Rede von
Hans-Peter Kneip (Vorstand)
anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung
der Deutsche EuroShop AG
am 29. August 2024 in Hamburg

Es gilt das gesprochene Wort.

Chart 1: Eat. Shop. Laugh.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

als Vorstand der Deutsche EuroShop begrüße ich Sie ebenfalls herzlich und danke Ihnen für Ihr Interesse und Ihre Teilnahme an unserer heutigen Hauptversammlung an diesem sommerlichen Tag in Hamburg.

Unseren Geschäftsbericht, das laufende Geschäftsjahr und somit auch die heutige Veranstaltung haben wir unter das Motto „Eat. Shop. Laugh.“ (Essen, Einkaufen, Lachen) gestellt. Dieses Motto fasst, wie wir fanden, die verschiedenen Aspekte unserer Shoppingcenter-Welt treffend zusammen. Zwar ist die Reihenfolge nicht bindend, doch haben wir in diesem Jahr einen gewissen Fokus auf das Essen und Trinken gelegt.

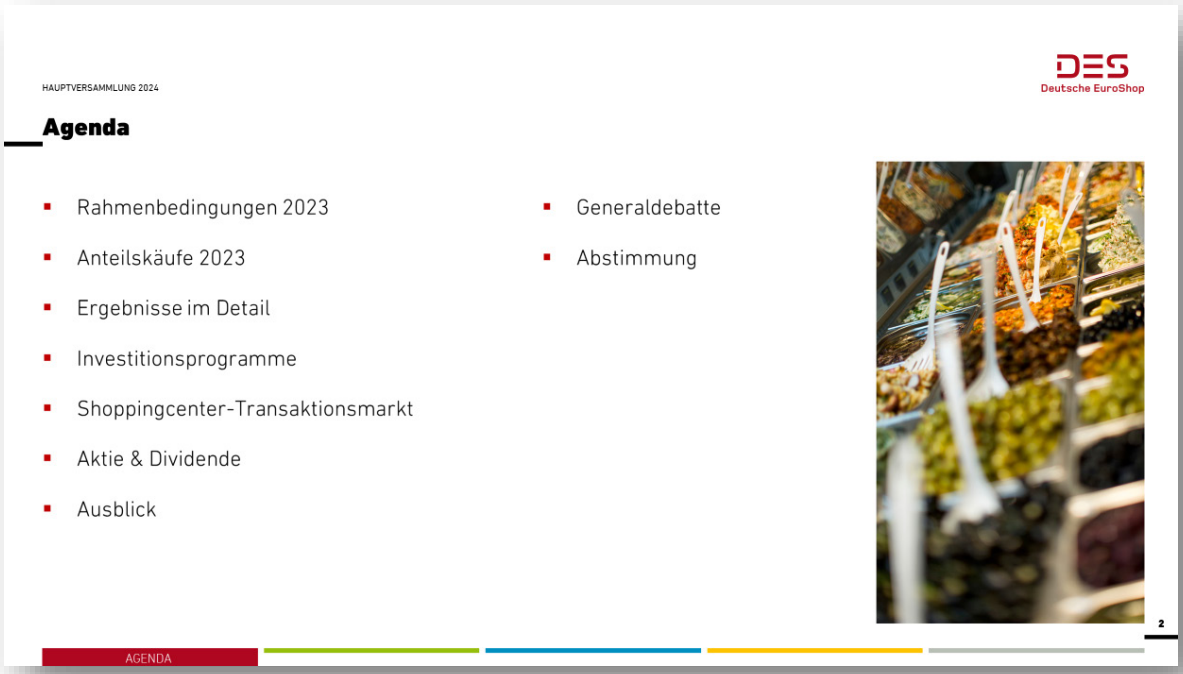
Auf den heutigen Tag bezogen bieten wir Ihnen im Einzelnen:

- Was das „Eat“ – Essen anbelangt, so gibt es für Sie Kaltgetränke, Kaffee und Tee, Gebäck, Obst, Mittagessen und Kuchen.

- Zum Thema „Shop“ – Einkaufen berichte ich Ihnen über unsere Shoppingcenter und die Ergebnisse unseres Geschäfts.
- Und schließlich „Laugh“ – Lachen: Diese Ergebnisse und die daraus resultierende Dividende zaubern Ihnen, so hoffe ich, ein Lächeln ins Gesicht.

Folgendes Menü haben wir daher für die heutige Hauptversammlung vorgesehen:

Chart 2: Agenda – Hauptversammlung 2024



Zunächst werfe ich einen Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die unser Geschäftsjahr 2023 maßgeblich geprägt haben. Diese Faktoren haben nicht nur die Märkte, sondern auch unsere strategischen Entscheidungen beeinflusst.

Im Anschluss daran werde ich Ihnen einen detaillierten Überblick über die Ergebnisse des vergangenen Geschäftsjahres geben, damit Sie ein klares Bild von unserer Performance erhalten.

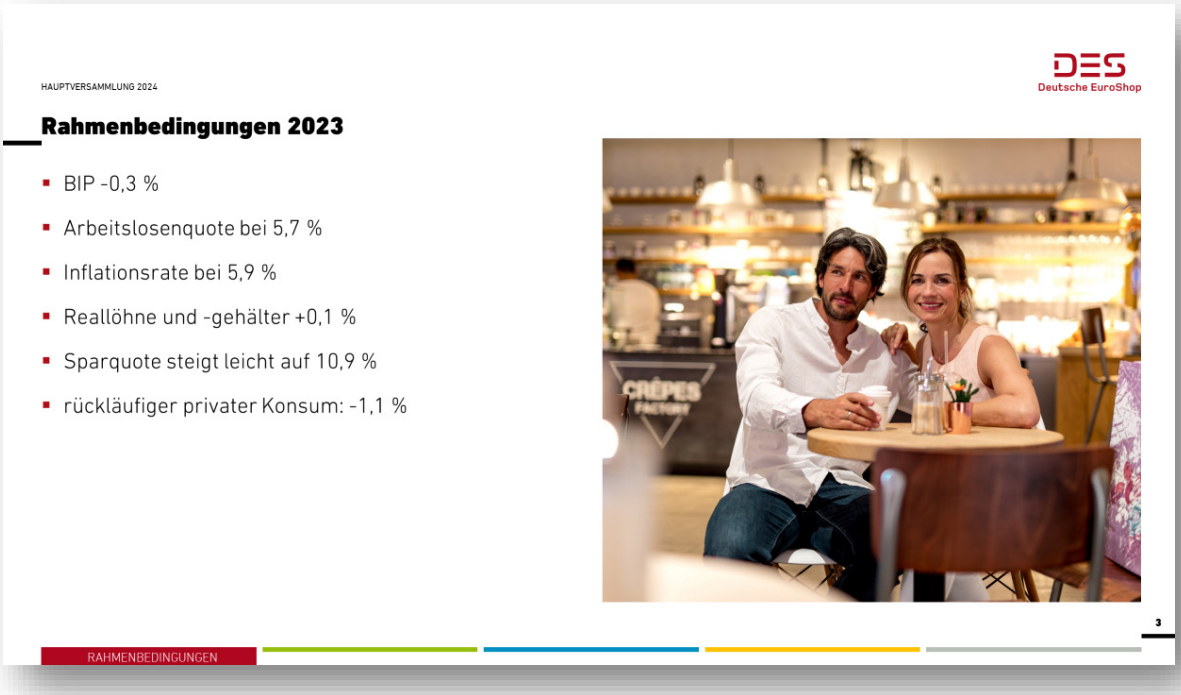
Darüber hinaus möchte ich Ihnen Einblicke in den Shoppingcenter-Transaktionsmarkt geben, in dem wir im Berichtsjahr aktiv waren. Wir haben erfolgreich weitere Anteile an Einkaufszentren aus unserem Portfolio erworben, was unsere Position weiter gestärkt hat.

Selbstverständlich werde ich auch auf die Entwicklung unseres Aktienkurses sowie die Dividendenausschüttung eingehen, um Ihnen einen umfassenden Überblick über die Wertentwicklung Ihres Investments zu bieten.

Abschließend werde ich die Prognosen und strategischen Ziele für das laufende Geschäftsjahr mit Ihnen teilen. Ich freue mich bereits jetzt auf die anschließende Generaldebatte, bevor wir dann zu den Abstimmungen übergehen.

Nun zu Beginn zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des vergangenen Geschäftsjahres.

Chart 3: Rahmenbedingungen 2023



Im Jahr 2023 erlebte das deutsche Bruttoinlandsprodukt einen Rückgang um 0,3 %, nachdem es im Vorjahr noch um 1,8 % gewachsen war. Die Erholungsphase nach dem dramatischen Einbruch des BIP im Corona-Jahr 2020 wurde damit unterbrochen. Dies ist auf eine Vielzahl von Faktoren zurückzuführen, darunter die weiterhin hohen Energiepreise, die nach einem extremen Anstieg infolge des Ukraine-Krieges auf einem höheren Niveau verharrten. Die stark gestiegenen Zinsen verschlechterten

außerdem die Finanzierungsbedingungen deutlich, was besonders die Bauwirtschaft belastete.

Zusätzlich führten die anhaltend hohe Inflation und geopolitische Spannungen zu einer spürbaren Verunsicherung der Konsumenten. Die gedämpfte Entwicklung der Weltwirtschaft wirkte sich negativ auf die deutsche Exportwirtschaft aus und trug somit weiter zum Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2023 bei.

Die schwache Konjunktur ließ die Arbeitslosigkeit im Jahr 2023 wieder ansteigen, sodass die durchschnittliche Zahl der Arbeitslosen auf 2,6 Mio. zunahm, was einer Arbeitslosenquote von 5,7 % entspricht. Zum Vergleich: Im Vorjahr lag die Quote noch bei 5,3 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2022 erneut deutlich um 5,9 %. Besonders markant war der Anstieg bei den Preisen für Nahrungsmittel, die um 12,4 % zulegten. Das Statistische Bundesamt verzeichnete infolge der hohen Inflation nur einen minimalen Anstieg der Reallöhne und -gehälter um 0,1 %.

Ein weiterer wichtiger Indikator, die privaten Konsumausgaben, verzeichnete preisbereinigt einen Rückgang um 1,1 % im Vergleich zu 2022 und lag damit 2,1 % unter dem Vor-Pandemie-Niveau von 2019. Gleichzeitig stieg die Sparquote auf 10,9 % an.

Leider sind diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für unsere Mieter eine schwere Kost. Sicherlich ist Ihnen in diesem Zusammenhang auch die erhöhte Zahl an Insolvenzen im Einzelhandel nicht entgangen. Die aktuelle Situation bietet aber auch Chancen und Möglichkeiten für zukünftig gute und stabile Erträge, wenn die strategischen Weichen richtig gestellt werden. Dazu später mehr, lassen Sie mich zunächst auf die Entwicklung des Einzelhandels tiefer eingehen und Ihnen ein detailliertes Bild der aktuellen Lage vermitteln:

Chart 4: Entwicklung des Einzelhandels

Der Einzelhandel in Deutschland, einschließlich des Onlinehandels, verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr einen nominalen Umsatzanstieg von 2,3 %. Doch die reale Lage sieht aufgrund der anhaltend hohen Inflation weniger positiv aus: Hier musste ein Umsatzrückgang von 3,3 % im Vergleich zu 2022 verzeichnet werden.

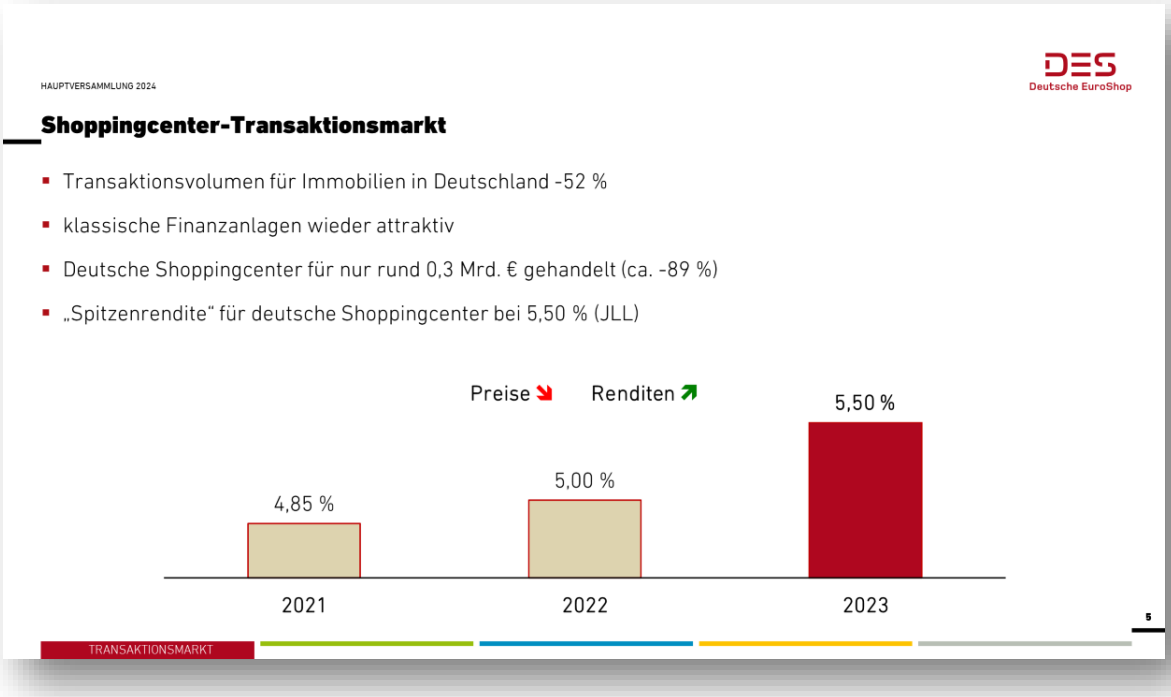
Der Onlinehandel, der 2023 etwa 84,0 Mrd. € umsetzte, trug mit einem Anteil von rund 13,0 % (gegenüber 13,4 % im Vorjahr) zum gesamten Einzelhandelsumsatz von 649,1 Mrd. € bei. Allerdings war dieser Sektor mit einem nominalen Umsatzrückgang von 0,4 % – real -3,9 % – eher ein Bremsfaktor für das Gesamtwachstum. Dem stationären Einzelhandel erging es nur geringfügig besser: Er konnte 2023 einen nominalen Umsatzanstieg von 3,5 % verzeichnen, musste jedoch real ebenfalls einen Rückgang von 3,3 % hinnehmen. Neben der Inflation und der Verunsicherung der Verbraucher machten dem Handel auch Lieferprobleme, Fachkräftemangel und hohe Energiekosten zu schaffen.

Der Handelsverband HDE zeigte sich besorgt über die geringe Investitionsbereitschaft im Einzelhandel, da sich ohne notwendige Investitionen die Zukunftsaussichten der Händler erheblich verschlechtern würden. Investitionen sind nicht nur eine Voraussetzung für Wachstum, sondern auch für die notwendige Transformation hin zu

mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit – dieses Prinzip gilt für nahezu jedes Unternehmen. Die Deutsche EuroShop tätigt ihrerseits erhebliche Investitionen sowohl für Wachstum als auch für Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Trotz der Herausforderungen setzte der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren seine Erholung nach der Corona-Pandemie fort, wobei der Umsatz real um 2,6 % stieg. Allerdings konnten die pandemiebedingten Verluste der Vorjahre noch nicht vollständig ausgeglichen werden. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem letzten Jahr vor Ausbruch der Pandemie, liegt der Umsatz in diesem Bereich immer noch real um 4,6 % niedriger. Dennoch berichtet der BTE Handelsverband Textil, dass der Umsatz mit Mode, Schuhen und Accessoires 2023 leicht, um 0,3 %, über dem Vor-Corona-Niveau lag. Besonders erfreulich ist die Entwicklung im stationären Bekleidungshandel, dessen Umsatz nach Schätzungen des BTE um 3 bis 4 % zulegte.

Chart 5: Shoppingcenter-Transaktionsmarkt



Zum Abschluss der Betrachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möchte ich Ihnen noch einige Einblicke in den Immobilien-Transaktionsmarkt geben.

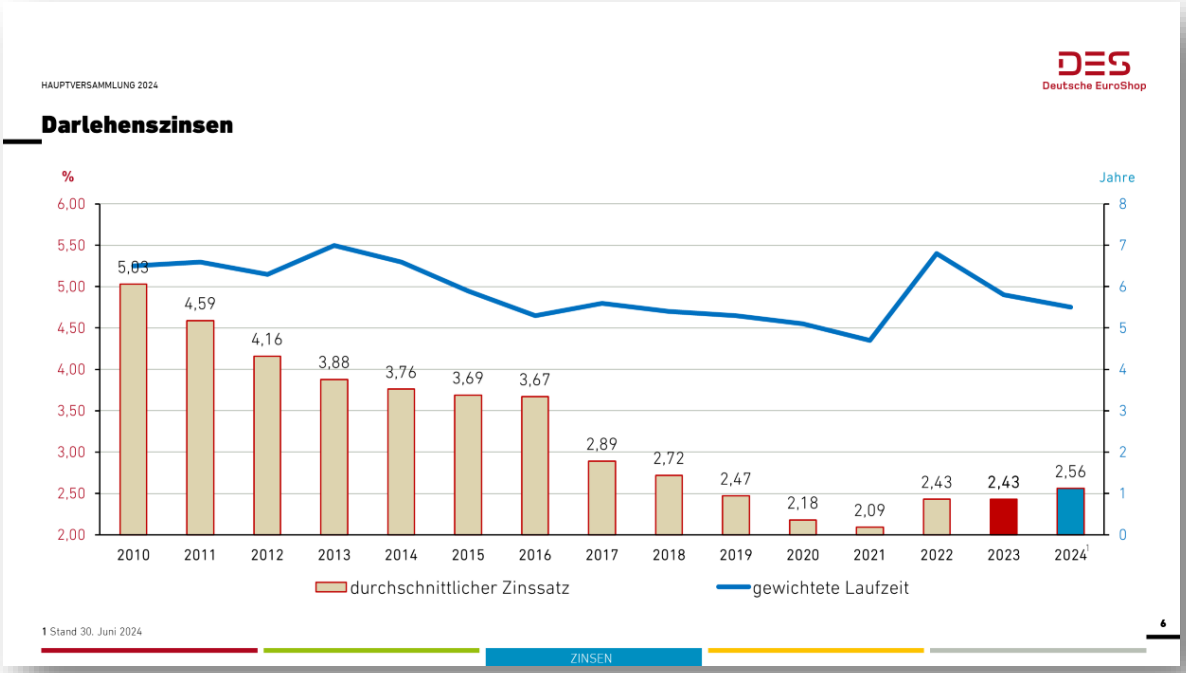
Der deutsche Investmentmarkt für Immobilien verzeichnete 2023 laut JLL einen deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens um 52 % auf 31,7 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Rückgang war hauptsächlich auf die gestiegenen Zinsen sowie auf konjunkturelle und geopolitische Unsicherheiten zurückzuführen. Diese Entwicklungen haben die Attraktivität klassischer Finanzanlagen für Anleger im Vergleich zu Immobilien erheblich erhöht.

Mit einem Anteil von 29 % am Transaktionsvolumen dominierte 2023 die Assetklasse Wohnen den Markt und löste damit die Assetklasse Büro ab, die 2023 nur noch 17 % des Volumens ausmachte. Einzelhandelsimmobilien hatten einen Anteil von 17 % am Transaktionsvolumen. Besonders bemerkenswert ist der Rückgang der Investitionen in deutsche Shoppingcenter: Laut CBRE belief sich das Investitionsvolumen in diesem Bereich 2023 auf rund 0,3 Mrd. €, was im Vergleich zu einem durch Sondereffekte beeinflussten starken Vorjahr mit rund 2,7 Mrd. € einen erheblichen Rückgang darstellt. Es ist anzunehmen, dass die Erhöhung der Beteiligungsquoten an sechs Shoppingcentern durch die Deutsche EuroShop im Februar 2023 einen wesentlichen Beitrag zu diesem Volumen geleistet hat.

JLL beobachtete auch deutliche Anstiege der Spitzenrenditen in den einzelnen Sektoren, die maßgeblich durch die gestiegenen Zinsen getrieben wurden. In den verschiedenen Assetklassen stiegen die Spitzenrenditen zwischen 50 Basispunkten für Shoppingcenter und 98 Basispunkten für Büros. Für die Top-Shoppingcenter in Deutschland lagen die Spitzenrenditen zum Jahresende bei durchschnittlich 5,5 %, verglichen mit 5,0 % im Jahr 2022.

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachdem wir diese wichtigen Markttrends beleuchtet haben, möchte ich nun Ihre Aufmerksamkeit auf einen weiteren entscheidenden Faktor für unser Geschäft lenken: die Zinsen.

Chart 6: Darlehenszinsen



Die Deutsche EuroShop unterhält für ihre konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu insgesamt 20 Banken und Sparkassen, die sich auf Deutschland, Österreich und die Tschechische Republik verteilen. Diese Diversifikation in der Kreditgeberlandschaft ist ein wichtiger Bestandteil unserer Finanzierungsstrategie und sorgt für eine solide Basis in einem sich wandelnden Marktumfeld.

Nach den markanten Zinsanstiegen im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Zinsen im Berichtsjahr auf deutlich höherem Niveau stabilisiert. Gegen Ende des Jahres 2023 zeigten sich erste Tendenzen für Zinssenkungen, doch erst im Juni 2024 senkte die Europäische Zentralbank nach zehn vorherigen Erhöhungen ihre Leitzinssätze erstmals wieder leicht um 0,25 Prozentpunkte.

Der Wandel in der Zinslandschaft spiegelt sich auch in unserem Darlehensportfolio wider. Zum Ende des Jahres 2023 belief sich der durchschnittliche Zinssatz unseres konsolidierten Kreditportfolios auf 2,43 %, was im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb. Die durchschnittliche Zinsbindung unserer Darlehen lag zum Jahresende bei 5,8 Jahren. Im aktuellen Geschäftsjahr, also zum Halbjahr 2024, finanzieren wir uns zu einem leicht gestiegenen Durchschnittszins von 2,56 % und einer verbleibenden Zinsbindung von 5,5 Jahren.

Chart 7: Anteilskäufe 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich möchte nun auf die erzielten Resultate eingehen und Ihnen einen umfassenden Einblick in die Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 geben.

Um die aktuellen Ergebnisse in den richtigen Kontext zu setzen, möchte ich kurz die strategisch wichtigen Anteilskäufe an sechs Shoppingcentern erläutern, die sich bereits in unserem Portfolio befanden. Diese Transaktion war Teil unserer Strategie, das Portfolio gezielt zu stärken und unsere Marktposition weiter auszubauen.

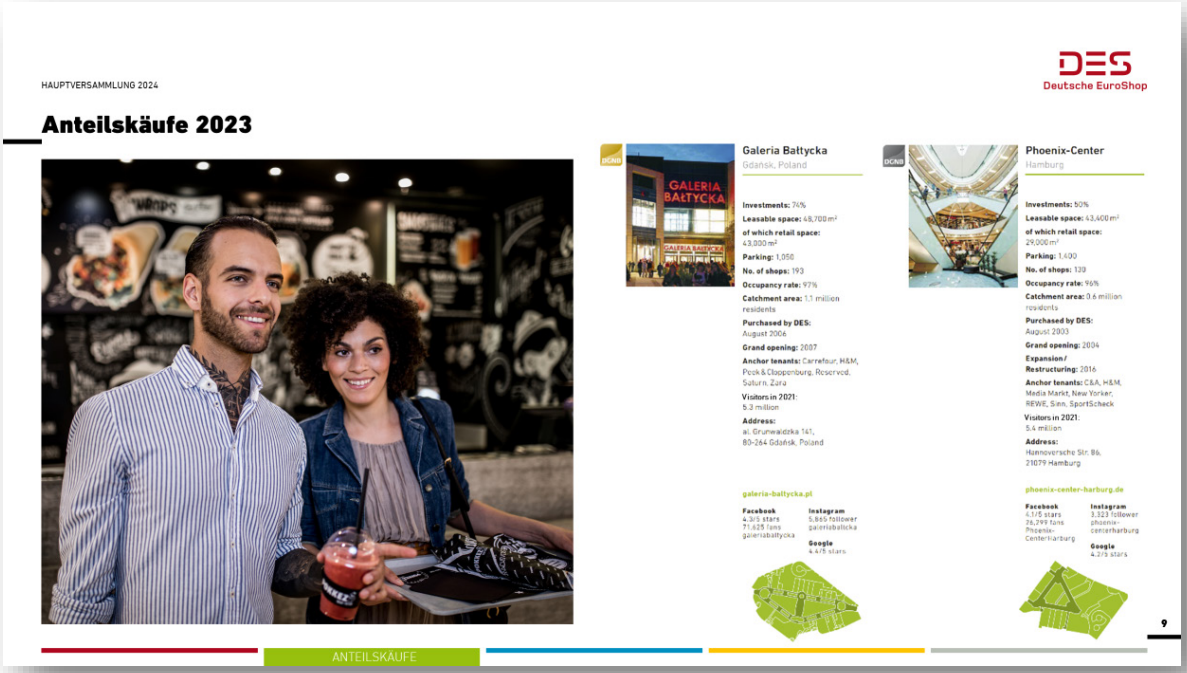
Wir haben unsere Beteiligungsquoten an sechs Shoppingcentern wie folgt erhöht:

- am Allee-Center Magdeburg von 50 % auf 100 %,
- am Forum Wetzlar von 65 % auf 100 %,
- an der Galeria Baltycka Danzig von 74 % auf 100 %,
- am Phoenix-Center Hamburg von 50 % auf 75 %,
- am Saarpark-Center Neunkirchen von 50 % auf zunächst 90 % und bis zum Jahresende 2023 auf 95,14 %,
- und an der Stadt-Galerie Passau von 75 % auf 100 %.

Chart 8: Finanzierung der Anteilskäufe

Finanziert haben wir diese Anteilserwerbe mittels einer Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlagen. Mit der Ausgabe von 14.680.725 neuen Aktien im Verhältnis 21:5 und einem Bezugspreis von 21,50 € pro Aktie haben wir 315,6 Mio. € eingeworben. Rund 304 Mio. € wurden unmittelbar für Anteilserwerbe verwendet, 11,5 Mio. € des Emissionserlöses waren für einen möglichen künftigen Erwerb zusätzlicher Minderheitsbeteiligungen vorgesehen. So konnten wir im Jahresverlauf für ca. 6,1 Mio. € weitere Anteile am Saarpark-Center Neunkirchen von einzelnen Anlegern erwerben, sodass die Beteiligungsquote im Jahresverlauf von 90 % auf schließlich 95,14 % anstieg.

Chart 9: Anteilskäufe 2023

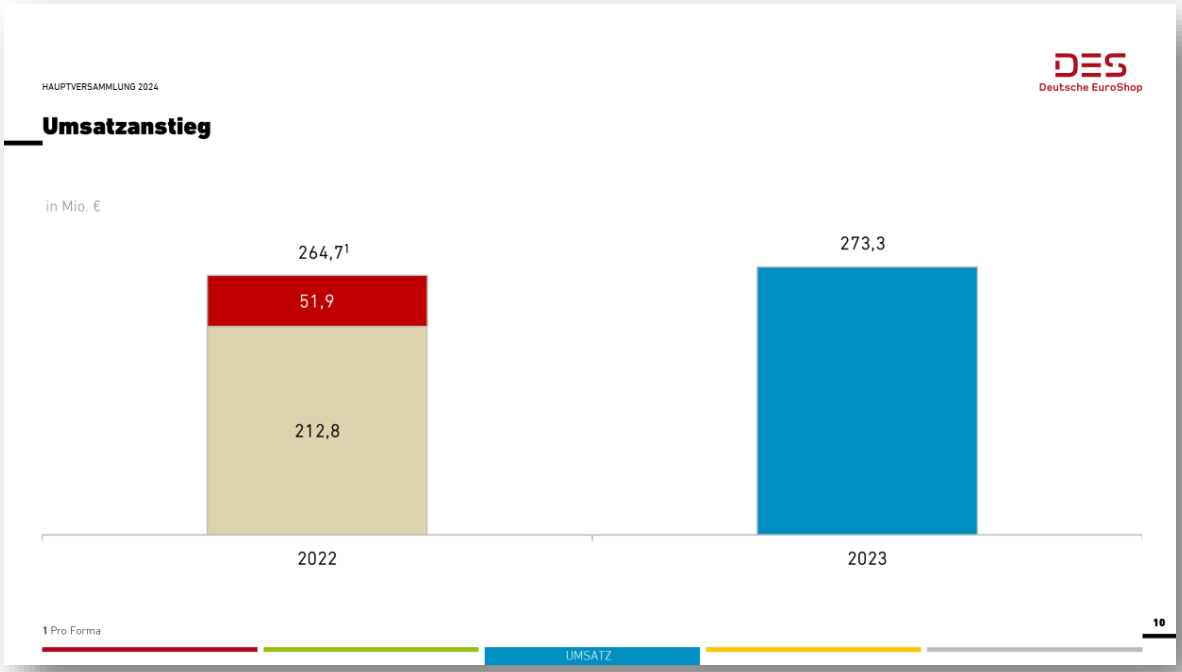


Durch den Erwerb dieser Anteile konnten wir nicht nur unsere Portfoliostruktur vereinfachen und die operative Kontrolle verbessern, sondern auch unser Engagement in profitablen und zukunftsfähigen Standorten vertiefen. Diese Investitionen waren ein klares Bekenntnis zu unserer Überzeugung, dass der stationäre Einzelhandel – insbesondere an gut positionierten und stark frequentierten Standorten – auch in einem herausfordernden Marktumfeld langfristig erfolgreich sein wird.

Die Anteilskäufe hatten nicht nur eine sofortige positive Auswirkung auf unsere Mieterlöse, sondern tragen auch zur langfristigen Wertsteigerung unseres Portfolios bei.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
mit diesem Hintergrundwissen möchte ich Ihnen nun die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres näherbringen. Um die Vergleichbarkeit zu verbessern, beziehen sich meine Angaben für das Jahr 2022 auf einen Pro-forma-Konzern. Dabei wird angenommen, dass der Erwerb der zusätzlichen Anteile an sechs Objektgesellschaften bereits zu Beginn des Jahres 2022 stattgefunden hätte.

Chart 10: Umsatzanstieg



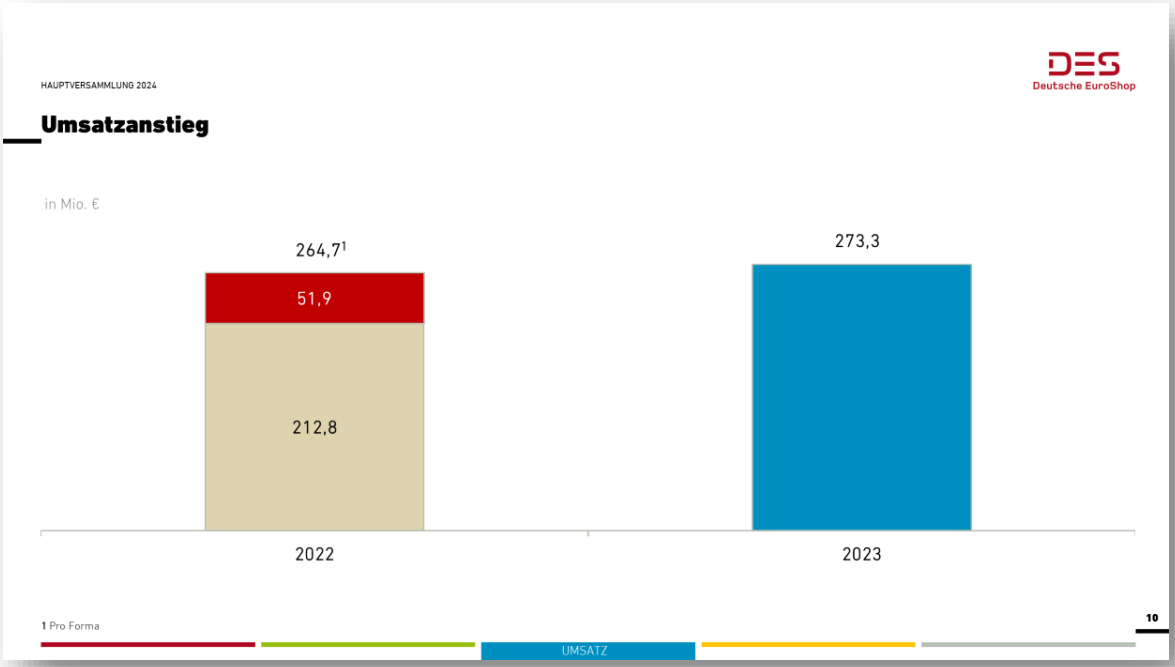
Die Kundenfrequenzen und die Umsätze unserer Mieter setzten im Berichtsjahr ihren Erholungskurs erfolgreich fort. Im Vergleich zu 2022 stieg die Zahl der Besucher in unseren Shoppingcentern deutlich um 5,7 %, und unsere Mieter konnten ihre Handelsumsätze signifikant um 8,6 % steigern.

2023 war das erste Jahr nach der Pandemie, das vollständig ohne Schutzmaßnahmen auskam. Im ersten Quartal 2022 mussten unsere Mieter teilweise noch mit Einschränkungen operieren, doch inzwischen scheint diese herausfordernde Zeit glücklicherweise in weite Ferne gerückt zu sein. Dank der Normalisierung des Alltags und des Konsumverhaltens konnten wir unsere Umsatzerlöse auf 273,3 Mio. € steigern, was einem Anstieg von 3,2 % gegenüber dem (pro-forma) Vorjahreswert entspricht.

Dennoch bleiben die wirtschaftlichen Nachwirkungen der Corona-Pandemie und darüber hinaus die Einflüsse des seit zweieinhalb Jahren herrschenden Krieges in der Ukraine spürbar. Die gestiegenen Energiekosten und Zinsen haben die Flächennachfrage, die Miethöhen und die Vertragskonditionen bei anstehenden Nach- und Neuvermietungen beeinflusst. Zudem hat sich die Dauer für die Neuvermietung von Flächen verlängert, was zu einem höheren Leerstand geführt hat. Die Leerstandsquote, die gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate

Association (EPRA) ermittelt wurde, stieg im Jahr 2023 um einen Prozentpunkt auf 6,7 %. Dank gezielter Maßnahmen konnten wir diesen Wert jedoch zur Jahresmitte 2024 bereits wieder auf 5,9 % senken.

Chart 11: EBIT steigt deutlich



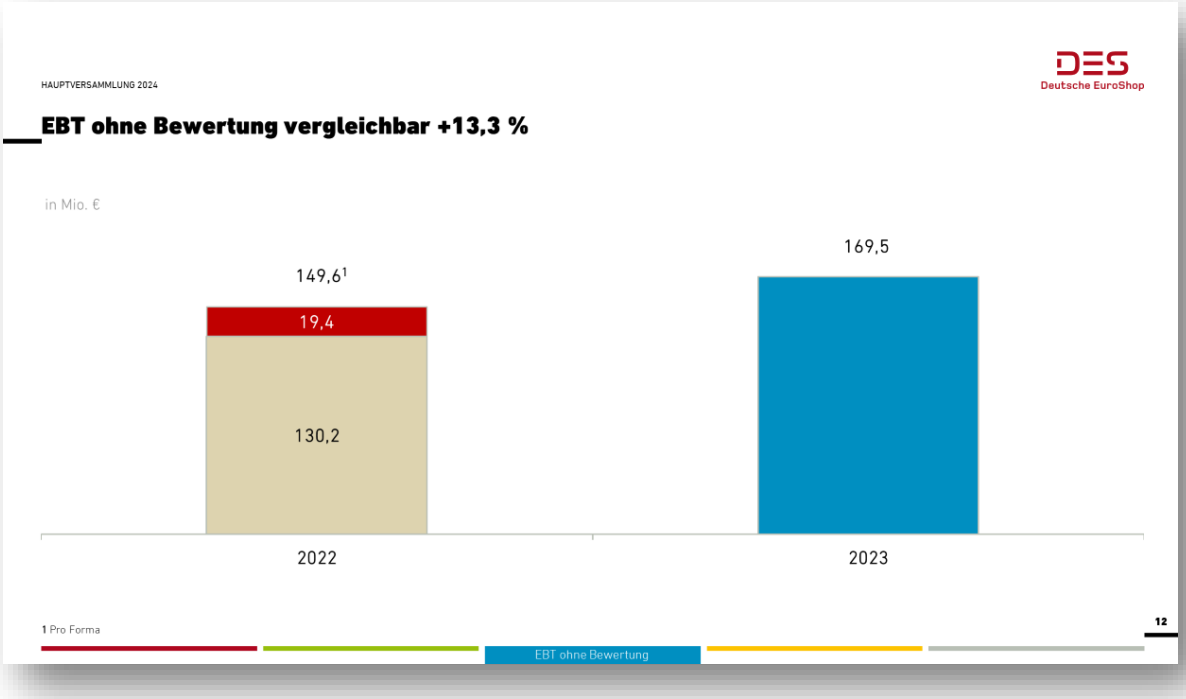
Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte im Jahr 2023 auf 212,7 Mio. € gesteigert werden, was einem Anstieg von 9,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die höheren Umsätze zurückzuführen. Wir konnten 2023 außerdem mit den Nebenkostenabrechnungen Rückstellungen auflösen, die 2020 und 2021 coronabedingt für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen gebildet wurden. Auch zeigte sich, dass Wertberichtigungen auf Forderungen nicht in der gebildeten Höhe erforderlich waren, so dass diese ebenfalls teilweise wieder aufgelöst werden konnten. Dies führte zu einem einmaligen Sondereffekt bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von ca. 15 Mio. €.

Unser Finanzergebnis ohne Bewertungsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr transaktionsbedingt reduziert, um 20,9 Mio. € von -22,3 Mio. € auf -43,2 Mio. €. Wesentlich dazu beigetragen hat eine Verringerung des operativen at-equity Ergebnisses um 21,0 Mio. € auf 8,5 Mio. €, was hauptsächlich auf die Veränderungen im Konsolidierungskreis zurückzuführen ist.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften stieg um 7,2 Mio. € an. Dies ist sowohl auf die Veränderung des Konsolidierungskreises als auch auf den erhöhten Zinssatz und Darlehensbetrag im Rahmen der Anschlussfinanzierung für das Main-Taunus-Zentrum zurückzuführen.

Positiv zu vermerken ist, dass das übrige Finanzergebnis um 5,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden konnte, was vor allem auf Zinserträge aus der kurzfristigen Anlage von liquiden Mitteln zurückzuführen ist.

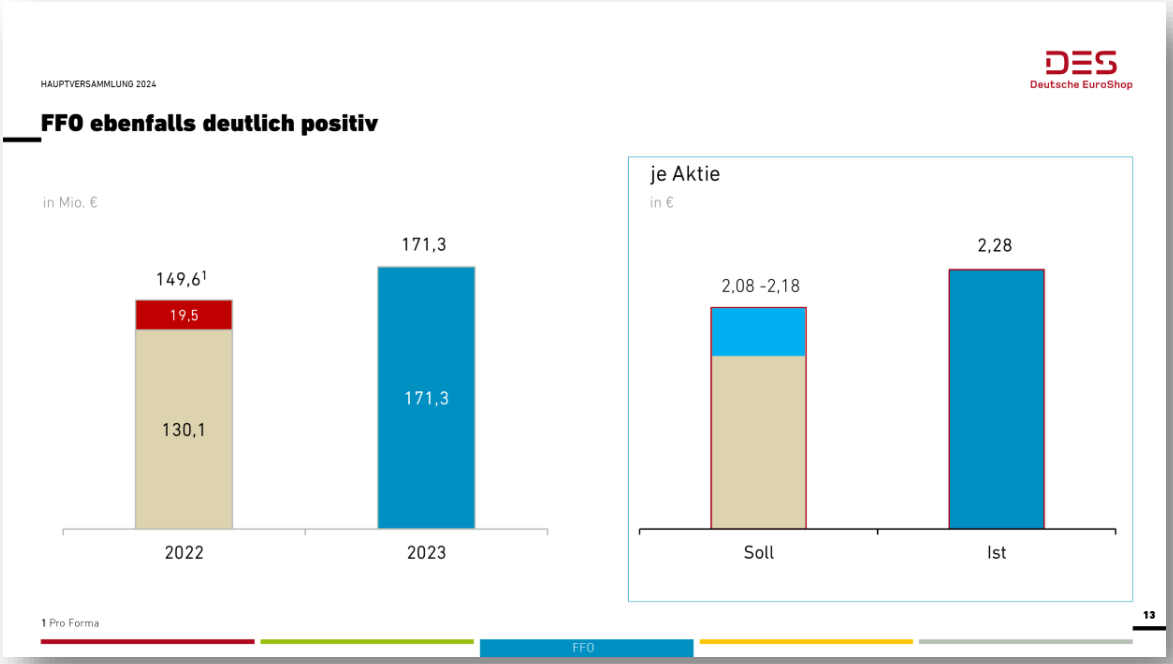
Chart 12: EBT ohne Bewertung vergleichbar +13,3 %



Lassen Sie uns nun einen Blick auf das operative Ergebnis vor Steuern werfen, das wir bereinigt um die Bewertungsergebnisse der Immobilien betrachten, also das sogenannte EBT ohne Bewertungsergebnis.

Dank des gesteigerten EBIT konnten wir dieses operative Ergebnis im Pro-forma-Vergleich um 19,8 Mio. € bzw. 13,3 % auf insgesamt 169,5 Mio. € erhöhen.

Chart 13: FFO ebenfalls deutlich positiv

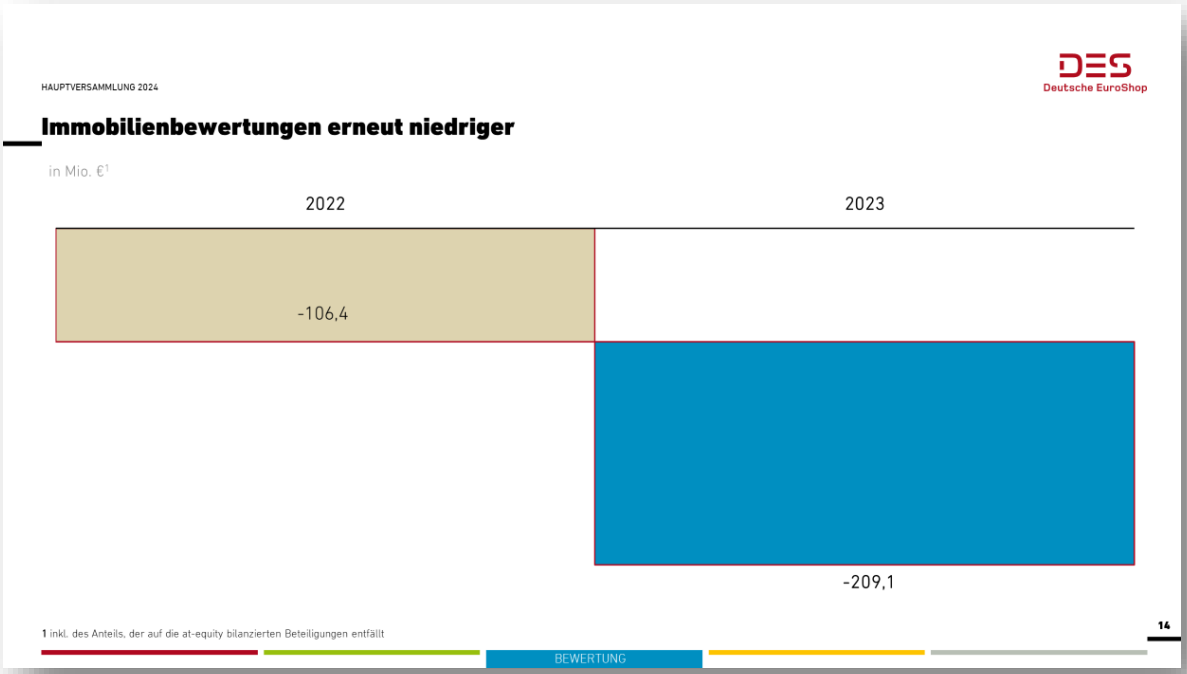


Eine weitere bedeutsame Kennzahl für uns sind die Funds from Operations, kurz FFO. Diese Kennzahl gibt Aufschluss über die Finanzmittel, die die Deutsche EuroShop erwirtschaftet und zur Dividendenausschüttung, Tilgung von Bankdarlehen sowie zur Finanzierung laufender Investitionen in ihre Bestandsobjekte verwendet werden können.

Im Jahr 2023 konnten wir die Funds from Operations um 14,5 % auf 171,3 Mio. € steigern, was einem Wert von 2,28 € je Aktie entspricht. Dieser Anstieg verdeutlicht unsere solide finanzielle Basis und unsere Fähigkeit, stabile Erträge für unsere Aktionäre zu generieren, während wir gleichzeitig in die Zukunft unserer Bestände investieren.

Nach der Betrachtung dieser operativen Kennzahlen werde ich nun zum Bewertungsergebnis übergehen und anschließend das Konzernergebnis erläutern.

Chart 14: Immobilienbewertungen erneut niedriger



Die weiterhin erhöhten Zinsen und der anhaltend rückläufige Investmentmarkt für Immobilien im Berichtsjahr hatten spürbare negative Auswirkungen auf die Bewertung unseres Immobilienvermögens nach IAS 40. Diese Entwicklungen führten zu einem Bewertungsverlust von insgesamt -209,1 Mio. €, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahresverlust von -106,4 Mio. € darstellt.

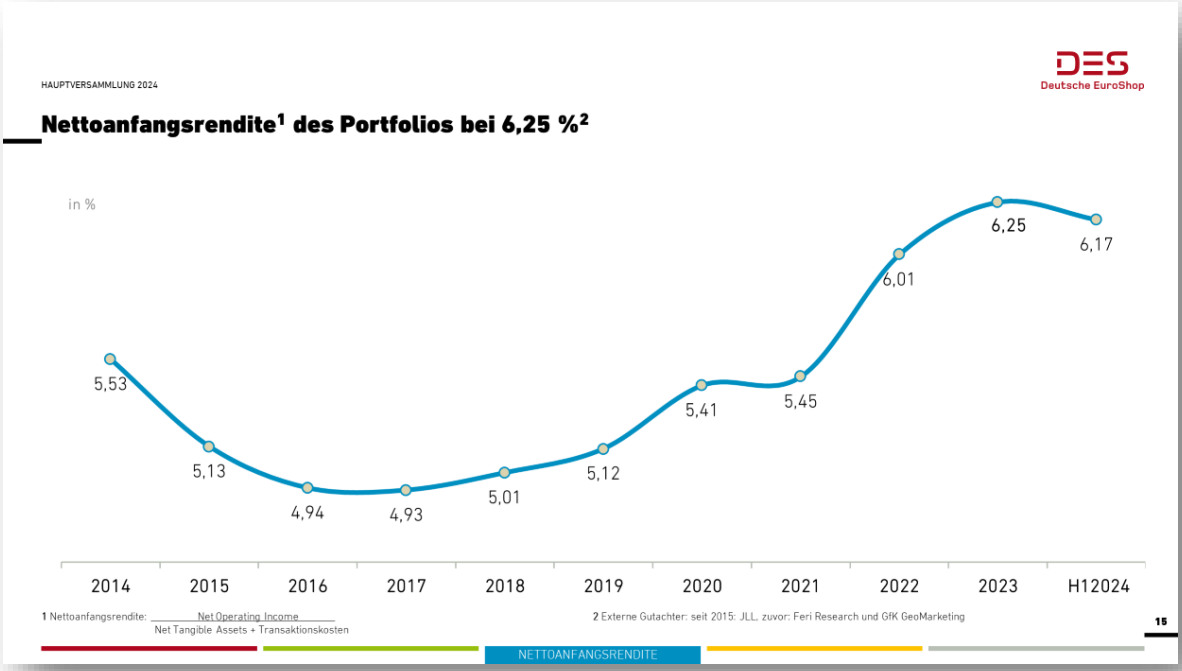
Von diesem Bewertungsverlust entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter, -205,7 Mio. € auf die im Konzern ausgewiesenen Immobilien. Weitere -3,4 Mio. € resultierten aus der Bewertung des Immobilienvermögens unserer nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Immobilien des Konzerns, nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen, um -4,2 % abgewertet. Dies stellt eine Verschlechterung gegenüber der Vorjahresbewertung dar, die bei -3,0 % lag. Die Bandbreite der Bewertungsänderungen war dabei recht unterschiedlich und reichte von -17,9 % bis zu einer Aufwertung von +2,9 %.

Diese Abwertungen spiegeln die gegenwärtigen Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt wider und sind ein Resultat erhöhter Zinsen sowie der Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass unser diversifiziertes

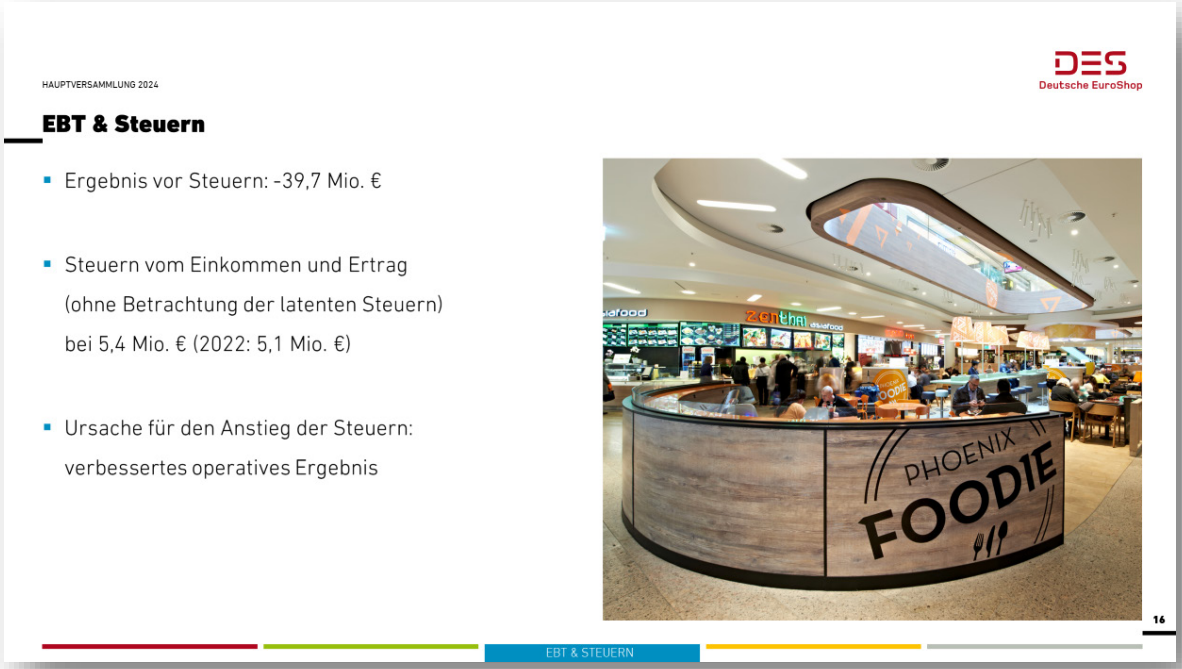
Portfolio und unsere strategischen Maßnahmen uns gut positionieren, um zukünftig wieder Wertsteigerungen zu realisieren.

Chart 15: Nettoanfangsrendite des Portfolios bei 6,25 %



Die anfängliche Nettorendite unseres Portfolios – auch als Net Initial Yield bezeichnet – stieg von 6,01 % auf 6,25 %. Die Nettoanfangsrendite stellt jene Rendite dar, die ein potenzieller Käufer unseres Shoppingcenter-Portfolios basierend auf den ermittelten Buchwerten und unter Einbeziehung üblicher Erwerbsnebenkosten erzielen könnte.

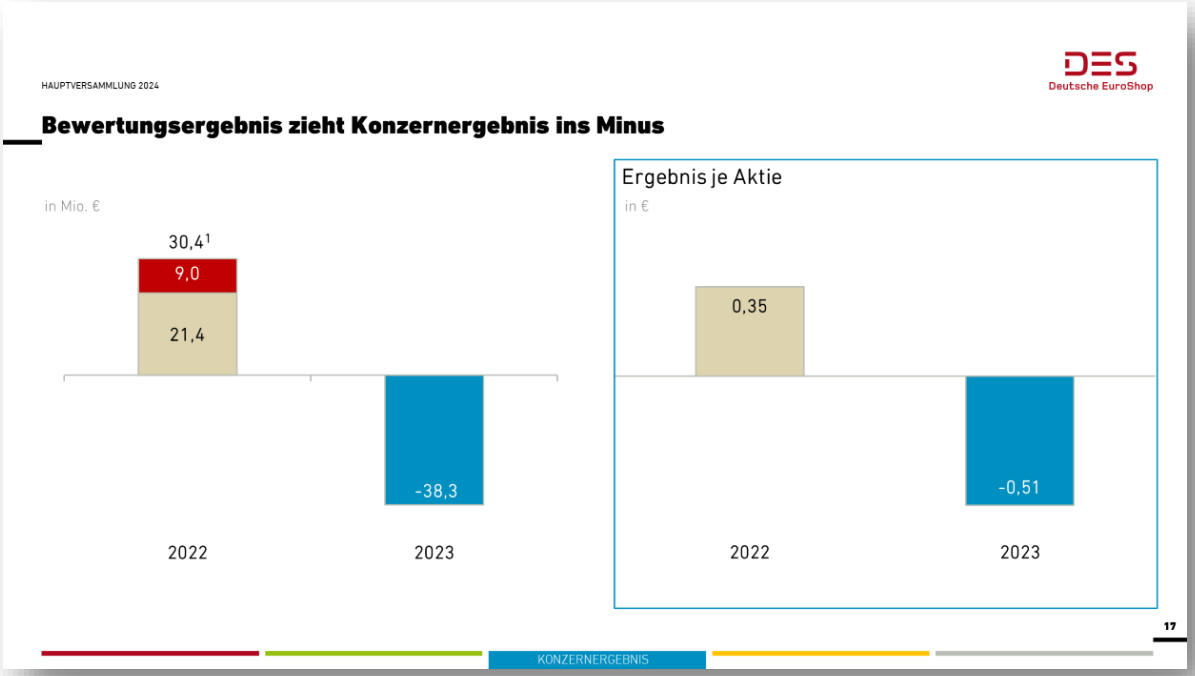
Chart 16: EBT & Steuern



Das Gesamtergebnis des Konzerns vor Steuern, das sogenannte EBT, ergibt sich aus den Ergebnissen der operativen, finanziellen und bewertungsbezogenen Bereiche. Im Jahr 2023 belief sich dieses Ergebnis auf -39,7 Mio. €. Dieser Rückgang ist in erster Linie auf die Bewertungsverluste unseres Immobilienvermögens zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag, ohne Berücksichtigung der latenten Steuern, erhöhten sich aufgrund der verbesserten operativen Ergebnisse leicht von 5,1 Mio. € im Vorjahr auf 5,4 Mio. € im Jahr 2023.

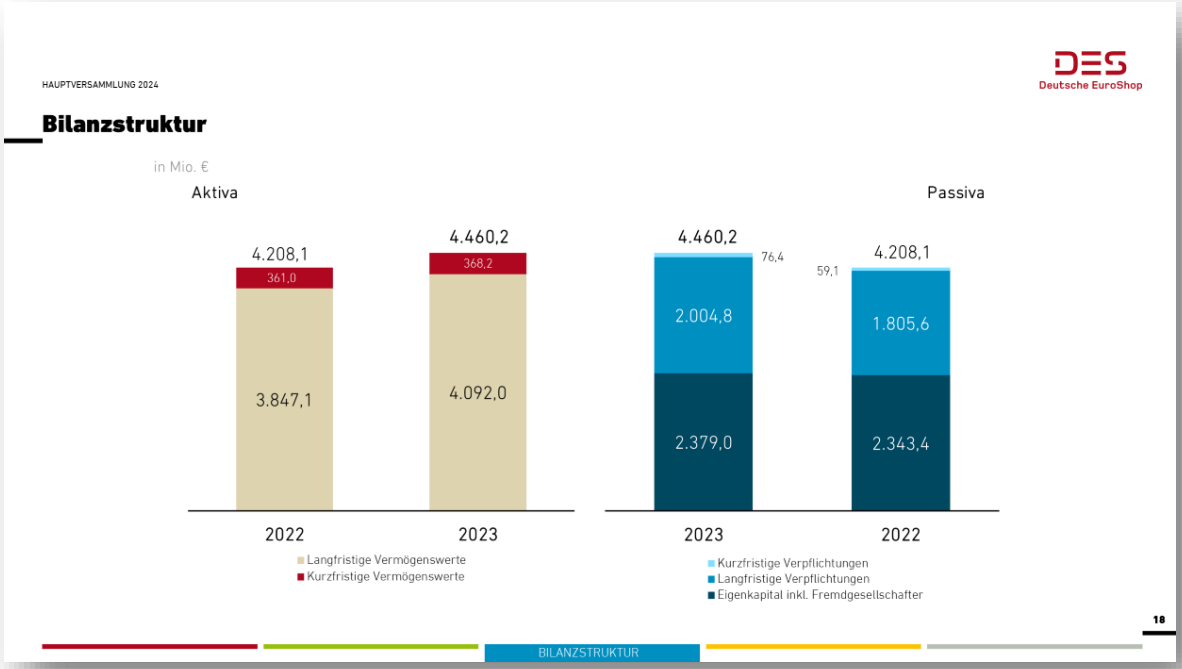
Chart 17: Bewertungsergebnis zieht Konzernergebnis ins Minus



Zusammenfassend führte all dies zu einem Konzernergebnis von -38,3 Mio. €. Trotz der erfreulichen Steigerung des operativen Ergebnisses um 13,3 %, wie bereits erläutert, liegt das Konzernergebnis aufgrund des deutlich höheren negativen Bewertungsergebnisses spürbar unter dem Vorjahreswert.

Dieser Rückgang spiegelt sich auch in der Betrachtung je Aktie wider, die von 0,35 € im Vorjahr auf -0,51 € sank. Dies verdeutlicht die Auswirkungen des schwierigen Marktumfelds auf unsere Gesamtperformance, trotz der positiven operativen Entwicklung: Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich durch den Erwerb der Minderheitenanteile um 42,8 Mio. € auf 172,4 Mio. € bzw. um 0,19 € auf 2,29 € je Aktie verbessert.

Chart 18: Bilanzstruktur



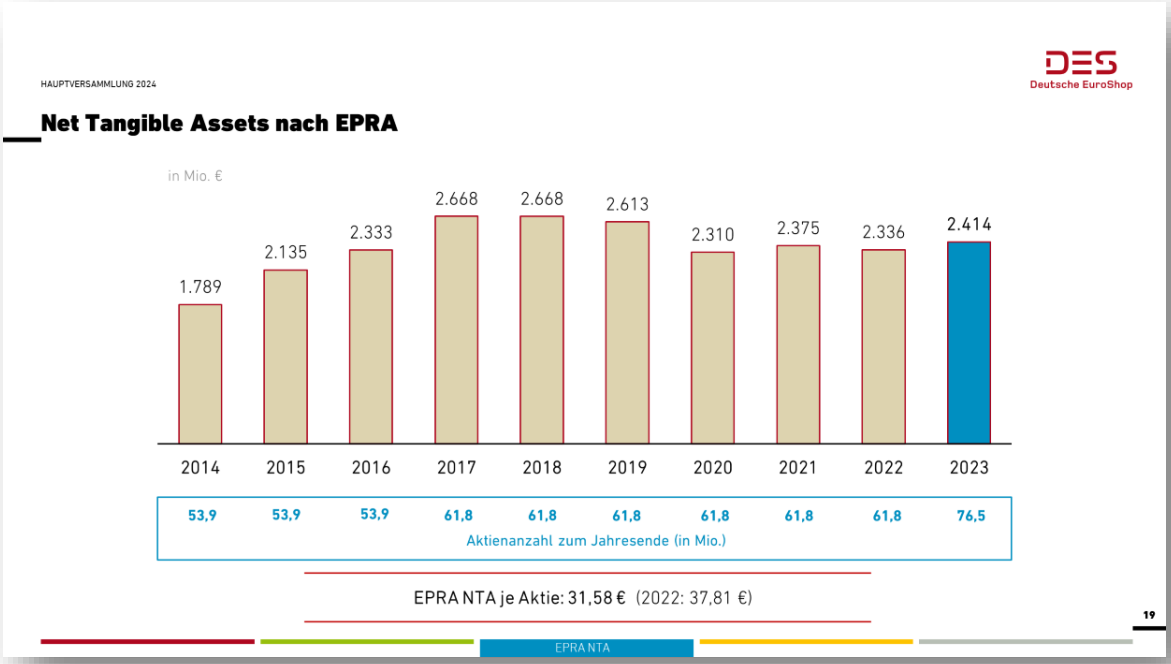
Sehr geehrte Damen und Herren,
ich möchte nun gerne ein paar Eckdaten unserer Bilanz verdeutlichen.

Im vergangenen Geschäftsjahr erhöhte sich die Bilanzsumme des Konzerns signifikant um 252,1 Mio. € auf insgesamt 4,46 Mrd. €. Dieser Anstieg ist vor allem auf den Erwerb der Minderheitenanteile zurückzuführen.

Das Eigenkapital des Konzerns, inklusive der Anteile der Fremdgesellschafter, belief sich zum Ende des Berichtsjahres auf 2,38 Mrd. €, was einen Anstieg um 35,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Die Eigenkapitalquote lag am Jahresende stabil bei 53,3 %, was unsere solide finanzielle Basis unterstreicht.

Die langfristigen Verpflichtungen des Konzerns erhöhten sich auf 2,00 Mrd. €, hauptsächlich aufgrund des Minderheitenerwerbs und der Erhöhung bestehender Darlehen. Die kurzfristigen Verpflichtungen stiegen aufgrund von Steuerverbindlichkeiten ebenfalls an, um 17,3 Mio. € auf 76,4 Mio. €.

Chart 19: Net Tangible Assets nach EPRA



Um die Darstellung der Erfolgskennzahlen der Deutsche EuroShop abzurunden, möchte ich nun den Fokus auf die Net Tangible Assets (NTA) richten. Dieser Begriff beschreibt den inneren Wert einer Aktie, der auf der Basis von Gutachten ermittelt wird. Die NTA sind ein wichtiger Indikator für den inneren Wert unserer Aktie und hängen wesentlich von den Marktwerten unserer Shoppingcenter ab.

Zum 31. Dezember 2023 beliefen sich die NTA auf 2,41 Mrd. €, was einem Anstieg um 78,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Allerdings ergaben sich, heruntergebrochen auf die einzelne Aktie, durch die deutlich erhöhte Aktienanzahl gesunkene NTA von 31,58 €, was einer Abnahme um 16,5 % gegenüber dem Vorjahreswert von 37,81 € entspricht.

Chart 20: Der zukünftige Food Garden im Main-Taunus-Zentrum

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
nun möchte ich den Blick auf die Grundlage unseres erfolgreichen Geschäfts richten: unsere Shoppingcenter. Aktuell tätigen wir in unseren Shoppingcentern erhebliche Investitionen, die sich insgesamt auf einen hohen zweistelligen Millionenbetrag belaufen. Diese Investitionen zielen darauf ab, unsere Center weiter zu optimieren und ihre Attraktivität nachhaltig zu steigern. Allerdings führen diese Maßnahmen in der Bauphase vorübergehend zu Leerständen und leichten Umsatzrückgängen. Die wesentlichen Maßnahmen an fünf unserer Standorte möchte ich Ihnen nun gerne näherbringen.

Beginnen wir mit dem Main-Taunus-Zentrum. Um dieses herausragende Center weiter zu bereichern, haben wir im Jahr 2023 mit dem Bau des Food Garden begonnen. Nur wenige Monate nach dem Baustart konnten wir am 25. April dieses Jahres bereits das Richtfest feiern. Damit schreitet die Umsetzung des neuen gastronomischen Angebots in einem der größten, umsatzstärksten und seit Jahrzehnten erfolgreichsten Shoppingcenter Deutschlands zügig voran. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2025 geplant.

Inmitten des Freiluft-Shoppingcenters entsteht mit dem Food Garden eine neue, lebendige Mitte, die ein hochwertiges und abwechslungsreiches Gastronomieangebot bieten wird. Fünf freistehende Restaurantgebäude, ausgestattet mit teils überdachten, teils offenen Terrassen, attraktiven begrünten Außenflächen und anspruchsvoller Architektur, werden hier errichtet. Besonders hervorzuheben ist der Fokus auf Nachhaltigkeit: Die neuen Gebäude werden komplett in Holzbauweise ausgeführt, einem nachwachsenden Rohstoff, der nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ästhetisch ansprechend ist.

Bereits über ein Jahr vor der Eröffnung ist der Food Garden vollständig vermietet, als neue Ankermieter im Gastronomiebereich konnten wir namhafte Konzepte gewinnen.

Das Ziel dieser strategischen Weiterentwicklung ist es, den hochwertigen Mietermix um ein umfangreiches gastronomisches Angebot zu erweitern und so die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Main-Taunus-Zentrum weiter zu steigern. Damit schaffen wir zusätzliche Anreize für Besucher und sichern die langfristige Attraktivität des Centers.

Die Entwicklung des Food Garden ist zudem ein hervorragendes Beispiel für die Flexibilität und Wandlungsfähigkeit von Shoppingcentern: Das neue Gastronomiekonzept entsteht auf einer Fläche von rund 9.000 m² und einer Mietfläche von insgesamt 4.000 m², und zwar anstelle des ehemaligen Karstadt-Warenhauses, das 2020 geschlossen und anschließend abgerissen wurde. Dieses wird nun durch ein neues, auf die Bedürfnisse des Centers und seiner Kunden sowie den Strukturwandel im Handel zugeschnittenes Nutzungskonzept ersetzt.

Zusammen mit einem geschlossenen Immobilienfonds investieren wir rund 28 Mio. € in dieses zukunftsweisende Projekt.

Sehr geehrte Damen und Herren, unser Motto „Eat. Shop. Laugh.“ setzen wir auf diese Weise erfolgreich in die Tat um – das folgende Projekt ist ein weiteres Beispiel hierfür.

Chart 21: Gastronomie & Freizeitspaß im Rhein-Neckar-Zentrum

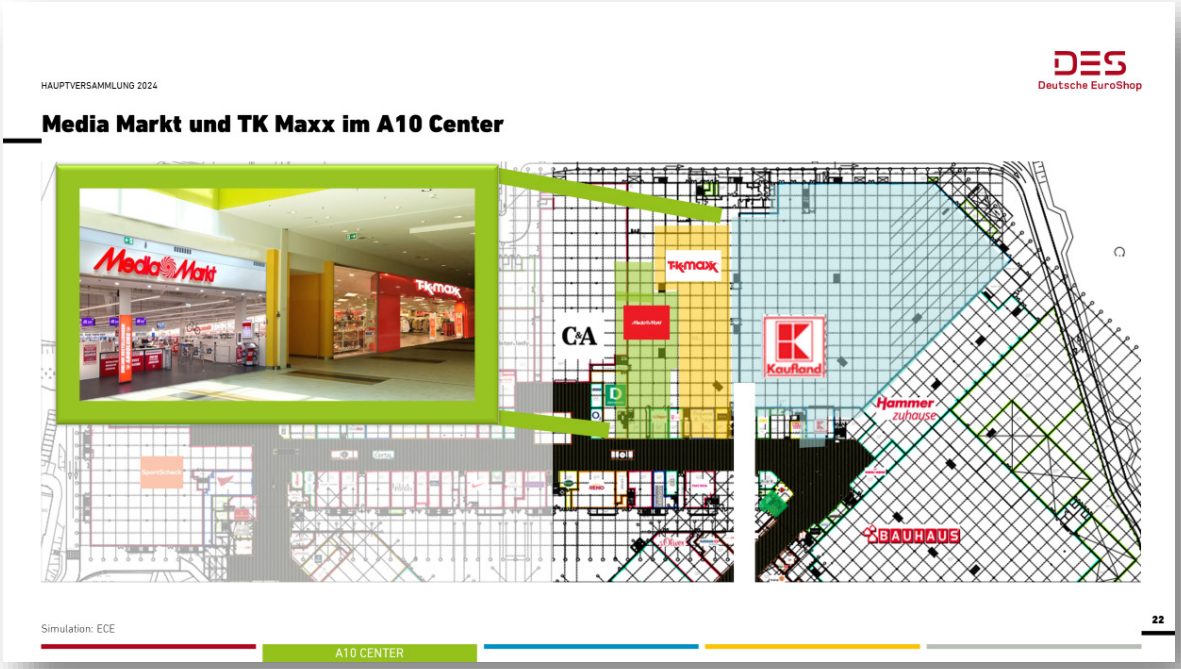
Mehr Gastronomie, Sport und Freizeiterlebnis – das ist das neue Leitmotiv für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim. Unser Shoppingcenter, gelegen in der wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Region, haben wir gezielt weiterentwickelt und das Freizeit- und Gastronomieangebot mit neuen, attraktiven Mietern optimiert.

Auf dem Areal, das zuvor von einem Bauhaus-Markt genutzt wurde und direkt am Center liegt, ist ein komplett neues, freistehendes Restaurantgebäude entstanden. Dieses wird vom beliebten Pizza- und Pasta-Konzept L'Osteria betrieben und bietet mit seinen einladenden Außenterrassen eine hervorragende Ergänzung zum bisherigen Angebot. Doch das ist noch nicht alles: Mit dem Fahrrad-Fachhändler B.O.C., dem Erlebniskonzept JUMP House und dem Indoor-Entertainment-Anbieter Gate99 haben wir drei weitere attraktive Mieter für den Standort gewonnen. Gemeinsam mit dem bestehenden Indoor-Skydiving-Konzept ist so ein vielseitiges Freizeitangebot entstanden, das weit über die Region hinaus Anziehungskraft besitzt.

Diese Erweiterungen und Verbesserungen sind Teil unserer strategischen Ausrichtung, die Erlebnisqualität unserer Shoppingcenter zu erhöhen und auf die veränderten Bedürfnisse unserer Besucher einzugehen. Gemeinsam mit den neuen Mietern investieren wir mehr als 10 Mio. € in die Weiterentwicklung des Rhein-Neckar-Zentrums und den Ausbau der Mietbereiche. Diese Investitionen unterstreichen unser Engagement, das Center als zentralen Anlaufpunkt für Shopping, Freizeit und

Gastronomie in der Region zu positionieren und dessen Attraktivität langfristig zu steigern.

Chart 22: Media Markt und TK Maxx im A10 Center



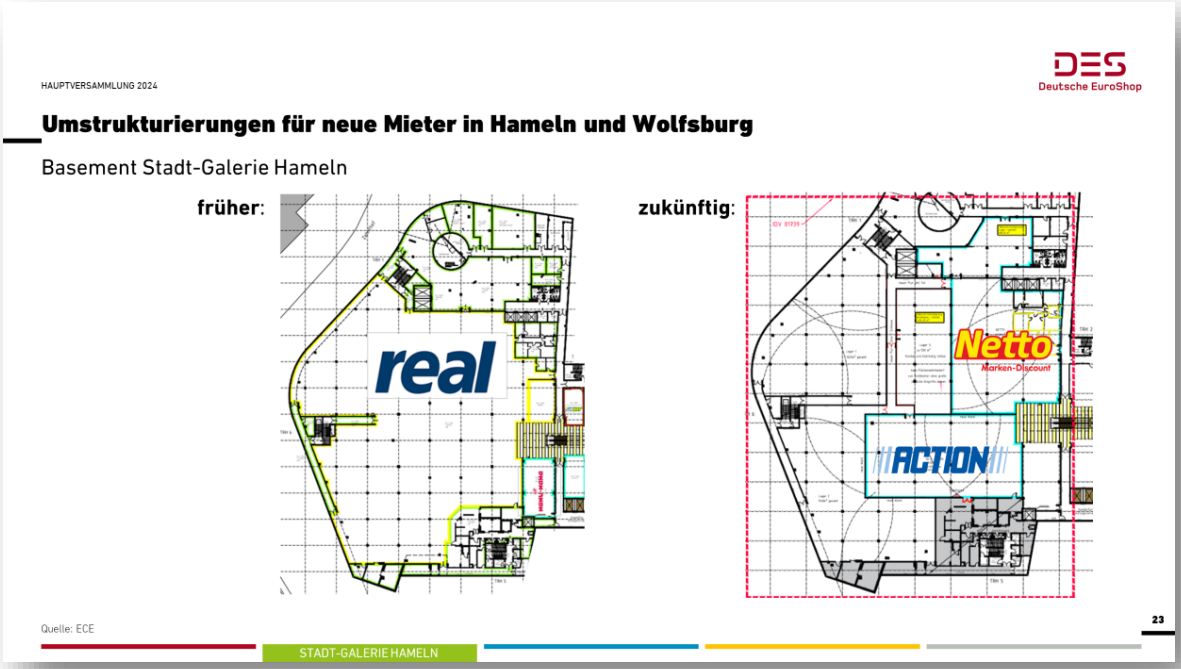
Im A10 Center in Wildau bei Berlin stehen ebenfalls spannende Entwicklungen bevor: In den kommenden Wochen werden zwei bedeutende und attraktive Mieter ihre Geschäfte eröffnen – TK Maxx und Media Markt. Diese Eröffnungen sind nicht nur ein Zugewinn für das Center, sondern auch ein bedeutender Vermietungserfolg für uns und unsere Partnerin ECE.

Nach dem Wegfall von Real als großen Ankermieter stellte uns die Nachvermietung der über 20.000 m² großen Fläche vor Herausforderungen, insbesondere angesichts der konjunkturellen Situation. Dennoch gelang uns der erste wichtige Schritt schon in der Endphase der Corona-Pandemie, als wir Kaufland als neuen Mieter gewinnen konnten, der einen großen Teil der ehemaligen Hypermarktfläche übernahm.

Daraufhin nahmen wir umfassende Umstrukturierungen an den benachbarten Flächen vor, um diese optimal für die neuen Anforderungen zu gestalten. So konnten wir zwei zeitgemäße Mietflächen für unsere neuen Partner, TK Maxx und Media Markt,

schaffen. Insgesamt investieren wir rund 17 Mio. €, um das A10 Center durch diese neuen Ankermieter zu stärken.

Chart 23: Umstrukturierungen für neue Mieter in Hameln und Wolfsburg



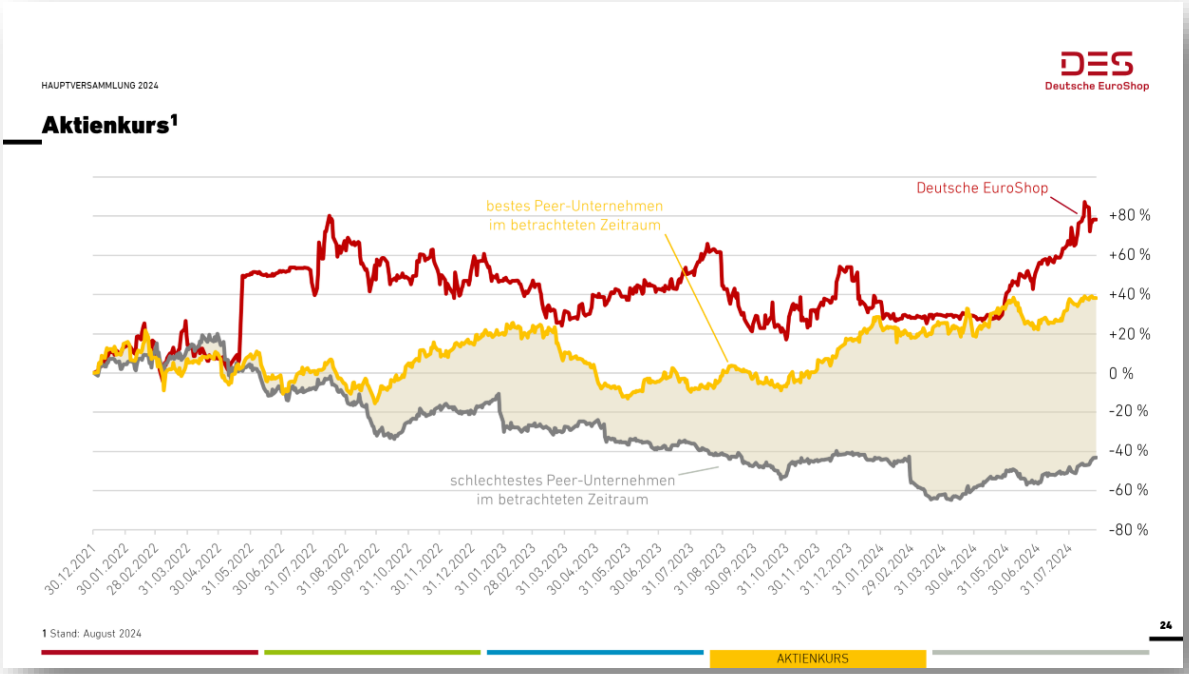
Real hat nicht nur in Wildau, sondern auch in Hameln eine spürbare Lücke hinterlassen, die wir nun endlich schließen können: Netto und Action werden im Herbst in der Stadt-Galerie eröffnen. Dafür wurde die Fläche aufwändig geteilt und für beide Konzepte technisch und baulich optimal vorbereitet. In die Baumaßnahme im Untergeschoss des Centers investieren wir rund 5 Mio. €.

Action ist einer der erfolgreichsten und gleichzeitig der am schnellsten wachsende Non-Food-Discounter in Europa und bietet eine sich ständig verändernde Produktauswahl an. Netto Marken-Discount ist ein Tochterunternehmen von EDEKA und gehört zu den Top 3 der deutschen Lebensmitteldiscounter.

Schließlich wird in Wolfsburg aktuell ein Mietbereich für den neuen Großmieter der City-Galerie baulich umstrukturiert, was uns ein Investment von ebenfalls rund 5 Mio. € wert ist. Bereits in vier Wochen wird dort TK Maxx seine Pforten öffnen. Das Off-Price-Unternehmen setzt seine erfolgreiche Expansion in Deutschland damit fort – nun auch auf ca. 1.400 m² in Wolfsburg.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wie Sie sehen, steht die Portfoliostrategie derzeit in unserem besonderen Fokus. Durch die jüngsten Akquisitionen, ein sehr intensives Portfoliomanagement und signifikante Investitionen schaffen wir heute die Basis für die Wertentwicklung und die Dividenden von morgen. Lassen Sie mich damit zur Kursentwicklung unserer Aktie und zur Dividende kommen.

Chart 24: Aktienkurs

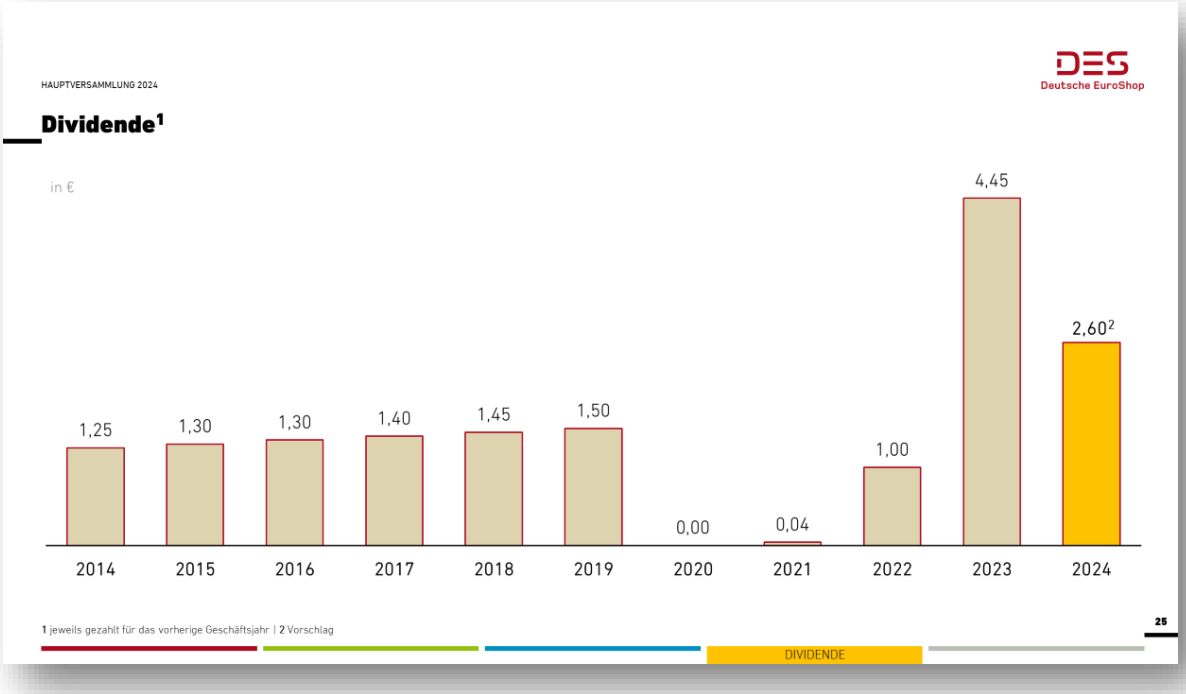


Der Xetra-Jahresschlusskurs der Deutsche-EuroShop-Aktie im Jahr 2022 lag bei 22,12 €. Nach der Ankündigung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung am 12. Januar 2023 zeigte die Aktie zunächst eine rückläufige Entwicklung und erreichte Ende März einen Tiefpunkt. Anschließend startete eine Erholungsphase, die die Aktie bis zu einem Jahreshöchstkurs von 24,30 € am 16. August 2023 führte. In den darauffolgenden Wochen verlor die Aktie wieder an Wert und erreichte am 31. Oktober 2023 mit 17,14 € ihren Tiefststand. Ab diesem Zeitpunkt setzte erneut eine Erholung ein, die bis zum Jahresende andauerte. Die DES-Aktie schloss das Berichtsjahr 2023 mit einem Kurs von 22,55 € ab.

Die Deutsche-EuroShop-Aktie verzeichnete im Jahr 2023, einschließlich der am 1. September ausgeschütteten Dividende von 2,50 € je Aktie, eine Performance von

+13,9 %. Damit lag unsere Aktie leicht unterhalb der europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, dem EPRA-Index, der um 17,4 % zulegte. Im Vergleich zu den europäischen Peergroup-Unternehmen, die im Durchschnitt Kurszuwächse von +6,2 % verzeichneten, befand sich unsere Aktie im Mittelfeld. Der Benchmark-Index für kleinere Unternehmen, der SDAX, stieg im Berichtsjahr um 17,1 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop betrug zum Ende des Jahres 2023 insgesamt 1,7 Mrd. €.

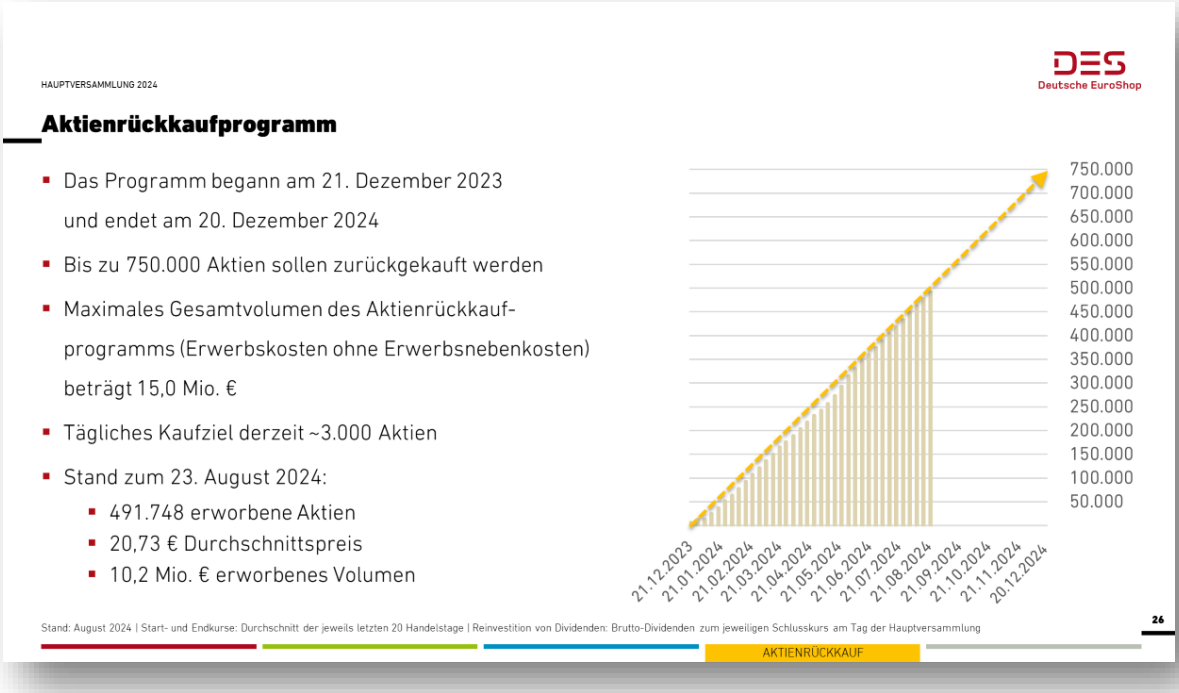
Chart 25: Dividende(n)



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
heute beschließen wir über die zweite Dividendenausschüttung in diesem Jahr. Gleich zu Beginn des laufenden Jahres hatten wir eine zusätzliche Dividende für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1,95 € je Aktie ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2023 schlagen wir 2,60 € je Aktie vor. Ursprünglich hatten wir mit einem Vorschlag von 0,80 € je Aktie zu dieser Hauptversammlung eingeladen. Die Erhöhung des vorgesehenen Betrags der Dividende ist möglich geworden, da uns zusätzliche freie Liquidität aus dem laufenden Geschäftsbetrieb und aus dem Abschluss weiterer Darlehensverträge durch Tochtergesellschaften zugeflossen ist. Wir setzen damit die vor rund zwei Jahren angekündigte Finanzierungs- und Ausschüttungsstrategie weiter konsequent und transparent um.

Von den vorgeschlagenen 2,60 € unterliegt lediglich ein Betrag von 22 Cent je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug, während Sie 2,38 € steuerfrei erhalten. Sie bleiben allerdings steuerverstrickt, da Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben werden, steuerpflichtig sind. In diesem Fall verringern unsere Ausschüttungen die Anschaffungskosten der Beteiligung an der Deutsche EuroShop und führen somit zu einem höheren Veräußerungsgewinn im Zeitpunkt der Veräußerung. Aber das dürfte den meisten von Ihnen bekannt sein, schließlich freuen wir uns über viele treue Aktionäre.

Chart 26: Aktienrückkaufprogramm

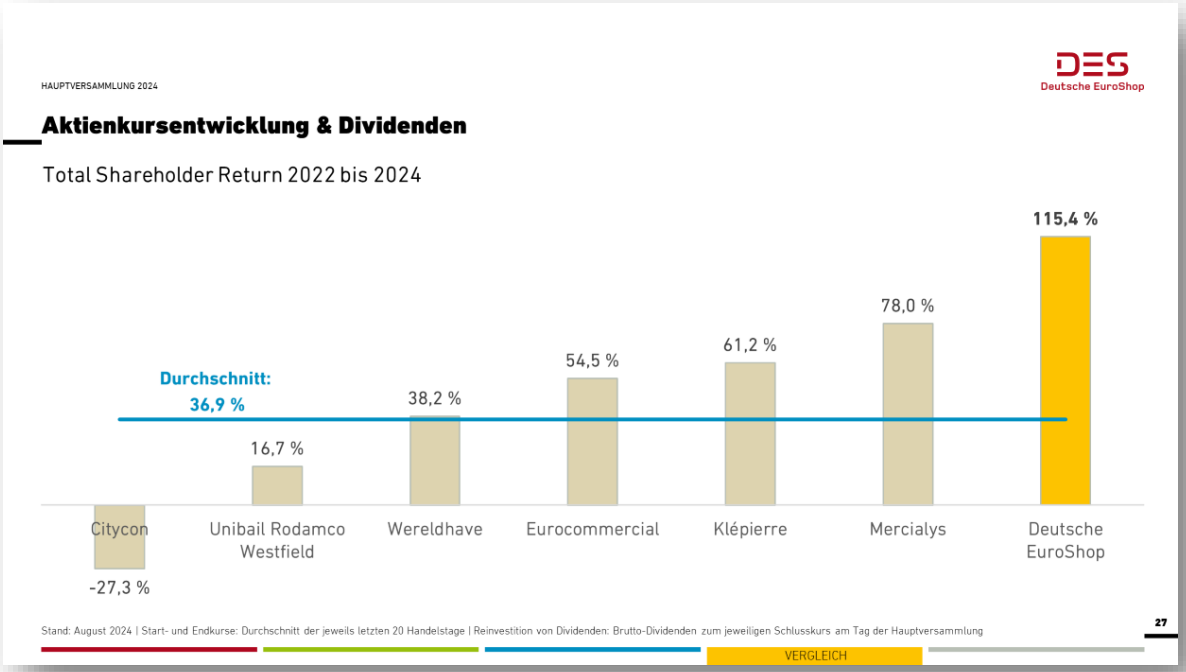


Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
als ein unsere Ausschüttungsstrategie ergänzendes Element haben wir kurz vor Weihnachten 2023 ein Aktienrückkaufprogramm initiiert. Dieses Programm läuft bis zum 20. Dezember 2024 und sieht den Rückkauf von bis zu 750.000 Aktien oder einem Gesamtvolumen von 15,0 Mio. € vor. Mit diesem Schritt wollen wir den Wert für unsere Aktionäre weiter steigern und die Kapitalstruktur des Unternehmens optimieren.

Zum heutigen Tag kann ich Ihnen folgenden Zwischenstand des Programms berichten:

- Wir haben 491.748 Aktien erworben.
- Der Durchschnittspreis lag bei 20,73 € je Aktie.
- Insgesamt haben wir Aktien für 10,2 Mio. € zurückgekauft.

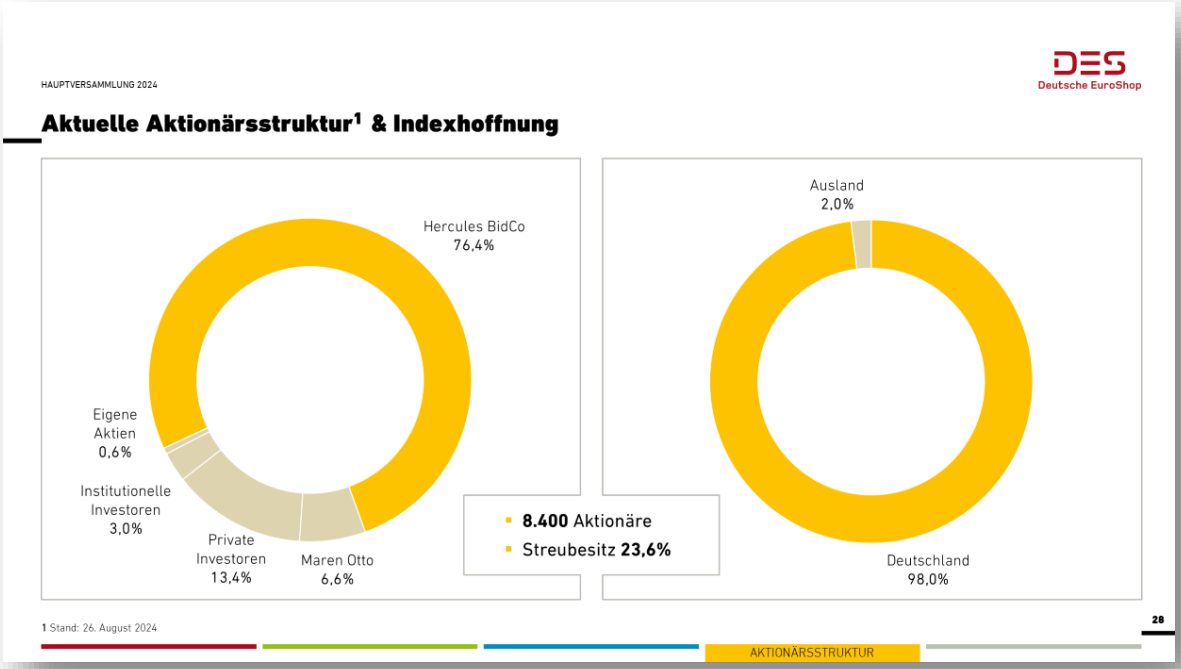
Chart 27: Aktienkursentwicklung & Dividenden



Ich möchte nun noch einen weiteren Blickwinkel auf unsere Performance am Kapitalmarkt ergänzen und folgende Frage beantworten: Wie sieht die Gesamtrendite, der sogenannte Total Shareholder Return, für Sie, unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre, aus – insbesondere im Vergleich zu unseren Wettbewerbern?

Die Antwort darauf ist sehr erfreulich, denn wir haben eine starke Performance erzielt. Seit 2022, dem Jahr der Übernahme durch Oaktree und CURA und der damit einhergehenden strategischen Neuausrichtung der Deutsche EuroShop, haben unsere Aktionäre eine beeindruckende Gesamtrendite von über 115 % erzielt. Damit stehen wir mit deutlichem Abstand an der Spitze im Wettbewerbsumfeld. Zum Vergleich: Unsere sechs wichtigsten Vergleichsunternehmen erzielten im gleichen Zeitraum eine durchschnittliche Gesamtrendite von knapp 37 %.

Chart 28: Aktuelle Aktionärsstruktur & Indexhoffnung



Ich möchte Sie nun über unsere aktuelle Aktionärsstruktur informieren, mit Stand Mitte August: Die knapp 76,5 Mio. Namensaktien der Deutsche EuroShop sind auf rund 8.400 Depots verteilt. Im letzten Jahr hat sich die Aktionärsstruktur nur leicht verändert: Die Hercules BidCo, die die Aktien von Oaktree, Alexander Otto und CURA bündelt, hält nun einen Anteil von 76,4 %. Maren Otto besitzt seit der Kapitalerhöhung Anfang 2023 6,6 % der Deutsche-EuroShop-Aktien. Institutionelle Investoren halten etwa 3,0 % der Aktien, während private Investoren 13,4 % der Anteile besitzen. Eigene Aktien repräsentieren einen Anteil von 0,6 %.

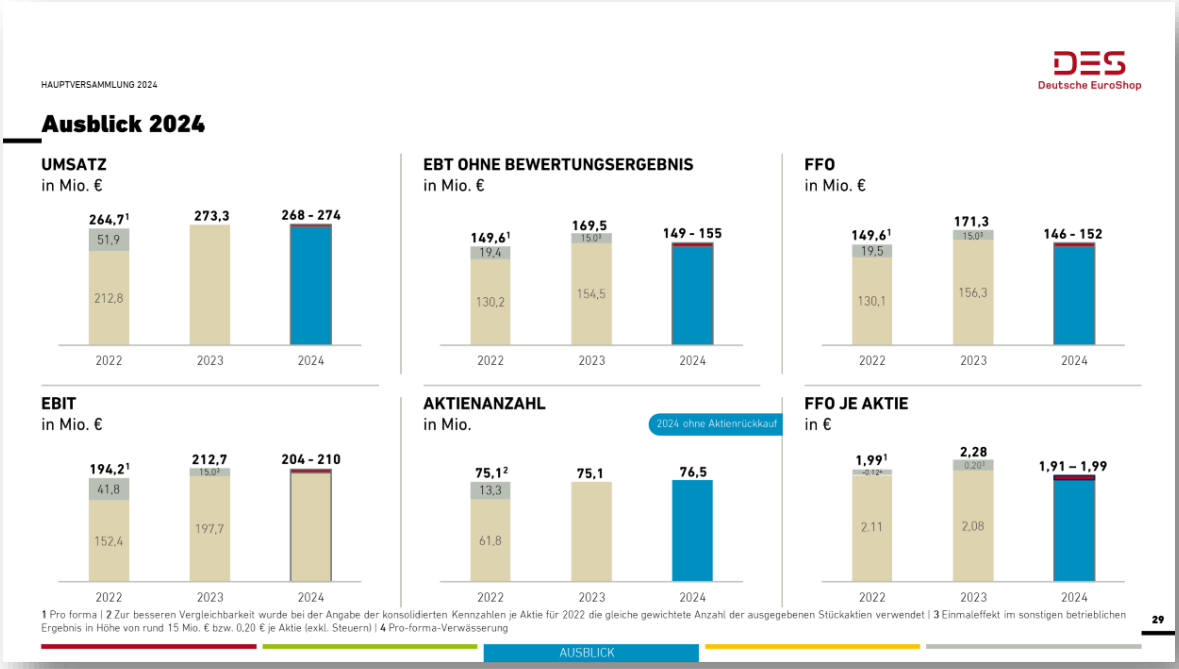
In Bezug auf die regionale Verteilung gab es keine Veränderungen. Investoren aus dem Inland halten etwa 98 % der Anteile an der Deutsche EuroShop. Dies liegt hauptsächlich daran, dass Oaktree und CURA mit der Hercules BidCo GmbH ein deutsches Vehikel zur Bündelung der Aktien gewählt haben. Internationale Investoren besitzen derzeit rund 2 % der Aktien der Deutsche EuroShop.

Darüber hinaus gibt es erfreuliche Aussichten: Nach zwei Jahren außerhalb des Nebenwerte-Index SDAX haben wir Grund zur Hoffnung, in den nächsten Monaten wieder aufgenommen zu werden – vielleicht schon im September. Eine Wiederaufnahme würde unserer Aktie zusätzliche Aufmerksamkeit und

möglicherweise eine erhöhte Nachfrage bescheren, worüber wir uns sehr freuen würden.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
damit schließe ich meine Ausführungen zum Geschäftsjahr 2023 ab. Lassen Sie uns nun den Blick nach vorne richten und den Ausblick für das Jahr 2024 betrachten.

Chart 29: Ausblick 2024



Nach mehreren Jahren, die von erheblicher Unsicherheit geprägt waren, freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir für das laufende Geschäftsjahr 2024 wieder eine Prognose für das Ihnen bekannte und etablierte Set aus vier Kennzahlen abgeben konnten.

Ausgehend von Umsatzerlösen von 273,3 Mio. € im Jahr 2023 rechnen wir für das Jahr 2024 mit Umsätzen in einer Bandbreite von 268 bis 274 Mio. €, basierend auf der Annahme leicht steigender Mieten, jedoch geringerer Umsatzmieten und Abfindungen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im Jahr 2023 bei 212,7 Mio. €, positiv beeinflusst durch Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Anteile an Shoppingcentern sowie einmalige Erträge aus

Nebenkostenabrechnungen für die coronabelasteten Jahre. Für 2024 erwarten wir daher ein leicht rückläufiges EBIT zwischen 204 und 210 Mio. €.

Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) belief sich 2023 auf 169,5 Mio. €, was unter anderem durch höhere Zinserträge begünstigt wurde. Für 2024 erwarten wir, angesichts höherer Zinsen aufgrund von Aufvalutierungen von Darlehen und niedrigerer Zinserträge, ein operatives Ergebnis in einer Bandbreite von 149 bis 155 Mio. €.

Die Funds from Operations (FFO) erreichten im Jahr 2023 2,28 € je Aktie und übertrafen damit unsere im August 2023 angepasste Prognose von 2,08 bis 2,18 € je Aktie. Diese Entwicklung war maßgeblich durch einmalige Erträge aus Nebenkostenabrechnungen und die Auflösung von Wertberichtigungen, die insbesondere coronabelastete Jahre betrafen, begünstigt.

Für das Jahr 2024 erwarten wir keine vergleichbaren Einmalerträge, sodass die FFO zwischen 146 und 152 Mio. € bzw. 1,91 bis 1,99 € je Aktie liegen sollten. Bei dieser Prognose haben wir potenzielle Aktienrückkäufe des Geschäftsjahres 2024 nicht berücksichtigt.

Chart 30: Erstes Halbjahr 2024 mit operativem Wachstum

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
erlauben Sie mir ein paar kurze Ausführungen zum ersten Halbjahr 2024: In den ersten sechs Monaten standen die umfangreichen Bauprojekte, die ich Ihnen bereits vorgestellt habe, im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Trotz der vorübergehenden Herausforderungen durch diese Projekte entwickelten sich die Kundenfrequenzen und die Umsätze unserer Mieter positiv. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 stieg die Besucherzahl in den 21 DES-Shoppingcentern um 1,0 %, während die etwa 2.700 Geschäfte einen Anstieg der Handelsumsätze um 1,9 % verzeichneten.

Die umfangreichen Investitionen insbesondere an fünf Standorten führten jedoch zu vorübergehenden Leerständen, was einen leichten Rückgang der Umsatzerlöse zur Folge hatte. Diese sanken um 1,9 % auf 132,8 Mio. €. Auch das Nettobetriebsergebnis verzeichnete einen leichten Rückgang um 1,0 % auf 106,4 Mio. €.

Das EBIT hingegen stieg um 7,0 % auf 107,4 Mio. €, da das Vorjahreshalbjahr von einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises geprägt war. Das EBT ohne Bewertung legte um 5,6 % auf 82,1 Mio. € zu, während die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings um 8,0 % auf 80,6 Mio. € sanken. Die FFO gingen um 9,7 % auf 79,0 Mio. € zurück. Beide

Kennzahlen profitierten im Vorjahr von Einmalerträgen aus Nebenkostenabrechnungen und der Auflösung von Wertberichtigungen.

Die Immobilienbewertung blieb im ersten Halbjahr 2024 weitgehend stabil, resultierte jedoch, inklusive der erhöhten Investitionen in den Immobilienbestand, in einem leicht negativen Bewertungsergebnis von 12,6 Mio. €. Die Marktwertveränderungen unserer Immobilien lagen dabei in einer Bandbreite von -3,6 % bis +4,4 %.

Das Konzernergebnis stieg mit 59,5 Mio. € um 60,5 % deutlich über den Vorjahreswert von 37,1 Mio. €. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich entsprechend von 0,50 € auf 0,78 €.

Unsere Bilanzkennzahlen bleiben weiterhin solide: Die Eigenkapitalquote lag zum Halbjahresende bei 51,2 %, und der Loan to Value (LTV) bei 35,5 %. Die Konzernliquidität wuchs seit Jahresende 2023 durch operative Erträge und Fremdkapitalaufnahmen von 336,1 Mio. € auf 338,6 Mio. €, trotz der Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von 149,1 Mio. € im Januar dieses Jahres.

Chart 31: Eat. Shop. Laugh.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
geschätzte Damen und Herren,

zusammenfassend möchte ich über das Geschäftsjahr 2023 sagen: Wir haben es geschafft, unser operatives Ergebnis deutlich zu steigern. Gleichzeitig mussten wir jedoch einen Rückgang des Konzernergebnisses hinnehmen, bedingt durch ein schwächeres Bewertungsergebnis infolge des gestiegenen Zinsniveaus. Dennoch bleibt unsere Bilanz stark, und die langfristige Finanzierung unseres Unternehmens ist gesichert.

Am Ende meines Berichts möchte ich mich beim Deutsche-EuroShop-Team bedanken. Mit Engagement und herausragender Arbeit hat es wesentlich zu den heute präsentierten Erfolgen beigetragen. Dafür gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mein herzlicher Dank.

Ebenso möchte ich dem Aufsichtsrat meinen Dank aussprechen. Ich freue mich darauf, unsere produktive Zusammenarbeit zum Wohl des Unternehmens fortzusetzen.

Und schließlich richte ich meinen Dank an Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre. Ihr Vertrauen ist uns von großer Bedeutung, und gemeinsam mit Ihnen blicke ich voller Zuversicht in eine erfolgreiche Zukunft unseres Unternehmens.

Ganz im Sinne unseres Geschäftsberichts hoffe ich, dass Ihnen das heute präsentierte Menü aus „Eat“, „Shop“ und „Laugh“ gefallen hat, und wünsche uns allen ein weiterhin erfolgreiches Jahr!

Vielen Dank.