

# DB Immobilien-Aktie



Deutsche EuroShop AG

29. September 2000

# Deutsche Euroshop AG

Eschborn

## Verkaufsprospekt

für bis zu

**15.624.999 auf den Namen lautende Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

aus dem Besitz der Altaktionärin  
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28

und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020

ISIN Code DE 000 748 020 4



IPO@db.com

**Deutsche Bank** 

IPO@db.com

zugleich

## **Prospekt**

für die Zulassung der

**15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

(gesamtes Grundkapital)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020

der

**Deutsche Euroshop AG**

Eschborn

zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse

<b>I. Allgemeine Informationen</b>	<b>5</b>
Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt	5
Einsichtnahme in Unterlagen	5
Gegenstand des Prospekts	5
<b>II. Angebot</b>	<b>6</b>
Allgemeines	6
Kaufpreis	6
Angebotsfrist, Mindestauftragsgröße und Zuteilung	6
Plazierung über die virtuelle Emissionsplattform IPO@db.com	6
Stimmrecht	6
Gewinnanteilberechtigung	6
Börsenzulassung und -notierung	6
Lieferbarkeit der Aktien	7
Lieferung der Aktien und Zahlung	7
Aktienbuch	7
Verwendung des Emissionserlöses	7
Wertpapier-Kenn-Nummer	7
ISIN Code	7
Kürzel an der Frankfurter Wertpapierbörse	7
<b>III. Allgemeine Angaben über die Gesellschaft</b>	<b>8</b>
Gründung, Sitz und Gegenstand	8
Beteiligungen	8
Kapitalverhältnisse	8
Organe der Gesellschaft	9
Geschäftsjahr, Bekanntmachungen, Zahlstelle	10
Gewinnverwendung	10
<b>IV. Risikofaktoren</b>	<b>11</b>
Konjunktoreinflüsse, Konsumverhalten, e-commerce	11
Immobilien-spezifische Risiken	11
Instandhaltungen, Modernisierung und sonstige Aufwendungen	11
Vermietung	12
Dienstleistungsverträge	12
Fungibilität	12
Steuergesetzgebung/-rechtsprechung	12
Beschlussfassung der Aktiengesellschaft und in den Objektgesellschaften	12
Auswirkungsgrad der einzelnen Risiken	13
<b>V. Beschreibung der Geschäftstätigkeit</b>	<b>14</b>
Überblick	14
Geschäftspolitik, Anlagestrategien und Richtlinien	14
Portfoliomanagement	15
Geschäftsbeziehungen	16
Patente, Lizenzen, etc.	17
Grundbesitz	17
Rechtsstreitigkeiten	17
Mitarbeiter	17
Investitionen	18

Abschlussprüfer	18
<b>VI. Marktumfeld</b>	<b>19</b>
Markt für Immobilienaktien	19
Einkaufscenter im Allgemeinen	19
<b>VII. Beteiligungen</b>	<b>20</b>
Beteiligungsstruktur	20
DB Immobilienfonds 12	
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und	
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG	21
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach bei Frankfurt am Main	21
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG	24
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim bei Mannheim	25
Shopping Etrembières, Annemasse bei Genf	25
Centro Commerciale Friuli, Tavagnacco, Provinz Udine	26
Altmarkt-Galerie Dresden KG	28
Altmarkt-Galerie Dresden	28
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG	30
City-Point Kassel	30
City-Galerie Wolfsburg KG	32
City-Galerie Wolfsburg	32
City-Arkaden Wuppertal KG	34
City Arkaden Wuppertal	34
Gesellschaftsrechtliche Regelungen in den Objektgesellschaften	36
Verträge der Objektgesellschaften	36
Geschäftsbesorgungsvertrag	36
Vertragsstrukturen	37
1. DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG	37
2. Main-Taunus-Zentrum Wieland KG	37
3. Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG	38
4. Altmarkt-Galerie Dresden KG	38
5. Objekt City-Point Kassel GmbH & Co KG	39
6. City-Galerie Wolfsburg KG	39
7. City-Arkaden Wuppertal KG	40
8. Deutsche Euroshop AG	40
<b>VIII. Steuerliche Anmerkungen</b>	<b>41</b>
Besteuerung in Deutschland	41
Besteuerung der Gesellschaft	41
Besteuerung von Dividenden	42
Besteuerung von Veräußerungsgewinnen	43
Vermögensteuer	44
Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer	44
Sonstige Steuern	44
Steuersenkungsgesetz	44
<b>IX. Finanzteil</b>	<b>46</b>
<b>X. Jüngster Geschäftsgang und Ausblick</b>	<b>74</b>

# I. Allgemeine Informationen

## **Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt**

Die Deutsche Euroshop AG – nachstehend auch „Gesellschaft“ oder „AG“ genannt – und die Deutsche Bank Aktiengesellschaft übernehmen gemäß § 13 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz in Verbindung mit § 45 ff Börsengesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklären, dass ihres Wissens die Angaben im Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

## **Einsichtnahme in Unterlagen**

Die im Prospekt genannten, die Gesellschaft betreffenden Unterlagen sind bei der Hauptverwaltung der Gesellschaft, Mergenthalerallee 73 - 75, 60262 Eschborn, sowie während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main, einzusehen. Zukünftige Geschäfts- und Zwischenberichte werden bei den vorgenannten Stellen erhältlich sein.

## **Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand dieses Prospekts als Verkaufsprospekt sind die 15.624.999 auf den Namen lautenden Stammaktien (nennwertlose Stückaktien) aus dem Besitz der Altaktionärin Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, jeweils mit einem anteiligen rechnerischen Nennbetrag von EUR 1,28 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000.

Gegenstand dieses Prospekts als Zulassungsprospekt sind die 15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien (nennwertlose Stückaktien) (gesamtes Grundkapital) jeweils mit einem anteiligen rechnerischen Nennbetrag von EUR 1,28 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000.

## II. Angebot

### Allgemeines

Die im Rahmen dieses Prospekts angebotenen Aktien sind Bestandteil eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland in der Zeit vom 2. Oktober 2000 bis einschließlich 29. Dezember 2000 von insgesamt 15.624.999 auf den Namen lautenden Stammaktien der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000.

### Kaufpreis

Der Kaufpreis für eine Aktie beträgt EUR 38,40. Frühzeichner erhalten einen Preisnachlass: Bei einem Erwerb der Aktien im Monat Oktober 2000 erhält der Anleger einen Preisnachlass von EUR 0,30 je Aktie, erwirbt der Anleger die Aktien im November 2000, reduziert sich der Kaufpreis um EUR 0,15 je Aktie.

### Angebotsfrist, Mindestauftragsgröße und Zuteilung

In der Zeit vom 2. Oktober 2000 bis einschließlich 29. Dezember 2000 können Kaufaufträge abgegeben werden. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden. Kaufaufträge müssen mindestens 50 Aktien umfassen. Verbindliche Kaufaufträge können bei den Filialen der Deutsche Bank AG und den Filialen der Deutsche Bank 24 AG freibleibend abgegeben werden.

Zeichner haben keinen Anspruch auf Zuteilung ihrer Wertpapierorder.

### Platzierung über die virtuelle Emissionsplattform [IPO@db.com](mailto:IPO@db.com)

Die Aktien werden im Rahmen der virtuellen Emissionsplattform [IPO@db.com](mailto:IPO@db.com) durch die Deutsche Bank auch über das Internet interessierten Privatanlegern mit Wohnsitz in Deutschland zur Zeichnung angeboten. Nur Privatkunden der Deutschen Bank AG, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben und über ein Online-Konto/Depot verfügen, können über [IPO@db.com](mailto:IPO@db.com) ([www.deutsche-bank.de/ipo](http://www.deutsche-bank.de/ipo)) Aktien zeichnen. Diese Möglichkeit besteht ebenso für Privatkunden der Deutsche Bank 24 AG mit Wohnsitz in Deutschland ([www.deutsche-bank-24.de](http://www.deutsche-bank-24.de)).

### Stimmrecht

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

### Gewinnanteilberechtigung

Die Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000, d.h. ab 1. Januar 2000, ausgestattet. Für das Geschäftsjahr 2000 wird voraussichtlich keine Dividende gezahlt werden.

### Börsenzulassung und -notierung

Die insgesamt 15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000 sind am 29. September 2000 zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wert-

papierbörse zugelassen worden. Die Aufnahme der amtlichen Notierung der Aktien ist für den 2. Januar 2001 geplant.

### **Lieferbarkeit der Aktien**

Die Aktien sind in einer Globalurkunde ohne Globalgewinnanteilschein verbrieft, die bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, hinterlegt worden ist.

Ein Anspruch auf Verbriefung der Aktien in Einzelurkunden oder Mehrfachurkunden ist in der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen. Den Aktionären stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu.

### **Lieferung der Aktien und Zahlung**

Die Lieferung der Aktien gegen Zahlung erfolgt zwei Arbeitstage nach dem jeweiligen Ende des Monats, in dem die Order des Anlegers entgegengenommen wurde.

### **Aktienbuch**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Namensaktien sind unter Bezeichnung des Inhabers nach dem Namen, Wohnort und Beruf in das Aktienbuch der Gesellschaft einzutragen. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft hat im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Führung des Aktienbuches auf die Deutsche Grundbesitz Management GmbH übertragen. Die Deutsche Grundbesitz Management GmbH greift dabei unter einem Lizenz- und Servicevertrag auf das Aktienbuch der Deutsche Börse Systems AG, Frankfurt am Main, zurück. Die Aktien werden in das CASCADE-RS-Verfahren der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, einbezogen, um eine schnelle und kostengünstige Abwicklung und Eintragung im Aktienbuch zu gewährleisten. Über dieses Verfahren werden die o.g. Daten der Aktionäre erfasst und per elektronischen Datentransfer in das Aktienbuch eingetragen. Die Eintragung in das Aktienbuch der Gesellschaft bedarf der Mitwirkung des Aktionärs und des depotführenden Kreditinstituts. Größere zeitliche Differenzen von bis zu einigen Wochen zwischen der Übertragung der Aktien und der Eintragung des Aktionärs ins Aktienbuch sind daher im Einzelfall möglich.

### **Verwendung des Emissionserlöses**

Der Emissionserlös aus dem Verkauf der Aktien durch die Deutsche Grundbesitz Management GmbH im Rahmen dieses öffentlichen Angebots fließt nicht der Deutsche Euroshop AG zu. Der Emissionserlös steht der Deutsche Grundbesitz Management GmbH zu, die ihrerseits die Emissionskosten übernimmt.

### **Wertpapier-Kenn-Nummer**

748 020

### **ISIN Code**

DE 000 748 020 4

### **Kürzel an der Frankfurter Wertpapierbörse**

DEQ

### **III. Allgemeine Angaben über die Gesellschaft**

#### **Gründung, Sitz und Gegenstand**

Die Deutsche Euroshop AG wurde am 10. Oktober 1997 unter dem Namen TORWA Beteiligungs Aktiengesellschaft gegründet und am 12. November 1997 unter der Nummer HRB 44046 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main („Handelsregister“) eingetragen. Die Firmenänderung in Deutsche Euroshop AG wurde am 21. August 2000 beschlossen und am 1. September 2000 in das Handelsregister eingetragen.

Der Sitz der Gesellschaft ist Eschborn. Die Geschäftsanschrift lautet: Mergenthalerallee 73 - 75, 60262 Eschborn.

Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf. Die Gesellschaft kann diesen Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen.

Soweit gesetzlich zulässig, ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck zu fördern, insbesondere zum Erwerb und zur Veräußerung von Grundstücken, zur Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland sowie zum Abschluss von Unternehmensverträgen.

#### **Beteiligungen**

Die Deutsche Euroshop AG ist an sechs inländischen Gesellschaften beteiligt. Diese sind direkt oder indirekt – über separate Besitzgesellschaften – im Eigentum bzw. Teileigentum von acht Einkaufszentrumimmobilien.

Gesellschaftsrechtliche und immobilienpezifische Beschreibungen sind unter Abschnitt VII „Beteiligungen“ aufgeführt.

#### **Kapitalverhältnisse**

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 29. August 2000 wurde u.a. folgender Beschluss gefasst:

„Die Hauptversammlung beschloss einstimmig, das Grundkapital der Gesellschaft von zur Zeit DM 100.000 gegen Bareinlage um DM 39.016.600,00 auf insgesamt DM 39.116.600,00 durch Ausgabe von 780.332 auf den Namen lautenden Nennbetragsaktien im Nennwert von je DM 50,00 mit Gewinnberechtigung ab dem 01. Januar 2000 zum Ausgabebetrag von DM 50,00 je ausgegebener Nennbetragsaktie zu erhöhen. Die Hauptversammlung beschloss weiterhin einstimmig, zum Bezug der neuen Aktien wird die Alleinaktionärin, die Deutsche Grundbesitz Management GmbH, zugelassen“.

Die außerordentliche Hauptversammlung beschloss weiter „zum Zwecke der Umstellung des Grundkapitals von DM auf EUR und von Nennbetragsaktien auf Stückaktien, die mit Vollzug der vorstehenden Kapitalerhöhung neu ausgegebenen 780.332 Nennbetragsaktien mit einem Nennbetrag von DM 50,00 je

Aktie mit den bisherigen 2000 Nennbetragsaktien mit einem Nennbetrag von DM 50,00 je Aktie zu einer einheitlichen Nennbetragsaktie im Nennbetrag von DM 39.116.600,00 zusammenzulegen“.

Weiter beschloss die Hauptversammlung, „das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von DM 39.116.600,00 zu dem vom Rat der Europäischen Union gemäss Art. 109 I. Abs. 4 Satz 1 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft unwiderruflich festgelegten Umrechnungskurs von EUR zu DM (1:1,95583) auf EUR umzustellen, so dass das Grundkapital nunmehr EUR 20.000.000,00 beträgt.“

Ferner beschloss die Hauptversammlung „die auf (zusammengelegt) DM 39.116.600,00 lautende Nennbetragsaktie der Gesellschaft in der Weise umzuwandeln, dass an deren Stelle 15.625.000 auf den Namen lautende Stammaktien (nennwertlose Stückaktien) zu einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28 treten.“

Das Grundkapital der Deutsche Euroshop AG beträgt nach Eintragung der Rechtsänderung in das Handelsregister am 8. September 2000 EUR 20.000.000. Es ist eingeteilt in 15.625.000 auf den Namen lautende Stammaktien (nennwertlose Stückaktien). Das Grundkapital ist in voller Höhe von der Alleinaktionärin der Deutsche Euroshop AG, der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, eingezahlt worden.

Die Alleinaktionärin hat der Deutsche Euroshop AG weitere Mittel in Höhe von EUR 580 Mio. im Rahmen eines gewährten Zuschusses in die Kapitalrücklage ohne Gegenleistungsverpflichtung seitens der Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Damit verfügt die AG über ein Eigenkapital von EUR 600.000.000.

### **Organe der Gesellschaft**

Der **Vorstand** der Gesellschaft besteht satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl.

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Dem Vorstand gehören gegenwärtig an:

Dr. Knut Neuss  
Eppstein

Jürgen Wundrack  
Offenbach

Die Vorstandsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 1999 keine Bezüge.

Der **Aufsichtsrat** besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Er setzt sich gegenwärtig wie folgt zusammen:

Helmut Ullrich, Vorsitzender  
Königstein

Hartwig K. Hasenkamp  
Bad Homburg

Dieter F. Kasten  
Königstein

Dr. Lutz Mellinger  
Frankfurt am Main

Gerd Seitz  
Hamburg

Das sechste Aufsichtsratsmitglied wird voraussichtlich auf der nächsten Hauptversammlung gewählt.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 1999 keine Bezüge.

Die Deutsche Grundbesitz Management GmbH hat, solange sie Aktionärin der Gesellschaft ist, das Recht, zwei Mitglieder des Aufsichtsrats zu benennen. Sie ist berechtigt, jederzeit ein von ihr entsandtes Mitglied unter gleichzeitiger Entsendung eines neuen Mitglieds abzuberufen.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates halten derzeit keine Aktien der Deutsche Euro-shop AG.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Die **Hauptversammlungen** finden am Sitz der Gesellschaft oder in Frankfurt am Main statt.

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

#### **Geschäftsjahr, Bekanntmachungen, Zahlstelle**

Das **Geschäftsjahr** der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die **Bekanntmachungen** der Gesellschaft erfolgen durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger. Die Aktien betreffenden Mitteilungen werden darüber hinaus in mindestens einem überregionalen Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse veröffentlicht.

Die Gesellschaft wird für die gesamte Dauer der Zulassung der Aktien zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse mindestens ein Kreditinstitut als **Zahlstelle** im Inland bestimmen und bekannt geben, über das fällige Dividenden ausgezahlt, Bezugsrechte ausgeübt, Aktien zur Teilnahme an Hauptversammlungen gesperrt gehalten und alle sonstigen die Aktien betreffenden Maßnahmen bewirkt werden können.

Zahlstelle ist die Deutsche Bank Aktiengesellschaft.

#### **Gewinnverwendung**

In den ersten drei Monaten eines jeden Geschäftsjahres hat der Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie den Lagebericht aufzustellen und dem Abschlussprüfer vorzulegen.

Nachstehend ist das Pro-Forma-Konzernergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 1999 und das erste Halbjahr 2000 aufgeführt unter der Annahme, dass die 15.625.000 Aktien bereits ausgegeben waren.

Ergebnis je Aktie 1999: - EUR 2,07

Ergebnis je Aktie erstes Halbjahr 2000: - EUR 0,83

## **IV. Risikofaktoren**

Bei der Beteiligung an der Deutsche Euroshop AG handelt es sich um eine unternehmerische Investition. Die Investoren tragen alle mit der Beteiligung verbundenen Chancen, aber auch alle mit der wirtschaftlichen Entwicklung verbundenen Risiken. Zukünftige Entwicklungen der wirtschaftlichen sowie rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Änderungen in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis können die Ertragslage und damit die Werthaltigkeit der Vermögensanlage beeinflussen. Der Investor sollte daher bei seiner Entscheidung insbesondere die nachfolgend aufgeführten Risiken bedenken.

### **Konjunkturreinflüsse, Konsumverhalten, e-commerce**

Die Ertragslage der Deutsche Euroshop AG basiert im Wesentlichen auf Erträgen aus der Vermietung von Einzelhandelsflächen. Die Gesellschaft ist somit von konjunkturellen Entwicklungen dieser Branche im Hinblick auf zukünftige Mietentwicklungen, Leerstände, Anschlussvermietungen etc. abhängig.

Mietverträge in dieser Branche sehen in der Regel neben einer vertraglich vereinbarten und indexierten Mindestmiete zusätzliche Umsatzmietbeteiligungen vor. Durch diese Regelungen ist die Entwicklung der Deutsche Euroshop AG zum einen im Hinblick auf die Indexierung der Festmiete an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung des jeweiligen Landes und zum anderen im Hinblick auf die Umsatzmietbeteiligungen an die konjunkturelle Entwicklung der Einzelhandelsbranche, also insbesondere an die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Mieter, gekoppelt.

Darüber hinaus hängt die Werthaltigkeit des Investments, der Preis für die Aktien der Deutsche Euroshop AG und die Höhe der Dividende davon ab, dass sich das Konzept der Shoppingcenter, insbesondere in der modernen Form des Erlebniseinkaufs, weiterhin bewährt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass neue Arten des Shoppings, wie beispielsweise e-commerce, sich in einem Ausmaß entwickeln, wie dies nicht vorherzusehen ist, und nachhaltig die Umsätze der Shoppingcenter und damit die Entwicklung der Deutsche Euroshop AG negativ beeinflussen.

### **Immobilienpezifische Risiken**

Es können sich, gerade bei den im Bau befindlichen Gebäuden, unvorhersehbare immobilienpezifische Risiken ergeben. Diese Risiken betreffen u.a. den Baugrund, die Baukosten und die Bauzeit.

### **Instandhaltungen, Modernisierung und sonstige Aufwendungen**

Zur Wahrung der dauerhaften Attraktivität und zur Sicherung der langfristigen Rentabilität der Shoppingcenter müssen laufende Instandhaltungen vorgenommen werden. Die Höhe der von der Gesellschaft in ihren Jahresplanungen vorgesehenen und geplanten Aufwendungen beruhen auf den langjährigen Erfahrungen der Partner der Deutsche Euroshop AG. Die tatsächliche Entwicklung des Aufwands und dessen Höhe, insbesondere für Instandhaltungen, kann von diesen angesetzten Werten jedoch stark abweichen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig, um beispielsweise Trendentwicklungen beim Shopping gerecht zu werden, Flächenumgestaltungen erforderlich werden, die in ihrem Ausmaß zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar sind. Obwohl mit Flächenumgestaltungen grundsätzlich die Chance auf Flächen- und damit Ertragsmehrung verbunden ist, besteht die Gefahr, dass die aus solchen

Maßnahmen resultierenden Mehreinnahmen die finanziellen Belastungen nicht kompensieren können. In diesem Fall kann dies Auswirkungen auf Rendite und Dividenden haben.

### **Vermietung**

Die Entwicklung der Mieten hängt wesentlich von den durch die Deutsche Euroshop AG nicht beeinflussbaren Faktoren wie der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung der einzelnen Länder, der Entwicklung der Einzelhandelsbranche, der Standortentwicklung, des Managements sowie des Angebots und der Nachfrage nach Einzelhandelsmietflächen im Speziellen ab.

### **Dienstleistungsverträge**

Die Deutsche Euroshop AG sowie ihre Beteiligungsgesellschaften haben zahlreiche Dienstleistungsverträge mit anderen außerhalb des Konzerns Deutsche Euroshop AG stehenden Gesellschaften geschlossen. Die mit diesen Verträgen bestehenden Abhängigkeiten der Deutsche Euroshop AG von anderen Gesellschaften begründeten Risiken, die von Investoren berücksichtigt werden sollten. Die Deutsche Euroshop AG, die z. Z. keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt, ist auf die vertraglich vereinbarte Unterstützung der Deutsche Grundbesitz Management GmbH angewiesen. Gleiches gilt auch für Dienstleistungsverträge auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, wie beispielsweise für die Verträge über das Centermanagement.

Vergleiche hierzu insbesondere auch die Ausführungen zu den Vertragsstrukturen im Abschnitt VII „Beteiligungen“.

### **Fungibilität**

Die Fungibilität der Aktien hängt u.a. von der zum Zeitpunkt der gewünschten Veräußerung vorliegenden Angebots- und Nachfragesituation sowie einem entsprechenden Handelsvolumen ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über einen längeren Zeitraum keine Nachfrage oder nur eine Nachfrage zu einem Preis deutlich unter dem Erwerbspreis besteht. Insbesondere innerhalb des ersten Jahres nach Erwerb der Aktien aus dieser Emission kann auf Grund der Rücksichtnahme der Aktionäre auf die einjährige Spekulationsfrist ein geringer Handel dieser Aktien trotz eines entsprechenden Aktienkurses nicht ausgeschlossen werden. Die Einbeziehung der Aktien in den amtlichen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse gewährleistet allein keine kurzfristige Veräußerungsmöglichkeit.

### **Steuergesetzgebung/-rechtsprechung**

Alle Planungen der Gesellschaft beruhen auf den gegenwärtig geltenden steuerrechtlichen Vorschriften, Erlassen und der Praxis der Finanzverwaltung. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis können zu einer Veränderung dieser wirtschaftlichen Planungen führen und Auswirkungen auf die jährlichen Ergebnisse der Gesellschaft haben.

### **Beschlussfassung der Aktiengesellschaft und in den Objektgesellschaften**

Es ist beabsichtigt, die Namensaktien breit zu platzieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der jeweiligen Beteiligungsquoten der Investoren für den einzelnen Aktionär lediglich eine eingeschränkte Möglichkeit besteht, seine wirtschaftlichen Interessen in den Hauptversammlungen der Deutsche Euroshop AG durchzusetzen. Gleiches gilt insbesondere auch für die Einflussmöglichkeit der Deutsche Euroshop AG auf Entscheidungen auf Ebene ihrer Minderheitsbeteiligungen und/oder im Fall

von Sperrminoritäten bestimmter Gesellschafter (vergleiche hierzu insbesondere den Abschnitt Beteiligungen).

#### **Auswirkungsgrad der einzelnen Risiken**

Die in diesem Verkaufsprospekt/Börsenzulassungsprospekt genannten Risiken und Chancen sind hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Eintrittshöhe unterschiedlich einzuschätzen. Sollten mehrere Risiken gleichzeitig und/oder in unerwarteter Höhe eintreten, müssen die Dividenden gekürzt oder eventuell zusätzliche Mittel aufgenommen werden. Für die Immobilien wurden und werden umfangreiche Versicherungen abgeschlossen. Jedoch sind Risiken wie z. B. Kriegseinwirkungen nicht versicherbar. Bei Eintritt nicht versicherbarer Ereignisse kann es demzufolge zu außergewöhnlichen Verlusten kommen.

## V. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

### Überblick

Die Deutsche Euroshop AG erschließt sich über ihre Beteiligungen ein Immobilienportfolio bestehend aus vier etablierten Shoppingcentern in Deutschland, Frankreich und Italien und vier Centerentwicklungen in Dresden, Kassel, Wolfsburg und Wuppertal. Dadurch ist die AG an Einzelhandelsmietf lächen inkl. Nebenflächen von insgesamt rd. 320.000 m<sup>2</sup> sowie Büroflächen von über 7.000 m<sup>2</sup> beteiligt. Die strategische Ausrichtung der Deutsche Euroshop AG sieht den direkten oder indirekten Erwerb weiterer, vorwiegend einzelhandelsgenutzter Immobilien vor.

### Geschäftspolitik, Anlagestrategien und Richtlinien

Oberstes Anlageziel der Deutsche Euroshop AG ist die Erzielung eines hohen Gesamtertrages, der durch jährliche Dividendenzahlungen an die Aktionäre weitergegeben wird, sowie die Erzielung einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios. Dazu wird das Vermögen der Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikostreuung mittelbar oder unmittelbar in Einzelhandelsimmobilien bzw. Einkaufszentren in verschiedenen europäischen Regionen investiert. Die Deutsche Euroshop AG geht davon aus, dass hohe Gewerbemieten und Umsatzbeteiligungen in Verbindung mit einem auf langfristigen Erfolg ausgerichteten Centermanagement eine hohe Rentabilität nach sich zieht.

Strategisches Ziel der Deutsche Euroshop AG ist die Ausdehnung ihres Immobilienportfolios auf weitere Mitgliedsländer der Europäischen Währungsunion. Diese Wachstumsstrategie ermöglicht es, an den verschiedenen Konjunkturlagen der einzelnen Länder ohne Währungsrisiken zu partizipieren und eine ausgewogene Portfoliodiversifizierung zu erreichen. Durch Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen wird die Deutsche Euroshop AG auch weiterhin den Schwerpunkt ihres Anlageportfolios in langfristig ertragsstarke Substanzwerte legen, um so unter dem Aspekt der Wertbeständigkeit einen hohen Grad an Sicherheit gewährleisten zu können.

Zur Sicherung der angestrebten Expansionspolitik der Deutsche Euroshop AG wird Liquidität in der Gesellschaft vorgehalten. Hierdurch verfolgt die Deutsche Euroshop AG den Zweck, kurzfristig auf konjunkturzyklische Marktchancen reagieren und im Sinne eines effektiven Portfoliomanagements agieren zu können.

Die Deutsche Euroshop AG bietet Investoren eine attraktive Alternative zu klassischen Immobilieninvestitionen in Form der Geschlossenen bzw. Offenen Immobilienfonds oder der Direktanlagen. Durch eine breite Publikumsplatzierung des Aktienvermögens und der Notierung im amtlichen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse möchte die Gesellschaft einen hohen Grad an Fungibilität erreichen. Die im Vergleich zur zehnjährigen Spekulationsfrist bei Direktanlage in Immobilien deutlich geringere Spekulationsfrist bei Wertpapieren von einem Jahr für steuerfreie Veräußerungen und die nach derzeitiger Planung über viele Jahre steuerfreien Dividenden steigern die Attraktivität des Investments.

Im Zuge der Expansionspolitik der Deutsche Euroshop AG erfolgt die Entscheidung über Zu- und Abverkäufe von Shoppingcentern bzw. Beteiligungen entsprechend den aktuellen Marktgegebenheiten. Ein fundiertes Research durch Studien über die Entwicklung bzw. Marktzyklen der europäischen Immobilienmärkte sowie gezielte Standortanalysen bilden die Entscheidungsgrundlage des Portfoliomanagements. Zudem fließen neben länder- und regionalspezifischen Gesichtspunkten auch volumenmäßige Portfoliogewichtungen und steuerliche Rahmenbedingungen in den Entscheidungsprozess über An- und

Verkäufe ein. Um einen langfristigen Erfolg der Investitionen gewährleisten zu können, wird zur Preisfindung neben der Bewertung des reinen Substanzwertes der Immobilien vor allem auch eine Bewertung des Mieterbesatzes bzw. des Mietermixes durchgeführt (Ertragswertermittlung). Dieser muss insbesondere auf die regionalen Anforderungen des Marktes abgestimmt sein.

### **Portfoliomanagement**

Die Aufgaben des Portfoliomanagements der Deutsche Euroshop AG bilden einen wichtigen Kernbereich der Geschäftspolitik. Neben der aktuellen Marktbeobachtung und der gezielten Entscheidung über den An- bzw. Verkauf von Immobilien und Centerentwicklungen über asset oder share deals obliegt es insbesondere auch dem Portfoliomanagement, die freien liquiden Mittel der Deutsche Euroshop AG optimal zu steuern. Neben einer hohen Verzinsung des Kapitals muss zudem eine ausreichende Flexibilität des Vermögens gewährleistet werden. Insbesondere in den ersten Jahren der aktiven Geschäftstätigkeit der Deutsche Euroshop AG, in denen Liquiditätsbestände von rd. EUR 155 Mio. für die angestrebte Expansionspolitik vorgehalten werden, ist dieser Bereich von besonderer Bedeutung.

Die wichtigsten Anlagerichtlinien der Deutsche Euroshop AG werden im folgenden zusammengefasst:

- die Deutsche Euroshop AG wird überwiegend in Einzelhandelsmietflächen investieren;
- der Immobilienerwerb erfolgt direkt oder indirekt durch den Erwerb von Beteiligungen;
- die Mindestobjektgröße beträgt 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, von denen nicht mehr als 15% auf Büroflächen oder sonstige nicht einzelhandelsbezogene Nutzungen entfallen dürfen;
- bei Ankäufen von Centerentwicklungen muss eine Vorvermietungsquote von mindestens 50% der Mietflächen und bei Bestandsgebäuden von mindestens 80% gewährleistet sein. Zudem müssen bei Bestandsgebäuden mindestens 25% der Flächen eine Mietvertragsrestlaufzeit von über fünf Jahren haben;
- Ankaufsentscheidungen werden auf Basis aktueller Standortgutachten, Marktanalysen und einer ausführlichen „due diligence“ entschieden und bedürfen der Genehmigung durch den Anlageausschuss (wird voraussichtlich noch im Geschäftsjahr 2000 bestellt);
- die Standorte müssen ein nachhaltiges Einzugsgebiet von mindestens 100.000 Einwohnern aufweisen;
- das anteilige deutsche Investitionsvolumen am Gesamtportfolio darf langfristig einen Anteil von 50% des Gesamtinvestitionsvolumens nicht unterschreiten;
- zur Bewahrung einer ausreichenden Liquidität müssen 25% der frei verfügbaren Liquidität, mindestens aber EUR 1 Mio. in Form von Tages- oder Monatsgeldern angelegt werden.

Das Portfoliomanagement der Deutsche Euroshop AG erfolgt in Zusammenarbeit mit der Deutsche Grundbesitz Management GmbH auf Basis des Vertrags über die Unterstützungstätigkeiten im Rahmen der Geschäftstätigkeit und Verwaltung (vergleiche Ziffer Geschäftsbesorgungsvertrag). Durch die Zusammenarbeit mit führenden Centermanagern verfügt die Deutsche Euroshop AG über ein Team von Spezialisten, die langjährige Erfahrungen im Bereich der Einzelhandelsimmobilien besitzen und zu den Marktführern ihrer Branche zählen. Somit ist das für eine erfolgreiche Portfolioinvestition relevante Know-how vorhanden.

Für die Deutsche Euroshop AG wird ein Anlageausschuss zur Unterstützung, Beratung und Kontrolle der Anlagestrategie und -entscheidungen eingerichtet. Seine Mitglieder werden sich zum einen aus Vertretern des Vorstandes und des Aufsichtsrates und zum anderen aus Sachverständigen aus den Bereichen Einzelhandelsimmobilien, Centermanagement und Immobilienresearch zusammensetzen. In regelmäßigen Abständen werden Beratungs- und Entscheidungsrunden mit dem Portfoliomanagement stattfinden.

Die Deutsche Euroshop AG hat ihr derzeitiges Beteiligungsportfolio so strukturiert, dass unter Beachtung einer regionalen Diversifikation in ertragsstarke und werthaltige Immobilien investiert wurde.

Die derzeitigen Immobilienbeteiligungen der AG verteilen sich auf sechs Standorte in Deutschland und auf zwei etablierte europäische Standorte in Frankreich und Italien. Es handelt sich um die City-Galerie in Wolfsburg, die City-Arkaden in Wuppertal, die Altmarkt-Galerie in Dresden, den City-Point in Kassel, das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach bei Frankfurt am Main, das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim bei Mannheim, das Einkaufscenter Shopping Etrembières in Annemasse (Frankreich) und das Centro Commerciale Friuli bei Udine (Italien).

Die AG plant mit einer Liquiditätsreserve i.H.v. rd. EUR 155 Mio. mittelfristig ihr Portfolio durch Ankauf weiterer Center im europäischen Raum zu erweitern.

Die Vielzahl der Standorte und die breite Streuung des Immobilienbestandes reduziert das Risiko aus Nachfrageschwankungen und ermöglicht es der Deutsche Euroshop AG, flexibel auf die Entwicklungen in regionalen Teilmärkten zu reagieren.

Zur Wahrung der langfristigen Anlageziele basiert die Geschäftspolitik auf dem Grundsatz der Sicherung der dauerhaften Ertragsstärke der Deutsche Euroshop AG. Die Etablierung eines auf kontinuierlichen Erfolg ausgerichteten Centermanagements und die Zusammenarbeit in Joint-ventures mit erfahrenen und marktkundigen Partnern sind hierbei wichtige Stützpfiler dieser Geschäftspolitik. Vor diesem Hintergrund ist auch die Vermietungspolitik zu sehen. Der Abschluss überwiegend langfristiger Mietverträge in den Centern soll neben der dauerhaften Bindung des Mieters an den Standort auch einen Basis-Cash-flow sichern.

Im Vergleich zu anderen Immobilienanlageformen sind Immobilienaktien eine fungible Kapitalanlage. Unter der Voraussetzung eines ausreichend großen Handelsvolumens ist die Aktie jederzeit veräußerbar. Damit wird es möglich, auch von unterschiedlichen Immobilienwirtschaftszyklen zu profitieren. Zudem kann der Anleger die im Vergleich zur zehnjährigen Spekulationsfrist bei Direktanlage in Immobilien deutlich geringere Spekulationsfrist bei Wertpapieren von einem Jahr für steuerfreie Veräußerungen nutzen.

### **Geschäftsbeziehungen**

Die Deutsche Grundbesitz Management GmbH konzipiert für private und institutionelle Kunden Immobilienanlageprodukte. Daneben gehören u.a. die Betreuung von Geschlossenen Immobilienfonds in Europa und den USA zum Leistungsspektrum. Damit ist das Unternehmen seit fast 30 Jahren erfolgreich am Markt tätig und betreut derzeit ein Fondsvolumen von rd. EUR 3,5 Mrd. für mehr als 25.000 Kunden. Direktanlagen im In- und Ausland, Spezialfonds für institutionelle Anleger, Centerentwicklungen, Akquisition, Objekt- und Baumanagement, die Vermarktung von Immobilien sowie das Vertriebsmanagement und das Immobilienmarkt-Research bilden das Leistungsangebot. Durch die Bündelung dieser Kompetenzen ist die Deutsche Grundbesitz Management GmbH in der Lage, die Immobilie zu einem Eckpfeiler einer ganzheitlichen und zukunftsweisenden Anlagestrategie zu machen. Durch die

internationale Präsenz und Marktkenntnis des Deutsche Bank-Konzerns fließt über ein umfassendes Informationsnetzwerk das Immobilien-Know-how des gesamten Deutsche Bank-Konzerns in die Arbeit ein. Somit können Tendenzen und Marktveränderungen schnell erkannt und umgesetzt werden. Hiervon profitiert auch die Deutsche Euroshop AG.

Das Management der deutschen Einkaufszentren obliegt dem inländischen Marktführer ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG., Hamburg („ECE“). Sie entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt in Deutschland seit über 35 Jahren große Shoppingcenter. Gegenwärtig werden bundesweit 60 Center mit einer Verkaufsfläche von insgesamt über 1.400.000 m<sup>2</sup> betreut. Entgegen dem Trend stagnierender oder rückläufiger Handelsumsätze erwirtschafteten die von der ECE betreuten Center seit Jahren Umsatzsteigerungen.

In Frankreich obliegt das Management des Einkaufszentrums der führenden französischen Managementgesellschaft Espace Expansion SA. In Italien managt der Einzelhandelsgigant Carrefour (Gruppo GS) das Centro Commerciale Friuli.

Die Deutsche Euroshop AG verspricht sich durch dieses auf langfristigen Erfolg ausgerichtete Centermanagement hohe Gewerbe- und Umsatzmieten und damit eine hohe Rentabilität.

#### **Patente, Lizenzen etc.**

Die Deutsche Euroshop AG und ihre Tochtergesellschaften sind nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für ihre Geschäftstätigkeit oder Rentabilität sind.

#### **Grundbesitz**

Die Gesellschaft verfügt über kein Eigentum an Grundbesitz (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte). Grundbesitz wird bisher ausschließlich von den Objektgesellschaften gehalten, an welchen die Deutsche Euroshop AG jeweils in unterschiedlicher Höhe beteiligt ist.

#### **Rechtsstreitigkeiten**

Gegen die Genehmigung zur Errichtung des City-Point in Kassel haben ein Nachbar und ein Mitbewerber des Kasseler Einzelhandels jeweils Widerspruch eingelegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des weiteren Verlaufs dieser Rechtsstreite und sich ggf. anschließenden Rechtsmittelverfahren Gerichte Entscheidungen treffen, die sich auf die Vermietung und/oder den Betrieb des Einkaufszentrums und damit auf dieses Investment der AG und dessen Rendite negativ auswirken können. Die Werthaltigkeit des Investments kann durch diese Verwaltungs- und Gerichtsentscheidungen negativ beeinflusst werden. Des Weiteren kann als mögliche Folge des Rechtsstreits die Stilllegung des Bauvorhabens bzw. nach Errichtung des Objekts die Nutzungsuntersagung hervorgehen.

Weitere Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und/oder ihrer Tochtergesellschaften haben könnten oder in den letzten zwei Geschäftsjahren gehabt haben, sind nicht anhängig gewesen, noch sind nach Kenntnis der Gesellschaft solche Verfahren anhängig oder angedroht.

#### **Mitarbeiter**

Die Deutsche Euroshop AG beschäftigt derzeit keine Mitarbeiter.

## **Investitionen**

Die Deutsche Euroshop AG hat im September 2000 sechs direkte Unternehmensbeteiligungen mit einem Investitionsvolumen von rd. EUR 445 Mio. erworben. Den Beteiligungserwerb hat die Deutsche Euroshop AG ausschließlich über Eigenkapital (Grundkapital sowie Einlagen in die freien Rücklagen der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) finanziert (vergleiche hierzu insbesondere den Abschnitt Beteiligungen).

Darüber hinaus erfolgt die Anlage frei verfügbarer Liquidität der AG über verschiedene konservative und klassische Anlageinstrumente. Dabei werden unterschiedliche Anlagezeiträume abgedeckt, um der AG für den Fall kurzfristig benötigter Mittel ausreichend Handlungsspielraum zu ermöglichen.

## **Abschlussprüfer**

Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2000 ist die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Marie-Curie-Strasse, 60439 Frankfurt am Main, gewählt worden.

Der Pro-forma-Konzernabschluss per 31. Dezember 1999 sowie der Pro-forma-Konzernabschluss per 30. Juni 2000 wurden jeweils von der BDO Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ferdinandstrasse 59, 20095 Hamburg, aufgestellt und mit einer Bescheinigung versehen.

Die Abschlüsse der früheren TORWA Beteiligungs Aktiengesellschaft für 1997, 1998 und 1999 sind jeweils von Herrn Wolfgang Sell, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Eschborn, geprüft und mit einer Bescheinigung versehen worden.

## VI. Marktumfeld

### Markt für Immobilienaktien

Der Markt für Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland hat sich in den letzten Jahren günstig entwickelt. Die Zahl der börsennotierten Immobilienaktien, die im Deutschen Immobilienaktienindex DIMAX aufgenommen sind, stieg seit 1995 von etwa 40 auf zuletzt 57 Gesellschaften. Gleichzeitig nahm die Marktkapitalisierung deutlich von knapp EUR 4 Mrd. auf rd. EUR 16 Mrd. zu.

Positive Impulse durch die fortschreitende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft, die prosperierende Aktienkultur in Deutschland sowie der Trend zur Ausgliederung und Verbriefung von Immobilien – aus dem Besitz von Großunternehmen und staatlichen Institutionen – untermauern die langfristige Erfolgsprognose der Immobilienaktie. Durch die steuerlichen Änderungen im Rahmen der erst kürzlich verabschiedeten Unternehmenssteuerreform – vor allem die Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen aus Beteiligungen ab 2002 – gibt der Gesetzgeber den Immobilienaktiengesellschaften und damit der Immobilienaktie als Kapitalanlage einen zusätzlichen Auftrieb.

### Einkaufszentrum im Allgemeinen

Einkaufszentren sind seit vielen Jahren eine erfolgreiche Plattform des Einzelhandels.

Die Entwicklung der Shoppingcenter steht fortwährend mit den Veränderungen des Konsumverhaltens der Kunden in Verbindung. Einkaufszentren haben daher ein durchgängiges Leitmotiv, das sich in einem standort- und marktgerechten Branchen- und Mietermix widerspiegelt. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, bedarf es im Vorfeld umfangreicher Markt-, Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalysen.

Die Attraktivität und damit der langfristige Erfolg eines Einkaufszentrums hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Nach Auffassung der Deutsche Euroshop AG ist eine moderne Konzeption, ein zentraler Standort und mit ihm die Nähe zum Kunden bzw. das vorhandene Kaufkraftpotenzial entscheidend. Die Selektion der im Portfolio der Deutsche Euroshop AG befindlichen Centerimmobilien wurde unter anderem aufgrund der hervorragenden Standortqualität getroffen.

In Deutschland sind die Einkaufszentren regional unterschiedlich angesiedelt. Während in den letzten Jahren in den neuen Bundesländern überwiegend großflächige Center auf der grünen Wiese entstanden, haben sich in den alten Bundesländern immer mehr Passagen und Galerien in innerstädtischen Lagen etabliert. Für die nächsten Jahre wird eine weiter zunehmende Segmentierung des Marktes erwartet. Auf der einen Seite stehen innerstädtische Center mit einem hochwertigen und folglich höherpreisigen Warenangebot, die verstärkt durch Entertainmenteinrichtungen ergänzt werden. Auf der anderen Seite befinden sich SB-Warenhäuser und Discounter überwiegend auf der grünen Wiese, die ein preisgünstiges Warenangebot anbieten.

Für erfolgreiche Immobilieninvestitionen im Bereich der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobilien sind insbesondere spezielle Marktkenntnisse, langfristige Erfahrungen und branchenspezifische Informationen erforderlich, über die Privatanleger i.d.R. selbst nicht verfügen oder die sie sich nur mit verhältnismäßig hohem Aufwand verschaffen können. Daneben sind diese Investments in Großimmobilien durch einen hohen Kapitalaufwand gekennzeichnet, der nur selten von einem einzelnen Investor aufgebracht werden kann.

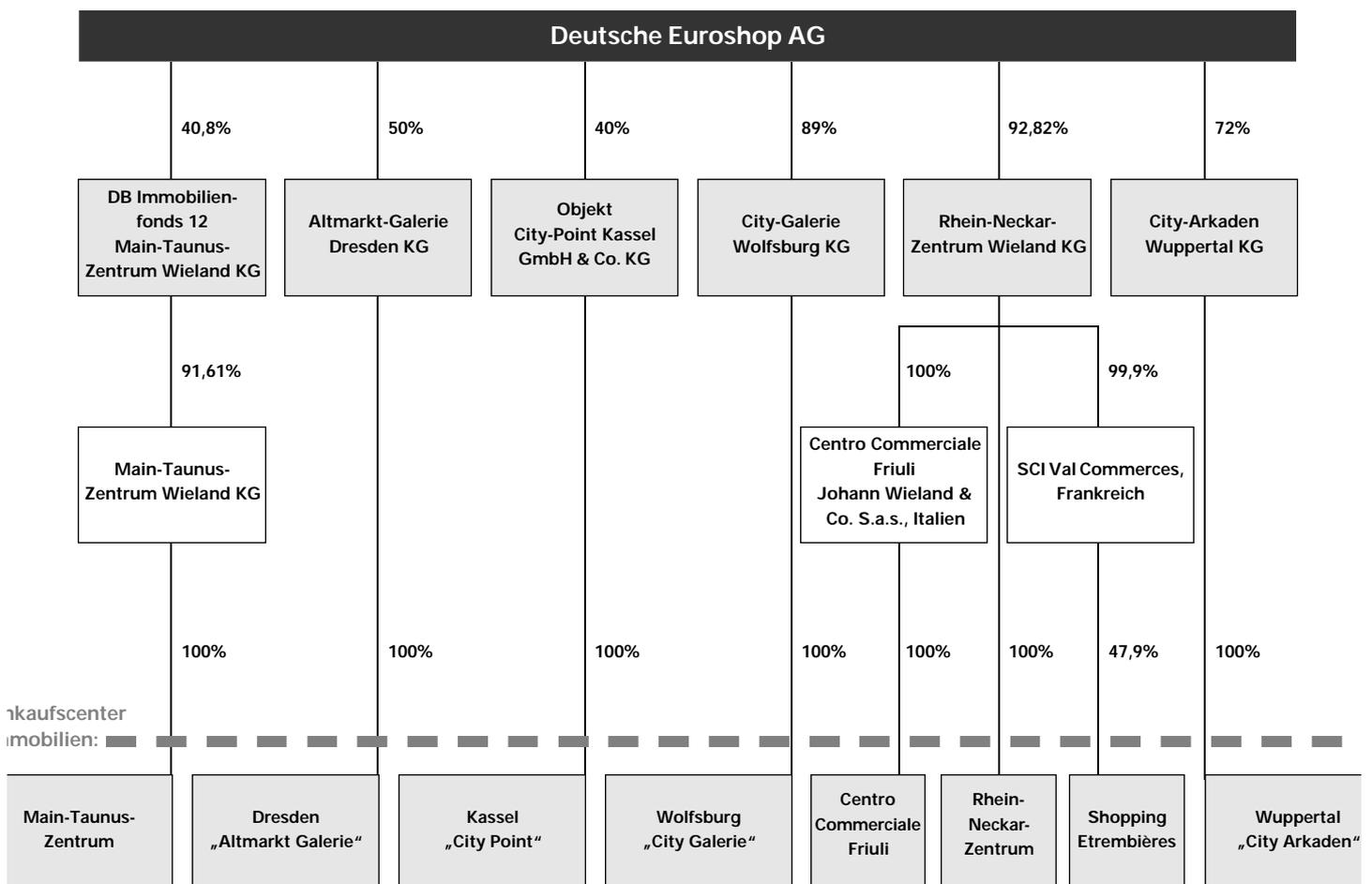
## VII. Beteiligungen

### Beteiligungsstruktur

Die Deutsche Euroshop AG investiert vorwiegend in europäische Einkaufszenter. Über sechs direkte Unternehmensbeteiligungen, die sie im September 2000 von der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, der DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Eschborn, sowie der DB Immobilienfonds Kappa Dr. Rühl KG, Eschborn, erworben hat, ist sie indirekt an acht europäischen Einkaufszentren in Deutschland, Frankreich und Italien beteiligt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 445 Mio.

Eigentümer der Einkaufszenterimmobilien sind in Deutschland vermögensverwaltende bzw. gewerblich geprägte Personengesellschaften und im Ausland Besitzgesellschaften nach dem jeweiligen Landesrecht.

Die BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 30. August 2000 auf Basis einer überschlägigen Wertermittlung u.a. bestätigt, dass die Summe der Verkehrswerte dem Gesamtbetrag der für den Erwerb der sechs Beteiligungen vorgesehenen Anteilskaufpreise übersteigt. Auch bei der gebotenen Einzelbetrachtung erreichen die überschlägig im Schätzungswege ermittelten Verkehrswerte der Anteile in jedem Fall mindestens die Höhe des Nominalbetrages (Anmerkung: den jeweiligen vorgesehenen Anteilskaufpreis) der Beteiligung einschließlich Agio.



## **DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und Main-Taunus-Zentrum Wieland KG**

Die Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg (HRA 93526), wurde am 28. August 1969 unter dem Namen Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Anlagefonds Main-Taunus-Zentrum gegründet. Sie ist Eigentümerin des 1964 auf einer Grundstücksfläche von rd. 268.000 m<sup>2</sup> erbauten Einkaufszentrums in Sulzbach nahe Frankfurt am Main. Das Main-Taunus-Zentrum war das erste überregionale Einkaufszentrum auf dem europäischen Kontinent und begründete eine neue Shoppingcenter Ära in Europa. Kommanditistin ist die DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH mit einer Einlage in Höhe von EUR 1.047.125,77. Sie hält ihren Gesellschaftsanteil in Höhe von 8,39% treuhänderisch für zahlreiche Einzelgesellschafter. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg (HRA 93451), mit einem Gesellschaftsanteil in Höhe von 91,61% und einer Einlage von nominal EUR 11.428.396,13. Weiterer persönlich haftender Gesellschafter ist Herr Johann Wieland, Oberursel. Er leistet keine Einlage und ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt. Den persönlich haftenden Gesellschaftern obliegt die Geschäftsführung sowie die Vertretung der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG.

Die Deutsche Euroshop AG ist über ihre Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 61,15 Mio. (entspricht 40,77% der Gesellschaftsanteile) an der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG mittelbar mit 37,34% an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und somit an dem Einkaufszentrum Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach beteiligt. Der Beitritt der Deutsche Euroshop AG zur DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erfolgte im September 2000 im Wege einer Kapitalerhöhung von EUR 88,85 Mio. auf EUR 150 Mio. Persönlich haftender Gesellschafter der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG ist Herr Johann Wieland, Oberursel. Er leistet keine Einlage und ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt. Die übrigen Anteile der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG wurden im Jahre 1999 im Rahmen eines Geschlossenen Immobilienfonds an zahlreiche Anleger veräußert und befinden sich derzeit im Streubesitz.

Entsprechend den gesellschaftlichen Regelungen der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erfolgt eine Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Abweichend von dieser Regelung bedürfen Änderungen des Gesellschaftervertrages und der Ausschluss eines persönlich haftenden Gesellschafters in der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG einer Mehrheit von mindestens 76% bzw. in der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen. Darüber hinaus ist zur Feststellung des Jahresabschlusses, zum Ausschluss eines Gesellschafters, zur Liquidation bzw. Veräußerung des Beteiligungsobjektes sowie zur Berufung eines Beirats in der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG mindestens eine Mehrheit von 76% der abgegebenen Stimmen erforderlich. Jeder Gesellschafter ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter dazu ermächtigt, seine Anteile zu veräußern oder zu verpfänden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

### *Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach bei Frankfurt am Main*

Das Main-Taunus-Zentrum liegt unmittelbar westlich des Frankfurter Stadtgebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Sulzbach und verfügt durch einen direkten Anschluss an die Autobahn A 66 (Frankfurt-Wiesbaden) und die vierspurig ausgebaute Bundesstrasse B 8 (Frankfurt/Höchst-Königstein) über eine optimale Verkehrsanbindung. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr bietet ein in die Center-Anlage integrierter Busbahnhof, der täglich von über 300 Bussen aus dem Frankfurter Stadtgebiet sowie dem gesamten Umland (Main-Taunus-Kreis) frequentiert wird.

Das Einkaufscenter zählt mit jährlich über 10 Millionen Besuchern und einem Nettoumsatz von rd. EUR 228 Mio. (1999) zu den größten, bestbesuchten und umsatzstärksten Einkaufscentern Deutschlands. Das Main-Taunus-Zentrum hat sich mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 86.300 m<sup>2</sup> sowie über 4.000 PKW-Stellplätzen nach modernsten Maßstäben weiterentwickelt. Auf 75.900 m<sup>2</sup> Ladenfläche bieten zwei Kaufhäuser (Hertie und Galerie Kaufhof), vier Großtextiler (Peek & Cloppenburg, Ansons, Hennes & Mauritz sowie Appelrath und Cüpper), ein Sportkaufhaus (Fink-Sport), ein Ärztehaus, eine Postfiliale, eine Bankfiliale, eine Tankstelle mit Autowaschanlage sowie mehr als siebzig Fachgeschäfte ihre Produkte und Dienstleistungen an. Für zusätzliche Attraktivität und Anziehungskraft bis in die Abendstunden sorgen ein Multiplexkino mit zwölf Kinosälen (ca. 3.600 Sitzplätze) und neun Gastronomiebetriebe. Außerdem ist ein C&A Kaufhaus mit einer Fläche von 5.700 m<sup>2</sup> auf einem Erbbaurechtsgrundstück (Grundstückseigentümerin Main-Taunus-Zentrum Wieland KG) in das Center integriert. Zwischen den einzelnen Gebäuden erstreckt sich eine ca. 420 m lange, teilweise überdachte Mall.

Das Einkaufscenter ist derzeit voll vermietet. Die Mietverträge sehen in der Regel neben einer vertraglich vereinbarten Mindestmiete zusätzliche Umsatzmieten vor. Seit dem 1. Oktober 1998 ist die ECE für das Centermanagement und die Vermietung des Main-Taunus-Zentrums zuständig.

Im März 1998 wurden erste Umbaumaßnahmen an den Mietflächen der Großtextiler Peek & Cloppenburg, Ansons, Appelrath und Cüpper sowie des Sport- und Schuhhauses Fink durchgeführt. Im Dezember 1999 wurde eine zweite Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahme mit einem Volumen von EUR 38,6 Mio. beschlossen. Mit der Maßnahme soll die Parkplatzsituation des Main-Taunus-Zentrums verbessert (Schaffung von weiteren 1.000 Stellplätzen) sowie zusätzlich ca. 7.000 m<sup>2</sup> Mietfläche im Bereich des Möbelmarktes und einer neu zu errichtenden Markthalle geschaffen werden. Der Abschluss dieser Arbeiten ist für Juni 2001 vorgesehen.

## Ausgewählte Finanzdaten DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG

<b>Bilanz</b>	1999	1998	1997
<b>Aktiva</b>	TDM	TDM	TDM
Ausstehende Einlagen auf das Kommanditkapital	97	4	4
Beteiligungen <sup>(1)</sup>	332.104	340.624	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0	992	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	185.786	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	2	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	174.935	0	0
<b>Passiva</b>			
Kommanditkapital	179.854	5	5
Verlustsonderkonten	-41.237	-14.265	-2
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Eigenkapital	138.637	0	3
Rückstellungen	20	9	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	468.760	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	354.877	1
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	88.492	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1	994	0
<b>GuV</b>	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.456	-4.110	-1
Erträge aus Beteiligungen <sup>(1)</sup>	12.261	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.589	-15.152	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-18.546	-14.263	-1
Jahresfehlbetrag	-18.546	-14.263	-1

(1) Anteile und Erträge der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG aus ihrer Beteiligung an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG

## Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG

Die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 93190 eingetragen und wurde 1994 unter der Firma Siebte DB Immobilienfonds Wieland KG gegründet. Die Deutsche Euroshop AG ist im Wege einer Kapitalerhöhung der Gesellschaft als Kommanditist mit einer Einlage von EUR 191.950.000 beigetreten. Darüber hinaus hat die Deutsche Euroshop AG sämtliche Kommanditanteile des Gesellschafters DB Immobilienfonds Kappa Dr. Rühl KG erworben. Die AG hält somit eine Beteiligung in Höhe von rd. 92,82% (entspricht einer Einlage von EUR 218.125.000). Minderheitsgesellschafter sind die DB Immobilienfonds Rho Wieland KG, Bad Homburg, mit einer Einlage von EUR 16.450.000 und einem Kommanditeil von 7% der Gesellschaft sowie neun weitere private Kommanditisten, die insgesamt über eine Einlage von EUR 425.000 bzw. einen Gesellschaftsanteil von 0,18% verfügen. Persönlich haftender Gesellschafter ist Herr Johann Wieland. Er leistet keine Einlage und ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Beschlussfassungen der Gesellschafter erfolgen in der Regel mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Abweichend von dieser Regelung bedürfen Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Abberufung bzw. Aufnahme eines persönlich haftenden Gesellschafters 75% der abgegebenen Stimmen sowie die Auflösung der Gesellschaft 50% der Stimmrechte. Jeder Gesellschafter ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter dazu ermächtigt, seine Anteile zu veräußern oder zu verpfänden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Die Gesellschaft ist direkte Eigentümerin des Einkaufszentrums „Rhein-Neckar-Zentrum“ in Viernheim und zudem indirekt über ihre zwei Beteiligungsgesellschaften, die SCI (Société Civile Immobilière) Val Commerces, Paris, und die Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand, an einem Einkaufszentrum in Frankreich und einem in Italien beteiligt.

Bei der französischen SCI Val Commerces, Paris, ist die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG mit rd. 99,9% Mehrheitsgesellschafterin. Die verbleibenden Anteile werden von der Deutsche Grundbesitz Beteiligungsgesellschaft mbH, Bad Homburg, gehalten. Die SCI Val Commerces ist Eigentümerin der Ladengalerie des französischen Einkaufszentrums „Shopping Etrembières“ in Annemasse, die sich über rd. 48% der Gesamtgebäudefläche erstreckt. Die SCI Val Commerces ist mit einem Kapital von rd. EUR 3.050 (FRF 20.000) im Handels- und Gesellschaftsregister beim Handelsgericht Paris, Frankreich, unter der Nummer R.C.S. Paris D 394 320 964 (1999D00621) eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Paris, Frankreich. Geschäftsführerin der SCI Val Commerces ist die DB Grundbesitz-Entwicklungs GmbH, Eschborn; sie ist nicht am Gesellschaftskapital beteiligt. SCI Val Commerces ist eine einer deutschen Gesellschaft bürgerlichen Rechts vergleichbare Gesellschaft französischen Rechts.

Die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG ist darüber hinaus die kapitalmäßig beteiligte Gesellschafterin der 1999 gegründeten Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand, Eigentümerin des italienischen Einkaufszentrums „Centro Commerciale Friuli“, das auf einer Grundstücksgesamtfläche von 102.645 m<sup>2</sup> in Tavagnacco, Provinz Udine, gelegen ist. Die S.a.s. ist eine einer deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbare Gesellschaft italienischen Rechts. Sie hat ein Gesellschaftskapital in Höhe von ca. EUR 25.000 (Lit. 50 Mio.). Die S.a.s. ist im Unternehmensregister von Mailand unter der Nr. 9294/2000 eingetragen. Die S.a.s. wird von Herrn Johann Wieland, der kapitalmäßig nicht an der S.a.s. beteiligt ist, vertreten.

### *Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim bei Mannheim*

Das 1972 eröffnete Rhein-Neckar-Zentrum liegt im Südwesten von Viernheim und schließt unmittelbar an die Wohnbebauung der Stadt an. Am Viernheimer Autobahnkreuz gelegen, grenzt das Einkaufszentrum im Westen an die Autobahnen A 6/A 67 (Darmstadt-Mannheim) und im Süden an die A 659 (Weinheim – Mannheim). Durch die günstige Lage zur Autobahnabfahrt Viernheim-Mitte und zur Bus- und Stadtbahnhaltestelle ist das Einkaufszentrum sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erreichbar.

Den Besuchern stehen derzeit über 3.300 kostenlose Kundenparkplätze zur Verfügung. Auf einer Gesamtmietfläche von z.Zt. ca. 50.700 m<sup>2</sup> (ohne Hertie und C&A) bieten namhafte Einzelhändler wie Kaufhalle, Bauhaus, Pro Markt, Hennes & Mauritz, Fink-Sport, Rewe und Toys'R'us ihre Waren und Dienstleistungen an. Im Rahmen einer von 2001 bis März 2003 durchzuführenden Erweiterungsmaßnahme, die langfristig die etablierte Stellung des Einkaufszentrums in der Region stärken soll, werden rd. 13.200 m<sup>2</sup> neue Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen geschaffen. Mit rd. 100 Fachgeschäften und einer Gesamtfläche von rd. 80.600 m<sup>2</sup> (einschließlich Hertie und C&A) wird das Rhein-Neckar-Zentrum dann zu den größten Einkaufszentren Deutschlands gehören. Die überdachte Shopping-Mall des Rhein-Neckar-Zentrums ermöglicht ein wetterunabhängiges Einkaufserlebnis. Mit einer großen Angebotspalette, die durch ein Multiplexkino mit zehn Kinosälen, mehrere Gastronomiebetriebe sowie eine Post- und eine Bankfiliale ergänzt wird, verfügt das Einkaufszentrum über eine hohe Anziehungskraft.

Das Einkaufszentrum ist vollständig vermietet. Mietverträge mit Umsatzbeteiligungen garantieren den Investoren eine dauerhafte Beteiligung an dem Erfolg des Rhein-Neckar-Zentrums.

### *Shopping Etrembières, Annemasse bei Genf*

Die Stadt Annemasse liegt unmittelbar an der Grenze zur Schweiz, nur rd. 6 km vom Zentrum der Stadt Genf entfernt. Sie hat rd. 60.000 Einwohner und übernimmt Versorgungsfunktionen für die große schweizer Nachbarstadt, die mit ihren 175.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt der Schweiz ist. Genf zeichnet sich durch die Mischung französischer Lebensart und Schweizer Solidität aus. Als Treffpunkt internationaler Begegnungen, Kongress- und Ausstellungsstadt, bedeutender Industrie-, Finanz- und Handelsplatz besitzt Genf eine kosmopolitische Atmosphäre.

Durch die unmittelbare Anbindung an die Autobahn Lyon–Bourg–Genf (A 40) und die Nationalstraßen N 205 und N 206 erschließt sich das Einkaufszentrum ein großes Einzugsgebiet. Die leichte Erreichbarkeit des französischen Einkaufszentrums in Annemasse für Einwohner des benachbarten Genf und das Preisgefälle zwischen den beiden Grenzstädten bescheren dem Einkaufszentrum „Shopping Etrembières“ einen regelrechten Einkaufstourismus.

Seit der Eröffnung im Jahr 1994 bietet das Einkaufszentrum „Shopping Etrembières“ in Annemasse auf einer Fläche von rd. 17.700 m<sup>2</sup> den Besuchern eine ausgewogene Mischung der verschiedensten Waren und Dienstleistungen. Das gläserne Hauptportal des Centers lädt bereits von weitem zu einem Besuch ein. Als Kernstück des Einkaufszentrums präsentiert sich eine großzügige Ladengalerie, die auf einer Verkaufsfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen rd. 50 Fachgeschäfte präsentiert. Integriert in das Nutzungskonzept des Shopping Etrembières sind als Verkaufsmagneten ein großer Lebensmittelhändler (Migros, ca. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Nebenflächen) und ein gut besuchtes Mc-Donalds-Restaurant mit Drive-in, die beide nicht zum Vermögen der SCI Val Commerces gehören. Darüber hinaus stehen den Besuchern ca. 1.000 überdachte Pkw-Stellplätze zur Verfügung, die das Bild des besucherfreundlichen Einkaufszentrums abrunden.

Für das Centermanagement ist der französische Marktführer, Espace Expansion SA, Paris, verantwortlich. Nicht zuletzt durch die anhaltende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in dem Einkaufscenter und den hohen Vermietungsstand von über 97% zeigt sich auch die Akzeptanz des Standortes bei Mietern und Mietinteressenten.

#### *Centro Commerciale Friuli, Tavagnacco, Provinz Udine*

Das Einkaufscenter wurde 1993 eröffnet und hat eine Fläche von insgesamt ca. 28.630 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen ca. 19.550 m<sup>2</sup> auf den vom Generalmieter unter dem Namen „Carrefour“ betriebenen Hypermarkt und ca. 9.080 m<sup>2</sup> auf die vom Generalmieter untervermieteten 49 Einzelhandelsflächen in der Einkaufsgalerie. Auf dem Grundbesitz befinden sich neben einem Parkplatz mit 1.500 Pkw-Stellplätzen eine Tankstelle, die langfristig an ein internationales Mineralölunternehmen vermietet ist.

Nur rd. 5 km nördlich vom historischen Zentrum Udines liegt das Einkaufscenter „Centro Commerciale Friuli“. Durch seine verkehrsgünstige Lage an den wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen der Region, der „Strada Provinciale Pontebbana“ und der Autobahn A 23 (Venedig-Klagenfurt), erschließt sich das Einkaufscenter ein Einzugsgebiet von rd. 270.000 Einwohnern. Ca. 1.500 kostenlose Stellplätze stehen den Besuchern zur Verfügung und ermöglichen einen unbeschwerteten Einkauf. Beste Voraussetzungen für das Einkaufscenter ergeben sich durch die vergleichsweise hohe Einkommensstruktur dieser Region. Heute zählt das 1993 eröffnete Einkaufscenter aufgrund seiner guten Konzeption zu den Marktführern der Region.

Diese Stellung ist dem erfolgreichen Management des 1961 gegründeten Supermarktbetreibers Gruppo-GS aus Mailand (96,22% hält der französische Einzelhandelsgigant Carrefour-Promodés) zuzuschreiben. Das Unternehmen mit einem Umsatz von EUR 4 Mrd. (1999), rd. 770 Verkaufsfilialen, davon insgesamt 278 Super- und Hypermarkets in ganz Italien, und 17.000 Angestellten zeigt sein Vertrauen in die Zukunft und die langfristige Perspektive dieses Standortes durch den Abschluss eines 24-jährigen Generalmietvertrages über die gesamten Flächen des Einkaufscenters. Die großzügige Mall wird von Glasflächen überspannt und durch moderne Klimatechnik temperiert. Italien, eines der wenigen Länder in Europa, in dem der kleinteilige Einzelhandel noch immer rund die Hälfte aller Lebensmittel und Verbrauchsgüter umsetzt, ist im Aufbruch in eine neue „Shoppingcenter-Ära“.

## Ausgewählte Finanzdaten Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG

<b>Bilanz</b>	1999	1998	1997
<b>Aktiva</b>	TDM	TDM	TDM
Ausstehende Einlagen	48	0	0
Sachanlagen	281.815	289.578	0
Anteile an verbundenen Unternehmen <sup>(1)</sup>	18.401	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	475	566	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.382	0	46
Sonstige Vermögensgegenstände	27	618	0
Guthaben bei Kreditinstituten	7.737	5.554	0
<b>Passiva</b>			
Kommanditeinlagen	30.251	45	46
Kapitalrücklagen	1.958	0	0
Jahresfehlbetrag	-31.163	-3.583	-1
Eigenkapital	1.045	-3.538	45
Rückstellungen	1.486	1.839	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	310.159	284.000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368	4.618	1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	66.605	8.849	0
<b>GuV</b>	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember
Umsatzerlöse	18.485	8.675	0
Abschreibungen auf Sachanlagen	-8.152	-4.502	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.587	-769	1
Erträge aus Beteiligungen <sup>(1)</sup>	1.192	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.604	66	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.659	-7.526	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-31.066	-3.544	-1
Jahresfehlbetrag	-31.163	-3.583	-1

(1) Anteile und Erträge der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG aus ihren Beteiligungen an der Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s und der SCI Val Commerces

## **Altmarkt-Galerie Dresden KG**

Die Altmarkt-Galerie Dresden KG mit Sitz in Hamburg ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 86963 eingetragen. Sie wurde 1993 unter der Firma Kommanditgesellschaft Achte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. gegründet. Die Deutsche Euroshop AG erwarb im September 2000 mit Übernahme der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage in Höhe von EUR 51.129,19 der Deutsche Grundbesitz Management GmbH 50% der Kommanditanteile der Altmarkt-Galerie Dresden KG. Mitgesellschafter sind die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Berlin, mit einer Hafteinlage in Höhe von rd. EUR 33.745,26 (entspricht einer Kommanditbeteiligung in Höhe von 33%) sowie die Kommanditgesellschaft „MARCO POLO“ Grundbesitz G.m.b.H. & Co., Hamburg, mit einer Hafteinlage in Höhe von rd. EUR 17.383,92 (entspricht einer Kommanditbeteiligung in Höhe von 17%). Persönlich haftende Gesellschafter sind Herr Johann Wieland, Oberursel, und die TLG Immobilien-Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin. Die persönlich haftenden Gesellschafter sind kapitalmäßig nicht an der Altmarkt-Galerie Dresden KG beteiligt.

Gemäß Gesellschaftervertrag erfolgen Beschlussfassungen der Gesellschafter in der Regel mit einer Mehrheit von 70% der abgegebenen Stimmen. Abweichend von dieser Regelung bedürfen Änderungen des Gesellschaftervertrages, die Auflösung der Gesellschaft bzw. die Veräußerung sämtlicher Beteiligungen oder die Veräußerung des Beteiligungsobjektes, die Neuvergabe des Objekt- bzw. Centermanagements sowie die der Geschäftsbesorgung über die laufende Fondsverwaltung mindestens 85% der abgegebenen Stimmen. Jeder Gesellschafter ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter dazu ermächtigt, seine Anteile zu veräußern oder zu verpfänden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Die Gesellschaft hat im Jahr 1998 die letzte Teilfläche eines insgesamt rd. 24.700 m<sup>2</sup> großen Projektareals in der Innenstadt der Landeshauptstadt Dresden erworben und mit dem Bau des Einkaufszentrums Altmarkt-Galerie begonnen. Die Eröffnung der Altmarkt-Galerie ist für das Frühjahr 2002 geplant. Der derzeitige Vermietungsstand beträgt rd. 55%.

### *Altmarkt-Galerie Dresden*

In Dresden, der Landeshauptstadt Sachsens, besteht die einmalige Möglichkeit in der Altstadt ein Einkaufszentrum mit einer Mietfläche für den Einzelhandel inklusive Nebenflächen von ca. 40.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Die herausragende Standortqualität im historischen Webergassenviertel ergibt sich aus der zentralen Lage zwischen den Kulturbauten der sächsischen Kurfürsten und Könige entlang des Elbufers und der Prager Strasse sowie zwischen dem Altmarkt und dem Wallring/Postplatz.

Der Standort ist eingebettet in ein Quartier mit engen Räumen, das seinen besonderen Reiz aus der Gegensätzlichkeit der benachbarten weiten Räume Wallring/Postplatz und Altmarkt gewinnt. Architektonisch ansprechende Betonung der Eingangsbereiche durch Glasgebäude an der benachbarten Blockrandbebauung fördern die Anbindung an die Hauptlaufachsen Seestrasse/Altmarkt und Prager Strasse.

Die harmonische Architektur des Einkaufszentrums, die eine sensible Ergänzung des Altstadtbereichs ergibt, beruht auf den prämierten Entwürfen des seinerzeit gemeinsam durch die Projektpartner TLG und ECE sowie durch die Stadt Dresden ausgelobten Ideen- und Realisierungswettbewerbs des Architektenbüros Prof. Schomers-Schürmann-Stridde, Bremen.

## Ausgewählte Finanzdaten Altmarkt-Galerie Dresden KG

<b>Bilanz</b>	1999	1998	1997
<b>Aktiva</b>	TDM	TDM	TDM
Ausstehende Einlagen	0	46	46
Sachanlagen	25.876	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	567	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	15.675	1	1
<b>Passiva</b>			
Kommanditeinlagen	20.470	47	47
Jahresfehlbetrag	-5.158	0	0
Eigenkapital	15.312	47	47
Rückstellungen	5.421	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	19.600	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.477	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	308	0	0
<b>GuV</b>	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.243	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.158	0	0
Jahresfehlbetrag	-5.158	0	0

## **Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG**

Die Deutsche Euroshop AG ist seit September 2000 an der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 74236), beteiligt. Durch den Erwerb der Kommanditanteile der DI Deutsche Treuhandgesellschaft mbH und der Übernahme der Hafteinlage in Höhe von EUR 20.451,68 ist die AG mit 40% an der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere Gesellschafter sind die Karstadt Quelle Aktiengesellschaft, Essen, mit einem Kommanditanteil in Höhe von 50% und einer Hafteinlage in Höhe von EUR 25.564,59 sowie die Kassel Beteiligungs G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, mit einer Hafteinlage in Höhe von EUR 5.112,92. Die persönlich haftende Gesellschafterin, die City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 121949), ist kapitalmäßig nicht an der Gesellschaft beteiligt. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des sich im Bau befindlichen City-Point Kassel.

Gemäß Gesellschaftsvertrag erfolgen Beschlussfassungen der Gesellschafter in der Regel mit einer Mehrheit von 70% der abgegebenen Stimmen. Abweichend von dieser Regelung bedürfen Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Gesellschaft bzw. die Veräußerung sämtlicher Beteiligungen oder die Veräußerung des Beteiligungsobjektes und die Neuvergabe des Objekt- bzw. Centermanagements mindestens 85% der abgegebenen Stimmen. Jeder Gesellschafter ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter dazu ermächtigt, seine Anteile zu veräußern oder zu verpfänden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Die Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG errichtet derzeit in der Innenstadt von Kassel ein Einkaufscenter mit einer vermietbaren Fläche von rd. 28.600 m<sup>2</sup>, das im Frühjahr 2002 eröffnet werden soll.

### *City-Point Kassel*

In der Stadt Kassel, dem Oberzentrum von Nordhessen, mit einem relevanten Einzugsbereich von ca. 830.000 Einwohnern, realisiert die ECE in der Hauptfußgängerzone am Königsplatz ein Shoppingcenter, den City-Point.

Es handelt sich um einen bekannten und etablierten Einzelhandelsstandort in sehr guter innerstädtischer Lage mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Standort ist seit Jahren durch das Karstadt-Kaufhaus, auf dessen Grundstück der City-Point errichtet wird, eingeführt. Das Konzept und der Branchenmix des City-Points werden zur weiteren Attraktivität des ohnehin stark frequentierten Königsplatzes beitragen.

Auf einem 8.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein Einkaufscenter mit fünf Einzelhandelsebenen (Basement – 3. OG). Im 2. UG befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 220 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über drei Eingänge, wobei der Haupteingang sich direkt am Königsplatz befindet. Auch bei diesem Gebäude wird die Dokumenta-Stadt ihrem Ruf als Kunstförderin gerecht. Die Fassade des City-Points ist mit einer Arbeit des bekannten Medienkünstlers Thomas Bayrle versehen: eine gläserne Außenhaut mit 3.000 Fotos bedruckt, die wiederum in viele tausend fotografische Kleinstteile zerlegt ist. Alle Eingänge sind über eine Mall (Ladenstrasse) an einen zentralen Lichthof angeschlossen. Über Rolltreppen werden die Einzelhandelsebenen miteinander verbunden. Die Einzelhandelsebenen teilen sich auf in etwa 70 Mietbereiche. Der Branchenmix umfasst Fachmärkte und Shops sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Als Magnetbetriebe sind das Karstadt Warenhaus und Sporthaus angesiedelt. Weiterhin sind ein Media-Markt, ein Textilhaus und ein Lebensmittelmarkt vertreten.

Bereits weit vor dem geplanten Eröffnungstermin im Frühjahr 2002 liegen für rd. 90% der Mietfläche unterschriebene Mietverträge und endverhandelte Mietvertragsangebote vor.

#### Ausgewählte Finanzdaten Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG

<b>Bilanz</b>	1999	1998
<b>Aktiva</b>	TDM	TDM
Ausstehende Einlagen	50	50
Sachanlagen	37.421	31.000
Sonstige Vermögensgegenstände	1.476	4.961
Guthaben bei Kreditinstituten	1.815	0
<b>Passiva</b>		
Kommanditkapital	31.097	31.050
Jahresfehlbetrag	-4.442	0
Eigenkapital	26.655	31.050
Rückstellungen	1.207	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	12.632	4.961
Sonstige Verbindlichkeiten	180	0
<b>GuV</b>	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember
Umsatzerlöse	285	0
Abschreibungen auf Sachanlagen	-603	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.919	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.065	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4.290	0
Jahresüberschuss/fehlbetrag	-4.442	0

## **City-Galerie Wolfsburg KG**

An der City-Galerie Wolfsburg KG, einer 1997 unter dem Namen Kommanditgesellschaft PANTA Neunte Grundstücksgesellschaft mbH & Co. gegründeten Gesellschaft mit Sitz in Hamburg (HRA 91205), hat die Deutsche Euroshop AG eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 89% von der DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH durch Übertragung der Einlage von EUR 22.752,49 erworben. Weiterer Gesellschafter ist die Kommanditgesellschaft Bormann & Co. Vermögensverwaltungsgesellschaft Einkaufs-Center Wolfsburg, Hamburg, mit einer Hafteinlage von EUR 2.812,11 und einem Gesellschaftsanteil von 11%. Herr Dr. Tomas Rühl, Düsseldorf, als persönlich haftender Gesellschafter leistet keine Einlage und ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Gemäß Gesellschaftsvertrag erfolgen Beschlussfassungen der Gesellschafter in der Regel mit einfacher Mehrheit. Abweichend von dieser Regelung bedürfen u. a. die Veräußerung sämtlicher Beteiligungen und die Änderung des Gesellschaftsvertrages 76%, die Neuvergabe des Objekt- bzw. Centermanagements 91% der abgegebenen Stimmen. Jeder Gesellschafter ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter dazu ermächtigt, seine Anteile zu veräußern oder zu verpfänden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann verweigert werden, wenn durch die Übertragung Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Die Gesellschaft errichtet die City-Galerie in Wolfsburg, die bereits ein Jahr vor der geplanten Eröffnung im Herbst 2001 einen Vermietungsstand von rd. 90% ausweisen kann.

### *City-Galerie Wolfsburg*

Wolfsburg, die Stadt im Osten von Niedersachsen, steht seit 1938 ganz im Zeichen des Volkswagen-Konzerns. Gegründet wurde sie anlässlich der Errichtung des Volkswagenwerkes. Seit langer Zeit ist sie weltweites Markenzeichen für Automobilqualität „made in Germany“. Auch hinsichtlich ihrer Wirtschaftsstruktur ist die Stadt Wolfsburg von der Volkswagen AG geprägt und profitiert von der in den letzten Jahren anhaltenden und ausgesprochen positiven wirtschaftlichen Entwicklung des VW-Konzerns. Mit den Plänen einer „Neuen Autostadt“, die mit einem Investitionsvolumen von rd. EUR 400 Mio. einen Erweiterungsbau der Produktionsstätte vorsieht, bekennt sich der Weltkonzern deutlich zu seinem traditionellen Stammsitz Wolfsburg.

In einer herausragenden Innenstadtlage, inmitten der belebten Fußgängerzone (Porsche-Ecke Pestalozziallee) entsteht bis Herbst 2001 die City-Galerie Wolfsburg. 270.000 Menschen wohnen im Einzugsgebiet des Einkaufszentrums. Mit einem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen von rd. EUR 1,3 Mrd. pro Jahr bietet die Stadt Wolfsburg ein überdurchschnittliches Potential für ein erfolgreiches Einkaufszentrum.

Mit seiner unmittelbaren Nähe zur stark frequentierten Haltestelle „Rathaus“, die von elf Buslinien angefahren wird, verfügt das Einkaufszentrum über eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der nahegelegene ICE-Hauptbahnhof und die gute Anbindung sowohl an das Bundesstraßen- (B 188, B 244, B 248), als auch an das Autobahnnetz (A 2, A 39) sichern den regionalen und überregionalen Anschluss des Standorts. Für das Shoppingcenter stehen ca. 800 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Das Konzept der City-Galerie Wolfsburg hat sich in einem Investorenwettbewerb der Stadt gegen mehrere Mitbewerber durchgesetzt. Ab Herbst 2001 wird der neue Einkaufs- und Erlebnistreffpunkt in Wolfsburg eröffnet und dem Einzelhandel in der Stadt neue Impulse geben. Die City-Galerie genügt dem besonderen architektonischen Anspruch eines innerstädtischen Standorts. Auf dem knapp 20.000 m<sup>2</sup>

großen Grundstück legt sich die Mall wie ein Mantel um ein Verwaltungsgebäude der Telekom und integriert es harmonisch in ihre Silhouette. Großzügige Glasflächen, unterstrichen durch feingegliederte Fassadenelemente, prägen das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums und laden bereits von weitem zum Besuch ein. Auf drei Ebenen und einer Ladenfläche von rd. 25.000 m<sup>2</sup> werden 90 Fachgeschäfte eine ausgewogene Mischung verschiedener Waren und Dienstleistungen präsentieren.

#### Ausgewählte Finanzdaten City-Galerie Wolfsburg KG

<b>Bilanz</b>	1999	1998	1997
<b>Aktiva</b>	TDM	TDM	TDM
Sachanlagen	66.313	13.186	0
Sonstige Vermögensgegenstände	3.241	598	0
Guthaben bei Kreditinstituten	3.684	5.350	0
<b>Passiva</b>			
Kommanditeinlagen	4.459	1.605	0
Jahresfehlbetrag	-5.766	-39	-1
Eigenkapital	-1.307	1.566	-1
Rückstellungen	922	46	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.000	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.230	84	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	37.295	12.994	0
Sonstige Verbindlichkeiten	99	4.444	1
<b>GuV</b>	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.568	-40	-1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.269	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.766	-39	-1
Jahresfehlbetrag	-5.766	-39	-1

## **City-Arkaden Wuppertal KG**

An der City-Arkaden Wuppertal KG, einer 1997 unter dem Namen Kommanditgesellschaft PANTA Sechste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. gegründeten Gesellschaft mit Sitz in Hamburg (HRA 91202), hat die Deutsche Euroshop AG eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 72% der Gesellschaftsanteile von der DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH durch Übertragung der Einlage von EUR 18.407 erworben. Weitere Gesellschafter sind die Marburg Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mit einer Hafteinlage von EUR 6.391 und einem Kommanditanteil von 25% und die Kommanditgesellschaft Schnermann & Co. Vermögensverwaltungsgesellschaft Einkaufs-Center Wuppertal mit einer Hafteinlage von EUR 767 und einer Kommanditbeteiligung von 3%. Herr Dr. Tomas Rühl, Düsseldorf, als persönlich haftender Gesellschafter ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Gemäß Gesellschaftsvertrag erfolgen Beschlussfassungen der Gesellschafter in der Regel mit einfacher Mehrheit. Abweichend von dieser Regelung bedürfen die Veräußerung sämtlicher Beteiligungen und die Änderung des Gesellschaftsvertrages 76%, die Neuvergabe des Objekt- bzw. Centermanagements 91% der abgegebenen Stimmen. Jeder Gesellschafter ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter dazu ermächtigt, seine Anteile zu veräußern oder zu verpfänden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann verweigert werden, wenn durch die Übertragung Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Die Gesellschaft errichtet derzeit das Einkaufscenter City-Arkaden in Wuppertal, dessen Eröffnung für den Herbst 2001 geplant ist. Die City-Arkaden sollen einen nachhaltigen Beitrag zur Stabilisierung des innerstädtischen Einzelhandels in Wuppertal leisten und werden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt realisiert. Die City-Arkaden Wuppertal KG wird mit ihrer Centerentwicklung einen lebendigen Marktplatz für Einzelhandel und Dienstleistungen im Herzen des Stadtteils Elberfeld schaffen, der mit seinen hochwertigen Angeboten die Attraktivität des Standorts steigern wird.

### *City Arkaden Wuppertal*

Wuppertal – ein Verkehrsknotenpunkt Nordrhein-Westfalens – liegt südlich von Essen, östlich von Düsseldorf und nordöstlich von Köln. Der ICE-Hauptbahnhof und zahlreiche Autobahnanschlüsse binden die Stadt an das nationale und internationale Verkehrsnetz an. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln sind mit dem Auto in rund einer halben Stunde zu erreichen. Im Einzugsgebiet der Stadt Wuppertal leben etwa 620.000 Menschen.

Im attraktiven Stadtteil Elberfeld, inmitten des Stadtzentrums, am Rande der Fußgängerzone und in unmittelbarer Nähe zur Wupper entstehen die City-Arkaden. Das Einkaufscenter wird direkt an die Fußgängerzone Alte Freiheit/Poststraße angrenzen. Der Döppersberg, wichtigster Knotenpunkt im Netz des öffentlichen Nahverkehrs, ist nur etwa 100 Meter entfernt. Rund 100.000 Fahrgäste werden hier an Werktagen in der Schwebbahn und in 31 Buslinien gezählt. Auch zum Wuppertaler Hauptbahnhof ist es nicht weit. Autofahrer werden die direkte Anbindung über die Morianstrasse an die Bundesallee zu schätzen wissen. In wenigen Minuten können die Autobahnen A 1, A 43 und A 46 erreicht werden.

Das Center gliedert sich in einen westlich und östlich der Morianstrasse gelegenen Teil und erhält eine etwa 20 Meter breite, transparente zweigeschossige Gebäudebrücke über die Morianstrasse hinweg, die beide Gebäudeelemente miteinander verbindet. Die Besucher der City-Arkaden erwartet ein helles und ansprechendes Ambiente. Die mit Glas überdachte Flaniermeile präsentiert auf vier Ebenen rd. 90 Fachgeschäfte mit rd. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Ein auf den Standort abgestimmter Branchenmix sieht u.a. einen Verbrauchermarkt (Akzenta), zwei Textilhäuser (Boecker und Hennes & Mauritz), einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik, ein großes Büchergeschäft (Phönix) und einen Sportmarkt vor. Hinzu kommen Cafés und Restaurants. Für die Autofahrer werden auf den Parkebenen des Centers ca. 650 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Sowohl bundesweit tätige Filialisten als auch Einzelhändler der Umgebung haben schon heute Mietverträge über insgesamt 96% der Gesamtmietfläche abgeschlossen – ein großer Erfolg lange vor der geplanten Eröffnung im Herbst 2001.

#### Ausgewählte Finanzdaten City-Arkaden Wuppertal KG

<b>Bilanz</b>	1999	1998	1997
<b>Aktiva</b>	TDM	TDM	TDM
Ausstehende Einlagen	36	36	50
Sachanlagen	68.512	18.520	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	931	237	0
Guthaben bei Kreditinstituten	16.579	1.000	0
<b>Passiva</b>			
Kommanditeinlagen	10.615	5.212	50
Jahresfehlbetrag	-10.036	-1.261	-1
Eigenkapital	578	3.951	49
Rückstellungen	1.613	1.067	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.000	3.955	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51	49	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	31.665	9.245	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.155	1.526	1
<b>GuV</b>	1. Januar – 31. Dezember	1. Januar – 31. Dezember	21. Oktober – 31. Dezember
Umsatzerlöse	297	62	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-9.865	-1.261	-1
Jahresfehlbetrag	-10.036	-1.261	-1

## **Gesellschaftsrechtliche Regelungen in den Beteiligungsgesellschaften**

Die Gesellschaftsverträge der Kommanditgesellschaften, Eigentümer der Shoppingcenter, sehen jeweils eine Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft und Stimmengewährung bei Beschlüssen entsprechend der Höhe der Beteiligung vor. Beschlussfassungen erfolgen zumeist mit einfacher Mehrheit; bestimmte Beschlüsse, wie z.B. Auflösung der Gesellschaft und Änderung des Gesellschaftsvertrages, bedürfen jeweils einer qualifizierten Mehrheit (vergleiche hierzu insbesondere die Ausführungen zu den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften).

### **Verträge der Beteiligungsgesellschaften**

Die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, die DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, die Altmarkt-Galerie Dresden KG und die City-Galerie Wolfsburg KG haben jeweils Verträge mit der Deutsche Grundbesitz Management GmbH über Konzeption und Marketing sowie Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie geschlossen.

Darüber hinaus haben alle inländischen Gesellschaften Verträge über die laufende Geschäftsbesorgung sowie über die Finanzierungsvermittlung mit der Deutsche Grundbesitz Management GmbH bzw. mit Gesellschaften der ECE geschlossen. Verträge über die Eigenkapitalvermittlung wurden zudem von den Gesellschaften mit Ausnahme der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG und der City-Arkaden Wuppertal KG mit der Deutsche Bank Aktiengesellschaft und der Deutsche Grundbesitz Management GmbH geschlossen.

Ebenso wurden von den Gesellschaften zahlreiche Dienstleistungsverträge mit verschiedenen Vertragspartnern abgeschlossen. Die aus Sicht der Deutsche Euroshop AG wichtigsten Verträge werden nachfolgend unter dem Punkt Vertragsstrukturen aufgeführt.

### **Geschäftsbesorgungsvertrag**

Die Deutsche Euroshop AG hat mit der Deutsche Grundbesitz Management GmbH einen Vertrag über Unterstützungstätigkeiten im Rahmen der Geschäftstätigkeit und Verwaltung geschlossen. Danach unterstützt die Deutsche Grundbesitz Management GmbH die AG in folgenden Tätigkeiten und erhält hierfür je Quartal eines Kalenderjahres bzw. jährlich folgende Honorare:

Rechnungswesen und Buchhaltung	EUR 100.000(p.a.), <i>Laufzeit bis 30.06.2003,</i>
Einkaufs- und Verkaufskoordination	EUR 12.500(p.Q.), <i>Laufzeit bis 31.12.2005,</i>
Finanzplanung und Portfoliomanagement	EUR 50.000 (p.Q.), <i>Laufzeit bis 31.12.2002,</i>
EDV-Versorgung	EUR 50.000(p.a.) und <i>Laufzeit bis 31.12.2005,</i>
Allgemeine Verwaltung	EUR 100.000(p.a.). <i>Laufzeit bis 31.12.2004,</i>

Die Tätigkeit der Deutsche Grundbesitz Management GmbH im Rahmen der Einkaufs- und Verkaufskoordination umfassen u.a. die Marktbeobachtung im Segment Shoppingcenter in Deutschland und dem europäischen Ausland. Bei Beauftragung der Mitwirkung bei einem Erwerb oder einer Veräußerung einer Immobilie oder einer Beteiligung an einer solchen erhält die Deutsche Grundbesitz

Management GmbH im Fall des erfolgreichen Erwerbs oder Veräußerung eine einmalige Vergütung in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. des Gegenwerts.

Soweit die Erfüllung der übernommenen Tätigkeiten über das Maß des Gewöhnlichen hinausgehen oder weitere nicht bezeichnete Leistungen erbracht werden, sind diese separat zu vergüten. Sämtliche Vergütungen sind zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Die Deutsche Grundbesitz Management GmbH ist berechtigt, Aufgaben auf Dritte zur Ausführung zu übertragen.

Die Deutsche Grundbesitz Management GmbH haftet jeweils für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von drei Jahren nach Entstehung des Anspruches und sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten ab Kenntniserlangung geltend zu machen.

## **Vertragsstrukturen**

### **1. DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG**

*Beratungsvertrag (Steuerberatung)*

mit CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

*Finanzierungsvermittlungsvertrag*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Geschäftsbesorgungsvertrag über die laufende Fondsverwaltung*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Konzeptions- und Marketingvertrag*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Vereinbarung über die Vermittlung von Eigenkapital*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

### **2. Main-Taunus-Zentrum Wieland KG**

*Objektentwicklungsvertrag*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Generalplanungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vermietungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag (Objektverwaltung)*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Beratungsvertrag (Steuerberatung)*

mit CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

*Finanzierungsvermittlungsvertrag*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Geschäftsbesorgungsvertrag über die laufende Fondsverwaltung*  
mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

### **3. Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG**

*Objektentwicklungsvertrag*  
mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Generalplanungsvertrag*  
mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vermietungsvertrag*  
mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag (Objektverwaltung)*  
mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Beratungsvertrag (Steuerberatung)*  
mit CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

*Finanzierungsvermittlungsvertrag*  
mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Geschäftsbesorgungsvertrag über die laufende Fondsverwaltung*  
mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Konzeptions- und Marketingvertrag*  
mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie*  
mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Vereinbarung über die Vermittlung von Eigenkapital*  
mit Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

### **4. Altmarkt-Galerie Dresden KG**

*Objektentwicklungsvertrag*  
mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Generalplanungsvertrag*  
mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vermietungsvertrag*  
mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vertrag über wirtschaftliche Betreuung*  
mit GB Immobilien G.m.b.H., Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag (Objektverwaltung)*  
mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Beratungsvertrag (Steuerberatung)*  
mit CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

*Finanzierungsvermittlungsvertrag*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag über die laufende Fondsverwaltung*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Konzeptions- und Marketingvertrag*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Vereinbarung über die Vermittlung von Eigenkapital*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

**5. Objekt City-Point Kassel GmbH & Co KG**

*Objektentwicklungsvertrag*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Generalplanungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vermietungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vertrag über wirtschaftliche Betreuung*

mit GB Immobilien G.m.b.H., Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag (Objektverwaltung)*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Beratungsvertrag (Steuerberatung)*

mit CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

*Vertrag über die Betreuung des Auftraggebers bei der Kapitalbeschaffung und -bereitstellung*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

**6. City-Galerie Wolfsburg KG**

*Objektentwicklungsvertrag*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Generalplanungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vermietungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vertrag über wirtschaftliche Betreuung*

Kommanditgesellschaft GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag (Objektverwaltung)*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Beratungsvertrag (Steuerberatung)*

mit CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

*Finanzierungsvermittlungsvertrag*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag über die laufende Fondsverwaltung*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Konzeptions- und Marketingvertrag*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

*Vereinbarung über die Vermittlung von Eigenkapital*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

## **7. City-Arkaden Wuppertal KG**

*Objektentwicklungsvertrag*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Generalplanungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vermietungsvertrag*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Vertrag über wirtschaftliche Betreuung*

Kommanditgesellschaft GB Gewerbebau G.m.b.H. & Co., Hamburg

*Geschäftsbesorgungsvertrag (Objektverwaltung)*

mit ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

*Beratungsvertrag (Steuerberatung)*

mit CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg

*Finanzierungsvermittlungsvertrag*

mit Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg

## **8. Deutsche Euroshop AG**

*Zahlstellenvertrag*

mit Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

*Vertrag über Unterstützungstätigkeiten im Rahmen der Geschäftstätigkeit und Verwaltung*

mit Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

## VIII. Steuerliche Anmerkungen

### Besteuerung in Deutschland

Der folgende Abschnitt enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit den Aktien bedeutsam sind oder werden können. Er soll keine umfassende, vollständige Darstellung sämtlicher deutscher steuerlicher Aspekte sein, die für Aktionäre relevant sein könnten. Grundlage der Zusammenfassung ist das zur Zeit der Abfassung dieses Prospekts geltende nationale deutsche Steuerrecht sowie typische Doppelbesteuerungsabkommen, wie sie derzeit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und anderen Staaten bestehen. In beiden Bereichen können sich Vorschriften kurzfristig ändern, unter Umständen auch rückwirkend. Erhebliche Änderungen der derzeit geltenden Vorschriften werden ab dem 1. Januar 2001 in Kraft treten (zu den Einzelheiten siehe unten unter „Steuersenkungsgesetz“).

Interessierten Investoren wird empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung bzw. unentgeltlichen Übertragung von Aktien und wegen des bei einer ggf. möglichen Erstattung deutscher Quellensteuer einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs angemessen zu berücksichtigen.

### Besteuerung der Gesellschaft

Nach derzeit geltendem Recht unterliegen deutsche Kapitalgesellschaften der Körperschaftsteuer zum Satz von 40% auf nicht ausgeschüttete und von 30% auf ausgeschüttete Gewinne. Steuerfrei sind Dividendenzahlungen, die aus steuerfreien ausländischen Erträgen geleistet werden oder die steuerlich als Kapitalrückzahlung gelten. Auf die festgesetzte Körperschaftsteuerschuld wird ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% erhoben. Gegenwärtig führen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag zu einer effektiven Gesamtbelastung ausgeschütteter Gewinne von 31,65%.

Zusätzlich unterliegen deutsche Kapitalgesellschaften einer gewinnabhängigen Gewerbesteuer, deren genaue Höhe davon abhängig ist, in welcher Gemeinde die Gesellschaft mit ihren Betriebsstätten ansässig ist. Bei der Ermittlung der Körperschaftsteuer der Kapitalgesellschaft ist die Gewerbebesteuer als Betriebsausgabe abzugsfähig.

Durch die steuerliche Abzugsfähigkeit von Werbungskosten und Betriebsausgaben, insbesondere Abschreibungen, ergeben sich bei den von der Deutsche Euroshop AG gehaltenen Personengesellschaften in den ersten Jahren erhebliche Verluste, die bei der Deutsche Euroshop AG zu vortragsfähigen körperschaftsteuerlichen Verlusten führen. Demgegenüber sind handelsrechtlich die Verluste der Personengesellschaften grundsätzlich im Einzelabschluss der Deutsche Euroshop AG nicht zu buchen, es sei denn, es liegt eine dauernde Wertminderung eines Personengesellschaftsanteils vor, der eine Abschreibung erforderlich machen würde. Somit entsteht handelsrechtlich in dem Einzelabschluss der Deutsche Euroshop AG kein bzw. ein wesentlich niedrigerer Verlustvortrag als dies körperschaftsteuerlich der Fall ist.

Die aus den Beteiligungsgesellschaften verfügbare Liquidität wird dadurch ausgeschüttet, dass die gebildete Kapitalrücklage sukzessive aufgelöst wird. Der dadurch entstehende Bilanzgewinn kann an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Da nach derzeitiger Planung der Gesellschaft in den ersten Jahren keine steuerpflichtigen Gewinne entstehen, ist diese Ausschüttung steuerfrei (Ausschüttung aus EK04,

bzw. ab 2001 aus dem steuerlichen Einlagekonto). Bei Aktien, die im Betriebsvermögen des Anlegers gehalten werden, oder bei wesentlichen Beteiligungen im Sinne des § 17 EStG mindern EK04-Ausschüttungen den Buchwert der Aktien in der Steuerbilanz bzw. bei wesentlichen Beteiligungen die Anschaffungskosten. Bei einer späteren Weiterveräußerung entsteht dadurch ein höherer steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn. Übersteigen die kumulierten EK04-Ausschüttungen den Buchwert der Beteiligung bzw. bei wesentlicher Beteiligung die Anschaffungskosten, ist der übersteigende Betrag steuerpflichtig. Bei Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens (s.u.) ist der künftige Veräußerungsgewinn ab 1. Januar 2002 zur Hälfte steuerpflichtig bzw., sofern Körperschaften an der Deutsche Euroshop AG beteiligt sind, steuerfrei.

### **Besteuerung von Dividenden**

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, unterliegen bei diesen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Ausnahmen gelten u.U. für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Kapitalrückzahlung gelten oder die unmittelbar an in Deutschland ansässige, der Körperschaftsteuer unterliegende Aktionäre aus steuerfreien ausländischen Erträgen geleistet werden. Die Steuer bemisst sich nach dem allgemeinen Tarif. Dividendenzahlungen an natürliche Personen, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, sind jedoch regelmäßig steuerfrei, soweit sie zusammen mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerfreibetrag von DM 3.000 (bzw. DM 6.000 bei zusammenveranlagten Ehegatten) nicht übersteigen. Auf die festgesetzte Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Aktionärs wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5% erhoben.

Bei nicht in Deutschland ansässigen Aktionären, die Aktien im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland halten, werden die Dividenden als Teil des Gewinns aus der Betriebsstätte besteuert. Ist der Aktionär eine natürliche Person, so wird die Einkommensteuer nach dem für Inländer geltenden Tarif ermittelt, dieser beträgt aber mindestens 25%. Erträge aus Aktien, die zum Vermögen einer Betriebsstätte gehören, die eine ausländische juristische Person in Deutschland unterhält, unterliegen der deutschen Körperschaftsteuer zum Satz von 40%. Auch hier wird ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der festgesetzten Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer erhoben. Der Transfer des Gewinns aus der Betriebsstätte an das ausländische Stammhaus unterliegt nicht der deutschen Kapitalertragsteuer.

In Deutschland ansässige Aktionäre sowie nicht in Deutschland ansässige Aktionäre, die Aktien im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland halten, sind zur Anrechnung oder Erstattung von 3/7 der von einer deutschen Kapitalgesellschaft ausgeschütteten Bardividende (von der Hauptversammlung beschlossene Dividende) berechtigt (§ 50 Abs.5 Satz 3 EStG). Dadurch verringert sich auch die Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag auf ihre jeweilige Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerschuld. Soweit Gewinne ausgeschüttet werden, die bei der Gesellschaft z.B. aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerbefreit sind oder die steuerlich als Kapitalrückzahlung gelten, entsteht kein Anrechnungsguthaben.

Nicht in Deutschland ansässigen Aktionären wird das körperschaftsteuerliche Anrechnungsguthaben weder angerechnet noch erstattet, es sei denn, sie halten ihre Aktien im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Deutschland.

In Deutschland ansässige Aktionäre, Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften, die Aktien in einem gewerblichen Betriebsvermögen halten, unterliegen mit der erhaltenen Bruttodividende (Bardividende zuzüglich Körperschaftsteueranrechnungsguthaben) der Gewerbebeertragsteuer, wenn ihre Beteiligung zum Beginn des Kalenderjahres weniger als ein Zehntel des Grundkapitals betrug.

Deutsche Kapitalgesellschaften haben von ihren Gewinnausschüttungen eine Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) in Höhe von 25% der Bardividende einzubehalten. Dies gilt nicht soweit es sich um EK04-Ausschüttungen handelt. Der Solidaritätszuschlag von 5,5% wird auch auf die Kapitalertragsteuer aufgeschlagen, so dass die Gesamtbelastung daraus 26,375% der Bardividende beträgt.

In Deutschland ansässige Aktionäre sowie ausländische Aktionäre, die Aktien im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland halten, sind zur Anrechnung bzw. Erstattung der von der ausschüttenden Gesellschaft einbehaltenen Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) auf ihre Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerschuld berechtigt.

Für Ausschüttungen an Aktionäre, die ihre Aktien nicht im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland halten und in einem Land ansässig sind, mit dem Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, wird der Quellensteuersatz nach den meisten Doppelbesteuerungsabkommen auf 15% abgesenkt. Die Quellensteuerermäßigung wird in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlags sowie der Kapitalertragsteuer und der unter Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Quellensteuer auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung (Bundesamt für Finanzen, Friedhofstrasse 1, 53225 Bonn) erstattet wird. Formulare für den Erstattungsantrag sind bei der deutschen Finanzverwaltung oder bei den deutschen Botschaften bzw. Konsulaten in verschiedenen Staaten erhältlich. Noch weitergehende Ermäßigungen sehen die meisten Doppelbesteuerungsabkommen für Dividenden vor, die an nicht in Deutschland ansässige Kapitalgesellschaften ausgeschüttet werden, denen mindestens 10% der (bei einigen Abkommen: stimmberechtigten) Aktien der ausschüttenden Gesellschaft gehören. Das gleiche gilt für Dividenden, die an Muttergesellschaften im Sinne der Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990 (sog. Mutter-Tochter-Richtlinie) ausgeschüttet werden. In diesen Fällen kann auf Antrag und bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen bereits bei der Ausschüttung der niedrigere Quellensteuersatz berücksichtigt bzw. von der Einbehaltung von Quellensteuer abgesehen werden.

In Deutschland ansässigen Aktionären, die ihrer Depotbank eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung ihres Sitz-/Wohnsitzfinanzamts vorgelegt haben, wird die Dividende ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag zuzüglich der anrechenbaren Körperschaftsteuer ausgezahlt. Das gleiche gilt im Falle der Einreichung eines Freistellungsauftrags, soweit das in diesem Auftrag genannte Freistellungsvolumen nicht durch andere Erträge aus Kapitalvermögen bereits aufgebraucht ist. Auch steuerbefreiten Körperschaften kann die Depotbank bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung die Dividende ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag auszahlen; eine Anrechnung oder Erstattung von Körperschaftsteuer erfolgt in diesen Fällen jedoch nicht.

### **Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von einem in Deutschland ansässigen Aktionär im Betriebsvermögen oder von einem nicht in Deutschland ansässigen Aktionär im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland gehalten werden, unterliegen ohne Besonderheiten der Besteuerung.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die in Deutschland ansässige Aktionäre im Privatvermögen halten, sind hingegen nur zu versteuern, wenn die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb stattfindet oder – nach Ablauf dieser Frist – wenn der Aktionär zu irgendeinem Zeitpunkt während der fünf Jahre vor der Veräußerung zu mindestens 10% unmittelbar oder mittelbar an der Gesellschaft beteiligt war. Hat der Aktionär die Aktien unentgeltlich erworben, werden die Besitzzeit und die Be-

teiligungsquote des Vorbesitzers mitberücksichtigt. Ein nicht in Deutschland ansässiger Aktionär, der die Aktien nicht im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland hält, unterliegt mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien der deutschen Besteuerung nur, wenn er zu irgendeinem Zeitpunkt während der fünf Jahre vor der Veräußerung zu mindestens 10% unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Insoweit sehen die meisten deutschen Doppelbesteuerungsabkommen sogar eine vollständige Befreiung von der deutschen Besteuerung vor.

### **Vermögensteuer**

Vermögensteuer wird für Veranlagungszeiträume seit 1997 nicht mehr erhoben.

### **Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer**

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer grundsätzlich nur, wenn

- (a) der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensübergangs in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- (b) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist, oder
- (c) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen (z.B. dasjenige mit den USA) sehen gewöhnlich vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur in den Fällen (a) und (b) erhoben werden kann.

### **Sonstige Steuern**

Beim Kauf, Verkauf oder der sonstigen Veräußerung von Aktien fällt keine deutsche Kapitalverkehrssteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Abgabe an.

### **Steuersenkungsgesetz**

Am 14. Juli 2000 hat der Bundesrat das Steuersenkungsgesetz verabschiedet, das hinsichtlich der oben beschriebenen deutschen Besteuerung die nachfolgend erläuterten Änderungen vorsieht. Grundsätzlich treten die Änderungen zum 1. Januar 2001 in Kraft. Einige Vorschriften werden erst ab 2002 in Kraft treten. Weicht das Geschäftsjahr der Gesellschaft vom Kalenderjahr ab, kann das neue Recht auch erst zu einem noch späteren Zeitpunkt anwendbar sein. Es wird erwartet, dass das Steuersenkungsgesetz in einzelnen Punkten noch vor seinem Inkrafttreten geändert wird. Das Steuersenkungsgesetz sieht folgendes vor:

- Das Anrechnungsverfahren wird abgeschafft. Eine Anrechnung der von der Gesellschaft gezahlten Körperschaftsteuer auf Aktionärebene findet nicht mehr statt. Dividendenausschüttungen der Gesellschaft für das Jahr 2000, die im Jahr 2001 erfolgen, unterliegen noch dem Anrechnungsverfahren. Weicht das Wirtschaftsjahr der Gesellschaft vom Kalenderjahr ab, ist das An-

rechnungsverfahren auch noch auf Gewinne des Geschäftsjahrs 2000/2001 anzuwenden, die im Geschäftsjahr 2001/2002 ausgeschüttet werden.

- Der Körperschaftsteuersatz für thesaurierte und ausgeschüttete Gewinne beträgt einheitlich 25%. Er gilt auch für Gewinne aus einer deutschen Betriebsstätte einer nicht in Deutschland ansässigen Körperschaft.
- Die Kapitalertragsteuer auf Dividenden wird auf 20% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) abgesenkt. Dies gilt nicht für Dividenden, die noch dem Anrechnungsverfahren unterliegen. Kapitalrückzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto unterliegen nicht der Kapitalertragsteuer.
- Bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die natürliche Personen sind, wird nur noch die Hälfte der Dividenden zur Einkommensteuer herangezogen. Entsprechend sind auch die mit der Beteiligung verbundenen Werbungskosten nur noch zur Hälfte abziehbar. Ist der Aktionär eine Kapitalgesellschaft, so werden die Dividenden bei ihm nicht besteuert; der Abzug von mit der Beteiligung im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen ist in diesem Fall ausgeschlossen. Dividendenzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto bleiben steuerfrei. Die Neuregelung gilt nicht für Dividenden, die noch dem Anrechnungsverfahren unterliegen.
- Gewinne einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person aus der Veräußerung im Privatvermögen gehaltener Aktien sind bei Veräußerung innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb steuerpflichtig. Darüber hinaus sind Veräußerungsgewinne nach Ablauf dieser Haltefrist steuerpflichtig, wenn der Aktionär zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% am Nennkapital der Gesellschaft beteiligt war. Hat der Aktionär die Aktien unentgeltlich erworben, werden die Besitzzeit und die Beteiligungsquote des Vorbesitzers mitberücksichtigt. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Beteiligungsquote werden auch Beteiligungen berücksichtigt, die bereits vor der Gesetzesänderung bestanden haben. Hält ein in Deutschland ansässiger Aktionär die Aktien im Betriebsvermögen, so sind Veräußerungsgewinne stets steuerpflichtig. Die Steuerpflicht erstreckt sich bei Aktionären, die natürliche Personen sind, nur auf die Hälfte des Veräußerungsgewinns; bei Aktionären, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten, gilt dies jedoch erst nach Ablauf einer Haltefrist von einem Jahr. Ist der Aktionär, eine Kapitalgesellschaft, so bleiben Veräußerungsgewinne nach Ablauf einer einjährigen Haltefrist steuerfrei. Die neuen Regeln für Veräußerungsgewinne finden erstmals für Gewinne Anwendung, die aus Veräußerungen nach Ablauf des letzten Geschäftsjahrs der Gesellschaft erfolgen, in dem auf etwaige Dividendenausschüttungen das Anrechnungsverfahren anzuwenden ist. Entspricht das Geschäftsjahr der Gesellschaft dem Kalenderjahr, so gilt das neue Recht ab dem 1. Januar 2002.



## Pro-Forma-Bilanz

Passiva

31.12.1999

EUR

<b>A. EIGENKAPITAL</b>	
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	580.000.000,00
III. Konzernergebnis	-12.416.004,33
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	-11.398.702,95
	<u>576.185.292,72</u>
<b>B. ZWECKGEBUNDENE RÜCKLAGE</b>	
	54.170,35
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>	
1. Steuerrückstellungen	94.965,94
2. Sonstige Rückstellungen	4.028.573,55
	<u>4.123.539,49</u>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>	
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.245.883,90
2. Erhaltene Anzahlungen	450.259,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.560.370,28
4. Sonstige Verbindlichkeiten	41.335.787,62
	<u>231.592.301,79</u>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	
	2.445.790,50
	<u><b>814.401.094,85</b></u>

DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 1999

Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung	1999 EUR
1. Umsatzerlöse	18.624.931,40
2. Sonstige betriebliche Erträge	675.637,94
	19.300.569,34
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.270.620,13
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.060.701,91
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	401.675,02
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27.414.648,11
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-32.043.725,79
8. Sonstige Steuern	308.840,82
<b>9. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-32.352.566,61</b>
10. auf andere Gesellschafter entfallendes Ergebnis	19.937.063,39
11. Verlustvortrag	-501,11
<b>12. Konzernergebnis</b>	<b>-12.416.004,33</b>

## **DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN**

### **PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 1999**

#### **Pro-Forma-Konzernanhang**

##### **Grundlagen**

Der Pro-forma-Konzernabschluss der Deutsche Euroshop AG zum 31. Dezember 1999 wurde nach den Vorschriften des HGB unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Da die Aufstellung eines Pro-forma-Konzernabschlusses erstmals auf den 31. Dezember 1999 erfolgt, entfällt die Angabe von Vorjahreszahlen. Die Gliederung des Pro-forma-Konzernabschlusses wurde zur Verdeutlichung der Darstellung um besondere Posten erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Pro-forma-Konzernabschluss wurde unter Berücksichtigung der folgenden wesentlichen Fiktionen und Prämissen erstellt:

Die Deutsche Euroshop AG wird entsprechend der bestehenden Planung mit einem Grundkapital von EUR 20 Mio. ausgestattet. Darüber hinaus wird eine freiwillige Einlage von EUR 580 Mio. geleistet, die in die Kapitalrücklage eingestellt wird. Es wurde angenommen, dass diese Beträge bis zum 31. Dezember 1999 voll eingezahlt worden sind.

Diese Eigenmittel werden zum Erwerb von Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften eingesetzt. Im Rahmen einer Fiktion wurde unterstellt, dass Beteiligungen an sechs Immobiliengesellschaften bereits vor dem 31. Dezember 1999 durch ausschließlichen Einsatz von Eigenmitteln erworben wurden. Hinsichtlich des verbleibenden Eigenkapitals der Deutsche Euroshop AG wurde angenommen, dass diese Mittel als freie Liquidität für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Für Zwecke des Pro-forma-Konzernabschlusses wurde angenommen, dass die Deutsche Euroshop AG aus dem Konzern der Deutsche Bank AG ausscheidet. Etwa gegenüber Gesellschaften des Deutsche Bank Konzerns bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten werden dementsprechend umgliedert.

Bei einigen einbezogenen Gesellschaften bestehen Ergebnisverteilungsvereinbarungen, nach denen die Jahresergebnisse bis zum Jahre 2000 und darüber hinaus abweichend von den Anteilen am Kapital den Gesellschaftern zugewiesen werden. Diese Ergebnisverteilungsregelungen wurden in den Pro-forma-Konzernabschluss unverändert aus den Einzelabschlüssen übernommen.

##### **Konsolidierungskreis**

Auf der Grundlage der vorstehend dargestellten Fiktion wurden in die Konsolidierung neben der Deutsche Euroshop AG als Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile der Deutsche Euroshop AG %
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligung von 91,61% an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligungen an SCI Val Commerces , Paris/Frankreich (99,94 %) Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien (100%)	92,82
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00

Damit werden sämtliche direkten und indirekten Beteiligungen der Deutsche Euroshop AG in die Konsolidierung einbezogen. Die Beteiligungen, an denen die Deutsche Euroshop AG in der zugrundegelegten Fiktion Anteile von weniger als 50% hält, wurden quotenmäßig konsolidiert (§ 310 HGB), da die Deutsche Euroshop AG diese Gesellschaften gemeinsam mit den anderen Gesellschaftern führen wird.

### Konsolidierungsgrundsätze

Die in den Pro-forma-Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der inländischen Gesellschaften wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den 31. Dezember aufgestellt. Bei den ebenfalls auf den 31. Dezember aufgestellten Abschlüssen der ausländischen Gesellschaften wurden, soweit erforderlich, Anpassungen an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB vorgenommen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode (Buchwertmethode). Die Erstkonsolidierung wurde gemäß § 302 Abs. 2 HGB auf den Zeitpunkt des angenommenen Erwerbs der Anteile vorgenommen. Die sich aus der Verrechnung der Beteiligungswertansätze mit den auf sie entfallenden Eigenkapitalanteilen ergebenden ausschließlich aktiven Unterschiedsbeträge wurden vollständig einzelnen Vermögensgegenständen zugerechnet und über die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden eliminiert. Zwischengewinne waren nicht zu eliminieren. Sonstige erfolgswirksame Konsolidierungsvorgänge erforderten keine Steuerabgrenzung nach § 306 HGB.

Für die quotenmäßig einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen gelten die gleichen Konsolidierungsgrundsätze. Erforderliche Konsolidierungsmaßnahmen aus Beziehungen mit quotenmäßig konsolidierten Unternehmen wurden beteiligungsproportional vorgenommen.

Währungsumrechnungen waren ausschließlich zu den festgelegten EURO-Paritäten erforderlich.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden im Pro-forma-Konzernabschluss einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Grundsätzlich erfolgt die Abschreibung linear bzw. gestaffelt linear mit den ertragsteuerlich höchstzulässigen Sätzen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden bei erkennbaren Risiken Einzelwertberichtigungen in erforderlicher Höhe vorgenommen.

Die übrigen Aktivposten sind mit dem Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem dem Rückzahlungsbetrag entsprechenden Nominalwert angesetzt.

## Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagespiegel.

	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten TEUR	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau TEUR	Vorgesehene Investitionen TEUR	Insgesamt TEUR
<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>				
Stand 1. Januar 1999	272.291	8.676	0	280.967
Zugänge	118.284	38.828	103.494	260.606
Abgänge	306	0	0	306
Umbuchungen	-7.692	7.692	0	0
Stand 31. Dezember 1999	382.577	55.196	103.494	541.267
<b>Abschreibungen</b>				
Stand 1. Januar 1999	22.152	0	0	22.152
Abschreibungen 1999	9.271	0	0	9.271
Abgänge	120	0	0	120
Stand 31. Dezember 1999	31.303	0	0	31.303
<b>Buchwert 31. Dezember 1999</b>	<b>351.274</b>	<b>55.196</b>	<b>103.494</b>	<b>509.964</b>

Die unter dem Sonderposten „Vorgesehene Investitionen“ ausgewiesenen Beträge resultieren aus der Fiktion der vollständigen Einzahlung des Eigenkapitals zum angenommenen Zeitpunkt des Erwerbs der Beteiligungen und sind dazu bestimmt, zukünftig anfallende Herstellkosten der derzeit im Bau befindlichen Immobilien zu begleichen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio von TEUR 2.128 enthalten.

Bei der Aufstellung des Pro-forma-Konzernabschlusses wurde die vollständige Einzahlung von Grundkapital und Kapitalrücklage unterstellt.

Das Grundkapital der Deutsche Euroshop AG von EUR 20 Mio. ist eingeteilt in 15.625.000 auf den Namen lautende Stammaktien (nennwertlose Stückaktien).

Als Kapitalrücklagen werden freiwillige Zuzahlungen seitens der Aktionäre im Sinne von § 272 Abs. 2 Ziffer 4 HGB von EUR 580 Mio. ausgewiesen.

Der Ausgleichsposten für die Anteile anderer Gesellschafter enthält die auf Mitgesellschafter bei den konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteile am Kapital und am Ergebnis.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten als wesentlichen Posten Verpflichtungen aus erbrachten, noch nicht abgerechneten Bauleistungen sowie noch nicht in Rechnung gestellten Dienstleistungen.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich nach ihren Restlaufzeiten wie folgt:

	bis zu 1 Jahr TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.759	151.923
Erhaltene Anzahlungen	450	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.560	0
Sonstige Verbindlichkeiten	41.336	0

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von insgesamt TEUR 167.511 durch Grundpfandrechte besichert.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nahezu ausschließlich im Voraus erhaltene Mieten des Jahres 2000 ausgewiesen.

#### **Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus Vermietungsleistungen. Sie entfallen in Höhe von TEUR 2.726 auf das europäische Ausland.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die nicht auf die Mieter umlegbaren Neben- und Betriebskosten, Grundstücksverwaltungskosten, nicht aktivierungsfähige Baunebenkosten, Instandhaltungsaufwand sowie die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung und der Verwaltung der Gesellschaften.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern.

### **Sonstige Angaben**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Konzern ausschließlich aus in Auftrag gegebenen Bauleistungen (Bestellobligo). Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Im Konzern wurden im Jahre 1999 keine Mitarbeiter beschäftigt.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der Deutsche Euroshop AG haben im Jahre 1999 keinerlei Bezüge von der Gesellschaft erhalten. Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt.

Eschborn/Hamburg, im September 2000

## DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

### PRO-FORMA-KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 1999

#### Grundlagen

Die Deutsche Euroshop AG hat zum 31. Dezember 1999 einen Pro-forma-Konzernabschluss aufgestellt. Grundlage dieses Pro-forma-Konzernabschlusses sind eine Reihe von Fiktionen und Annahmen, insbesondere hinsichtlich der Höhe der Eigenkapitalausstattung der Deutsche Euroshop AG, des Zeitpunkts der Einzahlung dieser Eigenmittel sowie der Verwendung dieser Mittel, u.a. für den Erwerb von Beteiligungen. Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf die Darstellung im Anhang zum Pro-forma-Konzernabschluss zum 31. Dezember 1999.

#### Lage des Konzerns und geschäftliche Entwicklung

Auf der Grundlage der vorstehend dargestellten Fiktion wurden in den Pro-forma-Konzernabschluss neben der Deutsche Euroshop AG als Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile der Deutsche Euroshop AG %
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligung von 91,61% an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligungen an SCI Val Commerces , Paris/Frankreich (99,94%) Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien (100%)	92,82
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00

Die Deutsche Euroshop AG betreibt ausschließlich das Immobiliengeschäft. Sie fungiert in der zugrundeliegenden Fiktion derzeit als reine Holdinggesellschaft, deren Tätigkeit sich auf die Verwaltung ihres Beteiligungsbesitzes beschränkt. Eigener unmittelbarer Immobilienbesitz besteht zur Zeit nicht.

Die Lage des Konzerns und die geschäftliche Entwicklung des Jahres 1999 werden daher von den Verhältnissen bei den oben abschließend aufgeführten Beteiligungsgesellschaften bestimmt.

Bei der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG handelt es sich um eine Zwischenholdinggesellschaft, die ausschließlich eine Beteiligung an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG hält und im übrigen keine weiteren geschäftlichen Aktivitäten entfaltet.

Die übrigen Beteiligungsgesellschaften unterhalten bzw. errichten jeweils ein zur Vermietung an den gewerblichen Einzelhandel bestimmtes Einkaufszentrum an den aus der Firmierung ersichtlichen Standorten in Deutschland; die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG ist darüber hinaus, wie der vorstehenden Übersicht zu entnehmen ist, an einer französischen und einer italienischen Immobilienobjektgesellschaft beteiligt. Diese ausländischen Gesellschaften betreiben jeweils ein Einkaufszentrum in Annemasse/Frankreich bzw. in Tavagnacco/Italien.

Die Center verfügen nahezu ausschließlich über Einzelhandelsflächen, lediglich geringe Anteile der vermietbaren Flächen entfallen auf Büro- oder Praxisräume. Sämtliche Objekte bieten umfangreiche Parkflächen, zum Teil in eigenen Parkhäusern, zum Teil auf Freiflächen.

Das Main-Taunus-Zentrum und das Rhein-Neckar-Zentrum sowie die ausländischen Center sind bereits seit längerer Zeit in Betrieb. Das Rhein-Neckar-Zentrum soll bis zum Jahr 2003 in erheblichem Umfang erweitert und modernisiert werden, das vorgesehene Investment wird sich auf rd. EUR 80 Mio. belaufen. Die Einkaufszentren in Wuppertal, Wolfsburg, Dresden und Kassel befinden sich zur Zeit im Bau, ihre Fertigstellung ist für die Jahre 2001 (Wuppertal und Wolfsburg) bzw. 2002 vorgesehen.

Die wesentlichen Kennziffern der Einkaufszentren, an denen der Konzern beteiligt ist, zeigt die nachstehende Übersicht (gerundete Gesamtwerte für das jeweilige Einkaufszentrum).

	Investment Mio. EUR	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Jahresmiete Mio. EUR
Main-Taunus	204	75.900	15,5
Rhein-Neckar	196	50.700	9,6
Annemasse	33	8.500	2,3
Tavagnacco	78	28.600	4,1
Wuppertal	139	29.000	7,4
Wolfsburg	130	30.000	7,3
Dresden	208	44.200	11,0
Kassel	113	28.600	6,4

Die Beträge für das Investment enthalten neben den reinen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die erworbenen Beteiligungen bzw. zu errichtenden Bauten auch sämtliche anfallenden Nebenkosten einschließlich Finanzierungskosten bis zur Inbetriebnahme sowie Kosten der Eigenkapitalbeschaffung, Betreuungskosten und ähnliches bei den einzelnen Gesellschaften.

Die vermietbaren Flächen entsprechen dem derzeitigen Istzustand bzw. Planungsstand bei den im Bau befindlichen Objekten.

Die angegebenen Mieterträge entsprechen bei den in Betrieb befindlichen, derzeit voll vermieteten Einkaufszentren den im Jahre 1999 erzielten Mieteinnahmen. Bei den im Bau befindlichen Objekten wurden die derzeit erwarteten Mieterträge für das erste volle Betriebsjahr angegeben.

Sämtliche Einkaufszentren befinden sich in sehr guten oder mindestens guten innerstädtischen bzw. stadtnahen Lagen und verfügen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen über erhebliche Kaufkraft-

potenziale. In allen Objekten besteht ein optimierter Mix aus Großflächenanbietern und kleineren Fachgeschäften. Mit der Verwaltung und dem Management der Einkaufszentren sind namhafte Spezialunternehmen beauftragt, die über das zur optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung der Standorte erforderliche Know how aus langjähriger Erfahrung verfügen.

Die geschäftliche Entwicklung des Konzerns im Jahre 1999 wird weitgehend von der umfangreichen und andauernden Investitions- und Bautätigkeit bestimmt. So wurde im Jahre 1999 mit dem Bau der vier neuen inländischen Center begonnen. Das Objekt in Frankreich wurde zu Beginn des Jahres, das Objekt in Italien kurz vor Jahresende erworben.

Bauverträge für die in der Entstehung befindlichen Immobilien sind weitestgehend zu Festpreisen abgeschlossen worden. Die langfristige Fremdfinanzierung mit Zinsfestschreibungszeiträumen von bis zu 15 Jahren wurde bereits durchweg auf Basis des derzeit niedrigen Zinsniveaus vertraglich gesichert. Es bestehen Vermietungs- und Verwaltungsverträge mit dem inländischen Marktführer für das Management von Einkaufszentren. Die Vermietungsaktivitäten sind weit fortgeschritten; sowohl mit namhaften Einzelhandelsketten als auch mit örtlichen Fachhändlern konnte bereits eine Vielzahl von ab dem Zeitpunkt der Centereröffnung wirksamen Mietverträgen abgeschlossen werden.

Der ausgewiesene Konzernjahresfehlbetrag 1999 beträgt rd. EUR 32,4 Mio.; er entfällt aufgrund bestehender besonderer Ergebnisverteilungsabreden mit den Mitgesellschaftern bei einigen Konzernunternehmen in Höhe von rd. EUR 19,9 Mio. auf konzernfremde Gesellschafter.

Ursächlich für die Entstehung des Fehlbetrages sind zum einen die im Jahre 1999 angefallenen nicht aktivierungsfähigen erheblichen Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Bau von Einkaufszentren und dem Erwerb von Objekten. Ferner sind in nennenswertem Umfang bei den einzelnen Gesellschaften Kosten der Eigenkapitalbeschaffung, der Fremdkapitalbeschaffung und für Beratungs- und Vermittlungsleistungen angefallen. Weiterhin ist der ausgewiesene Zinsaufwand des Konzerns deutlich von Kosten der Bauzwischenfinanzierung und der Sicherung der langfristigen Fremdfinanzierung beeinflusst.

Dem stehen Umsatzerlöse lediglich aus den drei während des Jahres 1999 in Betrieb befindlichen Einkaufszentren gegenüber, so dass insgesamt die in 1999 angefallenen handelsrechtlich zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht gedeckt werden konnten.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die Immobilienobjektgesellschaften Abschreibungen auf die Gebäude in Höhe der steuerlich zulässigen Höchstsätze vornehmen. Die diesen zulässigen Werten zugrundeliegenden Nutzungsdauern liegen regelmäßig weit unter der tatsächlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Immobilien. Infolgedessen kommt es bei derartigen Gesellschaften zu Verlustausweisen über lange Zeiträume. Diesem Effekt gegenüber steht aber zwangsläufig die Bildung stiller Reserven im Anlagevermögen der Gesellschaften, da die Immobilien nur einer geringen tatsächlichen Abnutzung unterliegen. Häufig treten sogar Wertsteigerungen ein.

Ferner ist bei der Beurteilung der Ertragskraft und der Ertragslage der Immobilienobjektgesellschaften zu berücksichtigen, dass diese in der Regel nennenswerte Liquiditätsüberschüsse generieren, die bei den in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geführten Unternehmen an die Gesellschafter ausgeschüttet werden können. Nach den Bestimmungen der Gesellschaftsverträge errechnet sich der Liquiditätsüberschuss generell ausgehend vom handelsrechtlichen Jahresergebnis zuzüglich der handelsrechtlichen Abschreibungen abzüglich der planmäßigen Tilgungen auf das eingesetzte langfristige Fremdkapital.

Derartige Liquiditätsüberschüsse haben in 1999 die bereits tätigen Gesellschaften in Höhe von insgesamt rd. EUR 20 Mio. erzielt.

Unter Berücksichtigung dieser besonderen ertragsbeeinflussenden Faktoren des Jahres 1999 stellt sich die geschäftliche Entwicklung insgesamt positiv dar. Die in Betrieb befindlichen Center haben die geplanten Mieterlöse und Ergebnisse erreicht. Sämtliche Bau- sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen verlaufen aus derzeitiger Sicht positiv. Sie werden nach dem jetzigen Erkenntnisstand hinsichtlich Kosten und Fertigstellungszeitpunkten planmäßig zum Abschluss gebracht werden können.

Der Konzern verfügt über eine Eigenkapitalausstattung, die auch bei den zukünftig zu erwartenden handelsrechtlich auszuweisenden Verlusten in Verbindung mit den sich im Immobilienvermögen aufbauenden stillen Reserven den Fortbestand des Konzerns sicherstellt.

Aufgrund der vorhandenen Eigenmittel und der langfristig gesicherten Fremdfinanzierung des Immobilienbestandes ist die Liquiditätssituation des Konzerns geordnet. Aus den noch nicht für Investitionen eingesetzten Eigenmitteln der Konzernobergesellschaft in Höhe von derzeit rd. EUR 155 Mio. verfügt der Konzern über erhebliche freie Mittel, die allerdings mittelfristig für weitere Investitionen in geeignete Immobilienobjekte eingesetzt werden sollen.

### **Risikomanagementsystem und Risiken**

Die Deutsche Euroshop AG wird das nach § 91 Abs. 2 AktG erforderliche Überwachungssystem zur frühzeitigen Erkennung der den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen einrichten.

Besondere Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben und die über die allgemeinen geschäftszweigspezifischen Risiken des Betriebs von Einkaufszentren hinausgehen, sind derzeit nicht erkennbar.

### **Zukünftige Entwicklung**

Die zukünftige Entwicklung des Konzerns wird von der Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Projekte signifikant positiv beeinflusst werden und sich nach dem derzeitigen Erkenntnisstand im geplanten Rahmen bewegen. Für die nahe Zukunft bis zur endgültigen Fertigstellung der im Bau befindlichen Objekte ist weiterhin mit einer negativen Beeinflussung der Ergebnisse aufgrund der nicht aktivierungsfähigen Nebenkosten zu rechnen. Danach werden der Wegfall dieser einmaligen, mit den Investitionen verbundenen Kosten sowie die zu erwartenden deutlich höheren Mieterträge mittelfristig zu stark verbesserten, wenn auch weiterhin negativen handelsrechtlichen Ergebnisausweisen führen. Mit dieser Entwicklung wird ein nennenswerter Anstieg der erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse einhergehen.

Weitere Investitionen in Immobilienobjekte unter Einsatz der derzeit bei der Deutsche Euroshop AG verfügbaren freien Eigenmittel sind grundsätzlich vorgesehen.

Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Eschborn/Hamburg, im September 2000

DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2000

Pro-Forma-Bilanz

Aktiva	30.06.2000 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. AUSSTEHENDE EINLAGEN</b>	11.368.149,51	11.392.584,91
<b>B. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	350.468.740,75	351.273.739,09
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	96.287.160,97	55.196.112,78
	446.755.901,72	406.469.851,87
<b>II. Vorgesehene Investitionen</b>	71.845.135,65	103.494.368,97
<b>C. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.142.656,91	13.945.782,77
2. Sonstige Vermögensgegenstände	51.703.348,69	21.373.857,19
	52.846.005,60	35.319.636,96
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	242.463.728,39	255.424.636,14
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	2.310.901,43	2.300.013,00
	<b>827.589.822,30</b>	<b>814.401.094,85</b>

Passiva	30.06.2000 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	580.000.000,00	580.000.000,00
III. Konzernverlust	-22.510.128,52	-12.416.004,33
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	-19.355.704,10	-11.398.702,95
	558.134.167,38	576.185.292,72
<b>B. ZWECKGEBUNDENE RÜCKLAGE</b>		
	54.170,35	54.170,35
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
	54.170,35	54.170,35
1. Steuerrückstellungen	200.287,76	94.965,94
2. Sonstige Rückstellungen	12.739.610,85	4.028.573,55
	12.939.898,61	4.123.539,49
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
	54.170,35	54.170,35
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	202.114.514,66	187.245.883,90
2. Erhaltene Anzahlungen	450.259,99	450.259,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.359.107,58	2.560.370,28
4. Sonstige Verbindlichkeiten	45.493.770,38	41.335.787,62
	254.417.652,61	231.592.301,79
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	2.043.933,35	2.445.790,50
	<b>827.589.822,30</b>	<b>814.401.094,85</b>

DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2000

Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. – 30.06.2000 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	11.152.189,19	18.624.931,40
2. Sonstige betriebliche Erträge	17.298,29	675.637,94
	11.169.487,48	19.300.569,34
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.477.097,33	9.270.620,13
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.829.311,35	15.060.701,91
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.206.638,00	401.675,02
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.828.566,99	27.414.648,11
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-12.758.850,19	-32.043.725,79
8. Sonstige Steuern	313.736,20	308.840,82
<b>9. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-13.072.586,39</b>	<b>-32.352.566,61</b>
10. anderen Gesellschaftern zustehendes Ergebnis	2.978.462,19	19.937.063,39
11. Verlustvortrag	-12.416.004,32	-501,11
<b>12. Konzernergebnis</b>	<b>-22.510.128,52</b>	<b>-12.416.004,33</b>

## **DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN**

### **PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2000**

#### **Pro-Forma-Konzernanhang**

##### **Grundlagen**

Der Pro-forma-Konzernabschluss der Deutsche Euroshop AG zum 30. Juni 2000 wurde nach den Vorschriften des HGB unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

In den Pro-forma-Konzernabschluss wurden die in der Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2000 angefallenen Erträge und Aufwendungen einbezogen, erforderliche Abgrenzungen wurden vorgenommen. Die Zahlen des Pro-forma-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 1999 wurden zum Vergleich angegeben. Die Gliederung des Pro-forma-Konzernabschlusses wurde zur Verdeutlichung der Darstellung um besondere Posten erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Der Pro-forma-Konzernabschluss zum 30. Juni 2000 weicht in Ansatz, Gliederung und Bewertung nicht von dem Pro-forma-Konzernabschluss zum 31. Dezember 1999 ab.

Der Pro-forma-Konzernabschluss zum 30. Juni 2000 wurde ebenso wie derjenige zum 31. Dezember 1999 unter Berücksichtigung der folgenden wesentlichen Fiktionen und Prämissen erstellt:

Die Deutsche Euroshop AG wird entsprechend der bestehenden Planung mit einem Grundkapital von EUR 20 Mio. ausgestattet. Darüber hinaus wird eine freiwillige Einlage von EUR 580 Mio. geleistet, die in die Kapitalrücklage eingestellt wird. Es wurde angenommen, dass diese Beträge bis zum 31. Dezember 1999 voll eingezahlt worden sind.

Diese Eigenmittel werden zum Erwerb von Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften eingesetzt. Im Rahmen einer Fiktion wurde unterstellt, dass Beteiligungen an sechs Immobiliengesellschaften bereits vor dem 31. Dezember 1999 durch ausschließlichen Einsatz von Eigenmitteln erworben wurden. Hinsichtlich des verbleibenden Eigenkapitals der Deutsche Euroshop AG wurde angenommen, dass diese Mittel als freie Liquidität für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Für Zwecke des Pro-forma-Konzernabschlusses wurde angenommen, dass die Deutsche Euroshop AG aus dem Konzern der Deutsche Bank AG ausscheidet. Etwa gegenüber Gesellschaften des Deutsche Bank Konzerns bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten werden dementsprechend umgliedert.

Bei einigen einbezogenen Gesellschaften bestehen Ergebnisverteilungsvereinbarungen, nach denen die Jahresergebnisse bis zum Jahre 2000 und darüber hinaus abweichend von den Anteilen am Kapital den Gesellschaftern zugewiesen werden. Diese Ergebnisverteilungsregelungen wurden in den Pro-forma-konzernabschluss unverändert aus den Einzelabschlüssen übernommen.

##### **Konsolidierungskreis**

Auf der Grundlage der vorstehend dargestellten Fiktion wurden in die Konsolidierung unverändert gegenüber dem Pro-forma-Konzernabschluss zum 31. Dezember 1999 neben der Deutsche Euroshop AG als Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile der Deutsche Euroshop AG %
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligung von 91,61% an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligungen an SCI Val Commerces , Paris/Frankreich (99,94%) Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien (100%)	92,82
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00

Damit werden sämtliche direkten und indirekten Beteiligungen der Deutsche Euroshop AG in die Konsolidierung einbezogen. Die Beteiligungen, an denen die Deutsche Euroshop AG in der zugrundegelegten Fiktion Anteile von weniger als 50% hält, wurden quotenmäßig konsolidiert (§ 310 HGB), da die Deutsche Euroshop AG diese Gesellschaften gemeinsam mit den anderen Gesellschaftern führen wird.

Veränderungen im Konsolidierungskreis sind in der Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2000 nicht eingetreten.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Die in den Pro-forma-Konzernabschluss einbezogenen Zwischenabschlüsse der inländischen Gesellschaften wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den 30. Juni 2000 aufgestellt. Bei den ebenfalls auf den 30. Juni 2000 aufgestellten Abschlüssen der ausländischen Gesellschaften wurden, soweit erforderlich, Anpassungen an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB vorgenommen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode (Buchwertmethode). Die Erstkonsolidierung wurde gemäß § 302 Abs. 2 HGB auf den Zeitpunkt des angenommenen Erwerbs der Anteile vorgenommen. Die sich aus der Verrechnung der Beteiligungswertansätze mit den auf sie entfallenden Eigenkapitalanteilen ergebenden ausschließlich aktiven Unterschiedsbeträge wurden vollständig entfallenden einzelnen Vermögensgegenständen zugerechnet und über die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden eliminiert. Zwischengewinne waren nicht zu eliminieren. Sonstige erfolgswirksame Konsolidierungsvorgänge erforderten keine Steuerabgrenzung nach § 306 HGB.

Für die quotenmäßig einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen gelten die gleichen Konsolidierungsgrundsätze. Erforderliche Konsolidierungsmaßnahmen aus Beziehungen mit quotenmäßig konsolidierten Unternehmen wurden beteiligungsproportional vorgenommen.

Währungsumrechnungen waren ausschließlich zu den festgelegten EURO-Paritäten erforderlich.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden im Pro-forma-Konzernabschluss einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Grundsätzlich erfolgt die Abschreibung linear bzw. gestaffelt linear mit den ertragsteuerlich höchstzulässigen Sätzen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden bei erkennbaren Risiken Einzelwertberichtigungen in erforderlicher Höhe vorgenommen.

Die übrigen Aktivposten sind mit dem Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem dem Rückzahlungsbetrag entsprechenden Nominalwert angesetzt.

### Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagespiegel.

	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten		Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		Vorgesehene Investitionen		Insgesamt	
	30.06.2000	Vorjahr	30.06.2000	Vorjahr	30.06.2000	Vorjahr	30.06.2000	Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>								
Stand 1. Januar	382.577	272.291	55.196	8.676	103.494	0	541.267	216.398
Zugänge	6.657	118.284	7.477	38.828	0	103.494	14.124	325.175
Abgänge	20	306	0	0	0	0	20	306
Umbuchungen	-1.965	-7.692	33.614	7.692	-31.649	0	0	0
<b>Stand 30. Juni (31. Dezember)</b>	<b>387.249</b>	<b>382.577</b>	<b>96.287</b>	<b>55.196</b>	<b>71.845</b>	<b>103.494</b>	<b>555.381</b>	<b>541.267</b>
<b>Abschreibungen</b>								
Stand 1. Januar	31.303	22.152	0	0	0	0	31.303	22.152
Abschreibungen 2000 (1999)	5.477	9.271	0	0	0	0	5.477	9.271
Abgänge	0	120	0	0	0	0	0	120
<b>Stand 30. Juni (31. Dezember)</b>	<b>36.780</b>	<b>31.303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.780</b>	<b>31.303</b>
<b>Buchwert 30. Juni 2000</b>	<b>350.469</b>		<b>96.287</b>		<b>71.845</b>		<b>518.601</b>	
<b>Buchwert 31. Dezember 1999</b>		<b>351.274</b>		<b>55.196</b>		<b>103.494</b>		<b>509.964</b>

Die unter dem Sonderposten Vorgesehene Investitionen ausgewiesenen Beträge resultieren aus der Fiktion der vollständigen Einzahlung des Eigenkapitals zum angenommenen Zeitpunkt des Erwerbs der Beteiligungen und sind dazu bestimmt, zukünftig anfallende Herstellkosten der derzeit im Bau befindlichen Immobilien zu begleichen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio von TEUR 2.066 (Vorjahr TEUR 2.128) enthalten.

Bei der Aufstellung des Pro-forma-Konzernabschlusses wurde die vollständige Einzahlung von Grundkapital und Kapitalrücklage unterstellt.

Das Grundkapital der Deutsche Euroshop AG von EUR 20 Mio. ist eingeteilt in 15.625.000 auf den Namen lautende Stammaktien (nennwertlose Stückaktien).

Als Kapitalrücklagen werden freiwillige Zuzahlungen seitens der Aktionäre im Sinne von § 272 Abs. 2 Ziffer 4 HGB von EUR 580 Mio. ausgewiesen.

Der Ausgleichsposten für die Anteile anderer Gesellschafter enthält die auf Mitgesellschafter bei den konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteile am Kapital und am Ergebnis.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten als wesentlichen Posten Verpflichtungen aus erbrachten, noch nicht abgerechneten Bauleistungen sowie noch nicht in Rechnung gestellten Dienstleistungen.

	bis zu 1 Jahr		mehr als 5 Jahre	
	30.06.2000	Vorjahr	30.06.2000	Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.359	33.759	165.192	151.923
Erhaltene Anzahlungen	450	450	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.189	2.560	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	45.494	41.336	0	0

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von insgesamt TEUR 183.714 (Vorjahr TEUR 167.511) durch Grundpfandrechte besichert.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nahezu ausschließlich im Voraus erhaltene Mieten für Juli 2000 ausgewiesen.

#### **Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus Vermietungsleistungen. Sie entfallen in Höhe von TEUR 3.406 (Vorjahr TEUR 2.726) auf das europäische Ausland.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die nicht auf die Mieter umlegbaren Neben- und Betriebskosten, Grundstücksverwaltungskosten, nicht aktivierungsfähige Baunebenkosten, Instandhaltungsaufwand sowie die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung und der Verwaltung der Gesellschaften.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern.

### **Sonstige Angaben**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Konzern ausschließlich aus in Auftrag gegebenen Bauleistungen (Bestellobligo). Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Im Konzern wurden im Jahre 2000 ebenso wie im Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der Deutsche Euroshop AG haben weder im Jahre 2000 noch im Jahre 1999 Bezüge von der Gesellschaft erhalten. Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt.

Eschborn/Hamburg, im September 2000

## DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

### PRO-FORMA-KONZERNLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2000

#### Grundlagen

Die Deutsche Euroshop AG hat zum 30. Juni 2000 einen Pro-forma-Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2000 aufgestellt. Grundlage dieses Pro-forma-Konzernabschlusses sind eine Reihe von Fiktionen und Annahmen, insbesondere hinsichtlich der Höhe der Eigenkapitalausstattung der Deutsche Euroshop AG, des Zeitpunkts der Einzahlung dieser Eigenmittel sowie der Verwendung dieser Mittel, u.a. für den Erwerb von Beteiligungen. Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf die Darstellung im Anhang zum Pro-forma-Konzernabschluss zum 30. Juni 2000.

#### Lage des Konzerns und geschäftliche Entwicklung

Auf der Grundlage der vorstehend dargestellten Fiktion wurden in den Pro-forma-Konzernabschluss neben der Deutsche Euroshop AG als Mutterunternehmen unverändert gegenüber dem 31. Dezember 1999 (Pro-forma-Konzernabschluss) folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile der Deutsche Euroshop AG %
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligung von 91,61% an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg mit Beteiligungen an SCI Val Commerces , Paris/Frankreich (99,94%) Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien (100%)	92,82
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00

Die Deutsche Euroshop AG betreibt ausschließlich das Immobiliengeschäft. Sie fungiert in der zugrundeliegenden Fiktion derzeit als reine Holdinggesellschaft, deren Tätigkeit sich auf die Verwaltung ihres Beteiligungsbesitzes beschränkt. Eigener unmittelbarer Immobilienbesitz besteht zur Zeit nicht.

Die Lage des Konzerns und die geschäftliche Entwicklung in der Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2000 werden daher von den Verhältnissen bei den oben abschließend aufgeführten Beteiligungsgesellschaften bestimmt.

Bei der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG handelt es sich um eine Zwischenholdinggesellschaft, die ausschließlich eine Beteiligung an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG hält und im übrigen keine weiteren geschäftlichen Aktivitäten entfaltet.

Die übrigen Beteiligungsgesellschaften unterhalten bzw. errichten jeweils ein zur Vermietung an den gewerblichen Einzelhandel bestimmtes Einkaufszentrum an den aus der Firmierung ersichtlichen Standorten in Deutschland; die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG ist darüber hinaus, wie der vorstehenden Übersicht zu entnehmen ist, an einer französischen und einer italienischen Immobilienobjektgesellschaft beteiligt. Diese ausländischen Gesellschaften betreiben jeweils ein Einkaufszentrum in Annemasse/Frankreich bzw. in Tavagnacco/Italien.

Die Center verfügen nahezu ausschließlich über Einzelhandelsflächen, lediglich geringe Anteile der vermietbaren Flächen entfallen auf Büro- oder Praxisräume. Sämtliche Objekte bieten umfangreiche Parkflächen, zum Teil in eigenen Parkhäusern, zum Teil auf Freiflächen.

Das Main-Taunus-Zentrum und das Rhein-Neckar-Zentrum sowie die ausländischen Center sind bereits seit längerer Zeit in Betrieb. Das Rhein-Neckar-Zentrum soll bis zum Jahr 2003 in erheblichem Umfang erweitert und modernisiert werden, das vorgesehene Investment wird sich auf rd. EUR 80 Mio. belaufen. Die Einkaufszentren in Wuppertal, Wolfsburg, Dresden und Kassel befinden sich zur Zeit im Bau, ihre Fertigstellung ist für die Jahre 2001 (Wuppertal und Wolfsburg) bzw. 2002 vorgesehen.

Die wesentlichen Kennziffern der Einkaufszentren, an denen der Konzern beteiligt ist, zeigt die nachstehende Übersicht (gerundete Gesamtwerte für das jeweilige Einkaufszentrum).

	Investment Mio. EUR	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Jahresmiete Mio. EUR
Main-Taunus	204	75.900	15,5
Rhein-Neckar	196	50.700	9,6
Annemasse	33	8.500	2,3
Tavagnacco	78	28.600	4,1
Wuppertal	139	29.000	7,4
Wolfsburg	130	30.000	7,3
Dresden	208	44.200	11,0
Kassel	113	28.600	6,4

Die Beträge für das Investment enthalten neben den reinen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die erworbenen Beteiligungen bzw. zu errichtenden Bauten auch sämtliche anfallenden Nebenkosten einschließlich Finanzierungskosten bis zur Inbetriebnahme sowie Kosten der Eigenkapitalbeschaffung, Betreuungskosten und ähnliches bei den einzelnen Gesellschaften.

Die vermietbaren Flächen entsprechen dem derzeitigen Istzustand bzw. Planungsstand bei den im Bau befindlichen Objekten.

Die angegebenen Mieterträge entsprechen bei den in Betrieb befindlichen, derzeit voll vermieteten Einkaufszentren den im Jahre 1999 erzielten Mieteinnahmen. Bei den im Bau befindlichen Objekten wurden die derzeit erwarteten Mieterträge für das erste volle Betriebsjahr angegeben.

Sämtliche Einkaufszentren befinden sich in sehr guten oder mindestens guten innerstädtischen bzw. stadtnahen Lagen und verfügen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen über erhebliche Kaufkraftpotenzia-

le. In allen Objekten besteht ein optimierter Mix aus Großflächenanbietern und kleineren Fachgeschäften. Mit der Verwaltung und dem Management der Einkaufszentren sind namhafte Spezialunternehmen beauftragt, die über das zur optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung der Standorte erforderliche Know how aus langjähriger Erfahrung verfügen.

Die geschäftliche Entwicklung des Konzerns in der Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2000 wird wie bereits im Jahre 1999 weitgehend von der umfangreichen und andauernden Investitions- und Bautätigkeit bestimmt. Nachdem im Jahre 1999 die Objekte in Frankreich und Italien erworben wurden, wurde im Berichtszeitraum der im Jahre 1999 begonnene Bau der vier neuen inländischen Center planmäßig fortgesetzt.

Die Bauverträge für die in der Entstehung befindlichen Immobilien sind weitestgehend zu Festpreisen abgeschlossen worden. Die langfristige Fremdfinanzierung mit Zinsfestschreibungszeiträumen von bis zu 15 Jahren wurde bereits durchweg auf Basis des derzeit niedrigen Zinsniveaus vertraglich gesichert. Es bestehen Vermietungs- und Verwaltungsverträge mit dem inländischen Marktführer für das Management von Einkaufszentren. Die Vermietungsaktivitäten sind weit fortgeschritten; sowohl mit namhaften Einzelhandelsketten als auch mit örtlichen Fachhändlern konnte bereits eine Vielzahl von ab dem Zeitpunkt der Centereröffnung wirksamen Mietverträgen abgeschlossen werden.

Aufgrund der fortgesetzten Bautätigkeit hat sich das in der Pro-forma-Konzernbilanz ausgewiesene, ausschließlich aus Immobilien bestehende Sachanlagevermögen, um rd. EUR 9 Mio. nach Berücksichtigung der Abschreibungen von rd. EUR 5,5 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 1999 erhöht.

Die signifikante Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um rd. EUR 12 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 1999 ist stichtagsbedingt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände nahmen insbesondere aufgrund kurzfristiger Darlehensgewährungen um rd. EUR 30 Mio. zu.

Auf der Passivseite stiegen die sonstigen Rückstellungen durch die Abgrenzung von angefallenen, noch nicht berechneten Bau- und Dienstleistungsaufwendungen um rd. EUR 9 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 1999 an.

Die um rd. EUR 15 Mio. höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren weitgehend aus der Valutierung weiterer Darlehensbeträge entsprechend dem Baufortschritt.

Der ausgewiesene Konzernfehlbetrag für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2000 beträgt rd. EUR 13,1 Mio. gegenüber rd. EUR 32,4 Mio. im gesamten Jahr 1999, er hat sich somit relativ vermindert. Die gegenüber dem Jahre 1999 deutliche Verminderung der auf andere Gesellschafter entfallenden Ergebnisanteile von EUR 19,9 Mio. auf EUR 3,0 Mio. beruht auf unverändert bestehenden besonderen Ergebnisverteilungsabreden mit den Mitgesellschaftern bei einigen Konzernunternehmen, nach denen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2000 gegenüber 1999 höhere Verlustzuweisungen im Konzern verbleiben.

Ursächlich für die Entstehung des Fehlbetrages sind wie bereits im Jahre 1999 zum einen die auch in 2000 angefallenen nicht aktivierungsfähigen erheblichen Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Bau der Einkaufszentren. Ferner sind auch in der Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2000 in nennenswertem Umfang bei den einzelnen Gesellschaften Kosten der Eigenkapitalbeschaffung, der Fremdkapitalbeschaffung und für Beratungs- und Vermittlungsleistungen angefallen. Dagegen ist der ausgewiesene Zinsaufwand des Konzerns entgegen dem Jahre 1999 weniger stark von Kosten der Bauzwischenfinan-

zierung und der Sicherung der langfristigen Fremdfinanzierung beeinflusst, so dass sich der Zinsaufwand absolut und relativ ermäßigt hat.

Dem stehen Umsatzerlöse lediglich aus den drei während des Jahres 1999 in Betrieb befindlichen Einkaufszentren und dem zum Ende des Jahres 1999 erworbenen Objekt in Italien gegenüber. Somit sind zwar insgesamt die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2000 gegenüber dem entsprechenden Zeitraum 1999 gestiegen, dieser Anstieg reichte aber nicht aus, die bis zum 30. Juni 2000 angefallenen handelsrechtlich zu berücksichtigenden Aufwendungen zu decken.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die Immobilienobjektgesellschaften Abschreibungen auf die Gebäude in Höhe der steuerlich zulässigen Höchstsätze vornehmen. Die diesen zulässigen Werten zugrundeliegenden Nutzungsdauern liegen regelmäßig weit unter der tatsächlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Immobilien. Infolgedessen kommt es bei derartigen Gesellschaften zu Verlustausweisen über lange Zeiträume. Diesem Effekt gegenüber steht aber zwangsläufig die Bildung stiller Reserven im Anlagevermögen der Gesellschaften, da die Immobilien nur einer geringen tatsächlichen Abnutzung unterliegen. Häufig treten sogar Wertsteigerungen ein.

Ferner ist bei der Beurteilung der Ertragskraft und der Ertragslage der Immobilienobjektgesellschaften zu berücksichtigen, dass diese in der Regel nennenswerte Liquiditätsüberschüsse generieren, die bei den in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geführten Unternehmen an die Gesellschafter ausgeschüttet werden können. Nach den Bestimmungen der Gesellschaftsverträge errechnet sich der Liquiditätsüberschuss generell ausgehend vom handelsrechtlichen Jahresergebnis zuzüglich der handelsrechtlichen Abschreibungen abzüglich der planmäßigen Tilgungen auf das eingesetzte langfristige Fremdkapital.

Derartige Liquiditätsüberschüsse haben in 2000 die bereits tätigen Gesellschaften in insgesamt beachtlicher Höhe erzielt.

Unter Berücksichtigung dieser besonderen ertragsbeeinflussenden Faktoren des ersten Halbjahres 2000 stellt sich die geschäftliche Entwicklung insgesamt auch im Vergleich zum Jahre 1999 wiederum positiv dar. Die in Betrieb befindlichen Center haben die geplanten Mieterlöse und Ergebnisse erreicht. Sämtliche Bau- sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen verlaufen aus derzeitiger Sicht positiv, sie werden nach dem jetzigen Erkenntnisstand hinsichtlich Kosten und Fertigstellungszeitpunkten planmäßig zum Abschluss gebracht werden können.

Der Konzern verfügt über eine Eigenkapitalausstattung, die auch bei den zukünftig zu erwartenden handelsrechtlich auszuweisenden Verlusten in Verbindung mit den sich im Immobilienvermögen aufbauenden stillen Reserven den Fortbestand des Konzerns sicherstellt.

Aufgrund der vorhandenen Eigenmittel und der langfristig gesicherten Fremdfinanzierung des Immobilienbestandes ist die Liquiditätslage des Konzerns geordnet. Aus den noch nicht für Investitionen eingesetzten Eigenmitteln der Konzernobergesellschaft in Höhe von derzeit rd. EUR 155 Mio. verfügt der Konzern über erhebliche freie Mittel, die allerdings mittelfristig für weitere Investitionen in geeignete Immobilienobjekte eingesetzt werden sollen.

### **Risikomanagementsystem und Risiken**

Die Deutsche Euroshop AG wird das nach § 91 Abs. 2 AktG erforderliche Überwachungssystem zur frühzeitigen Erkennung der den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen einrichten.

Besondere Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben und die über die allgemeinen geschäftszweigspezifischen Risiken des Betriebs von Einkaufszentren hinausgehen, sind derzeit nicht erkennbar.

### **Zukünftige Entwicklung**

Die zukünftige Entwicklung des Konzerns wird von der Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Projekte signifikant positiv beeinflusst werden und sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im geplanten Rahmen bewegen. Für die nahe Zukunft bis zur endgültigen Fertigstellung der im Bau befindlichen Objekte ist weiterhin mit einer negativen Beeinflussung der Ergebnisse aufgrund der nicht aktivierungsfähigen Nebenkosten zu rechnen. Danach werden der Wegfall dieser einmaligen, mit den Investitionen verbundenen Kosten sowie die zu erwartenden deutlich höheren Mieterträge mittelfristig zu stark verbesserten, wenn auch weiterhin negativen handelsrechtlichen Ergebnisausweisen führen. Mit dieser Entwicklung wird ein nennenswerter Anstieg der erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse einhergehen.

Weitere Investitionen in Immobilienobjekte unter Einsatz der derzeit bei der Deutsche Euroshop AG verfügbaren freien Eigenmittel sind grundsätzlich vorgesehen.

Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Eschborn/Hamburg, im September 2000

## Bescheinigung

Wir haben die Pro-forma-Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 1999 und 30. Juni 2000 sowie die Lageberichte für die Zeiträume vom 1. Januar bis 31. Dezember 1999 und 1. Januar bis 30. Juni 2000 der **Deutsche Euroshop AG, Eschborn**, auftragsgemäß erstellt und erteilen unsere zusammengefasste Bescheinigung wie folgt:

„Die Pro-forma-Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 1999 und 30. Juni 2000 sowie die Lageberichte für die Zeiträume vom 1. Januar bis 31. Dezember 1999 und 1. Januar bis 30. Juni 2000 der Deutsche Euroshop Aktiengesellschaft, Eschborn, wurden von uns auf der Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Einzelabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften unter, soweit im Rahmen der zugrundegelegten Fiktionen und Annahmen möglich, Beachtung der Vorschriften des HGB aufgestellt.

Dabei wurde von der Fiktion ausgegangen, dass die Deutsche Euroshop Aktiengesellschaft bereits die Anteile an Personenhandelsgesellschaften in der Form und mit den Anteilen hält, wie sie in den Pro-forma-konzernanhängen und in unserem Bericht über die Aufstellung dargestellt sind.

Die dem Pro-forma-Konzernabschluss zum 31. Dezember 1999 zugrundeliegenden Einzelabschlüsse sind vollständig von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüft worden. Demgegenüber sind die zum 30. Juni 2000 erstellten und einbezogenen Zwischenabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften weder von den jeweiligen Abschlussprüfern noch von uns im Rahmen unserer Arbeiten geprüft worden.“

Hamburg, den 7. September 2000

BDO Deutsche Warentreuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

Dannenbaum  
Wirtschaftsprüfer

Erlemann  
Wirtschaftsprüfer

DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

PRO-FORMA-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 1999

Nr.	Bezeichnung	TEUR
1.	Periodenergebnis	-32.353
2. +/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.271
3. +/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.528
4. +/-	Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	0
5. +/-	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	187
6. +/-	Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32.933
7. +/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	32.759
<b>8. =</b>	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-20.541</b>
9. -	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-157.122
<b>10. =</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-157.112</b>
11. +	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	40.372
12. -	Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	0
13. +	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	57.302
14. -	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Krediten	-289
<b>15. =</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>97.385</b>
16.	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-80.268
17. +	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	219.225
<b>18. =</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>138.956</b>

DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

PRO-FORMA-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS ERSTE HALBJAHR2000

Nr.	Bezeichnung	TEUR
1.	Periodenergebnis	-10.094
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.477
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	8.816
4.	+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-413
5.	+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	20
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-17.526
7.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.957
<b>8.</b>	<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-5.763</b>
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.134
<b>10.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.134</b>
11.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	24
12.	- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-7.957
13.	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	17.915
14.	- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Krediten	-3.046
<b>15.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.936</b>
16.	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-12.961
17.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255.425
<b>18.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>242.464</b>

## X. Jüngster Geschäftsgang und Ausblick

Einige der Immobilien, wie z.B. das Main-Taunus-Zentrum und das Rhein-Neckar-Zentrum sowie die zwei ausländischen Objekte erwirtschaften bereits Erträge. Um die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Center zu steigern, sollen die bestehenden Gebäude erweitert und modernisiert werden. Im Dezember 1999 haben bereits die Umbaumaßnahmen im Main-Taunus-Zentrum begonnen. Im Rhein-Neckar-Zentrum sind Umbaumaßnahmen für das Jahr 2001 bis 2003 vorgesehen. Weitere 4 Centerentwicklungen werden zur Zeit realisiert. Deren Fertigstellung ist für den Herbst 2001, spätestens für das Frühjahr 2002 vorgesehen.

Im Jahr 2003 (nach Eröffnung sämtlicher derzeit im Bau befindlichen Einkaufscenter und dem Abschluss der Umbaumaßnahmen) wird sich der Bestand, aus heutiger Sicht, auf eine Einzelhandelsfläche von insgesamt rd. 300.000 m<sup>2</sup>, eine Bürofläche von insgesamt rd. 7.000 m<sup>2</sup> sowie eine Lager- und Nebenfläche von insgesamt rd. 20.000 m<sup>2</sup> erstrecken.

Auf diesen Einzelhandelsflächen bieten namhafte Einzelhändler wie z.B. Hertie, Galerie Kaufhof, Pro Markt, Hennes und Mauritz, Fink-Sport, Büchergeschäft Phönix, Bauhaus, Rewe und Toys'R'us ihre Waren und Dienstleistungen an. Post-, Bankfilialen und Ärztepraxen runden das Angebot von Dienstleistungen ab.

Den Besuchern stehen ferner insgesamt rd. 12.300 kostenlose Parkplätze zur Verfügung, um die Nachfrage des Individualverkehrs nach ausreichend Parkraum zu befriedigen und damit die Akzeptanz der Center zu erhöhen.

Strategisches Ziel der Deutsche Euroshop AG ist die Ausdehnung ihres Immobilienportfolios auf weitere Mitgliedsländer der Europäischen Währungsunion. Diese Wachstumsstrategie ermöglicht es, an den verschiedenen Konjunktorentwicklungen der einzelnen Länder ohne Währungsrisiken zu partizipieren und eine ausgewogene Portfoliodiversifizierung zu erreichen.

Die AG plant, mit einer Liquiditätsreserve i.H.v. rd. EUR 155 Mio. mittelfristig ihr Portfolio durch Ankauf weiterer Center im europäischen Raum oder Beteiligungen an solchen zu erweitern.

Die Deutsche Euroshop AG erhofft sich, zukünftig an einer positiven Entwicklung im Shoppingcenter-Markt zu partizipieren. So weisen ausländische Märkte wie beispielsweise der italienische Markt im Gegensatz zu Deutschland noch keine hohe Durchdringung mit Centern bei vergleichsweise ähnlichen demografischen Daten auf.

Die derzeit geführte Diskussion zur weiteren Liberalisierung der Ladenschlusszeiten, das bislang erfolgreiche Konzept des Erlebnis-Shoppings, welches bei den Shoppingcentern der Deutsche Euroshop AG verwirklicht wird, sowie die Professionalität der Partner geben Anlass zur Hoffnung auf eine erfolgreiche Zukunft der Gesellschaft.

Eschborn, den 29. September 2000

**Deutsche Euroshop AG**

Aufgrund des vorstehenden Börsenzulassungsprospekts  
sind die

**15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien (nennwertlose Stückaktien)**  
(gesamtes Grundkapital)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020  
der

**Deutsche Euroshop AG**  
Eschborn

zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen worden.

Frankfurt am Main, den 29. September 2000

**Deutsche Bank**  
Aktiengesellschaft

Leere Seite

**Deutsche EuroShop AG** im Internet  
[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

**Deutsche Euroshop AG  
Eschborn**

**Nachtrag vom 1. November 2000**

zum

**Verkaufsprospekt vom 29. September 2000**

für bis zu

**15.624.999 auf den Namen lautende Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

aus dem Besitz der Altaktionärin  
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020  
ISIN Code DE 000 748 020 4

zugleich

**Prospekt**

für die Zulassung der

**15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

(gesamtes Grundkapital)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020

der

**Deutsche Euroshop AG  
Eschborn**

zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse

Der Abschnitt „Angebotsfrist, Mindestauftragsgröße und Zuteilung“ auf Seite 6 des Prospekts wird wie folgt ergänzt:

**„Ebenso können auch verbindliche Kaufaufträge bei der Landesbank Schleswig Holstein freibleibend abgegeben werden.“**

Frankfurt am Main, im November 2000

**Deutsche Bank**  
Aktiengesellschaft

**Deutsche Euroshop AG  
Eschborn**

**Nachtrag Nr. 2 vom 15. November 2000**

zum

**Verkaufsprospekt vom 29. September 2000**

für bis zu

**15.624.999 auf den Namen lautende Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

aus dem Besitz der Altaktionärin  
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020  
ISIN Code DE 000 748 020 4

zugleich

**Prospekt**

für die Zulassung der

**15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

(gesamtes Grundkapital)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020

der

**Deutsche Euroshop AG  
Eschborn**

zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse

Der letzte Satz im Abschnitt „Angebotsfrist, Mindestauftragsgröße und Zuteilung“ auf Seite 6 ändert sich wie folgt:

**„Ebenso können auch verbindliche Kaufaufträge bei der Landesbank Schleswig Holstein Girozentrale, der Advance Bank AG, der net.IPO AG, der Merck Finck & Co. und der Veritas SG Investment Trust freibleibend abgegeben werden.“**

Frankfurt am Main, im November 2000

**Deutsche Bank**  
Aktiengesellschaft

**Deutsche Euroshop AG**  
Eschborn

**Nachtrag Nr. 3 vom 23. November 2000**

zum

**Verkaufsprospekt vom 29. September 2000**

für bis zu

**15.624.999 auf den Namen lautende Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

aus dem Besitz der Altaktionärin  
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28

und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020  
ISIN Code DE 000 748 020 4

zugleich

**Prospekt**

für die Zulassung der

**15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

(gesamtes Grundkapital)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020

der

**Deutsche Euroshop AG**  
Eschborn

zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse

Der letzte Satz im Abschnitt „Angebotsfrist, Mindestauftragsgröße und Zuteilung“ auf Seite 6 ändert sich wie folgt:

„Ebenso können auch verbindliche Kaufaufträge bei der Landesbank Schleswig Holstein Girozentrale, der Advance Bank AG, der net.IPO AG, der Merck Finck & Co., der Veritas SG Investment Trust und der VEM Virtuelles Emissionshaus AG freibleibend abgegeben werden.“

Frankfurt am Main, im November 2000

**Deutsche Bank**  
Aktiengesellschaft

**Deutsche Euroshop AG**  
Eschborn

**Nachtrag Nr. 4 vom 08. Dezember 2000**

zum

**Verkaufsprospekt vom 29. September 2000**

für bis zu

**15.624.999 auf den Namen lautende Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

aus dem Besitz der Altaktionärin  
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28

und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020  
ISIN Code DE 000 748 020 4

zugleich

**Prospekt**

für die Zulassung der

**15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien  
(nennwertlose Stückaktien)**

(gesamtes Grundkapital)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020

der

**Deutsche Euroshop AG**  
Eschborn

zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse

Der letzte Satz im Abschnitt „Angebotsfrist, Mindestauftragsgröße und Zuteilung“ auf Seite 6 ändert sich wie folgt:

„Ebenso können auch verbindliche Kaufaufträge bei der Landesbank Schleswig Holstein Girozentrale, der Advance Bank AG, der net.IPO AG, der Merck Finck & Co., der Veritas SG Investment Trust, der VEM Virtuelles Emissionshaus AG, der Nassauische Sparkasse und der Bank Julius Bär AG freibleibend abgegeben werden.“

Frankfurt am Main, im Dezember 2000

**Deutsche Bank**  
Aktiengesellschaft

**Deutsche Euroshop AG**  
Eschborn

**Nachtrag Nr. 5 vom 18. Dezember 2000**

zum

**Verkaufsprospekt vom 29. September 2000**

für bis zu

**15.624.999 auf den Namen lautende Stammaktien**  
**(nennwertlose Stückaktien)**

aus dem Besitz der Altaktionärin  
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020  
ISIN Code DE 000 748 020 4

zugleich

**Prospekt**

für die Zulassung der

**15.625.000 auf den Namen lautenden Stammaktien**  
**(nennwertlose Stückaktien)**

(gesamtes Grundkapital)

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,28  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2000

Wertpapier-Kenn-Nummer 748 020

der

**Deutsche Euroshop AG**  
Eschborn

zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse

Der letzte Satz im Abschnitt „Angebotsfrist, Mindestauftragsgröße und Zuteilung“ auf Seite 6  
ändert sich wie folgt:

**„Ebenso können auch verbindliche Kaufaufträge bei der Landesbank Schleswig  
Holstein Girozentrale, der Advance Bank AG, der net.IPO AG, der Merck Finck & Co.,  
der Veritas SG Investment Trust, der VEM Virtuelles Emissionshaus AG, der  
Nassauische Sparkasse, der Bank Julius Bär AG und der Schröder, Münchmeyer,  
Hengst AG freibleibend abgegeben werden.“**

Frankfurt am Main, im Dezember 2000

**Deutsche Bank**  
Aktiengesellschaft