



Zahlen die überzeugen.

# Partitur des Erfolgs.



**JAHRESABSCHLUSS AG**

**Bilanz zum 31. Dezember 2000**

<b>Aktiva</b> in Euro	31. 12. 2000	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.551,36	0,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	314.884.375,00	0,00
2. Beteiligungen	129.642.350,00	444.526.725,00
	444.535.276,36	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.359.789,62	0,00
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.401.397,22	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	75.206,70	10.836.393,54
II. Guthaben bei Kreditinstituten	169.663.785,96	51.278,21
	180.500.179,50	51.278,21
<b>Summe Aktiva</b>	<b>625.035.455,86</b>	<b>51.677,89</b>

+++ BILANZ DER DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

<b>Passiva</b> in Euro	31. 12. 2000		Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00		51.129,19
II. Kapitalrücklage	580.000.000,00		0,00
III. Gewinnrücklage	348.655,50		0,00
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	6.624.454,56	606.973.110,06	- 417,64
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	3.918.473,78		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	91.060,00	4.009.533,78	966,34
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Leistungen	235.777,84		0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.292.549,83		0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.522.878,49		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.605,86	14.052.812,02	0,00
<b>Summe Passiva</b>		<b>625.035.455,86</b>	<b>51.677,89</b>

**+++DEUTSCHE EUROSHOP AG**

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> in Euro		
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2000	31. 12. 2000	Vorjahr
1. Sonstige betriebliche Erträge	35,77	1,20
2. Personalaufwand	1.523,75	0,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.850,45	0,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	477.267,13	1.181,08
5. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen 8.359.589,62 (i. Vj. 0,00)	9.099.040,49	0,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 (i. Vj. 1.262,90)	2.274.566,55	1.262,90
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.892.001,48</b>	<b>83,02</b>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (i. Vj. Ertrag)	3.918.473,78	- 0,45
<b>9. Jahresüberschuss</b>	<b>6.973.527,70</b>	<b>83,47</b>
10. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	417,64	501,11
11. Einstellungen in Gewinnrücklage	348.655,50	0,00
<b>12. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>6.624.454,56</b>	<b>- 417,64</b>

## I. ALLGEMEINE ANGABEN \_\_\_\_\_

Der Jahresabschluss 2000 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. \_\_\_\_\_

Da der Jahresabschluss erstmals in **Euro** aufgestellt wurde, wurden gemäß Art. 42 Abs. 2 Satz 1 EGHGB auch die Vorjahreszahlen in Euro angegeben. \_\_\_\_\_

## 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. Von der steuerlichen Vereinfachungsregelung nach R 44 Abs. 2 der Einkommensteuerrichtlinien wurde Gebrauch gemacht. \_\_\_\_\_

Die **Finanzanlagen** sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen waren im Berichtsjahr nicht erforderlich. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 und § 313 Abs. 2 HGB ist als Anlage dem Anhang beigefügt. \_\_\_\_\_

**Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände** sowie **flüssige Mittel** sind zum Nennbetrag bilanziert. \_\_\_\_\_

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 in voller Höhe den Anspruch auf den Beteiligungsertrag 2000 aus der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, setzen sich aus dem Anspruch auf den Beteiligungsertrag 2000 in Höhe von TEuro 739 sowie einer kurzfristigen Darlehensgewährung (TEuro 1.662) nebst Zinsen gegenüber der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg, zusammen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** umfassen im Wesentlichen abgegrenzte Zinserträge sowie Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag.

#### **(3) Guthaben bei Kreditinstituten**

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten (Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main) in Höhe von TEuro 98.153, auf Festgeldkonten in Höhe von TEuro 23.449 sowie auf Tagesgeldkonten in Höhe von TEuro 48.063; Tages- und Festgeldkonten werden bei Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxembourg, unterhalten. Von den Guthaben bei Kreditinstituten entfallen TEuro 0 (i.Vj. TEuro 51) auf Guthaben bei verbundenen Unternehmen.

#### **(4) Eigenkapital**

Das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital erhöhte sich von TEuro 51 zum 31. Dezember 1999 auf TEuro 20.000 zum 31. Dezember 2000 und ist in 15.625.000 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Die Ursache in der Veränderung des gezeichneten Kapitals lag in der durch die außerordentliche Hauptversammlung am 29. August 2000 beschlossenen Kapitalerhöhung um TEuro 19.949. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt Euro 1,28.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn (TEuro 6.624) auf neue Rechnung vorzutragen.

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:

<b>Aktionär</b>	<b>Bestands- meldung zum</b>	<b>Beteiligungs-/ Stimmrechts- anteil in %</b>	<b>Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital in Euro</b>
Deutsche Grundbesitz Management GmbH Eschborn	29.12.2000	22,5	4.496.000
AXA Colonia Lebensversicherung AG Köln	29.12.2000	16,7	3.334.000
URANOS Vermögensverwaltungs GmbH Köln	27.12.2000	16,7	3.334.000
Nürnberger Lebensversicherung AG, Nürnberg	29.12.2000	8,3	1.666.000
Württembergische Lebensversicherung AG, Stuttgart	29.12.2000	8,3	1.666.000
Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Münster	29.12.2000	5,0	1.000.000

#### **(5) Kapitalrücklage**

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 04. September 2000 wurde die Zustimmung zu einer Bareinlage in Höhe von TEuro 580.000 in die freie Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB durch die zu diesem Zeitpunkt alleinige Gesellschafterin Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, erteilt.

#### **(6) Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen umfassen ausschließlich die gesetzliche Rücklage.

#### **(7) Bilanzgewinn**

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2000 beträgt TEuro 6.624 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 6.974 abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage von TEuro 349 und dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von TEuro 1.

#### **(8) Rückstellungen**

Die ausgewiesenen **Steuerrückstellungen** (TEuro 3.918) wurden für die latenten Steuern im Falle der Veräußerung einer Beteiligung gebildet und umfassen die Körperschaftsteuer (TEuro 2.368), den Solidaritätszuschlag (TEuro 130) und die Gewerbeertragsteuer (TEuro 1.420) für das Geschäftsjahr 2000. Die **sonstigen Rückstellungen** (TEuro 91) betreffen im Wesentlichen die erwarteten Prüfungskosten für den Jahres- und Konzernabschluss 2000.

#### **(9) Verbindlichkeiten**

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen noch nicht bezahlte Beratungsrechnungen (TEuro 144) im Zusammenhang mit der Gründung der Gesellschaft sowie Entgelte für Dienstleistungen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag (TEuro 54).

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (TEuro 6.293) handelt es sich um die bei der City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg, noch zu leistende Resteinlage auf den gezeichneten Anteil. Der Betrag ist nicht eingefordert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen ausstehende Einlagen bei Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (TEuro 4.981) sowie bei City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking (TEuro 2.542). Die Beträge sind nicht eingefordert.

#### **IV. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG**

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen die Kosten der Verwaltung (TEuro 208), sonstige Beratungsleistungen (TEuro 144), die Prüfungskosten des Jahresabschlusses (TEuro 91) sowie sonstige Kosten (TEuro 41).

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** beinhalten die Beteiligungserträge 2000 aus der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg, (TEuro 8.360) sowie aus der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg, (TEuro 739). Aus verbundenen Unternehmen resultieren Erträge in Höhe von TEuro 8.360 (i.Vj. TEuro 0). Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet Zinserträge aus Darlehensgewährungen (TEuro 1.663) sowie Zinserträge aus Tages- (TEuro 372) und Festgeldern (TEuro 238). Darin enthalten sind Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEuro 0 (i.Vj. TEuro 1).

Bei den ausgewiesenen **latenten Steuern** handelt es sich um die erwartete ertragsteuerliche Belastung des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, die im Falle der Veräußerung einer Beteiligung ausgelöst werden könnte.

#### **V. SONSTIGE ANGABEN**

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal. Sie hat die Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, mit der Geschäftsbesorgung beauftragt.

## AUFSICHTSRAT

**Helmut Ullrich** Königstein im Taunus

– Vorsitzender – (ab 14. März 2000)

Mitglied der Geschäftsführung der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

Aufsichtsrat: Driho Beteiligungs AG (vormals Fliho AG), Eschborn

Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, Wilhelmshaven

Beirat: Viktoria Quartier Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin

**Hartwig K. Hasenkamp** Bad Homburg von der Höhe

– stellvertretender Vorsitzender – (ab 14. März 2000)

Mitglied der Geschäftsführung der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

Mitglied der Geschäftsführung der Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft mbH, Eschborn

Aufsichtsrat: Deutsche Grundbesitz Europa Kapitalanlagegesellschaft mbH,

Frankfurt am Main, Vorsitzender

Deutsche Wohnen AG, Eschborn, Vorsitzender

Driho Beteiligungs AG, Eschborn, Vorsitzender

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz, Vorsitzender

Riko Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender

Wohnbau GmbH, Bonn, Vorsitzender

Wohnbau Service GmbH, Bonn, Vorsitzender

Deutsche Bank Realty Advisors Inc. (USA), New York

Deutschbau Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf

Deutschbau Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin

Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, Wilhelmshaven

Beirat: Main-Taunus Wohnen GmbH & Co KG, Frankfurt am Main, Vorsitzender

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz, Vorsitzender

Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz, Vorsitzender

**Claus-Matthias Böge** Hamburg

Dipl. Kaufmann (ab 22. Dezember 2000)

**Dieter F. Kasten** Königstein im Taunus

(von 14. März bis 15. Dezember 2000)

Mitglied der Geschäftsführung der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

Aufsichtsrat: Driho Beteiligungs AG, Eschborn

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

Beirat: MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz

**Dr. Lutz Mellinger** Frankfurt am Main

**(von 4. September bis 21. Dezember 2000)**

**Mitglied des Bereichsvorstandes der Deutsche Bank AG,**

Aufsichtsrat: Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft mbH,  
Eschborn, erster stellvertretender Vorsitzender  
Deutsche Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH,  
Eschborn, erster stellvertretender Vorsitzender  
Deutsche Immobilien-Dienstleistungen GmbH,  
Düsseldorf, stellvertretender Vorsitzender  
Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank  
der Deutschen Bank, Frankfurt am Main, stellvertretender Vorsitzender

Beirat: AV America Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main  
BANA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main  
CF Club und Freizeit GmbH, Frankfurt am Main  
Deutschbau Wohnungsgesellschaft mbH,  
Berlin, stellvertretender Vorsitzender  
Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn  
Deutschbau Holding GmbH, Eschborn  
DPE Deutsche Projektentwicklungs-Gesellschaft für Grundvermögen,  
Frankfurt am Main  
IVG Holding AG, Bonn  
JG Japan Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

**Robert Schneider** Hofheim-Diedenbergen

**Dipl. Kaufmann (bis 14. März 2000)**

**Michael Schroeder** Kelkheim/Taunus

**Syndikus der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, (bis 14. März 2000)**

**Prof. Dr. Karl-Werner Schulte** Oestrich-Winkel

**(ab 22. Dezember 2000)**

**geschäftsführender Gesellschafter der ebs Immobilienakademie und der ebs Finanzakademie**

Beirat: DePfa Bank AG Bauboden, Wiesbaden  
Allgemeine Hypothekenbank AG, Frankfurt am Main  
NORDKAPITAL GmbH, Hamburg  
IVG Immobilien GmbH, Bonn  
Corpus Immobiliengruppe GmbH & Co. KG, Köln

**Gerd Seitz** Hamburg

**(ab 4. September 2000)**

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

**Jürgen Sonneberg** Bad Homburg von der Höhe

**Dipl. Kaufmann (bis 14. März 2000)**

Das sechste Aufsichtsratsmitglied wird in der nächsten Hauptversammlung gewählt.

## VORSTAND

**Dr. Knut Neuß** Eppstein

**(ab 18. September 2000)**

Beirat: **Heidelberg Innovation GmbH & Co. Bio Science Venture KG**, Heidelberg

**Jürgen Wundrack** Offenbach

**(ab 29. September 2000)**

Aufsichtsrat: **Riko Beteiligungs AG**, Frankfurt am Main, stellvertretender Vorsitzender  
**Deutsche Grundbesitz Europa Kapitalanlagegesellschaft mbH**,  
Frankfurt am Main, stellvertretender Vorsitzender

**Heinz Baumann** Wiesbaden

**Bankkaufmann (bis 17. März 2000)**

**Matthias Hünlein** Oberursel

**(von 17. März bis 28. September 2000)**

**Mitglied der Geschäftsführung der**

**Deutschen Grundbesitz Europa Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main**

Beirat: **ARBI Beteiligungsgesellschaft mbH**, Eschborn  
**Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG**, Eschborn  
**MT Wohnen GmbH**, Frankfurt am Main  
**Rhein-Pfalz Wohnen GmbH**, Mainz  
**Rhein-Main Wohnen GmbH**, Frankfurt am Main  
**Rhein-Mosel Wohnen GmbH**, Mainz  
**Rhein-Nahe Wohnen GmbH**, Mainz  
**Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH**, Wilhelmshaven

**Dr. Stefan Lange** Wiesbaden

**Dipl. Kaufmann (von 17. März bis 6. September 2000)**

**Dr. Herbert Schöffner** Frankfurt am Main

**Dipl. Kaufmann (bis 17. März 2000)**

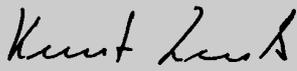
Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten keine Bezüge, Vorschüsse oder Kredite. Die Bezüge des Vorstands betragen TEuro 2; Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

### **KONZERNABSCHLUSS**

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg, der City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg, sowie der City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt erstmals zum 31. Dezember 2000 einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 44046) hinterlegt wird.

Eschborn, den 12. April 2001

Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand



Dr. Knut Neuß



Jürgen Wundrack

<b>Anteilsbesitz</b>				
Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 und § 313 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2000:				
<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital insgesamt in %</b>	<b>davon mittelbar in %</b>	<b>Nominales Eigenkapital in Euro</b>	<b>Ergebnis 2000 insgesamt in Euro</b>
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	92,82		235.000.000,00	- 24.829.110,55
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich	92,76	92,76	3.048,98	673.813,85
Centro Commerciale Friuli Johann				
Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien	92,82	92,82	25.822,84	- 420.564,87
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00		50.000.000,00	- 15.845.413,49
City-Arkaden Wuppertal, Hamburg	72,00		50.000.000,00	- 9.812.112,20
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00		83.000.000,00	- 16.074.993,67
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum				
Wieland KG, Hamburg	40,77		150.000.000,00	- 999.821,39
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	37,35	37,35	12.475.521,90	1.348.502,24
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00		42.400.000,00	- 2.845.981,26

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

<b>in Euro</b>	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten am 01.01.2000</b>	<b>Zugänge</b>
<b>I. Sachanlagen</b>		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	11.401,81
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	0,00	228.376.875,00
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	0,00	50.507.500,00
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	0,00	36.000.000,00
	<b>0,00</b>	<b>314.884.375,00</b>
2. Beteiligungen		
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus- Zentrum Wieland KG, Hamburg	0,00	63.290.250,00
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	0,00	47.102.500,00
City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	0,00	19.249.600,00
	<b>0,00</b>	<b>129.642.350,00</b>
	<b>0,00</b>	<b>444.526.725,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>444.538.126,81</b>

Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2000	Abschreibungen lfd. Jahr (nachrichtlich)	Buchwert Vorjahr (nachrichtlich)
0,00	0,00	2.850,45	8.551,36	2.850,45	0,00
0,00	0,00	0,00	228.376.875,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	50.507.500,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	36.000.000,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	314.884.375,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	63.290.250,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	47.102.500,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	19.249.600,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	129.642.350,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	444.526.725,00	0,00	0,00
0,00	0,00	2.850,45	444.535.276,36	2.850,45	0,00

**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2000**

Aktiva in Euro

31.12.2000

<b>A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs</b>		1.349,27
<b>B. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	305.505.123,27	
Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.892,65	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	154.596.360,29	
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	129.642.350,00	589.803.726,21
<b>C. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.130.175,65	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.401.397,22	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	82.267.724,05	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	259.504.743,18	345.304.040,10
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		789.791,14
<b>Summe Aktiva</b>		<b>935.898.906,72</b>

<b>Passiva</b> in Euro		31.12.2000	
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00		
II. Kapitalrücklage	580.000.000,00	600.000.000,00	
III. Gewinnrücklage	348.655,50		
IV. Konzernbilanzergebnis	6.624.454,56		
V. Anteile anderer Gesellschafter	6.134.973,13	13.108.083,19	613.108.083,19
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		4.243.812,18	
2. Sonstige Rückstellungen		10.508.785,70	14.752.597,88
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		292.798.712,11	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.731.837,10	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		7.522.878,49	
4. Sonstige Verbindlichkeiten		2.217.411,22	307.270.838,92
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			767.386,73
<b>Summe Passiva</b>			<b>935.898.906,72</b>

### +++KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

<b>Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns</b> in Euro		
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2000	31. 12. 2000	Vorjahr
1. Sonstige betriebliche Erträge	35,77	1,20
2. Personalaufwand	1.523,75	0,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.850,45	0,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	477.267,13	1.181,08
5. Erträge aus Beteiligungen	9.099.040,49	0,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.274.566,55	1.262,90
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.892.001,48</b>	<b>83,02</b>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (i. Vj. Ertrag)	3.918.473,78	- 0,45
<b>9. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>6.973.527,70</b>	<b>83,47</b>
10. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	417,64	501,11
11. Einstellungen in Gewinnrücklage	348.655,50	0,00
<b>12. Konzernbilanzgewinn/Konzernbilanzverlust</b>	<b>6.624.454,56</b>	<b>- 417,64</b>

## I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2000 wurden nach 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.

Die Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden teilweise in DM bzw. Euro erstellt. Der Konzernabschluss wurde unter Beachtung der Vorschriften des EGHGB in Euro umgerechnet.

## II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Dem Konzern gehört als Mutterunternehmen die Deutsche EuroShop AG mit Sitz in Eschborn an. In den Konzernabschluss wurden auf Basis der Vollkonsolidierung einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Nominales Eigenkapital insgesamt Euro	Anteil am nominellen Eigenkapital insgesamt in %	davon mittelbar in %	davon unmittelbar in %
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	235.000.000,00	92,82	–	92,82
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich	3.048,98	92,76	92,76	–
Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien	25.822,84	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

In den Konzernabschluss sind auf den Stichtag 31. Dezember 2000 neben der Deutsche EuroShop AG drei inländische und zwei ausländische Unternehmen einbezogen, bei denen der Deutsche EuroShop AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht bzw. bei denen die einheitliche Leitung ausgeübt wird.

#### Verbundene Unternehmen

	Gezeichnetes Kapital in Euro	Anteil am gezeichneten Kapital in %
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	235.000.000,00	92,82
mit Beteiligungen an:		
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich, (99,94 %)		
Centro Commerciale Friuli		
Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand, (100 %)		
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	50.000.000,00	89,00
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	50.000.000,00	72,00

#### Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Als nicht konsolidierungspflichtige Unternehmen werden die folgenden Beteiligungen gehalten:

Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	83.000.000,00	50,00
DB Immobilienfonds 12		
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	150.000.000,00	40,77
mit Beteiligung an:		
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg, (91,61%)		
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	42.400.000,00	40,00

Name und Sitz der Gesellschaft	Nominelles Eigenkapital insgesamt Euro	Anteil am nominellen Eigenkapital insgesamt in %	davon	
			mittelbar in %	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** erfolgte nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB).

**Stichtag der Erstkonsolidierung** war abweichend vom Beginn der Konzernzugehörigkeit der Tochterunternehmen im Berichtsjahr der 31. Dezember 2000 (§ 301 Abs. 2 HGB). Insofern konnte auf die Einbeziehung der Gewinn- und Verlustrechnung der unmittelbar bzw. mittelbar verbundenen Unternehmen verzichtet werden. Die Eliminierung von Zwischenergebnissen bzw. die Verrechnung von Aufwendungen und Erträgen war somit nicht vorzunehmen.

Diese Vorgehensweise ist aus Vereinfachungsgründen durch die erst relativ kurz vor dem Abschlussstichtag liegenden Erwerbszeitpunkte gerechtfertigt.

Aus der Kapitalkonsolidierung ergab sich ein **aktiver Unterschiedsbetrag** in Höhe von TEuro 77.097. In dieser Höhe wurden in den Grundstücken, Gebäuden, Außenanlagen und Anlagen im Bau ruhende stille Reserven aufgedeckt.

Im Zuge der Kapitalkonsolidierung waren auch Anteile anderer Gesellschafter zu berücksichtigen. Der ermittelte Betrag von TEuro 9.070 wurde als Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter im Eigenkapital erfasst. Es erfolgte eine Verrechnung mit von anderen Gesellschaftern noch einzuzahlendem Kapital von TEuro 2.935.

Die Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden konsolidiert.

Beteiligungsunternehmen, an denen die Gesellschaft die Mehrheit der Anteile hält, wurden vollkonsolidiert. Die Beteiligungsunternehmen, an denen die Gesellschaft mehr als den fünften Teil des Nennkapitals hält, wurden zu Anschaffungskosten (Buchwert EuroShop AG) bilanziert.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2000, 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 Anpassungen erforderlich waren, wurden diese auf Konzernebene umgesetzt.

Die Gründungskosten der italienischen Tochtergesellschaft der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg wurden als Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes in Höhe von TEuro 2 aktiviert und auf 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die Konzernanschaffungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte umfassen auch die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens erfolgt grundsätzlich in der steuerlich zulässigen Höhe.

Die **Finanzanlagen** sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Bewertung des **Umlaufvermögens** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die **Rückstellungen** tragen den einzeln ermittelten, ungewissen Verbindlichkeiten und Risiken Rechnung. Die Steuerrückstellungen betreffen im Wesentlichen latente Steuern für den Fall der Veräußerung einer Beteiligung.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

## II. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

### KONZERNBILANZ

#### (1) Entwicklung des Anlagevermögens

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der Anlage zum Anhang.

#### (2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

in Euro	31. 12. 2000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.130.175,65
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.401.397,22
Sonstige Vermögensgegenstände	82.267.724,05
	85.799.296,92

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

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, resultieren aus einer Darlehensgewährung der Obergesellschaft an die DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg und einer Ausschüttung der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg an die Obergesellschaft.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind gegebene Darlehen einschließlich Zinsen in Höhe von TEuro 66.009 enthalten.

#### (3) Guthaben bei Kreditinstituten

in Euro	31. 12. 2000
Bankguthaben laufende Rechnung	102.234.342,11
Tagesgelder	125.129.866,36
Termingelder	8.691.961,98
Festgeld	23.448.572,73
	259.504.743,18

#### (4) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden laufende Gebühren für Geschäftsbesorgung sowie Bereitstellungszinsen, die für das Folgejahr bezahlt wurden, ausgewiesen. Disagiobeträge bei erhaltenen Darlehen werden im gleichen Geschäftsjahr als Aufwand behandelt.

### (5) Eigenkapital

Das eingetragene **Grundkapital** der Deutsche EuroShop AG ist voll eingezahlt und in 15.625.000 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Zum 31. Dezember 2000 besteht in Höhe von TEuro 580.000 eine **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB.

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

Der **Konzernbilanzgewinn** für das Geschäftsjahr 2000 beträgt TEuro 6.624 und setzt sich zusammen aus dem Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEuro 6.973 abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage von TEuro 349 und dem Verlustvortrag in Höhe von TEuro 1.

### (6) Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten TEuro 201 für Grundsteuern und TEuro 124 für französische Körperschaftsteuer. Ferner sind für den Fall der Veräußerung einer Beteiligung latente Steuern für die Körperschaftsteuer (TEuro 2.368), den Solidaritätszuschlag (TEuro 130) und die Gewerbeertragsteuer (TEuro 1.420) von der Konzernobergesellschaft gebildet worden.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten insbesondere noch nicht abgerechnete Baukosten (TEuro 8.263), Bereitstellungszinsen, Geschäftsbesorgungsvergütungen, Betriebskosten sowie Rechts- und Beratungskosten.

### (7) Verbindlichkeiten

Art der Verbindlichkeit in Euro	Bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt 31.12.2000
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.660.057,71	1.778.264,45	200.360.389,95	292.798.712,11
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.731.837,10	0,00	0,00	4.731.837,10
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.233.278,49	2.289.600,00	0,00	7.522.878,49
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.217.411,22	0,00	0,00	2.217.411,22
	102.842.584,52	4.067.864,45	200.360.389,95	<b>307.270.838,92</b>

Es bestehen zum 31. Dezember 2000 besicherte Verbindlichkeiten von TEuro 202.139 gegenüber Kreditinstituten.

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

### **(8) Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

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

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Gewinn- und Verlustrechnung des Mutterunternehmens für das Geschäftsjahr 2000.

### **SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

Da die Erstkonsolidierung auf den 31. Dezember 2000 erfolgte und somit die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Gewinn- und Verlustrechnung des Mutterunternehmens für das Geschäftsjahr 2000 entspricht, war eine Segmentberichterstattung nicht vorzunehmen.

Es bestehen **Haftungsverhältnisse** aus der **Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten** in Höhe von TEuro 24.324.

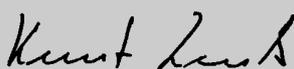
### **SONSTIGE ANGABEN**

Der Konzern beschäftigt kein Personal. Er hat die Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, und andere externe Dienstleister mit der Geschäftsbesorgung beauftragt.

Der Vorstand hat in Wahrnehmung seiner Aufgaben in der Muttergesellschaft in 2000 Bezüge in Höhe von TEuro 2 erhalten. Im Geschäftsjahr wurden keine Kredite, Vorschüsse, Bürgschaften oder Gewährleistungen an Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats gewährt.

Eschborn, den 17. April 2001

Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand



Dr. Knut Neuß



Jürgen Wundrack

## ANLAGESPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS

in Euro	Stand am 01.01. 2000	Zugänge
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		
Grund und Boden	0,00	46.224.028,89
Grundstücksgleiche Rechte	0,00	36.871,40
Gebäude	0,00	248.242.306,68
Außenanlagen	0,00	11.001.916,29
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	154.596.360,29
3. Anlagen	0,00	45.605,36
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	17.137,75
	0,00	460.164.226,66
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	0,00	129.642.350,00
	<b>0,00</b>	<b>589.806.576,66</b>

Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von Euro 77.096.590,37 ist in der Spalte Zugänge des Sachanlagevermögens enthalten.

<b>Umbuchungen</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Stand am 31.12.2000</b>	<b>Abschreibungen kumuliert</b>	<b>Buchwert 31.12.2000</b>
0,00	0,00	46.224.028,89	0,00	46.224.028,89
0,00	0,00	36.871,40	0,00	36.871,40
0,00	0,00	248.242.306,68	0,00	248.242.306,68
0,00	0,00	11.001.916,29	0,00	11.001.916,29
0,00	0,00	154.596.360,29	0,00	154.596.360,29
0,00	0,00	45.605,36	0,00	45.605,36
0,00	0,00	17.137,75	2.850,45	14.287,30
0,00	0,00	460.164.226,66	0,00	460.161.376,21
0,00	0,00	129.642.350,00	0,00	129.642.350,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>589.806.576,66</b>	<b>2.850,45</b>	<b>589.803.726,21</b>

## +++DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

### BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2000

#### GRUNDLAGEN

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 eingetragen. Die Firmenänderung in Deutsche Euroshop AG wurde am 21. August 2000 beschlossen und am 1. September 2000 in das Handelsregister eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Eschborn.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken und Beteiligungen aller Art, 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 Einführung der Deutsche EuroShop-Aktie in den amtlichen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 2. Januar 2001. Des Weiteren wird sie auch im Freiverkehr der Börsen Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart sowie im Xetra gehandelt.

#### LAGE DES KONZERNS UND GESCHÄFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Deutsche EuroShop AG hat im Berichtsjahr Beteiligungen an folgenden Unternehmen erworben:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteile der Deutsche EuroShop AG am Nominalkapital in %</b>
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 Lage des Konzerns und die geschäftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2000 werden daher von den Verhältnissen bei den oben abschließend aufgeführten Beteiligungsgesellschaften bestimmt.

Zweck der Beteiligungsgesellschaften ist es, in der Bundesrepublik Deutschland Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben, zu bebauen, zu vermieten, zu verpachten und alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte zu tätigen. Die DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG sind ihrerseits an Unternehmen mit diesem Geschäftszweck beteiligt.

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- und Praxisräume, zwei Kinos und sonstige Dienstleistungsflächen. Sämtliche Objekte bieten umfangreiche Parkflächen, zum Teil in eigenen Parkhäusern, zum Teil auf Freiflächen.

Das Main-Taunus-Zentrum und das Rhein-Neckar-Zentrum sind seit 3 Jahrzehnten und die ausländischen Center sind seit Mitte der 90er Jahre 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. Euro 83 Mio. belaufen. Im Main-Taunus-Zentrum werden ebenfalls in den Jahren 2000 und 2001 zusätzliche Mietflächen und Parkplätze geschaffen. Das vorgesehene Investment beträgt hier Euro 43 Mio.

Der Baufortschritt der übrigen Center verläuft planmäßig. Der Rohbau der City-Arkaden Wuppertal und der City-Galerie Wolfsburg ist abgeschlossen und mit den Innenausbauten wurde begonnen. Die Fertigstellung dieser Center ist für den Herbst 2001 geplant. Die Rohbauten des City-Point Kassel und der Altmarkt-Galerie Dresden werden Mitte 2001 bzw. im Herbst 2001 fertiggestellt sein. Die Eröffnungen sind für das Frühjahr bzw. den Herbst 2002 geplant.

Das Gesamtinvestment aller Immobiliengesellschaften wird nach Abschluss der Baumaßnahmen voraussichtlich rund Euro 1,3 Mrd. betragen. Davon werden rund Euro 0,7 Mrd. über langfristige Hypothekendarlehen finanziert. Der verbleibende Teil ist durch Eigenmittel gedeckt.

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

	<b>Gesamtinvestition (inkl. Erweiterung)</b>	<b>Vermietbare Fläche (inkl. Erweiterung)</b>	<b>Jahresmiete der Objekt- gesellschaften</b>
	<b>Mio. Euro</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Mio. Euro</b>
Main-Taunus-Zentrum	310	93.000	18,5
Rhein-Neckar-Zentrum	283	63.600	14,7
Shopping Etrembieres	34	8.500	2,3
Centro Commerciale Friuli	81	28.600	4,0
City-Arkaden Wuppertal	139	28.800	7,5
City-Galerie Wolfsburg	131	29.900	7,3
Altmarkt-Galerie Dresden	211	43.900	11,0
City-Point Kassel	113	28.400	6,5

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

Die Angaben zur vermietbaren Fläche entsprechen dem derzeitigen Istzustand bzw. dem Zustand nach Fertigstellung der in Bau oder in Erweiterung befindlichen Objekte. Zum Bilanzstichtag betrug der Auslandsanteil der Deutsche EuroShop AG bezogen auf ihre Mietflächenanteile rund 16,5 Prozent. Die Deutsche EuroShop AG ist ihrerseits mit rund 65 Prozent an den Gesamtmietflächen der Immobiliengesellschaften beteiligt.

Die angegebenen Mieterträge entsprechen bei den in Betrieb befindlichen, derzeit voll vermieteten Einkaufszentren den im Jahre 2000 erzielten Mieterträgen. Bei den im Bau oder Umstrukturierung befindlichen Objekten wurden die derzeit erwarteten Mieterträge für das erste volle Betriebsjahr angegeben.

Die Flächen der im Bau befindlichen Center in Wolfsburg, Wuppertal und Kassel waren zum Bilanzstichtag bereits zu über 90 Prozent vermietet. Es konnten mit namhaften Einzelhandelsketten sowie örtlichen Fachhändlern Mietverträge mit Laufzeiten bis zu 10 Jahren abgeschlossen werden.

Sämtliche Standorte der bestehenden und im Bau befindlichen Einkaufszentren liegen in guten bis sehr guten innerstädtischen bzw. stadtnahen Lagen und verfügen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen über erhebliche Kaufkraftpotenziale. In allen Objekten besteht ein optimaler Mix aus Großflächenanbietern und Fachgeschäften.

Für alle Objekte bestehen Vermietungs- und Verwaltungsverträge mit namhaften Centermanagementgesellschaften, die durch ihr Know-how aus langjähriger Erfahrung die optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Standorte sicherstellen.

Die geschäftliche Entwicklung des Konzerns wurde im Wesentlichen bestimmt durch die umfangreiche und andauernde Investitions- und Bautätigkeit bei den Beteiligungsgesellschaften. Aufgrund der Bauverträge zu Festpreisen entsteht keine Abweichung zu den budgetierten Kosten. Die langfristigen Fremdfinanzierungen mit Zinsfestschreibungen von bis zu 15 Jahren wurden bereits vertraglich gesichert.

Die DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und die Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG zusammen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr Liquiditätsüberschüsse in Höhe von Euro 14,1 Mio. erwirtschaftet. Dem Konzern stehen aus beiden Beteiligungen im Berichtsjahr zeitanteilig Beteiligungserträge von rund Euro 9,1 Mio. zu.

Darüber hinaus hat der Konzern aus kurzfristigen Festgeldanlagen sowie Darlehensgewährungen Zinserträge von rund Euro 2,3 Mio. erwirtschaftet.

Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung von Euro 600 Mio., der langfristig gesicherten Fremdfinanzierung des Immobilienbestandes und der sich im Immobilienvermögen aufbauenden stillen Reserven ist die Liquiditätssituation des Konzerns geordnet bzw. der Fortbestand des Konzerns gesichert.

Von den liquiden Mitteln des Konzerns in Höhe von rund Euro 260 Mio. stehen in der Deutsche EuroShop AG rund Euro 162,4 Mio. für weitere Akquisitionen zur Verfügung.

### **BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

Am Schluß des in § 312 AktG vorgeschriebenen Berichtes haben wir für das Geschäftsjahr 2000 über unsere Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erklärt:

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 2000 nicht vorgenommen. Ebensowenig 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 Entwicklungen konzipiert. Die Einführung erfolgt im Geschäftsjahr 2001. Bis zur vollständigen Implementierung des Risikoüberwachungssystems erfolgt eine verstärkte Abstimmung mit den und Überwachung durch die Aufsichtsgremien.

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 Bestandsobjekte sind voll vermietet. Aufgrund der im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber 1999 erzielten höheren Mieteinnahmen (bereinigt um die Umbaumaßnahmen) von 1,8 Prozent erwarten wir auch künftig über Plan liegende Mieterträge.

Während der Bauphase der Objekte in Wuppertal, Wolfsburg, Kassel und Dresden sind aufgrund von einmaligen, nicht aktivierungsfähigen Nebenkosten negative Ergebnisse zu erwarten. Mit Beginn der Betriebsphase ist mit einer nachhaltigen positiven Entwicklung des Geschäftsverlaufes zu rechnen. Aufgrund der steuerlich höchstzulässigen Abschreibungen werden in den Folgejahren einerseits negative Ergebnisse anfallen, die im Zeitablauf abnehmen, andererseits stille Reserven im Anlagevermögen gebildet, da die Immobilien nur einer geringeren tatsächlichen Abnutzung unterliegen. Infolge von zu erwartenden wachsenden Mieterträgen können Wertsteigerungen eintreten.

Weitere direkte oder indirekte Investitionen in Immobilienobjekte unter Einsatz der derzeit bei der Deutsche EuroShop AG verfügbaren freien Eigenmittel sind im Inland und in weiteren EU-Staaten vorgesehen.

Demgemäß hat die Gesellschaft im März 2001 gemeinsam mit der Centro Commerciale Friuli S.a.s., an der die Deutsche EuroShop AG ebenfalls beteiligt ist, über zwei italienische Kapitalgesellschaften ein Shopping-Center in Viterbo mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund Euro 32 Mio. erworben, die in voller Höhe aus den liquiden Mitteln der Gesellschaft bereitgestellt wurden. Das Shopping-Center wurde 1998 fertiggestellt und liegt rund 80 km nördlich von Rom. Es umfasst Einzelhandelsflächen von 15.000 m<sup>2</sup>. Zwei Drittel der Fläche sind an ein SB-Warenhaus einer international operierenden Handelskette für 25 Jahre vermietet. Die weiteren Einzelhandelsflächen sind an eine Vielzahl italienischer und international tätiger Einzelhändler vermietet. Das hervorragend in den Markt eingeführte „Tuscia Shopping-Center“ wird zur Ergebnisverbesserung des Konzerns beitragen: Der erwartete ausschüttungsfähige Cash-flow wird im Durchschnitt der nächsten fünf Jahre mit sechs Prozent jährlich um rund 20 Prozent über der von der Deutsche EuroShop AG prognostizierten steuerfreien Ausschüttung von fünf Prozent p.a. liegen.

Weitere wesentliche Veränderungen sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Eschborn, im April 2001

### **+++BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

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 2000 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 17. April 2001

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Lemnitzer)

Wirtschaftsprüfer



(Kögler)

Wirtschaftsprüfer

### +++BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat ließ sich im Geschäftsjahr 2000 in regelmäßigen Besprechungen des Aufsichtsratsvorsitzenden mit dem Vorstand ausführlich über die Situation von Gesellschaft und Konzern sowie aktuelle und grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung berichten.

Neben der Entwicklung des laufenden Geschäfts wurden insbesondere strategische Perspektiven sowie geschäftliche Einzelvorgänge mit dem Vorstand behandelt. Daneben waren Gegenstand eingehender Erörterungen die allgemeine wirtschaftliche, konjunkturelle und einzelhandelswirtschaftliche Lage.

Die Buchführung, der Konzernabschluss sowie die Erläuterungen sind von der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Bericht des Abschlussprüfers wurde dem Aufsichtsrat ausgehändigt. Dem Ergebnis dieser Prüfung stimmt der Aufsichtsrat zu.

Außerdem hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2000, den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung geprüft. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben. Geprüft hat der Aufsichtsrat auch den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2000. Auch dabei haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Bericht des Konzernabschlussprüfers hat dem Aufsichtsrat vorgelegen.

Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats im April 2001 teil und erstattete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung Bericht.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft hat ferner den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und mit folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„ Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat von dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und von dem hierzu erstatteten Prüfungsbericht der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft zustimmend Kenntnis genommen und erhebt gegen die im Lagebericht wiedergegebene zusammenfassende Erklärung des Vorstandes am Schluss seines Berichtes keine Einwendungen.

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Dieter Kasten und Herr Dr. Lutz Mellinger haben ihr Amt am 15. Dezember und am 21. Dezember 2000 niedergelegt. Gemäß § 6.4 Satz 2 der Satzung wurden Herr Professor Dr. Karl-Werner Schulte und Herr Claus-Matthias Böge mit Wirkung vom 22. Dezember 2000 in den Aufsichtsrat entsandt. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre geleistete Arbeit und ihr Engagement für die Gesellschaft.“

Eschborn, den 24. April 2001

Der Aufsichtsrat



Helmut Ullrich  
– Vorsitzender –

### +++GESCHÄFTSJAHR 2001 IM ÜBERBLICK

<b>Januar</b>	Aufnahme der amtlichen Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse und im XETRA-Handel, sowie im Freiverkehr an den Börsen von Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart Erster Spatenstich zur Optimierung und Erweiterung des Rhein-Neckar-Zentrums
<b>April</b>	Richtfest der City-Arkaden Wuppertal
<b>Mai</b>	Richtfest des City-Point Kassel
<b>Juni</b>	Richtfest der Altmarkt-Galerie Dresden
<b>August</b>	Eröffnung der neugeschaffenen Parkplätze (1.000) im Main-Taunus-Zentrum
<b>September</b>	Geplante Eröffnung City-Galerie Wolfsburg
<b>Oktober</b>	Geplante Eröffnung City-Arkaden Wuppertal Geplante Eröffnung der neu gestalteten Flächen im Main-Taunus-Zentrum
<b>November</b>	Fertigstellung des Rohbaus der Altmarkt-Galerie Dresden
<b>Dezember</b>	Neue Parkflächen im Rhein-Neckar-Zentrum fertiggestellt (insgesamt 3.500 kostenlose Parkplätze)

### +++ORGANE

#### **Aufsichtsrat:**

Helmut Ullrich

Claus-Matthias Böge

Hartwig K. Hasenkamp

Professor Dr. Karl-Werner Schulte

Gerd Seitz

Das sechste Aufsichtsratsmitglied wird in der nächsten Hauptversammlung gewählt.

#### **Vorstand:**

Dr. Knut Neuß

Jürgen Wundrack

### +++IMPRESSUM

Deutsche EuroShop AG  
Mergenthalerallee 73–75  
60262 Eschborn  
Telefon: (0 69) 7 17 04 - 1 66  
Telefax: (0 69) 7 17 04 - 9 56

#### **Investor Relations**

Telefon: (0 69) 7 17 04 - 1 68  
Telefax: (0 69) 7 17 04 - 9 69  
[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)  
[deutsche-euroshop@db.com](mailto:deutsche-euroshop@db.com)