2024 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2024 zu lesen. Die Erstellung des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) und wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Zwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Sofern nicht gesondert darauf hingewiesen, werden sämtliche Werte in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Dadurch können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 30. September durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 31. März 2025 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2024 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Transaktionskosten einbezogen. In der Folgebewertung werden bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts werterhöhende Maßnahmen berücksichtigt.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert.

Im Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025 der Verkauf und Abgang von vier Objekten (H1 2023/2024: einem). Es erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 2.787,4 (H1 2023/2024: TEUR 5.746,5) aktiviert worden sind.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Anfangsbestand zum 1.10.	**860.963,5**	**989.013,9**
+ Immobilienankäufe	2.385,5	1.523,9
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	0,0	49,2
- Abgang Nutzungsrechte	-2.678,2	0,0
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	0,0	107,3
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0,0	-83.433,0
- Umgliederung IFRS 5	-37.865,1	-25.212,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	2.787,4	12.343,5
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0,0	-3.293,8
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwert-bewertung (Marktwertveränderung)	0,0	-30.135,5
Endbestand zum Stichtag	**825.593,2**	**860.963,5**

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind am Berichtsstichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 796.500,0 (30.09.2024: TEUR 802.930,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen als Sicherheit für finanzielle Verbindlichkeiten hinterlegt.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Für die Erbbaurechtsverträge werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31. März 2025 TEUR 7.398,1 (30.09.2024: TEUR 10.076,2). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2025 TEUR 8.087,8 (30.09.2024: TEUR 11.062,8).

Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. September 2025.

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

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Mieterlöse	35.437,0	39.835,1
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	8.687,4	9.825,4
Vermietungsaufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-23.802,0	-24.910,6
Gesamt	**20.322,5**	**24.749,8**

2.2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 859,2 (30.09.2024: TEUR 911,4) umfasst im Wesentlichen aktivierte Nutzungsrechte für gemietete Büroflächen sowie miterworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und 19 Jahren. Die Abschreibung der Sachanlagen sowie der Nutzungsrechte erfolgt linear und beläuft sich im Berichtszeitraum auf TEUR 56,8 (H1 2023/2024: TEUR 62,7).

2.3. Latente Steuern

Aufgrund der Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg im Hinblick auf die Gewährung der Aussetzung der Vollziehung der erhaltenen Steuerbescheide hat sich die DKR aus Vorsichtsgründen dazu entschieden, sämtliche steuerlichen Risiken bilanziell zu berücksichtigen, und bilanziert aus diesem Grund latente Steuern. Aktive und passive Steuerlatenzen wurden dabei saldiert und lediglich der Passivüberhang in Höhe von TEUR 43.087,3 (30.09.2024: TEUR 41.203,3) ausgewiesen. Latente Steuern resultieren überwiegend aus der Fair Value-Bilanzierung der Renditeimmobilien, dem Ansatz von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten und Wertberichtigungen auf Darlehen.

2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen größtenteils aus der Vermietung und betragen am 31. März 2025 TEUR 4.738,1 (30.09.2024: TEUR 2.392,1). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 5.935,9 (30.09.2024: TEUR 4.148,2).

2.5. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	3.059,4	4.416,2
Instandhaltungsrücklagen	3.034,1	2.489,3
Gezahlte Leistungen für Folgeperioden	2.346,3	1.524,0
Mieterkautionen	1.130,5	1.218,6
Hinterlegte Sicherheiten	650,1	3.767,5
Hausverwalterkonten	341,8	353,4
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	227,3	38.000,0
Umsatzsteuerforderungen	110,6	424,5
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	50,0	980,2
Erwerberabrechnung	44,6	43,2
Forderungen aus Zuschüssen und Fördermitteln	0,0	521,4
Übrige	202,0	147,7
Gesamt	**11.196,8**	**53.886,0**

Die Nominal- und Zinsforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA verringerte sich infolge von Tilgungen im Berichtszeitraum auf TEUR 227,3 (30.09.2024: TEUR 38.000,0). Für weitere Informationen wird auf die Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen verwiesen.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 52.008,5 (30.09.2024: TEUR 25.212,0) betreffen 24 Renditeimmobilien (30.09.2024: acht). Damit zusammenhängende zurückzuführende Finanzierungen in Höhe von insgesamt TEUR 18.520,0 (30.09.2024: TEUR 5.205,2) wurden in die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert.

2.7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 infolge der Wandlung von Anleihen um TEUR 8.195,2 und betrug zum 31. März 2025 TEUR 39.351,1 (30.09.2024: TEUR 35.155,9). Die Kapitalrücklage verzeichnete infolge der Agien einen Netto-Anstieg nach Verrechnung der Eigenkapitalbeschaffungskosten um TEUR 28.706,8 und belief sich zum Stichtag auf TEUR 225.848,4 (30.09.2024: TEUR 197.141,6).

Für die weitere Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

2.8. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Langfristig	207.104,0	272.377,4
Kurzfristig	128.584,0	98.247,0
Summe	**335.688,0**	**370.624,4**
davon besichert	277.585,1	303.146,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 durch die laufende Tilgung bestehender Bankdarlehen vermindert.

2.9. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2025		30.09.2024	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe III TEUR 10.000 (nominal), 12,00 % Coupon p.a.	05. Oktober 2025	0,0	10.870,1	10.071,5	0,0
Summe		**0,0**	**10.870,1**	**10.071,5**	**36.920,5**

Im Berichtszeitraum erfolgte die vollständige Wandlung der TEUR 30.000-Wandelanleihe, wobei die entsprechende Eintragung im Handelsregister bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht erfolgt ist. Die neuen Aktien hieraus werden zum 31. März 2025 bereits im gezeichneten Kapital ausgewiesen.

Darüber hinaus ist bis zum Bilanzstichtag die Wandlung der TEUR 7.000-Wandelanleihe erklärt worden, diese ist jedoch abhängig von der Erhöhung des bedingten Kapitals, welche auf der Hauptversammlung vom 01. April 2025 beschlossen wurde und zum Aufstellungszeitpunkt nicht im Handelsregister eingetragen war. Insofern werden die Beträge aus der hieraus resultierenden Kapitalerhöhung zum Bilanzstichtag in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

2.10. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2025		30.09.2024	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,10 % Coupon p.a.	28. April 2031	30.601,0	0,0	30.116,6	0,0
Anleihe TEUR 105.900,0 (besichert), 12,00 % Coupon p.a.	30. September 2025	0,0	46.270,6	0,0	56.047,1
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 4,00 % Coupon p.a.; ab 10.03.2025 12,00 % Coupon p.a.	30. September 2025	0,0	40.779,9	700,0	39.797,6
Summe		**30.601,0**	**87.050,5**	**30.816,6**	**95.844,7**

2.11. Langfristige und kurzfristige Rückstellungen

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen zum 31. März 2025 in Höhe von insgesamt TEUR 14.336,9 (30.09.2024: TEUR 14.357,2) umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern von TEUR 9.908,7 (30.09.2024: TEUR 9.908,7) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 3.134,7 (30.09.2024: TEUR 3.290,0). Die Rückstellungen für Steuern umfassen Ertragsteuern für vorangegangene Veranlagungszeiträume.

2.12. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	8.968,0	11.877,1
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	**8.968,0**	**11.877,1**
Mietkautionen	1.202,8	1.300,9
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.049,6	1.332,3
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen	435,7	435,7
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	191,1	194,0
Übrige	292,7	587,8
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	**3.171,9**	**3.850,7**
Gesamt	**12.139,9**	**15.727,8**

2.13. Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden

Zum Bilanzstichtag bestehen Ertragsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 599,7 (30.09.2024: TEUR 4,3), die aus der Umstellung der steuerlichen vergangenen Veranlagungszeiträume jeweils vom Kalender- auf das Geschäftsjahr resultieren.

Die Ertragsteuerschulden zum 30.09.2024 in Höhe von TEUR 794,3 aus erlassenen Bescheiden für vergangene Veranlagungszeiträume wurden im Berichtszeitraum vollständig getilgt.

2.14. Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen, Büroflächen und einem Kraftfahrzeug. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen und angrenzenden Parkplätzen werden in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Der Ausweis der Nutzungsrechte für das geleaste Fahrzeug und Büroflächen erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten finden sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	607,9	645,1
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17,2	21,8
Renditeliegenschaften	7.693,9	10.372,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	58,4	112,4
Summe Nutzungsrechte	**8.377,3**	**11.151,3**

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	8.968,0	11.877,1
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	191,1	194,0
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	68,0	131,0
Summe Leasingverbindlichkeiten	**9.227,1**	**12.202,1**

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 41,9 (H1 2023/2024: TEUR 45,8). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 135,8 (H1 2023/2024: TEUR 382,3).

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Vermietung und den Erlösen aus Betriebs- und Nebenkosten, vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Umsatzerlöse aus Vermietung	35.437,0	39.835,1
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	8.687,4	9.825,4
Summe Erlöse	**44.124,4**	**49.660,5**
Instandhaltung	-5.279,8	-3.568,4
Umlagefähige Nebenkosten	-13.428,8	-14.198,0
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-4.576,7	-5.703,6
Erlösschmälerungen	-516,6	-1.440,6
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	**-23.802,0**	**-24.910,6**
Vermietungsergebnis	**20.322,5**	**24.749,8**

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 wurden werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 2.787,4 (H1 2023/2024: TEUR 5.746,5) aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property und Asset Management in Höhe von TEUR 2.985,8 (H1 2023/2024: TEUR 3.262,0).

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 103,4 (H1 2023/2024: TEUR 1.268,0) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

3.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft beträgt im H1 2024/2025 TEUR 1.278,2 (H1 2023/2024: TEUR 666,4). Beschäftigt wurden dabei durchschnittlich 27 Mitarbeiter (H1 2023/2024: 23,5), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2023/2024: zwei), 20,0 Angestellte (H1 2023/2024: 14,5) sowie 5,0 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2023/2024: 7,0).

3.4. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 wie folgt zusammen:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Wertminderungen auf Mietforderungen	1.788,1	0,9
Abschreibungen auf Mietforderungen	157,3	1.198,5
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	0,0	3,5
Übrige Wertminderungen	26,3	0,0
Gesamt	**1.971,7**	**1.202,8**

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.498,4	1.955,8
Gebühren	250,3	179,3
Grundschuldkosten	169,0	11,2
Periodenfremde Aufwendungen	111,2	11,0
Schadensersatz	56,1	0,8
Geschäftsbesorgungsgebühren	36,9	87,0
Werbekosten	9,5	110,8
Übrige	246,6	189,2
Gesamt	**2.377,9**	**2.545,2**
davon Einmalaufwendungen	883,0	1.517,9
Bereinigt	**1.495,0**	**1.027,3**

Die deutlich erhöhten Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind vor allem im Zusammenhang mit der Refinanzierung auslaufender Darlehen und Anleihen angefallen.

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode eine Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 467,7.

3.6. Finanzergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	303,7	1.722,9
Übrige Zinserträge	46,0	85,9
Summe Zinserträge	**349,7**	**1.808,8**
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-6.014,0	-6.856,0
Zinsen für Unternehmensanleihen	-4.925,8	-2.420,0
Zinsen für Wandelanleihen	-928,1	-315,6
Erbbauzinsen	-121,4	-366,4
Übrige Zinsaufwendungen	-175,2	-67,2
Summe Zinsaufwendungen	**-12.164,4**	**-10.025,1**
Gesamt	**-11.814,7**	**-8.216,3**

3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2024/2025	H1 2023/2024
Periodenergebnis (unverwässert)	1.032,7	11.021,5
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	928,1	315,6
Periodenergebnis (verwässert)	1.960,8	11.337,1
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	40.046.013	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	10.508.772	15.195.154
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	50.554.785	50.351.092
Ergebnis je Aktie (EUR)		
unverwässert	**0,03**	**0,31**
verwässert	**0,04**	**0,23**

4. Sonstige Angaben

4.1. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist derzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Auf den größten Mieter entfielen im ersten Halbjahr 2024/2025 Umsatzerlöse von EUR 6,6 Mio. (H1 2023/2024: EUR 7,2 Mio.).

4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Asset- und Propertymanagementverträge	1.590,9	3.569,7
Verträge über Verwaltungsumlage	18,4	18,4
Fahrzeugleasing	18,1	23,1
Gesamt	**1.627,5**	**3.611,2**
davon bis zu 1 Jahr	1.627,5	3.091,8
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	519,4
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

4.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen. Der Umfang der Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt:

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist assoziiertes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 36,9 (H1 2023/2024: TEUR 87,0) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

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

Der Vertrag wurde vorzeitig mit Schreiben vom 5. April 2023 ordnungsgemäß und fristgerecht mit Wirkung zum 4. 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 9. 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 % p.a., in Summe also mit 8,12 % p.a. verzinst.

Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 303,7 erzielt (H1 2023/2024: TEUR 1.722,9).

Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wurde auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA in den Vorperioden eine Einzelwertberichtigung gebildet, sodass sich der Wertminderungsbestand zum Geschäftsjahresbeginn auf TEUR 15.899,3 belief. Die Obotritia Capital KGaA leistete im Berichtszeitraum Tilgungen auf Zins- und Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 38.321,8. Darüber hinaus wurden Zinskapitalisierungen sowie die Verrechnung der Umlagekosten vorgenommen, sodass sich der Buchwert der Forderung inkl. Zinsen auf TEUR 227,3 (30.09.2024: TEUR 38.000,0) zum Stichtag beläuft. Die verbleibende Wertberichtigung beläuft sich auf TEUR 15.899,3 zum 31. März 2025.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands besteht ein Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2 % und 3 % der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.038,4 (H1 2023/2024: TEUR 1.128,6) angefallen.

Zusätzlich besteht über das Asset Management ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betrugen die Aufwendungen TEUR 1.947,3 (H1 2023/2024: TEUR 2.133,5).

Mit der Elgeti Brothers GmbH bestehen diverse Gestattungsverträge über die Vermietung von Parkplatzanlagen bei verschiedenen Objekten durch die Elgeti Brothers GmbH. Die Nutzungsverhältnisse laufen auf unbestimmte Zeit und können von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 0,6 (H1 2023/2024: TEUR 3,3) erzielt.

Mit der Diana Contracting GmbH, welche ein 100%iges Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA ist, bestehen diverse Pachtverträge über die Nutzung von Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen durch die Diana Contracting GmbH. Die Verträge haben Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2030. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Umsätze in Höhe von TEUR 1,8 (H1 20023/2024: TEUR 3,7) erzielt.

In der Bilanz bestehen folgende Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen:

TEUR	31.03.2025	30.09.2024
Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	227,3	38.000,0

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 16.295,0 (30.09.2024: TEUR 16.470,0) für Kredite übernommen.

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

4.4. Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Sebastian Wasser Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied seit Juli 2023. Aufsichtsratsvorsitzender seit November 2023	Vorstandsmitglied (CEO), Ehret + Klein AG, Starnberg.	• Keine
Achim Betz Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Mitglied und stellvertretender Vorsitzender von November 2014 bis Januar 2025. Vorsitzender des Prüfungsausschusses von Januar 2022 bis Januar 2025.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).	• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bis 31.10.2024)
Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied. Mitglied seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, Sliema.	• Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied) • Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert
Antje Lubitz Aufsichtsratsmitglied. Mitglied seit Juli 2023. Mitglied und stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses seit Juli 2023.	Geschäftsführerin, 3PM Services GmbH, Berlin	• Keine
Rolf Elgeti Aufsichtsratsmitglied. Mitglied seit Juli 2023. Aufsichtsratsvorsitzender von Juli 2023 bis November 2023. Mitglied im Prüfungsausschuss seit Juli 2023.	Persönlich haftender Gesellschafter, Obotritia Capital KGaA, Potsdam.	• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender bis 31.10.2024) • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Pyreg GmbH, Dörth (Mitglied des Beirats)

4.5. Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Alexander Kroth Vorstandsmitglied bis 31. Januar 2025	Chief Investment Officer (CIO)	• Keine
Kyrill Turchaninov Vorstandsmitglied	Chief Financial Officer (CFO)	• Keine
Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 1. Februar 2025	Chief Investment Officer (CIO)	• Quarterback Immobilien AG, Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender) • Quarterback New Energy Holding GmbH, Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender)

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

Mitliedern des Aufsichtsrats und Vorstands wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern eingegangen.

Für Einzelheiten zur Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht zum Geschäftsjahr 2023/2024 verwiesen.

4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. April 2025 wurde die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin abgehalten. Auf der Hauptversammlung waren über 65 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Das genehmigte und bedingte Kapital wurde aufgefrischt. Neu in den Aufsichtsrat wurden Herr Daniel Löhken und Herr Kai Klinger gewählt. Herr Rolf Elgeti und Frau Antje Lubitz haben sich nicht mehr zur Wahl gestellt. Ferner wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023/2024 gewählt.

Die im März vereinbarte Brückenfinanzierung über EUR 14 Mio. ist am 4. April 2025 in Höhe von EUR 3 Mio. in Anspruch genommen worden.

Am 7. Mai 2025 hat die Gesellschaft bekanntgegeben, dass auf Basis des aktuellen Status einer Sanierungsplanung ein Verkaufsvolumen von Objekten bis Ende 2027 mit Veräußerungserlösen zwischen EUR 350 bis 450 Mio. notwendig sein wird, um die Gesellschaft nachhaltig zu sanieren.

Für die Objekte Güstrow (Kaufvertrag im Dez. 2024) und Stralsund (Kaufvertrag im Feb. 2025) ist der Kaufpreis (EUR 7,2 Mio.) im dritten Quartal eingegangen und der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt. Der Kaufpreis und Nutzen-Lasten-Wechsel für das Vintage-Portfolio bzw. Kaltensundheim (EUR 19,6 Mio.) wird im dritten Quartal erwartet. Der Kaufpreiseingang für Marlow (EUR 1,9 Mio.) steht noch aus.

Potsdam, 15. Mai 2025

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG vermittelt und im Zwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

Potsdam, 15. Mai 2025

Deutsche Konsum REIT-AG

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

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf, ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt im Erwerb, in der Bewirtschaftung und in der Entwicklung von Nahversorgungsimmobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse (ISIN: DE 000A14KRD3) sowie im Wege eines Zweitlistings an der JSE (JSE Limited) (Südafrika) gehandelt.

Die Deutsche Konsum verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresfinanzberichts über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 985.130 m^2 und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 70,4 Mio., verteilt auf 163 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 880 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	**13. Mai 2025**
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	43.351.091
Grundkapital	EUR 43.351.091,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA am 13. Mai 2025)	EUR 2,94
Marktkapitalisierung	EUR 127 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 5,12/2,40

Finanzkalender

15. Mai 2025	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2024/2025
14. August 2025	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025
19. Dezember 2025	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2024/2025

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG.

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:
Marlene-Dietrich-Allee 12b
14482 Potsdam
Telefon: +49 (0) 331 74 00 76 - 555
Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 - 599
E-Mail: ir@deutsche-konsum.de

Sitz in der Bundesrepublik Deutschland
Handelsregisternummer: HRB 13072
FSE WKN/Share Code: A14KRD
JSE Share Code: DKR
ISIN: DE000A14KRD3
LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

JSE Sponsor

PSG Capital

Haftungsausschluss

Dieser Halbjahresfinanzbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.
Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor. In Zweifelsfragen ist die deutsche Version maßgeblich.

Deutsche
Konsum
REIT-AG