

**Geschäftsbericht**  
**2001**

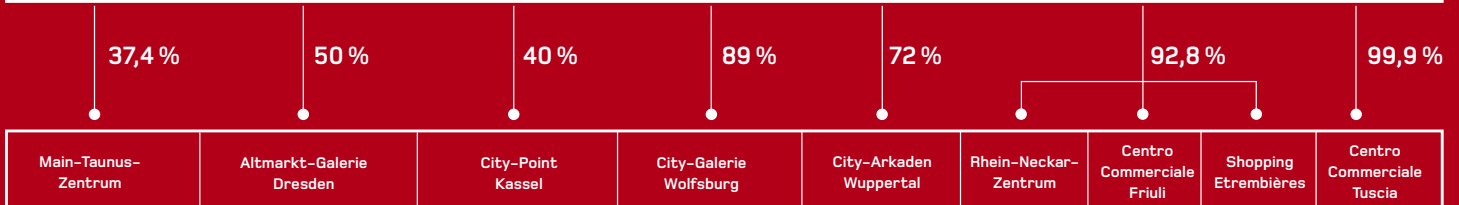


**Deutsche EuroShop AG**



BERICHT DES VORSTANDES	4
SHOPPINGCENTER ALS IMMOBILIENAKTIE	7
DIE GESELLSCHAFT	11
Entwicklung im Geschäftsjahr	11
Ausblick	13
EINKAUFSCENTER DER DEUTSCHE EUROSHOP AG	14
Übersicht	14
Centermanager	17
Center-News	18
JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
JAHRESABSCHLUSS DES DEUTSCHE EUROSHOP KONZERNS	35
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39
BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS	48
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	50
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	51

## Deutsche EuroShop AG



Centro Commerciale Friuli



### +++ DIE HIGHLIGHTS 2001 AUF EINEN BLICK

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 31. März 2001       | Erwerb des Centro Commerciale Tuscia in Viterbo, Italien                              |
| 09. Mai 2001        | Richtfest City-Point Kassel   |
| 14. Juni 2001       | Richtfest Altmarkt-Galerie Dresden  |
| 06. September 2001  | Eröffnung der City-Galerie in Wolfsburg   |
| 10. Oktober 2001    | Eröffnung der City-Arkaden in Wuppertal   |
| 17. Oktober 2001    | Eröffnung der restrukturierten Flächen im Main-Taunus-Zentrum                         |
| Mitte November 2001 | Verstärkte Marktpräsenz der Aktie in Europa durch Aufnahme in den EPIX 30 und EPIX 50 |

**+++ KENNZAHLEN ZUR AKTIE**

Marktsegment/Branche	Beteiligung an Shoppingcentern
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Grundkapital/Gezeichnetes Kapital	20 Mio. €
Zahl der zugelassenen Aktien	15.625.000 Stück
maximale Anzahl der Aktien	15.625.000 Stück
Dividende 2001 (steuerfrei)	1,92 €
Kurs am 02.01.2001	38,70 €
Kurs am 28.12.2001	30,50 €
Kurs am 28.03.2002	34,81 €
Wertpapier-Kenn-Nr.	748 020
Indizes	DIMAX, EPIX 30, EPIX 50

**+++ KENNZAHLEN DER DEUTSCHE EUROSHOP AG**

	2001	2000
Erträge aus Beteiligungen	12,6 Mio. €	9,1 Mio. €
Zinserträge	6,9 Mio. €	2,3 Mio. €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18,1 Mio. €	10,9 Mio. €
Bilanzsumme	635 Mio. €	625 Mio. €
Anlagevermögen	474 Mio. €	445 Mio. €
Umlaufvermögen	161 Mio. €	180 Mio. €
Eigenkapital	621 Mio. €	607 Mio. €
Verbindlichkeiten	14 Mio. €	18 Mio. €
Bilanzgewinn	30 Mio. €	6,6 Mio. €

**+++ ORGANE DER GESELLSCHAFT**

**Vorstand**

Claus-Matthias Böge

Dr. Knut Neuß

Jürgen Wundrack

**Aufsichtsrat**

Helmut Ullrich (Vorsitzender)

Hartwig K. Hasenkamp (stellvertretender Vorsitzender)

Thomas Armbrust

Gerd Seitz

Christoph Woermann



City-Galerie Wolfsburg



Shopping Etrembières

### **+++ SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop AG für das erste volle Geschäftsjahr vorlegen zu können. Die Aktien der Deutsche EuroShop AG werden seit 02. Januar 2001 im amtlichen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Gehandelt werden sie ferner im Freiverkehr an den Börsen Stuttgart, Düsseldorf, Berlin und München sowie im XETRA. Die Deutsche EuroShop AG ist in den deutschen Immobilienindex DIMAX sowie in den beiden europäischen Immobilienindices EPIX – 30 und EPIX – 50 aufgenommen worden.

Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten im Jahre 2001 lag im wesentlichen in der Fertigstellung unserer Bauvorhaben. Die City-Galerie in Wolfsburg und die City-Arkaden in Wuppertal wurden im Herbst termingerecht ihrer Bestimmung übergeben. Die Neustrukturierung des Main-Taunus-Zentrums wurde ebenfalls erfolgreich abgeschlossen. Bei allen Investitionsvorhaben wurden die Budgets nicht nur eingehalten sondern teilweise deutlich unterschritten. Am 27. Februar 2002 wurde der City-Point in Kassel nach knapp zweijähriger Bauzeit eröffnet. Die Altmarkt-Galerie in Dresden, als letzte der vier inländischen Projektentwicklungen, wird im Herbst 2002 fertiggestellt.

Das Auslandsengagement wurde Ende März 2001 mit Erwerb des Centro Commerciale Tuscia in Viterbo nördlich von Rom weiter ausgebaut.

Der Vermietungsstand der Objekte – einschließlich der im Bau bzw. Umbau befindlichen Center in Dresden und Viernheim beträgt rd. 99 %. Die Mieteinnahmen aller Center – jeweils hochgerechnet auf das erste volle Betriebsjahr – erreichen 76,5 Mio. € und liegen damit um 2,6 % über der im August 2000 erstellten Langzeitplanung.

Mit dem allgemeinen Kursrückgang an den Börsen nach den Ereignissen des 11. September 2001 sowie der zuvor bereits zu verzeichnenden Abschwächung erlebten die Aktienmärkte ein turbulentes Börsenjahr 2001. Auch die Aktie der Deutsche EuroShop AG blieb von diesem Trend nicht verschont. Erfreulicherweise hat sich die Aktie von ihren Tiefständen Ende vergangenen Jahres deutlich erholt.



City-Point Kassel

Wir sind davon überzeugt, dass die soliden Fundamentaldaten unserer Objekte, die sich durch hohe Vermietungsstände, langfristige Mietverträge und exzellente, nicht duplizierbare Standorte sowie Kostensicherheit bei den Projektentwicklungen auszeichnen, für eine Anlage in die Deutsche EuroShop AG sprechen und die Aktie auf Dauer einen festen Platz am Kapitalmarkt einnehmen wird.

Für das Geschäftsjahr wird – wie prognostiziert – eine Dividende von 1,92 € je Aktie ausgeschüttet, sofern die Hauptversammlung am 18. Juni 2002 einem entsprechenden Vorschlag der Verwaltung zustimmt. Die Dividende ist für 2001 wie auch für die kommenden Jahre steuerfrei. Für das Geschäftsjahr 2002 erwarten wir eine konstante Dividende.

Als erste branchenspezifische Immobilien-Holding für Einkaufszentren ist die Deutsche EuroShop AG auf einen Wachstumsmarkt ausgerichtet. Der zunehmende Wettbewerb um die besten Standorte führt derzeit europaweit zu weiter steigenden Kaufpreisen für Einkaufszentren. Wir arbeiten mit Hochdruck an der Akquisition weiterer Objekte im In- und Ausland. Um rechtzeitig Wachstumschancen in neuen Märkten nutzen zu können, wird auch daran gedacht, die Investitionstätigkeit auf zentrale Standorte in Beitrittsländern des Europäischen Wirtschaftsraumes auszuweiten. Die damit verbundenen Chancen dürften bei sorgfältiger Planung eventuelle Risiken aus solchen Engagements deutlich übersteigen, zumal Währungsschwankungen durch entsprechende vertragliche Regelungen begrenzt oder ganz ausgeschaltet werden können.

#### Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

Claus-Matthias Böge

Dr. Knut Neuß

Jürgen Wundrack



Solide Erträge durch hohe Vermietungsstände und Kostensicherheit.

# Erfolgsfaktoren in ausgewogener Balance.





City-Galerie Wolfsburg

Als erste deutsche Immobilien-Holding bietet die Deutsche EuroShop AG eine Beteiligung an Einkaufszentren im In- und Ausland. Trotz ihres Substanzcharakters, der hohen Vermietungsstände – auch bei den Projektentwicklungen – und der Kostensicherheit blieb der Kurs der Aktie von der allgemeinen Entwicklung der Aktienmärkte sowie dem globalen Kurssturz nach dem 11. September 2001 nicht verschont. Die an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellten Kurse lagen im Jahre 2001 zwischen 29,00 € und 39,50 € je Aktie. Zwischenzeitlich hat sich der Kurs zwischen 33,50 € und 34,50 € (Stand Ende März 2002) stabilisiert.

Die durchschnittlichen Tagesumsätze des an der Frankfurter Wertpapierbörse amtlich gehandelten Titels lagen im vergangenen Jahr bei knapp 3.000 Stück mit einem Kurswert von ca. 100.000 €. Dies ist für eine Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Immobilien investiert und deren Aktien erst seit einem Jahr an der Börse notieren, eine respektable Größenordnung. Mittelfristig müssen allerdings die Tagesumsätze noch deutlich steigen, um auch das Interesse institutioneller Investoren zu steigern. Zudem wird ein höheres Handelsvolumen dazu führen, dass sich die teilweise deutlichen Kursausschläge von bis zu 2,00 € am Tag verringern. Insgesamt wurden im Kalenderjahr 2001 rd. 700.000 Stück an der Börse gehandelt, das entspricht rd. 4,5 % des Aktienkapitals.

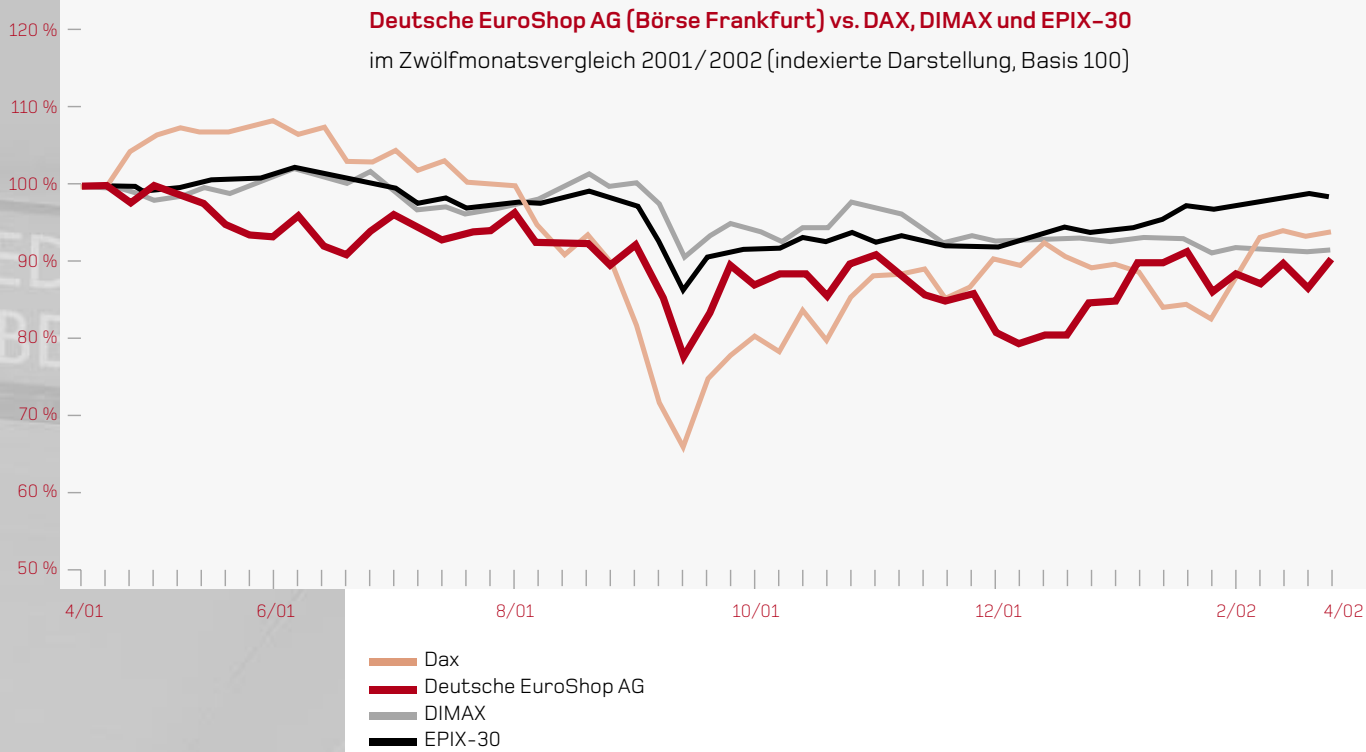
Zum 31. Dezember 2001 waren an der Gesellschaft rd. 3.700 Aktionäre beteiligt, davon 46 institutionelle Anleger. Gemäß den Meldungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz entfallen auf drei Aktionäre rd. 67 % des Kapitals der Gesellschaft. Die verbleibenden rd. 33 % sind breiter gestreut. Zum Streubesitz ist anzumerken, dass etwa 80% der Aktionäre knapp 7,5 % des Kapitals halten.

Bereits kurz nach Aufnahme der Börsennotierung am 02. Januar 2001 wurde die Aktie der Deutsche EuroShop AG in den DIMAX aufgenommen. Dieser vom Bankhaus Ellwanger & Geiger, Stuttgart, veröffentlichte Branchenindex umfasst die achtundfünfzig größten deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften. Die Deutsche EuroShop AG nimmt nach der Marktkapitalisierung mit 3,61 % Rang 7 ein.

Mit der Einführung des EPIX 30 Anfang 1998 hat das Bankhaus Ellwanger & Geiger frühzeitig dem Zusammenwachsen Europas Rechnung getragen. In diesem Index sind dreißig führende Aktiengesellschaften aus den Ländern der Europäischen Währungsunion zusammengefasst, die sich mit der Bestandshaltung und Entwicklung von Immobilien befassen. Die Aktie der Deutsche EuroShop AG ist seit Mitte November 2001 in diesem Index mit 1,52 % auf Rang 22 vertreten. Damit ist eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um die Aktie auch in das Blickfeld international orientierter Investoren zu rücken. Als Index-Wert dürfte die Deutsche EuroShop AG vor allem bei internationalen Investmentfonds, die in europäischen Werten investieren, verstärkt wahrgenommen werden.



Main-Taunus-Zentrum



Main-Taunus-Zentrum



Das Bestreben der Gesellschaft ist darauf gerichtet, eine verstärkte Präsenz der Immobilien-Aktie bei privaten und institutionellen Anlegern, Analysten und Anlageberatern zu erreichen. Dazu diente der am 26. und 27. September 2001 in Frankfurt veranstaltete Kongress „Initiative Immobilienaktie“, der von der Deutsche EuroShop AG und drei weiteren Immobilien-Aktiengesellschaften initiiert wurde. Auf dieser Veranstaltung referierten namhafte Vertreter aus Wissenschaft und Wirtschaft aus dem In- und Ausland über Kapitalmarktfragen, die mit der Immobilien-Aktie in Zusammenhang stehen. Die überaus positive Resonanz in der Presse hat den Initiatoren-Kreis ermutigt, diese Veranstaltungsreihe fortzusetzen.

Mit einem steigenden öffentlichen Interesse an Immobilien-Aktien werden nicht zuletzt auch die Vorteile deutlich, die das Portfolio der Deutsche EuroShop AG bietet. Eine Beteiligung an den Erträgen und dem Wachstumspotential großer überregionaler Shoppingcenter, die Möglichkeit eines Engagements bereits in kleiner Stückelung, ein hohes Maß an Fungibilität durch die Notiz im amtlichen Börsenhandel sowie die Steuerfreiheit der Dividende sind gute Voraussetzungen für eine mittelfristig stabile und positive Kursentwicklung.



Wertzuwachs durch maßgeschneiderte Konzepte.

# Maßarbeit bis in jedes Detail.



City-Galerie Wolfsburg



### +++ ENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr 2001 war für den Einzelhandel insgesamt durch verschiedene Faktoren geprägt: die Eintrübung der Gesamtkonjunktur im In- und Ausland, die zunehmende Verschlechterung des Arbeitsmarktes, die Unsicherheit ausgelöst durch die Terroranschläge in New York und Washington sowie der Ausbruch des Afghanistan Konfliktes belasteten das Konsumentenverhalten vor allem in der zweiten Jahreshälfte.

Von dieser allgemeinen Marktsituation waren die Shoppingcenter der Deutsche EuroShop AG, die über sieben Unternehmensbeteiligungen mittelbar an neun Shoppingcentern in Deutschland, Italien und Frankreich beteiligt ist, nicht betroffen. Dies spricht für das Konzept des Erlebnishoppings. Durchschnittlich 20.000 bis 30.000, an Spitzentagen sogar bis zu 80.000 Besucher pro Center lassen sich täglich von der Branchenvielfalt überzeugen. Verkaufsfördernde Maßnahmen wie beispielsweise außergewöhnliche Ausstellungen, Modenschauen, saisonale Aktionen und Jazz Meetings sowie eine regelmäßige, kostenlose Centerzeitung stärken die Wahrnehmung unserer Shoppingcenter und führen zu einer hohen Kundenbindung.

Mit dem Erwerb des seit 1998 eröffneten Centro Commerciale Tuscia in Viterbo, Italien, der im Oktober 2001 fertiggestellten Neustrukturierung und Optimierung des Main-Tanus-Zentrums bei Frankfurt sowie den Eröffnungen der City-Galerie in Wolfsburg am 06. September 2001, den City-Arkaden in Wuppertal am 10. Oktober 2001 und dem City-Point in Kassel am 27. Februar 2002 präsentieren inzwischen acht Center ihr umfangreiches Waren- und Dienstleistungsangebot. Der Baufortschritt des Projekts Altmarkt-Galerie in Dresden und die Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahme im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim liegen im Plan.



Centro Commerciale Friuli

Die Vermietungsergebnisse der vier fertiggestellten Center liegen um 3,2 % über der im Herbst 2000 erstellten Langfristplanung. Auch für die beiden noch nicht fertiggestellten Center in Dresden und Viernheim erwarten wir höhere Mieterträge. Darüber hinaus konnten bei den fertiggestellten Objekten teilweise deutliche Einsparungen bei den Investitionskosten erzielt werden, die zum Teil in Form einer Kapitalrückzahlung aus den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften im Frühjahr diesen Jahres an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet werden.

Der Jahresüberschuß der Gesellschaft liegt mit 14,4 Mio. € unter unserer Planung. Grund hierfür war die Entscheidung des Vorstandes, geplante einmalige Erträge aus Einsparungen bei den Investitionskosten nicht als Ertrag auszuweisen, sondern ergebnisneutral zu behandeln und den sich ab dem Geschäftsjahr 2002 ändernden Rechnungslegungsvorschriften hinsichtlich der Behandlung latenter Steuern bereits in vollem Umfang im Geschäftsjahr 2001 Rechnung zu tragen. Allein diese Maßnahme hat zu einer Ergebnisminderung gegenüber dem Plan von 7,6 Mio. € geführt. Gleichwohl sind wir davon überzeugt, dass die gebildeten Rückstellungen aus heutiger Sicht Reservecharakter haben, da aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge mit einer effektiven Steuerbelastung erst in fernerer Zukunft zu rechnen ist. Dies hat allerdings keinen Einfluß auf die Höhe der Dividende im Geschäftsjahr 2001 wie auch in den Folgejahren, da die Gesellschaft über ausreichende Kapitalrücklagen verfügt, die entsprechend aufgelöst werden können.

Main-Taunus-Zentrum



Dadurch erzielte die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2001 einen Bilanzgewinn von 30 Mio. €. Der Hauptversammlung soll vorgeschlagen werden, hieraus eine Dividende von 1,92 € je Aktie auszuschütten. Die Dividende ist für 2001 wie auch für die kommenden Jahre steuerfrei. Damit hält die Gesellschaft die im Herbst 2000 gegebene Dividenden-Prognose ein. Von der Dividende entfallen 0,42 € auf die Entnahme aus dem Gewinnvortrag sowie 0,62 € auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage, der entsprechend hohe Mittelzuflüsse der Beteiligungsgesellschaften aus der Vermietungstätigkeit sowie durch Einsparungen bei den Investitionskosten gegenüberstehen.

Unser Hauptaugenmerk gilt auch zukünftig dem Mittelzufluß, den unsere Beteiligungsgesellschaften aus dem operativen Geschäft – nach Tilgung – erwirtschaften und der die Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der Dividende darstellt.

### **+++ AUSBLICK**

Bei der Auswahl weiterer Immobilien innerhalb Europas werden bewährte Kriterien wie Standort- und Objektqualität, regionale Streuung, ein auf den jeweiligen Markt zugeschnittener Branchen- und Mietermix sowie langfristig gesicherte Vermietbarkeit beachtet. Daneben widmen wir aber auch den steuerlichen Rahmenbedingungen große Aufmerksamkeit, da diese wesentlichen Einfluß auf die Wirtschaftlichkeit unserer Investitionen haben.

Der Schwerpunkt unseres Immobilienportfolios wird auch zukünftig auf langfristig ertragsstarken Substanzwerten liegen, um unsere Position gegenüber den Wettbewerbern konsequent zu stärken. Zur Zeit arbeiten wir mit Hochdruck an mehreren Akquisitionen. Mit einer Liquiditätsreserve von 125 Mio. € ist die Deutsche EuroShop AG hierfür gut gerüstet.



Centro Commerciale Friuli



**Main-Taunus-Zentrum  
Sulzbach/Frankfurt**



**Aus- / Umbau:** 2000 – 2001  
**Vermietungsstand:** 100 %  
**Mietfläche:** rd. 93.900 m<sup>2</sup>,  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 73.000 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** Galeria Kaufhof,  
Karstadt, P&C,  
Anson's, Appel-  
rath&Cüpper,  
H&M, Zara, Sport  
Fink, Media Markt,  
Kinopolis  
**Beteiligung:** 37,4 %

**Rhein-Neckar-Zentrum  
Viernheim**



**Aus- / Umbau:** 2000 – 2003  
**Vermietungsstand:** 100 %  
**Mietfläche:** rd. 63.900 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 60.000 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** P&C, Engelhorn &  
Sturm, H&M, Zara,  
Sport Fink, Pro-  
Markt, Toys `R` Us,  
Bauhaus, Kinopolis  
**Beteiligung:** 92,8 %

**Altmarkt-Galerie Dresden**



**Geplante Eröffnung:** 18.09.2002  
**Vermietungsstand:** 92 %  
**Mietfläche:** rd. 43.900 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 26.000 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** Sinn Leffers,  
Sport Scheck,  
Esprit,  
Hugendubel,  
Douglas, Saturn  
**Beteiligung:** 50 %





**Vermietungsstand:** 100 %  
**Mietfläche:** rd. 8,500 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** GO SPORT  
 La Brioche Doree,  
 Aubert, Pro Mod  
**Beteiligung:** 92,8 %



**Vermietungsstand:** 100 %  
**Mietfläche:** rd. 28.600 m<sup>2</sup>  
**Generalmieter:** Carrefour  
**Beteiligung:** 92,8 %



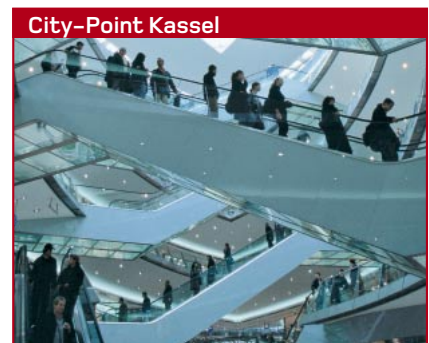
**Vermietungsstand:** 100 %  
**Mietfläche:** rd. 15.200 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** Ipercoop  
 Conte of Florence,  
 Piazza Italia,  
 Spizzico  
**Beteiligung:** 99,9 %



**Eröffnung:** 06.09.2001  
**Vermietungsstand:** 99 %  
**Mietfläche:** rd. 29.900 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 20.000 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** Intermarché,  
 Pro Markt,  
 Textilhaus Hempel,  
 New Yorker,  
 Sport Scheck  
**Beteiligung:** 89,0 %



**Eröffnung:** 10.10.2001  
**Vermietungsstand:** 99 %  
**Mietfläche:** rd. 28.900 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 20.000 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** Boecker, H & M,  
 Mac Fash,  
 Schmahl,  
 Phönix, Akzenta  
**Beteiligung:** 72,0 %



**Eröffnung:** 27.02. 2002  
**Vermietungsstand:** 100 %  
**Mietfläche:** rd. 29.400 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 20.000 m<sup>2</sup>  
**Hauptmieter:** Karstadt, Saturn,  
 Tegut, Hugendubel,  
 Esprit  
**Beteiligung:** 40,0 %



# Teamgeist für stetes Wachstum.

Mit den besten Partnern europaweit am Ball.

**+++ ECE PROJEKTMANAGEMENT G.M.B.H. & CO. KG**

Das Management der sechs deutschen Shoppingcenter der Deutsche EuroShop AG wird ausschließlich von der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG durchgeführt. Die ECE, die seit 37 Jahren u.a. Shoppingcenter entwickelt, realisiert, vermietet und langfristig betreibt, ist mit rund 1.700 Mitarbeitern Marktführer bei Shoppingcentern in Europa. Der Erfolg der ECE zeigt sich nicht zuletzt darin, dass die Umsätze der Mieter entgegen der Entwicklung des Gesamteinzelhandels seit Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Gegenwärtig betreut das Unternehmen europaweit 69 Shoppingcenter.

Centro Commerciale Friuli

**+++ ESPANSIONE COMMERCIALE S.R.L.**

Das Management des Centro Commerciale Tuscia wird von Espansione Commerciale S.r.l. durchgeführt. Dieses vor über 15 Jahren gegründete Unternehmen betreut derzeit 40 Shoppingcenter mit insgesamt 400.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Italien (überwiegend in Nord- und Mittelitalien sowie auf der Insel Sardinien) und weitere in Osteuropa.

**+++ CARREFOUR**

Das ebenfalls in Italien gelegene Shoppingcenter Centro Commerciale Friuli wird von Carrefour gemanagt. Als Muttergesellschaft ist Carrefour die größte Einzelhandelskette Europas und die zweitgrößte weltweit. Sie beschäftigt rd. 340.000 Mitarbeiter und hat ein Umsatzvolumen von 52 Mrd. € weltweit.

**+++ ESPACE EXPANSION**

Das Shoppingcenter in Frankreich (Shopping Etrembières, Annemasse) wird von Espace Expansion gemanagt. Als eine der führenden Managementgesellschaften im Bereich Shoppingcenter in Frankreich verwaltet sie seit 30 Jahren Einkaufscenter. Zur Zeit betreut Espace Expansion rd. 30 Center; dadurch ist sie in jeder Region Frankreichs vertreten. Durch ihre Schwestergesellschaft Espace Expansion Développement ist sie auch an Centerentwicklungen beteiligt.



### +++ MAIN-TAUNUS-ZENTRUM



Die im Vorjahr begonnenen Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Investitionsvolumen 38,6 Mio. €) wurden termingerecht Mitte Oktober 2001 fertiggestellt. Mit dieser Maßnahme wurden rd. 11.100 m<sup>2</sup> Mietfläche neu konzipiert und den sich ändernden Verbraucherwünschen angepasst.

Durch die Umstrukturierung wurde insbesondere eine Optimierung des Branchenmixes erreicht. Mit der Ansiedlung eines Media Marktes wurde die Kompetenz des Centers im Segment Unterhaltungselektronik deutlich aufgewertet. Auch die Einrichtung einer Lebensmittelfrischezone mit einer Konzentration von bereits im Center befindlichen und neuen Anbietern trägt zur Attraktivitätssteigerung des Centers bei.

Ausgebaut wurde auch der Modebereich mit der Ansiedlung bekannter Label Stores wie z.B. Zara, Esprit, S'Oliver und Marc O'Polo. Zusätzlich wurden weitere Stellplätze geschaffen, so dass nunmehr rd. 4.000 kostenfreie Parkplätze den Besuchern und Kunden dauerhaft zur Verfügung stehen.

Das Center ist nicht nur weiterhin voll vermietet, sondern es besteht auch eine große Nachfrage seitens des Einzelhandels, Flächen im Main-Taunus-Zentrum anzumieten. In 2002 erwarten wir nunmehr Mieterträge von rd. 19 Mio. € und damit 3 % mehr als geplant.

### +++ RHEIN-NECKAR-ZENTRUM



Das Rhein-Neckar-Zentrum wird zur Zeit umfassend umstrukturiert und modernisiert. Bis zum Frühjahr 2003 sollen rd. 18.500 m<sup>2</sup> optimiert und 13.300 m<sup>2</sup> neu geschaffen werden. Nach Abschluß der Maßnahmen verfügt das Objekt über eine Mietfläche von 63.900 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird das Stellplatzangebot weiter verbessert. Die in einer Parkpalette neu geschaffenen Plätze wurden bereits im Oktober 2001 fertiggestellt, so dass das Rhein-Neckar-Zentrum nunmehr über 3.500 kostenfreie Parkplätze verfügt.

Auch die Baumaßnahmen in den Erweiterungs- und Modernisierungsflächen verlaufen planmäßig. Mehrere Bauabschnitte konnten fertiggestellt, den Mietern übergeben und bereits früher als geplant eröffnet werden. Die Fertigstellung der sogenannten Süderweiterung und die hiermit verbundene Eröffnung des Textilhauses Engelhorn & Sturm auf über 5.000 m<sup>2</sup> Ladenfläche am 28. Februar 2002 wird die Marktposition des Rhein-Neckar-Zentrums weiter festigen.

Aus heutiger Sicht werden die geplanten Kosten der Umstrukturierung eingehalten und die geplanten Mieterträge leicht übertroffen.

**+++ ALTMARKT-GALERIE DRESDEN**

In der Altstadt von Dresden, unmittelbar angrenzend an den historischen Altmarkt der Elbmetropole, entsteht zur Zeit die Altmarkt-Galerie. Das Center wird aus drei Baukörpern bestehen, die durch eine lichtdurchflutete Ladenpassage miteinander verbunden sind. Insgesamt sind vier Verkaufsetagen mit einer darüber liegenden Büroebene und einer Tiefgarage mit 520 Stellplätzen vorgesehen.

In der Altmarkt-Galerie werden auf einer Verkaufsfläche von rd. 26.000 m<sup>2</sup> ab Herbst 2002 110 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe die Attraktivität der Dresdner Innenstadt deutlich stärken. Die Ladenflächen sind bereits zu 100 % langfristig vermietet.

Darüber hinaus stehen in dem Objekt rd. 4.200 m<sup>2</sup> Büroflächen zur Verfügung. Die Vermietungsaktivitäten werden mit zunehmender Fertigstellung des Objektes intensiviert.

Die im Februar 2000 begonnenen Bauarbeiten laufen in vollem Umfang. Der Rohbau ist fertiggestellt, der Ausbau geht planmäßig voran. Die Fertigstellung der Einzelhandelsmietbereiche ist für Mitte 2002 geplant.

Die kalkulierten Investitionskosten konnten aufgrund niedrigerer Bau- und Finanzierungskosten bereits Ende vergangenen Jahres um über 3 % gesenkt werden. Die geplanten Mieterträge werden aus heutiger Sicht erreicht.

**+++ CITY-GALERIE WOLFSBURG**

Die City-Galerie in Wolfsburg wurde termingerecht am 06. September 2001 in der Innenstadt von Wolfsburg eröffnet. Der Standort grenzt unmittelbar an den frequenzstärksten Teil der Fußgängerzone Porschestraße.

Die Eröffnung der City-Galerie stieß auf große Resonanz in der Stadt Wolfsburg und im Umland. Die Anfangsumsätze der Mieter entsprechen voll den Erwartungen.

In der City-Galerie befinden sich auf drei Ebenen 94 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus verfügt das Objekt über rd. 800 Stellplätze in 2 Geschossen oberhalb des Einzelhandelsbereiches. Das Objekt ist mit Ausnahme einer kleinen Lagerfläche voll vermietet.

Die kalkulierten Gesamtinvestitionskosten von rd. 131 Mio. € werden voraussichtlich um rd. 6 % unterschritten. Diese erfreuliche Entwicklung ist bedingt durch Einsparungen bei den Bau- und den Finanzierungskosten. Darüber hinaus erwarten wir für das Jahr 2002 Mieterträge in Höhe von 7,6 Mio. €, die um 4 % über unserer Planung liegen.

### +++ CITY-ARKADEN WUPPERTAL



Die Eröffnung der City-Arkaden in Wuppertal erfolgte nach nur 18 Monaten Bauzeit termingerecht am 10. Oktober 2001. Das Objekt befindet sich in der Fußgängerzone der Innenstadt von Wuppertal (Stadtteil Elberfeld) und in unmittelbarer Nähe des zentralen Bus- und des Hauptbahnhofes.

Die Eröffnung der City-Arkaden stieß auf großes Interesse in der Öffentlichkeit. Die Presse berichtete ausführlich und positiv. Die Anfangsumsätze der Mieter bestätigen, daß das Objekt von den Kunden gut angenommen wird.

In den City-Arkaden sind auf drei Ebenen 80 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup> angesiedelt. Darüber hinaus verfügt das Objekt über rd. 700 m<sup>2</sup> Büroflächen. Rund 650 Stellplätze stehen den Kunden und Besuchern zur Verfügung. Mit Ausnahme einer Bürofläche ist das Objekt voll vermietet.

Die kalkulierten Gesamtinvestitionskosten von rd. 139 Mio. € werden voraussichtlich um 3 Mio. € unterschritten. Für das Jahr 2002 erwarten wir Mieterträge in Höhe von 7,4 Mio. €, die im Rahmen unserer Planung liegen.

### +++ CITY-POINT KASSEL



Am Standort des früheren Karstadt Warenhauses wurde in der Innenstadt von Kassel nach knapp 2-jähriger Bauzeit der City-Point am 27. Februar 2002 eröffnet. Das Objekt liegt zentral in der Fußgängerzone am Königsplatz, an dem 14 Bus- und 8 Straßenbahnlinien halten.

Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, auf denen neben einem Karstadt Warenhaus und einem Saturn Unterhaltungselektronikmarkt über 50 weitere Fachgeschäfte angesiedelt sind. In einer Tiefgarage befinden sich mehr als 200 Stellplätze.

Die Besucherströme in den ersten Tagen nach der Eröffnung übertrafen unsere Erwartungen, so dass wir auch hinsichtlich der Umsätze der Mieter zuversichtlich sind. Auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge erwarten wir nunmehr Mieterträge von 6,9 Mio. €, die damit erfreulicherweise um rd. 6 % über unserer Planung liegen.

Das Investitionsbudget wird nach derzeitigem Kenntnisstand unterschritten.

**+++ CENTRO COMMERCIALE FRIULI, UDINE**

Das Shoppingcenter liegt in der Region Friuli-Julisch Venetien in Norditalien nahe der Stadt Udine (Distanz ca. 5 km). Durch seine verkehrsgünstige Lage an den wichtigen Nordsüd-Verbindungen der Region, der „Strada Provinciale Pontebbana“ und der Autobahn A 23 (Venedig-Klagenfurt), verfügt das Shoppingcenter über ein Einzugsgebiet von rd. 270.000 Einwohnern.

In dem zweigeschossigen Gebäude befinden sich auf einer Mietfläche von rd. 28.600 m<sup>2</sup> an einer glasüberachten Mall neben einem SB-Warenhaus der Carrefour-Gruppe 49 Fachgeschäfte. Das Center ist langfristig über einen Generalmietvertrag an die französische Carrefour-Gruppe vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Mieteinnahmen um 3,4 % auf 4 Mio. € gesteigert werden.

**+++CENTRO COMMERCIALE TUSCIA, VITERBO**

Mit dem Erwerb des Centro Commerciale Tuscia Ende März 2001 hat die Deutsche EuroShop AG das Auslandsengagement erhöht. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug rd. 30 Mio. €.

Das bereits im Jahr 1998 eröffnete Shoppingcenter liegt in Viterbo, rd. 80 km nördlich von Rom, Italien. Seit der Eröffnung im Jahr 1998 hat das Center einen Vermietungsstand von 100 % und konnte sich bei den rd. 300.000 Einwohnern des Einzugsgebietes als beliebter Marktplatz etablieren. Zu den rd. 40 Fachgeschäften zählen u.a. die italienische SB-Warenhauskette IPERCOOP sowie viele regionale und überregionale Einzelhändler wie Piazza Italia oder Spizzico. Im Geschäftsjahr 2001 wurden Mieterträge in Höhe von rd. 1,75 Mio. € erwirtschaftet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Objekt erst zum 01. April 2001 übernommen wurde.

**+++ SHOPPING ETREMBIÈRES, ANNEMASSE**

Das Shopping Etrembières liegt in Annemasse (60.000 Einwohner), Frankreich, unmittelbar an der Grenze zur Schweiz, ca. 6 km von Genf entfernt. Annemasse übernimmt Versorgungsfunktionen für die Nachbarstadt Genf, die mit ihren 175.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt der Schweiz ist. Durch die unmittelbare Anbindung an die Autobahn Lyon – Bourg – Genf (A 40) und die Nationalstraßen N 205 und N 206 erschließt das Center ein großes Einzugsgebiet, in dem die Kaufkraft pro Kopf dem der Pariser Region entspricht. Shopping Etrembières bietet den Besuchern eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Waren und Dienstleistungen, wobei die Ladengalerie das Kernstück bildet. Den Kunden stehen 1.000 überdachte Parkplätze zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2001 konnten Mieteinnahmen in Höhe von 2,3 Mio. € erwirtschaftet werden. Dies bedeutet eine Steigerung von 1,9 % zum Vorjahr.



Die Leistungsstärke der Deutsche EuroShop AG im Überblick.

# Transparenz durch klare Fakten.





Main-Taunus-Zentrum

### Bilanz zum 31. Dezember 2001

Aktiva	€	31.12.2001 €	31.12.2000 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.851,36	8.551,36
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	344.472.922,67		314.884.375,00
2. Beteiligungen	129.642.350,00	474.115.272,67	129.642.350,00
		<b>474.118.124,03</b>	<b>444.535.276,36</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.596.957,44		8.359.789,62
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.812.900,00		2.401.397,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	411.732,47	24.821.589,91	75.206,70
II. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		5.589.799,46	0,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten		130.548.972,17	169.663.785,96
		<b>160.960.361,54</b>	<b>180.500.179,50</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		171,79	0,00
<b>Summe Aktiva</b>		<b>635.078.657,36</b>	<b>625.035.455,86</b>

Passiva	€	31.12. 2001 €	31.12. 2000 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00		20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	570.257.004,12		580.000.000,00
III. Gewinnrücklage	1.066.158,11		348.655,50
IV. Bilanzgewinn	30.000.000,00		6.624.454,56
		<b>621.323.162,23</b>	<b>606.973.110,06</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	7.638.837,61		3.918.473,78
2. Sonstige Rückstellungen	370.052,40		91.060,00
		<b>8.008.890,01</b>	<b>4.009.533,78</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.881,47		235.777,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		6.292.549,83
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.670.723,65		7.522.878,49
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		1.605,86
		<b>5.746.605,12</b>	<b>14.052.812,02</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>635.078.657,36</b>	<b>625.035.455,86</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2001

	2001 €	2001 €	2000 €
1. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	35,77
2. Personalaufwand			1.523,75
a) Löhne und Gehälter	17.978,16		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 488,30 € (i.Vj. 0,00 €)	1.229,00	19.207,16	0,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen		5.700,00	2.850,45
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.349.193,37	477.267,13
5. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen 9.756.974,39 € (i. Vj. 8.359.589,62 €)		12.569.874,39	9.099.040,49
6. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.000,00	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen 93.657,44 € (i. Vj. 0,00 €)		6.875.642,14	2.274.566,55
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>18.070.416,00</b>	<b>10.892.001,48</b>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.720.363,83	3.918.473,78
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<b>14.350.052,17</b>	<b>6.973.527,70</b>
11. Gewinnvortrag (i. Vj. Verlustvortrag aus dem Vorjahr)		6.624.454,56	417,64
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		9.742.995,88	0,00
13. Einstellungen in Gewinnrücklage		717.502,61	348.655,50
<b>14. Bilanzgewinn</b>		<b>30.000.000,00</b>	<b>6.624.454,56</b>

## I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss ist vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches – unter Beachtung des Aktiengesetzes – aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Soweit Angaben wahlweise im Anhang oder in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen können, erfolgen sie im Anhang.

## II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige Abschreibungen, bewertet. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** sind mit ihren Anschaffungskosten, fortgeführten Buchwerten beziehungsweise zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Abschreibungen waren im Berichtsjahr nicht erforderlich. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage dem Anhang beigefügt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sowie **flüssige Mittel** sind zum Nennbetrag beziehungsweise mit den Anschaffungskosten bilanziert.

**Wertpapiere** sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Börsenkursen bewertet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Abdeckung erkennbarer Risiken und ungewisser Verpflichtungen erforderlich ist.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

## III. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### (1) Entwicklung des Anlagevermögens

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den separat beigefügten Anlagespiegel.

### (2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen ein an SCI Val Commerces, Paris/Frankreich, ausgereichtes und am 31. Januar 2002 zur Rückzahlung fälliges Darlehen (21.560 T€ zuzüglich Zinsen).

Der Posten **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, ergibt sich aus der erwarteten Ausschüttung für 2001 der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** umfassen im Wesentlichen abgegrenzte Zinserträge (353 T€).

### (3) Sonstige Wertpapiere

Unter den Wertpapieren des Umlaufvermögens sind auf DM beziehungsweise € lautende ausländische Staatsanleihen ausgewiesen.

### (4) Guthaben bei Kreditinstituten

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von 39 T€, auf Festgeldkonten in Höhe von 128.000 T€ sowie auf Tagesgeldkonten in Höhe von 2.510 T€.

### (5) Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 20.000 T€ und ist in 15.625.000 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,28 €.

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass auf die nachfolgend genannten Aktionäre entsprechend der

Mitteilungspflicht nach dem Wertpapierhandelsgesetz Stimmrechte von fünf Prozent und mehr an der Deutsche EuroShop AG entfallen:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Meldepflichtiger Beteiligungs-/Stimm- rechtsanteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon mittelbar zuzurechnen* in %	Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital in €
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	21.12.2001	44,87	0,00	44,87	8.974.000
– DB Industrial Holdings AG, Eschborn	21.12.2001	44,78	44,78	0,00	8.956.000
Alexander Otto, Hamburg	06.12.2001	13,50	1,00	12,50	2.699.600
– AROSA Vermögensverwaltungs G.m.b.H., Hamburg	06.12.2001	12,50	12,50	0,00	2.500.000
Benjamin Otto, Hamburg	07.12.2001	8,90	0,00	8,90	1.779.200
– Bravo-Alpha Beteiligungs – G.m.b.H., Hamburg	07.12.2001	8,90	4,86	4,03	1.779.200

einschließlich Hinzurechnungen gemäß § 22 Abs. 1, Ziffer 2 WpHG

#### (6) Kapitalrücklage

Die freie Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB enthält eine Einlage der früheren Mehrheitsgesellschafterin Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, aus dem Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2001 wurden 9.743 T€ im Rahmen der Bilanzerstellung gemäß § 270 Abs. 1 Satz 1 HGB entnommen.

#### (7) Gewinnrücklagen

Die Position umfasst wie im Vorjahr unverändert die gesetzliche Rücklage, in die im Geschäftsjahr 2001 717 T€ eingestellt wurden.

#### (8) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2001 beträgt 30.000 T€ und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 14.350 T€ abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage von 717 T€, zuzüglich dem Gewinnvortrag in Höhe von 6.624 T€ sowie der Entnahme aus der Kapitalrücklage von 9.743 T€. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 18. Juni 2002 vorschlagen, aus diesem Bilanzgewinn eine Dividende von 1,92 € je Aktie auszuschütten. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe auf neue Rechnung vorgetragen.

#### (9) Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten ausschließlich Rückstellungen für latente Steuern, die durch eine Zuführung von 3.720 T€ auf 7.639 T€ erhöht wurden. Diese Erhöhung trägt bereits dem ab 2002 geltenden Rechnungslegungsstandard DRS 10, der eine erweiterte Rückstellungsbildung vorschreibt, in vollem Umfang Rechnung. Dadurch wurde auch die im Vorjahr gebildete Rückstellung neu berechnet.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Kosten der Hauptversammlung, die erwarteten Prüfungskosten für den Jahres- und Konzernabschluss 2001 sowie Kosten für die Erstellung des Geschäftsberichts.

#### (10) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** resultieren im Wesentlichen aus Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Gründung von zwei italienischen Tochtergesellschaften.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen ausstehende Einlagen bei Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (3.129 T€) sowie bei City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking (2.542 T€; davon eingefordert 2.101 T€).

#### IV. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich im Wesentlichen aus Kosten der Verwaltung (1.021 T€), einschließlich der Kosten für den mit der DGMG bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag, Prüfungskosten des Jahresabschlusses, Marketingkosten, steuerliche Beratungsleistungen, Kosten der Führung des Aktienbuchs, sowie sonstige Kosten zusammen.

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** beinhalten die Vorabausschüttungen 2001 aus den verbundenen Unternehmen Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg (7.454 T€), City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg (1.050 T€), Centro Commerciale Tuscia Viterbo srl., Mailand/Italien (785 T€) sowie City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg (468 T€). In der Position ist außerdem der Beteiligungsertrag in Höhe von 2.813 T€ aus der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg, enthalten.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern (5.788 T€) und Tagesgeldern (406 T€), aus Wertpapieranlagen (351 T€) sowie aus Darlehensgewährungen (324 T€). Darin enthalten sind Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 93 T€ (i. Vj. 0 T€).

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** sind ausschließlich durch die Zuführung zur Rückstellung für passive latente Steuern beeinflusst.

#### V. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigt seit November 2001 eine Mitarbeiterin. Die Deutsche EuroShop AG hat die Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, mit Geschäftsbesorgungen betraut.

#### AUFSICHTSRAT

**Helmut Ullrich** Königstein im Taunus

–Vorsitzender–

Mitglied der Geschäftsführung der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn  
Mitglied der Geschäftsführung der Deutsche Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH, Eschborn

Weitere Aufsichtsratsmandate:

- DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf
- Deutsche Wohnen AG, Eschborn (Vorsitz)
- DRIHO Beteiligungs AG, Eschborn
- RIKO Beteiligungs Aktiengesellschaft, Eschborn

Mitgliedschaft in vergleichbaren Beiräten:

- BANA Immobilien GmbH, Eschborn
- DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn
- MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main (Vorsitz)
- Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
- Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
- Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz
- Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz (Vorsitz)
- Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven

**Hartwig K. Hasenkamp** Bad Homburg v. d. Höhe

–stellvertretender Vorsitzender–

Mitglied des Vorstands HGA Hamburgische Grundbesitz Beteiligungs AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:

- Deutsche Wohnen AG, Eschborn

Mitgliedschaft in vergleichbaren Beiräten:

- Wohnbau GmbH, Bonn (Vorsitz)
- Wohnbau Service GmbH, Bonn (Vorsitz)

**Thomas Armbrust** Hamburg (seit 04. Oktober 2001)

Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

Weitere Aufsichtsratsmandate:

- C.J. VOGEL AKTIENGESELLSCHAFT für BETEILIGUNGEN, Hamburg (Vorsitz)
- Spiegel Holdings, Inc., Chicago/USA
- Verwaltungsgesellschaft Otto-Versand mbH, Hamburg
- TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München

Mitgliedschaft in vergleichbaren Beiräten:

- ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)

**Claus-Matthias Böge** Hamburg (bis 02. Oktober 2001)  
Kaufmann

**Prof. Dr. Karl-Werner Schulte** Oestrich-Winkel  
(bis 15. November 2001)

Geschäftsführender Gesellschafter der ebs Immobilienakademie und der ebs Finanzakademie

Weitere Aufsichtsratsmandate:

- BauBeCon Holding AG, Hannover
- Real Estate Venture Capital GmbH, Hamburg

Mitgliedschaft in vergleichbaren Beiräten:

- DePfa Bank AG Bauboden, Wiesbaden
- Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden AG, Frankfurt am Main
- NORDCAPITAL GmbH, Hamburg
- IVG Immobilien GmbH, Bonn
- Corpus Immobiliengruppe GmbH & Co. KG, Köln
- SIEMENS REAL ESTATE, München
- DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH, Wiesbaden

**Gerd Seitz** Hamburg

Mitglied der Geschäftsführung der  
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

**Christoph Woermann** Königstein im Taunus (seit 11. Juni 2001)  
Unternehmensberater

Weitere Aufsichtsratsmandate:

- Sievert Holding Aktiengesellschaft, Osnabrück
- Sievert AG & Co., Osnabrück
- Malte Fischer Team AG, Baden-Baden

## VORSTAND

**Claus-Matthias Böge** Hamburg (seit 15. Oktober 2001)

**Dr. Knut Neuß** Espstein

Beiratsmandat:

- Heidelberger Innovation GmbH & Co. Bio Science Venture KG, Heidelberg

**Jürgen Wundrack** Offenbach

Aufsichtsratsmandate:

- Deutsche Grundbesitz Europa Kapitalanlagegesellschaft mbH, Eschborn
- RIKO Beteiligungs Aktiengesellschaft, Eschborn (stellvertretender Vorsitz)

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats für das abgelaufene Geschäftsjahr sind satzungsgemäß durch die Hauptversammlung im Juni 2002 festzusetzen. Vorschüsse oder Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die Bezüge des Vorstands betragen 14 T€. Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt.

Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

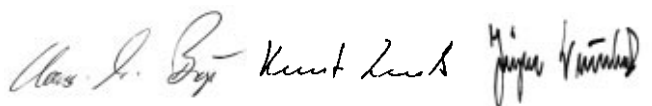
## KONZERNABSCHLUSS

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg, der City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg, der City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg, sowie der Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l. und der Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., beide Mailand/Italien. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 44046) hinterlegt wird.

Eschborn, den 28. März 2002

## Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

  
Claus-Matthias Böge      Dr. Knut Neuß      Jürgen Wundrack



Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2001:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital insgesamt in %	davon mittelbar in %	Nominelles Eigenkapital insgesamt in €	Ergebnis 2001 insgesamt in €
Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l., Mailand/Italien	99,86	1,86	10.000,00	307.923,19
Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., Mailand/Italien	99,86	1,86	10.000,00	21.127,57
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	92,82	–	235.000.000,00	-1.283.013,62
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich	92,76	92,76	5.000,00	554.942,55
Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien	92,82	92,82	25.822,84	-3.062.530,10
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00	–	50.000.000,00	-6.596.456,89
City-Arkaden Wuppertal, Hamburg	72,00	–	50.000.000,00	-9.686.129,43
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00	–	83.000.000,00	-18.284.389,50
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77	–	150.000.000,00	596.026,39
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00	–	42.400.000,00	-3.282.475,12
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	37,35	37,35	12.475.521,90	3.922.660,79

	Anschaffungs- und Herstellungskosten am 01. 01. 2001 €	Zugänge €
<b>I. Sachanlagen</b>		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.401,81	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	228.376.875,00	0,00
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	50.507.500,00	0,00
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	36.000.000,00	0,00
Centro Commerciale Tuscia Viterbo S.r.L.	0,00	29.035.450,77
Centro Commerciale Tuscia Galleria S.r.L.	0,00	553.096,90
	314.884.375,00	29.588.547,67
2. Beteiligungen		
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus- Zentrum Wieland KG, Hamburg	63.290.250,00	0,00
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	47.102.500,00	0,00
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	19.249.600,00	0,00
	129.642.350,00	0,00
	444.526.725,00	29.588.547,67
<b>Gesamt</b>	<b>444.538.126,81</b>	<b>29.588.547,67</b>

**ANLAGENSPIEGEL NACH § 268 ABS. 2 HGB**

<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchungen</b>	<b>Abschreibungen kumuliert</b>	<b>Buchwert 31.12.2001</b>	<b>Abschreibungen lfd. Jahr (nachrichtlich)</b>	<b>Buchwert Vorjahr (nachrichtlich)</b>
€	€	€	€	€	€
0,00	0,00	8.550,45	2.851,36	5.700,00	8.551,36
0,00	0,00	0,00	228.376.875,00	0,00	228.376.875,00
0,00	0,00	0,00	50.507.500,00	0,00	50.507.500,00
0,00	0,00	0,00	36.000.000,00	0,00	36.000.000,00
0,00	0,00	0,00	29.035.450,77	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	553.096,90	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>344.472.922,67</b>	<b>0,00</b>	<b>314.884.375,00</b>
0,00	0,00	0,00	63.290.250,00	0,00	63.290.250,00
0,00	0,00	0,00	47.102.500,00	0,00	47.102.500,00
0,00	0,00	0,00	19.249.600,00	0,00	19.249.600,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>129.642.350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>129.642.350,00</b>
0,00	0,00	0,00	474.115.272,67	0,00	444.526.725,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.550,45</b>	<b>474.118.124,03</b>	<b>5.700,00</b>	<b>444.535.276,36</b>





**Bilanz zum 31. Dezember 2001**

Aktiva	€	31.12. 2001 €	31.12.2000 €
<b>A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs</b>		5.892,68	1.349,27
<b>B. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		460.163,10	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	573.121.516,10		305.505.123,27
2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.591,76		59.892,65
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	741.028,81	573.998.136,67	154.596.360,29
III. Finanzanlagen Beteiligungen		129.642.350,00	129.642.350,00
		<b>704.100.649,77</b>	<b>589.803.726,21</b>
<b>C. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.520.614,40		1.130.175,65
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.812.900,00		2.401.397,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	21.679.862,59	27.013.376,99	82.267.724,05
II. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		5.589.799,46	0,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		196.099.784,34	259.504.743,18
		<b>228.702.960,79</b>	<b>345.304.040,10</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		9.366,91	789.791,14
<b>Summe Aktiva</b>		<b>932.818.870,15</b>	<b>935.898.906,72</b>

Passiva	€	31.12. 2001 €	31.12. 2000 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00		20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	570.257.004,12		580.000.000,00
III. Gewinnrücklage	1.066.158,11		348.655,50
IV. Konzernbilanzgewinn	638.994,88		6.624.454,56
V. Anteile anderer Gesellschafter	5.092.041,85		6.134.973,13
		<b>597.054.198,96</b>	<b>613.108.083,19</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	8.021.962,75		4.243.812,18
2. Sonstige Rückstellungen	17.497.373,62		10.508.785,70
		<b>25.519.336,37</b>	<b>14.752.597,88</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	297.864.965,37		292.798.712,11
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.787.954,82		4.731.837,10
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.670.723,65		7.522.878,49
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.918.894,24		2.217.411,22
		<b>309.242.538,08</b>	<b>307.270.838,92</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.002.796,74	767.386,73
<b>Summe Passiva</b>		<b>932.818.870,15</b>	<b>935.898.906,72</b>

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2001

	2001 €	2001 €	2000 €
1. Umsatzerlöse		22.724.107,77	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge		145.843,55	35,77
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	17.978,16		1.523,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung € 488,30 (i.Vj € 0,00)	1.229,00	19.207,16	0,00
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		11.851.815,04	2.850,45
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		16.473.654,70	477.267,13
6. Erträge aus Beteiligungen		2.812.900,00	9.099.040,49
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.684.823,36	2.274.566,55
8. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.000,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		23.333.508,42	0,00
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>- 12.311.510,64</b>	<b>10.892.001,48</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.144.000,59	3.918.473,78
12. Sonstige Steuern		322.337,12	0,00
<b>13. Jahresfehlbetrag (i.Vj. Jahresüberschuss)</b>		<b>16.777.848,35</b>	<b>6.973.527,70</b>
14. Gewinnvortrag (i.Vj. Verlustvortrag aus dem Vorjahr)		6.624.454,56	417,64
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		9.742.995,88	0,00
16. Einstellungen in die Gewinnrücklage		717.502,61	348.655,50
17. Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresfehlbetrag		1.766.895,40	0,00
<b>18. Konzernbilanzgewinn</b>		<b>638.994,88</b>	<b>6.624.454,56</b>



**I. ALLGEMEINE ANGABEN**

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2001 wurde wie im Vorjahr entsprechend den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Konzernbilanz sowie Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Konzernbilanz oder Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang anzubringen sind, insgesamt im Konzernanhang aufgeführt.

**II. KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den Konzernabschluss wurden neben der Deutsche EuroShop AG drei (i.Vj. drei) inländische und vier (i.Vj. zwei) ausländische Unternehmen einbezogen, bei denen die Deutsche EuroShop AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht.

<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Nominelles Eigenkapital insgesamt Euro</b>	<b>Anteil am nominellen Eigenkapital insgesamt in %</b>	<b>davon mittelbar in %</b>	<b>davon unmittelbar in %</b>
Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., Mailand/Italien	10.000,00	99,86	1,86	98,00
Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l., Mailand/Italien	10.000,00	99,86	1,86	98,00
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	235.000.000,00	92,82	–	92,82
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich	5.000,00	92,76	92,76	–
Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien	5.600.000,00	92,82	92,82	–
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	50.000.000,00	89,00	–	89,00
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	50.000.000,00	72,00	–	72,00

Die übrigen Beteiligungen, an denen die Deutsche EuroShop AG mehr als den fünften Teil des Nennkapitals hält, wurden zu Anschaffungskosten angesetzt, da die Vorschriften für Wertansätze und Ausweis als assoziiertes Unternehmen gemäß § 311 ff. HGB nicht angewandt werden konnten.

Name und Sitz der Gesellschaft	Nominelles Eigenkapital insgesamt Euro	Anteil am nominellen Eigenkapital insgesamt in %	davon mittelbar in %	davon unmittelbar in %
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	83.000.000,00	50,00	–	50,00
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	150.000.000,00	40,77	–	40,77
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	12.475.521,90	37,35	37,35	–
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	42.400.000,00	40,00	–	40,00

### III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

Die **Kapitalkonsolidierung** der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen erfolgte nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungswerte der Tochtergesellschaften mit dem auf das Mutterunternehmen entfallenden Eigenkapital zum Erwerbzeitpunkt bzw. der Erstkonsolidierung. Unterschiedsbeträge werden gemäß § 301 Abs. 1 Satz 3 HGB mit dem Konzernanteil einzelnen Vermögensgegenständen des Tochterunternehmens zugeschrieben, deren Wert höher ist als der bisherige Buchwert.

**Stichtag der Erstkonsolidierung** war der 31. Dezember 2000.

Aus der Erstkonsolidierung zum 31. Dezember 2000 ergab sich ein **aktiver Unterschiedsbetrag** in Höhe von 77.097 T€ sowie auf Ebene des Teilkonzerns Rhein-Neckar-Zentrum ein weiterer aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 11.075 T€. In Höhe von 88.172 T€ wurden in den Grundstücken, Gebäuden, Außenanlagen und Anlagen im Bau ruhende stille Reserven aufgedeckt.

**Anteile anderer Gesellschafter** am Eigenkapital ergaben sich in Höhe von 5.092 T€.

Konzerninterne Ausleihungen und andere Forderungen, Verbindlichkeiten, Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge werden gemäß § 303 Abs. 1 HGB bzw. § 305 Abs. 1 HGB eliminiert.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2001, erstellt.

### IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in den Konzernabschluss übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden der einbezogenen Unternehmen sind grundsätzlich nach handelsrechtlich zulässigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angesetzt. Für die ausländischen Beteiligungsgesellschaften wurde eine den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften entsprechende Bilanz erstellt. Soweit zur Herstellung einheitlicher Bilanzierung und Bewertung Anpassungen erforderlich waren, wurden diese auf Konzernebene umgesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die Gründungskosten sowie Kosten der Kapitalerhöhung der italienischen Tochtergesellschaft der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg, Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien wurden als **Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs** in Höhe von 8 T€ aktiviert und auf 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Die Konzernanschaffungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte umfassen auch die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven. Die Abschreibungen der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten erfolgt unter Zugrundelegung einer Abschreibungsdauer von grundsätzlich 33 Jahren beginnend zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bzw. zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die Bewertung der **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Bewertung der **Wertpapiere des Umlaufvermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Börsenkursen zum 31. Dezember 2001.

Die **Steuerrückstellungen** enthalten im Wesentlichen latente Steuern nach § 274 HGB aus dem Einzelabschluss der Deutsche EuroShop AG.

Die **sonstigen Rückstellungen** tragen den einzeln ermittelten, ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

## II. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS KONZERNBILANZ

### (1) Entwicklung des Anlagevermögens

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem in der Anlage 1 beigefügten Anlagenspiegel

### (2) Immaterielle Vermögensgegenstände

Sie bestehen ausschließlich aus italienischen Vermietungslizenzen der Centro Commerciale Tuscia Galleria.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** beinhalten hauptsächlich Mietforderungen. Soweit erforderlich wurden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Der Posten **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, ergibt sich aus der erwarteten Ausschüttung für 2001 der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg.

Die Bilanzposition **sonstige Vermögensgegenstände** besteht neben Forderungen an das Finanzamt (19.075 T€) aus Forderungen an Mieter in Höhe von 1.349 T€ sowie einer Forderung gegen die DGMG in Höhe von 520 T€ und den Sonstigen mit gesamt 736 T€.

### (4) Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Bankguthaben wurden überwiegend als Festgeldanlagen unterhalten.

#### (5) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden laufende Gebühren für Geschäftsbesorgung sowie Bereitstellungszinsen, die für das Folgejahr bezahlt wurden, ausgewiesen.

#### (6) Eigenkapital

Das eingetragene **Grundkapital** der Deutsche EuroShop AG wird in Höhe von 20.000 T€ ausgewiesen und ist in 15.625.000 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Zum 31. Dezember 2001 wurde aus der Kapitalrücklage ein Betrag in Höhe von 9.744 T€ entnommen.

Die **Gewinnrücklagen** umfassen ausschließlich die gesetzliche Rücklage.

Der **Konzernbilanzgewinn** für das Geschäftsjahr 2001 beträgt 639 T€ und setzt sich zusammen aus dem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von 16.778 T€ abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage von 718 T€, zuzüglich den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 1.767 T€, dem Gewinnvortrag in Höhe von 6.624 T€, sowie einer Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 9.744 T€.

#### (7) Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten 58 T€ für Grundsteuern und 196 T€ für französische Körperschaftssteuer sowie 129 T€ für italienische Ertragssteuern. Ferner sind die in der Zukunft zu erwartenden ertragssteuerlichen Belastungen durch die Bildung einer angemessenen Rückstellung für latente Steuern berücksichtigt (Körperschaftsteuer 7.241 T€, Solidaritätszuschlag 398 T€).

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten insbesondere noch nicht abgerechnete Baukosten in Höhe von 14.352 T€, Bereitstellungszinsen (689 T€), Geschäftsbesorgungsvergütungen, Betriebskosten sowie Rechts- und Beratungskosten.

#### (8) Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und die Mitzugehörigkeit der Verbindlichkeiten zu anderen Posten sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen:

Zahlen des Vorjahres in Klammern  
in T€

	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2001
	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.533 (90.660)	2.769 (1.778)	292.562 (200.361)	297.864 (292.799)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.788 (4.732)	0 (0)	0 (0)	2.788 (4.732)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.671 (5.233)	0 (2.290)	0 (0)	5.671 (7.523)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.822 (2.217)	0 (0)	97 (0)	2.919 (2.217)
davon aus Steuern	730 (582)	0 (0)	0 (0)	730 (582)
	<b>13.814</b> <b>(100.842)</b>	<b>2.769</b> <b>(4.068)</b>	<b>292.659</b> <b>(200.361)</b>	<b>309.242</b> <b>(307.271)</b>

Es bestehen zum 31. Dezember 2001 grundpfandrechlich besicherte Verbindlichkeiten von 292.272 T€ (i.Vj. 202.139 T€) gegenüber Kreditinstituten.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen.

#### **(9) Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Im Wesentlichen werden in diesem Posten erhaltene Mietzahlungen für das Folgejahr ausgewiesen.

**Haftungsverhältnisse** aus der **Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten** bestehen in Höhe von 21.591 T€.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**, die nicht in der Konzernbilanz erscheinen, bestehen für die noch anfallenden Baukosten der am 31. Dezember 2001 im Bau befindlichen oder fertigen, jedoch noch nicht abgerechneten Maßnahmen in Höhe von 26.825 T€.

### **KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die **Umsatzerlöse** betreffen Mieterlöse aus den Laden- und Büroflächen der Shopping-Center 20.667 T€ und Sonstige Einnahmen 2.057 T€.

Die **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs betreffen in voller Höhe planmäßige Abschreibungen und sind im Anlagenspiegel aufgliedert.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Verwaltungskosten (2.807 T€), Grundstücksbetriebskosten (2.539 T€), Infrastrukturkosten (1.994 T€), Vermietungskosten (1.955 T€), Kosten für Projekt – Controlling (1.790 T€), Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten (636 T€) sowie sonstige Kosten (4.753 T€).

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** beinhalten die erhaltene Ausschüttung für 2001 aus der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern (8.276 T€) und Tagesgeldern (1.028 T€), aus Darlehensgewährungen (3.506 T€) sowie aus Wertpapieren (351 T€).

In den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Zinsen für langfristige Darlehen (15.227 T€), Disagien (6.971 T€) und sonstige Aufwendungen (1.135 T€) enthalten.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** sind durch die Zuführung zur Rückstellung für passive latente Steuern bei der Deutsche EuroShop AG beeinflusst.

### **KAPITALFLUSSRECHNUNG**

In der als Anlage 2 beigefügten Kapitalflussrechnung wurde das Periodenergebnis vor Abzug der Ergebnisanteile anderer Gesellschafter aufgenommen. Auf eine vergleichende Darstellung des Vorjahres wurde verzichtet, da die Erstkonsolidierung zum Bilanzstichtag des Mutterunternehmens am 31. Dezember 2000 erfolgte und daher keine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich aus Guthaben bei Kreditinstituten und kurzfristig liquidierbaren Wertpapieren zusammen.

Die Kapitalflussrechnung 2001 ist überwiegend durch den Fortgang bzw. den Abschluss der Baumaßnahmen in den Einkaufszentren sowie durch den Erwerb eines italienischen Shoppingcenters geprägt.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG IM KONZERN

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an in- und ausländischen Einkaufszentren als einheitliche Geschäftsausrichtung. Eine Segmentdifferenzierung wird deshalb nicht vorgenommen. Den Umsatzerlösen liegen ausschließlich Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu Grunde. Diese gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse In T€	Inland	Ausland	- davon EU	Gesamt
	13.720	9.004	9.004	22.724

## SONSTIGE ANGABEN

Der Konzern beschäftigt seit November 2001 eine Mitarbeiterin. Die Deutsche EuroShop AG hat die Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, mit Geschäftsbesorgungen beauftragt.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats für das abgelaufene Geschäftsjahr sind satzungsgemäß durch die Hauptversammlung im Juni 2002 festzusetzen. Vorschüsse oder Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die Bezüge des Vorstands betragen 14 T€. Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt.

Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Eschborn, den 17. April 2002

### Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

    
Claus-Matthias Böge      Dr. Knut Neuß      Jürgen Wundrack

## Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2001

2001  
T€

1. Periodenergebnis	-16.778
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.852
3. Zunahme (+)/ Abnahme (-) der Rückstellungen	10.767
<b>4. Cash Earnings nach DVFA/SG</b>	<b>5.841</b>
5. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	1.536
6. Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0
7. Zunahme / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	59.566
8. Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.007
<b>9. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>65.936</b>
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	13
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	126.461
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0
13. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	517
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	1.852
<b>16. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-128.817</b>
17. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividenden)	0
18. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	95.292
19. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	90.226
<b>20. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.066</b>
<b>21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-57.815</b>
22. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	259.505
<b>23. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>201.690</b>

	Historische Anschaffungskosten		
	Stand 01.01.2001 €	Zugänge €	Abgänge €
<b>A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs</b>	1.349,27	6.100,91	0,00
	<b>1.349,27</b>	<b>6.100,91</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	0,00	511.292,33	0,00
	<b>0,00</b>	<b>511.292,33</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	305.505.123,27	125.638.147,55	753.328,72
2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.743,11	82.089,34	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	154.596.360,29	740.538,03	71.557,44
	<b>460.164.226,67</b>	<b>126.460.774,92</b>	<b>824.886,16</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	129.642.350,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>589.807.925,94</b>	<b>126.978.168,16</b>	<b>824.886,16</b>



## ANLAGESPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS

Umbuchungen	Stand 31.12.2001	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2001	Buchwert 31.12.2000	Abschreibungen des Geschäftsjahrs
€	€	€	€	€	€
0,00	7.450,18	1.557,50	5.892,68	1.349,27	1.557,50
<b>0,00</b>	<b>7.450,18</b>	<b>1.557,50</b>	<b>5.892,68</b>	<b>1.349,27</b>	<b>1.557,50</b>
0,00	511.292,33	51.129,23	460.163,10	0,00	51.129,23
<b>0,00</b>	<b>511.292,33</b>	<b>51.129,23</b>	<b>460.163,10</b>	<b>0,00</b>	<b>51.129,23</b>
154.524.312,07	584.914.254,17	11.792.738,07	573.121.516,10	305.505.123,27	11.792.738,07
0,00	144.832,45	9.240,69	135.591,76	59.892,65	6.390,24
-154.524.312,07	741.028,81	0,00	741.028,81	154.596.360,29	0,00
<b>0,00</b>	<b>585.800.115,43</b>	<b>11.801.978,76</b>	<b>573.998.136,67</b>	<b>460.161.376,21</b>	<b>11.799.128,31</b>
0,00	129.642.350,00	0,00	129.642.350,00	129.642.350,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>715.961.207,94</b>	<b>11.854.665,49</b>	<b>704.106.542,45</b>	<b>589.805.075,48</b>	<b>11.851.815,04</b>

### Lage des Konzerns und geschäftliche Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2001, das erste volle Geschäftsjahr nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit im September 2000, war wesentlich geprägt durch die sukzessive Fertigstellung der Bauvorhaben unserer Beteiligungsgesellschaften sowie die Akquisition des Centro Commerciale Tuscia in Viterbo nördlich von Rom.

Die Neubauvorhaben City-Galerie in Wolfsburg (Beteiligung Deutsche EuroShop: 89 %) und City-Arkaden in Wuppertal (Beteiligung Deutsche EuroShop: 72 %) wurden plangemäß im September/Oktober 2001 eröffnet. Mit Ausnahme kleinerer Büro- und Nebenflächen sind die Objekte langfristig voll vermietet, die vertraglich vereinbarten Mieten liegen im Durchschnitt leicht über unseren Erwartungen. Nach den vorläufigen Schlussabrechnungen werden die kalkulierten Investitionskosten unterschritten.

Die Umstrukturierung und Modernisierung des Main-Tanus-Zentrums (Beteiligung Deutsche EuroShop: 37,4 %) wurde ebenfalls plangemäß im Oktober 2001 abgeschlossen, wobei auch hier die aus der Maßnahme resultierende Mehrmiete die Planung übertrifft und die kalkulierten Investitionskosten unterschritten werden. Das Objekt ist ebenfalls vollständig vermietet.

Die Eröffnung des voll vermieteten City-Points in Kassel (Beteiligung Deutsche EuroShop: 40 %) erfolgte planmäßig nach Abschluß des Geschäftsjahres im Februar 2002. Auch hier werden unsere Erwartungen hinsichtlich der zu erzielenden Mieterträge übertroffen. Gleichzeitig gehen wir nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Investitionskosten den Budgetansatz unterschreiten werden.

Die Umstrukturierungs- und Modernisierungsarbeiten im Rhein-Neckar-Zentrum (Beteiligung Deutsche EuroShop: 92,8 %) liegen voll im Plan. Das neue Parkhaus sowie die sogenannte Süderweiterung sind fertiggestellt und in Betrieb genommen. Derzeit konzentrieren sich die Arbeiten auf die Bestandsflächen. Die endgültige Fertigstellung der Gesamtmaßnahme mit einem Investitionsvolumen von 83 Mio. € wird

planmäßig für das Frühjahr 2003 erwartet. Bis auf wenige noch umzustrukturierende Mietflächen ist das Objekt voll vermietet.

Auch die Bauarbeiten bei der Altmarkt-Galerie in Dresden (Beteiligung Deutsche EuroShop: 50 %) schreiten zügig voran, so dass weiterhin von einer Eröffnung im Herbst 2002 ausgegangen wird. Die Einzelhandelsflächen sind bereits langfristig vermietet. Bei den Büroflächen sind die Vermietungsarbeiten in vollem Gange. Die kalkulierten Investitionskosten in Höhe von 211 Mio. € konnten erfreulicherweise bereits im Herbst 2001 um rd. 7,5 Mio. € reduziert werden.

Im Frühjahr 2001 hat die Deutsche EuroShop AG zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. Sas das Centro Commerciale Tuscia in Viterbo nördlich von Rom mittelbar über zwei italienische Objektgesellschaften erworben. Die Investitionskosten von rd. 30 Mio. € wurden vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Das 1998 eröffnete Objekt verfügt über eine Mietfläche von rd. 15.200 m<sup>2</sup>, von der rd. <sup>2</sup>/<sub>3</sub> an einen erfolgreichen italienischen SB-Warenhausbetreiber für 25 Jahre vermietet sind. Die übrigen Flächen sind an eine Vielzahl italienischer und international tätiger Einzelhändler vermietet.

Mit dieser Akquisition ist die Deutsche EuroShop AG nunmehr mittelbar an neun Shoppingcentern in Europa beteiligt. Die gesamten Investitionskosten dieser Objekte betragen rd. 1,3 Mrd. €, von denen 0,63 Mrd. € über langfristige Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 15 Jahren finanziert wurden.

Die Gesamtmietflächen der neun Shoppingcenter liegen bei rd. 340.000 m<sup>2</sup>, die nahezu ausschließlich einzelhändlerisch genutzt werden. Lediglich geringe Anteile der vermietbaren Flächen entfallen auf Büro- und Praxisräume, zwei Kinos und sonstige Dienstleistungsflächen. Darüber hinaus stehen den Besuchern und Kunden unserer Shoppingcenter rd. 15.000 Stellplätze zur Verfügung.

Die Beteiligungsgesellschaften haben aus der Vermietungstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschüsse von 20,3 Mio. € erwirtschaftet. Der

Deutsche EuroShop AG stehen aus ihren Beteiligungen an den Gesellschaften anteilige Ausschüttungen von rd. 15 Mio. € zu, von denen im Berichtsjahr rd. 12,6 Mio. € vereinnahmt wurden. Der Restbetrag wird in 2002 ertragswirksam der Deutsche EuroShop AG zufließen.

Darüber hinaus hat die Deutsche EuroShop AG aus kurzfristigen Kapitalanlagen sowie Darlehensgewährungen Zinserträge von rd. 6,9 Mio. € erwirtschaftet.

Im Vorgriff auf die erwartete Einführung des Rechnungslegungsstandards DRS 10, der verbindlich ab dem Geschäftsjahr 2002 anzuwenden sein wird, wurde die im Vorjahr gebildete Rückstellung für latente Steuern nicht wie geplant aufgelöst, sondern im Berichtsjahr um 3,7 Mio. € erhöht. Damit wurde für die aus dem Verkauf aller Beteiligungen der Deutsche EuroShop AG resultierende Steuerbelastung (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) ausreichend Vorsorge getroffen.

Aufgrund der sehr guten Vermietungssituation unserer Beteiligungsobjekte, dem professionellen Centermanagement, der weitgehenden Fertigstellung aller Bauvorhaben bei gleichzeitig langfristig gesicherter Fremdfinanzierung und der hohen Eigenkapitalausstattung der Deutsche EuroShop AG ist die Liquiditätslage des Konzerns geordnet und der Fortbestand gesichert.

Von den liquiden Mitteln des Konzerns in Höhe von rd. 196 Mio. € stehen der Deutsche EuroShop AG rd. 125 Mio. € für weitere Akquisitionen zur Verfügung.

#### **Geschäfte mit verbundenen Unternehmen**

Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt der Vornahme aller Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen bekannt waren, bei jedem Geschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse von verbundenen Unternehmen hat unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2001 nicht vorgenommen. Ebenso wenig hat sie im gleichen Zeitraum andere Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen getroffen oder unterlassen.

#### **Risikomanagementsystem und Risiken**

Die Deutsche EuroShop AG hat ein nach § 91 Abs. 2 AktG erforderliches Überwachungssystem zur frühzeitigen Erkennung der den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklung konzipiert. Die Einführung erfolgte im Geschäftsjahr 2001. Das Überwachungssystem wird entsprechend den sich ändernden Marktgegebenheiten kontinuierlich adjustiert. Darüber hinaus berichten wir regelmäßig den Aufsichtsgremien über die Entwicklung der Vermögensanlagen.

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**

Nachdem nunmehr sieben unserer neun Shoppingcenter voll in Betrieb sind, werden die Mieterträge in 2002 ebenso wie die ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften deutlich steigen. Unser Hauptaugenmerk gilt daher, neben der Fertigstellung der Altmarkt-Galerie in Dresden und dem Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim, der Akquisition weiterer Shoppingcenter.

Angesichts der hohen Liquiditätsreserve für Akquisitionen in Höhe von rd. 125 Mio. € und dem derzeit niedrigen Zinsniveau bei kurzfristigen Kapitalanlagen arbeiten wir mit Hochdruck an mehreren Beteiligungsmöglichkeiten im In- und Ausland. Dabei richten wir unser Augenmerk auch auf Länder, die noch nicht dem Euro-Währungsraum angehören, in denen aber der Euro als „Ersatzwährung“ für Einzelhandelsmietverträge Anwendung findet. Dies sind insbesondere die Länder Polen, Tschechien und Ungarn.

Insgesamt erwarten wir für das Jahr 2002 erneut einen positiven Geschäftsverlauf.

Eschborn, im März 2002

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Deutsche EuroShop AG, Eschborn, sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, in Jahres- und Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss und der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 19. April 2002

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Lemnitzer)

Wirtschaftsprüfer



(Kögler)

Wirtschaftsprüfer

Im Geschäftsjahr 2001 ließ sich der Aufsichtsrat regelmäßig in Sitzungen und Besprechungen vom Vorstand ausführlich über die Situation der Gesellschaft und des Konzerns sowie aktuelle und grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung berichten. Schwerpunkte dieser Berichterstattungen waren insbesondere die Lage der Gesellschaft, die strategischen Ziele und Projekte, die Entwicklung des laufenden Geschäfts sowie das Risikomanagement. Daneben waren signifikante Geschäftsvorgänge und die allgemeine wirtschaftliche Lage Gegenstand eingehender Erörterungen. Die aufgrund der Satzung oder der Geschäftsordnung des Vorstandes zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte und Maßnahmen wurden jeweils in den Sitzungen des Aufsichtsrates entschieden.

Buchführung und Jahresabschluss der Gesellschaft, der Jahresabschluss des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht sind von der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Abschlussprüfer hat an der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses in der Sitzung des Aufsichtsrates am 24. April 2002 teilgenommen, über den Verlauf der Prüfung berichtet und ergänzende Erläuterungen gegeben. Der Bericht des Abschlussprüfers wurde dem Aufsichtsrat ausgehändigt. Dem Ergebnis dieser Prüfung stimmt der Aufsichtsrat zu.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Jahresabschluss des Konzerns zum 31. Dezember 2001 sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung geprüft und gebilligt.

Gemäß § 6 Abs. 1, Satz 2 der Satzung wurde Herr Christoph Woermann am 11. Juni 2001 von der Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. Herr Thomas Armbrust wurde am 04. Oktober 2001 gem. § 6 Abs. 4 der Satzung in den Aufsichtsrat entsandt. Herr Claus-Matthias Böge und Herr Professor Dr. Karl-Werner Schulte haben ihre Aufsichtsratsmandate am 02. Oktober 2001 bzw. am 15. November 2001 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre geleistete Arbeit und ihr Engagement für die Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für seinen Einsatz und seine Leistungen im Geschäftsjahr 2001 Dank und Anerkennung aus.

Eschborn, den 03.05.2002

Der Aufsichtsrat



Helmut Ullrich

Vorsitzender







**Deutsche EuroShop AG**

Mergenthalerallee 73-75  
65760 Eschborn  
Telefon: (069) 7 17 04-1 66  
Telefax: (069) 7 17 04-9 56

**Investor Relations**

Telefon: (069) 7 17 04-1 68  
Telefax: (069) 7 17 04-9 69

[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)  
[deutsche.euroshop@db.com](mailto:deutsche.euroshop@db.com)