

DES

Geschäftsbericht 2002

Geschäftsbericht 2002

Deutsche EuroShop AG

Mergenthalerallee 73-75
65760 Eschborn

Büro Hamburg
Oderfelder Straße 23
20149 Hamburg

Investor & Public Relations

Telefon: +49 (0)40 - 41 35 79-20
Telefax: +49 (0)40 - 41 35 79-29
e-mail: info@deutsche.euroshop.de

Gestaltung & Produktion

GDS GmbH, Gestaltungs-Agentur,
Hamburg

DES

Deutsche EuroShop AG

☰ Auf einen Blick

- 3 Kennzahlen
- 4 Brief an die Aktionäre

Marketing

- 8 Strategie
- 10 Aktie
- 13 Investor Relations

Shoppingcenter

- 20 Gesamtübersicht
- 22 Dresden
- 24 Hamm, Kassel
- 26 Sulzbach, Viernheim
- 28 Wolfsburg, Wuppertal
- 30 Annemasse, Udine
- 31 Viterbo, Pécs

Finanzteil

Zur Lage

- 34 Lagebericht und Konzernlagebericht

Jahresabschluss AG

- 42 Bilanz
- 44 Anlagenspiegel
- 46 Gewinn- und Verlustrechnung
- 47 Anhang
- 52 Organe
- 54 Anteilsbesitz

Jahresabschluss Konzern

- 56 Bilanz
- 58 Anlagenspiegel
- 60 Gewinn- und Verlustrechnung
- 61 Kapitalflussrechnung
- 62 Anhang

- 69 Bestätigungsvermerk
- 70 Bericht des Aufsichtsrates
- 71 Finanzkalender
- 72 Glossar



≡ Kennzahlen zur Aktie

Aktivität der Gesellschaft	Beteiligung an Shoppingcentern
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Dividende 2002 (steuerfrei)	1,92 €
Kurs am 02.01.2002	30,50 €
Kurs am 30.12.2002	31,00 €
Kurs am 31.03.2003	30,15 €
ISIN	DE 0007480204
Indices	DIMAX, EPIX 30, EPIX 50

≡ Kennzahlen der Deutsche EuroShop

in Mio. €	Konzern		AG	
	2002	2001	2002	2001
Umsatzerlöse	46,5	22,7	-	-
Erträge aus Beteiligungen	4,5	2,8	23,1	12,6
Zinssaldo	-11,4	-9,6	4,5	6,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,9	-12,3	24,8	18,1
EBITDA	37,0	8,9	-	-
Bilanzsumme	1.000,3	932,8	632,0	635,1
Anlagevermögen	814,7	704,1	513,3	474,1
Eigenkapital	556,8	597,1	609,6	621,3
Bilanzgewinn	8,9	0,6	30,0	30,0

≡ Organe der Gesellschaft

Vorstand	Claus-Matthias Böge	Aufsichtsrat	Manfred Zaß (Vorsitzender)
	Jürgen Wundrack		Dr. Michael Gellen (stellv. Vorsitzender)
			Thomas Armbrust
			Dr. Tessen von Heydebreck
			Dr. Jörn Kreke
			Alexander Otto





≡ Sehr geehrte Aktionäre und Freunde des Hauses,

die Deutsche EuroShop AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2002 zurück. Das operative Ergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr um 37 % erhöht werden. Die Steigerung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Shoppingcenter in Wolfsburg, Wuppertal und Viterbo (Italien) erstmalig für ein volles Geschäftsjahr Erträge erwirtschaftet haben, 2 Shoppingcenter 2002 fertiggestellt wurden und schließlich ein weiteres in Betrieb befindliches Shoppingcenter für das Portfolio erworben werden konnte. Wir werden daher, wie auch bereits in unserem Aktionärsbrief im Dezember 2002 angekündigt, der Hauptversammlung erneut eine Ausschüttung des Bilanzgewinnes in voller Höhe (1,92 € pro Aktie) vorschlagen. Dies entspricht einer steuerfreien Dividendenrendite von 6,4 % auf den aktuellen Börsenkurs.

Im operativen Geschäft haben wir unsere Ziele erreichen können. Die 2 Neubaumaßnahmen, der City-Point in Kassel und die Altmarkt-Galerie in Dresden sind – trotz Flutkatastrophe bei letzterem – termingerecht fertiggestellt und erfolgreich in den Markt eingeführt worden. Die vollständige Modernisierung und Erweiterung des Rhein-Neckar-Zentrums in Viernheim wurde im November 2002 drei Monate früher als geplant fertiggestellt. Mit dem Allee-Center in Hamm und dem Pécs Árkád in Ungarn konnten 2 weitere Beteiligungen für das Portfolio erworben werden.

Unsere Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten sowie die mit einem proaktiven Centermanagement erreichte Vollvermietung sämtlicher Einzelhandelsflächen sind die wesentlichen Eckpfeiler für eine stabile Wertentwicklung unserer Immobilien. Langfristige und indexierte Mietverträge lassen darüber hinaus eine solide Ertragsentwicklung erwarten. Dies bildet auch die Basis für eine stabile Kursentwicklung unserer Aktie, die wir mit flankierenden Maßnahmen zur Steigerung des Bekanntheitsgrades begleiten.

Dazu gehört eine transparente Berichterstattung des Unternehmens, eine Unterstützung durch ein Designated Sponsoring im Börsenhandel, der Erlass eigener Corporate Governance-Richtlinien oder die Durchführung eigener Anlegermessen in den Shoppingcentern, die jeweils in Spitzenzeiten von bis zu 40.000 Menschen täglich besucht werden. Diese Maßnahmen sollen zusammen mit einem neuen Logo und einem optimierten Internetauftritt den Dialog mit unseren Aktionären und anderen Interessenten intensivieren.



Entgegen dem allgemeinen Trend an den Kapitalmärkten hat sich der Aktienkurs der Deutsche EuroShop AG im Jahresvergleich sehr stabil entwickelt und notierte mit 31 € am 31.12.2002 um 50 Cent über dem Jahresschlusskurs 2001. Kursgewinn und die im Juni 2002 gezahlte Dividende von 1,92 € führten zu einer Rendite von rd. 8 % im Jahresvergleich, während der DAX rd. 44 % verlor.

Unsere klar definierte Dividendenpolitik und die seit Jahresbeginn 2003 auch erfolgreich reduzierte Volatilität des Aktienkurses sprechen für ein Investment in die Deutsche EuroShop AG. Wir sind der Überzeugung, dass die Aktie der Deutsche EuroShop AG als wertstabiles Element ihren Platz am Kapitalmarkt weiter festigen wird.

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Claus-Matthias Böge

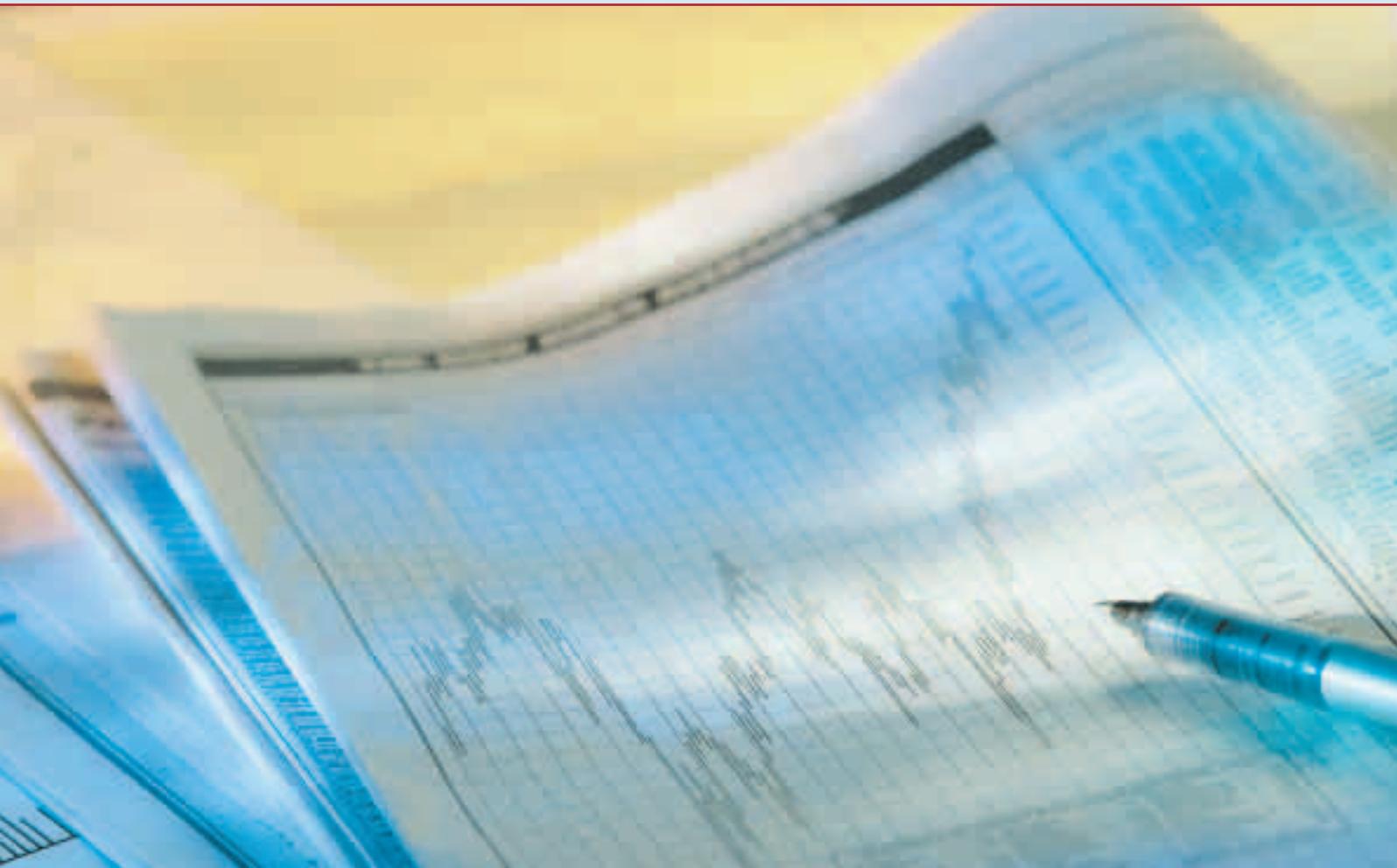


Jürgen Wundrack



Wir schaffen Werte

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in ertragsstarke Shoppingcenter investiert.



- ≡ Täglich kommen Besucher aus einem Einzugsgebiet von 9,6 Mio. Menschen.
- ≡ Die Mieter haben Vertrauen in unser Konzept und die zukünftige Entwicklung.

DES

Deutsche EuroShop AG

≡ Strategie

Begleiten Sie uns in die Shoppingcenter-Welt und erfahren Sie Hintergründe zu dem Konzept und der Geschäftspolitik der Deutsche EuroShop AG:

Anlagestrategie

Die Deutsche EuroShop AG beteiligt sich ausschließlich an Shoppingcentern, die aufgrund des Standortes, der Größe des Einzugsgebietes, des funktionalen Konzeptes und der baulichen Qualität eine kalkulierbare und kontinuierliche Ertragsentwicklung und eine langfristige Wertsteigerung erwarten lassen.

Ziel ist es zunächst, mit den noch vorhandenen liquiden Mitteln von derzeit 72 Mio. € weitere 2-3 Beteiligungen an ertragsstarken und überregional bedeutsamen Shoppingcentern einzugehen. Wir setzen dabei weiterhin grundsätzlich auf Investitionspartnerschaften, um über eine möglichst breite Streuung unseres investierten Kapitals ein hohes Maß an Sicherheit im Hinblick auf die künftige Ertragsentwicklung zu erreichen.

Darüber hinaus wollen wir weiter wachsen. Die Realisierbarkeit dieser Zielsetzung wird aber auch von den Entwicklungen des Kapitalmarktes bestimmt. Dies ist nicht zuletzt dadurch begründet, dass das Geschäftsmodell der Deutsche EuroShop AG über einen längeren Zeitraum darauf ausgerichtet ist, die laufenden Liquiditätsüberschüsse aus der Bewirtschaftung unserer Shoppingcenter in Form von Dividenden an unsere Aktionäre auszuschütten. Dies begrenzt ein Wachstum aus eigener Kraft. Gleichwohl sind wir der Überzeugung, dass die ausschüttungsorientierte Dividendenpolitik aus Sicht unserer Aktionäre sehr vorteilhaft ist. Wir sind zuversichtlich, dass wir im Laufe der nächsten Jahre durch ausgezeichnete Leistungen unsere Aktionäre davon überzeugen werden, uns weiteres Kapital anzuvertrauen.

Immobilien und Bewirtschaftung

Die Shoppingcenter befinden sich in zentraler Innenstadtlage, ausgenommen sind das Main-Taunus-Zentrum bei Frankfurt und das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim, die aufgrund ihrer langjährigen Marktpräsenz an ihren verkehrsgünstigen Standorten fest etabliert sind. Die Deutsche EuroShop AG ist mittlerweile an 11 Shoppingcentern in 4 Ländern beteiligt. Dazu gehören als wichtigster Standort Deutschland, daneben Italien, Frankreich und Ungarn, als EU-Beitrittsland 2004. Bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1,5 Mrd. € beläuft sich die Verkaufsfläche auf insgesamt 411.000 m² mit rund 900 Läden und über 16.000 Stellplätzen.

Ziel der Gesellschaft ist, sämtliche Shoppingcenter in einem vergleichbar neuwertigen Zustand zu halten und langfristig zu bewirtschaften. Dieser Qualitätsanspruch wird durch die Auswahl hochwertiger Baumaterialien sowohl bei Neubaumaßnahmen als auch bei abgeschlossenen und laufenden Modernisierungen erreicht. Die Besucher der Shoppingcenter sollen eine helle, angenehme und stets freundliche Atmosphäre vorfinden. Die jährlichen Instandhaltungsprogramme dienen dem Ziel, den hochwertigen Standard der Immobilien langfristig beizubehalten. Als ein Beispiel kann das Allee-Center in Hamm herangezogen werden, das nach einer 10-jährigen Betriebsphase weiterhin dem Zustand eines vergleichbaren Neubaus entspricht. Im Geschäftsjahr 2002 wurden 40 der rund 80 Ladeneinheiten im laufenden Betrieb modernisiert. Die Maßnahmen konnten aus vorhandenen Liquiditätsreserven finanziert werden.





Centermanagement

Das Centermanagement hat eine herausragende Bedeutung im Shoppingcenter-Geschäft. Es wird daher auch nicht im Rahmen der Konzernverwaltung durch die Deutsche EuroShop AG, sondern durch erfahrene externe Dienstleister durchgeführt. Dazu gehören europäisch ausgerichtete Unternehmen wie die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG für die Objekte in Deutschland und Ungarn, die Espansione Commerciale S.R.L. in Italien und Espace Expansion S.A. in Frankreich, eine Tochtergesellschaft der Unibail S.A.

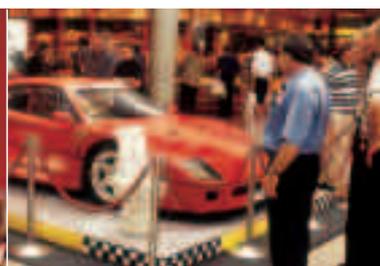
Das Centermanagement entwickelt immer wieder neue Aktionen und Ausstellungen in den Shoppingcentern. Sie verwandeln sich in einen tropischen Regenwald oder eine interessante Handwerkermesse, einen exklusiven Modepalast oder ein gern angenommenes Kinderfest. Auch für stimmungsvolle Weihnachts- und Osterdekoration ist immer gesorgt. Die aufwändigen Dekorationen und Aktionen sind wirkungsvolle Kundenmagneten und strahlen in die Einzugsgebiete der Shoppingcenter positiv aus. Sämtliche Mieter eines Centers bilden für ihren Standort eine Werbegemeinschaft, die unter Leitung des Centermanagers die beschriebenen Events plant, eine eigene Center-Zeitung als Beilage in der regionalen Tagespresse veröffentlicht und sonstige standortbezogene Marketingmaßnahmen durchführt.

Im Ergebnis sorgt das Centermanagement für einen besucherorientierten Auftritt der Center von der Einhaltung der im Haus einheitlichen Öffnungszeiten über eine kundenbezogene Gestaltung der Verkaufsflächen bis zu den ansprechenden Dekorationen aus Grünpflanzen und Innenraummöblierungen.

Langfristige Entwicklung

Der wirtschaftliche Erfolg der Deutsche EuroShop AG ist ganz entscheidend von der langfristigen Etablierung der Shoppingcenter in ihren Regionalmärkten und Einzugsgebieten abhängig. Dazu ist es erforderlich, die Hochwertigkeit der Objekte durch ein straffes Immobilien- und Centermanagement kontinuierlich zu erhalten und zu fördern.

Die stetige Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in unseren Shoppingcentern und der Vollvermietungsstand geben der Deutsche EuroShop AG in ihrer Philosophie Recht, mit hohem Arbeits- und nicht unerheblichem Kostenaufwand für die Langfristigkeit ihrer Beteiligungen Sorge zu tragen. Denn nur mit unveränderter und entwicklungsfähiger Besuchernachfrage sind solide Ertragssteigerungen und letztendlich auch die Fortsetzung einer kontinuierlichen Dividendenpolitik möglich.





≡ Aktie

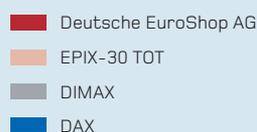
Die Aktie der Deutsche EuroShop AG ist im Vergleich zu anderen Wertpapieren in einem verhältnismäßig ruhigen Fahrwasser geschwommen. Der Jahresschlusskurs lag bei 31 € und damit um 50 Cent über dem Jahresanfangskurs von 30,50 € am 02.01.2002. Dies entspricht einer Kurssteigerung von 1,6 %. Ohne Berücksichtigung der im Jahresverlauf eingetretenen Volatilitäten, auf die wir zu einem späteren Zeitpunkt eingehen, ist diese Entwicklung für eine Aktiengesellschaft unter den ernüchternden Kapitalmarktbedingungen ein Erfolg. Der Anleger setzt Vertrauen in die Entwicklung der voll vermieteten Shoppingcenter in 1a-Lagen und preist eine langfristig ausgerichtete, solide Substanzwertsteigerung ein. Diese Entwicklung liegt auch im Interesse des Managements, das im Sinne der Aktionäre den Akzent auf den zu erwirtschaftenden Liquiditätsüberschuss legt, der jährlich als Dividende an die Anleger ausgeschüttet werden soll. Im Saldo haben Anleger der Deutsche EuroShop AG im Geschäftsjahr 2002 aus der Kurssteigerung und der Dividende mit diesem Engagement eine Rendite von 8 % auf den Jahresanfangskurs erwirtschaftet. Gemessen an der aktuellen Kapitalmarktsituation bietet die Aktie der Deutsche EuroShop AG ein Diversifikationspotenzial zur Verringerung des Kursrisikos in jedem Portfolio.

Kapitalmärkte

Das Jahr 2002 war national wie international erneut durch eine rezessive Kapitalmarktentwicklung gekennzeichnet. Insbesondere der deutsche Aktienmarkt hat ein schwieriges Jahr hinter sich. Der Deutsche Aktienindex DAX schloss am letzten Börsentag 2002 mit 2.893 Punkten, womit sich für das Gesamtjahr ein Verlust von 44 % errechnet.

Banken und andere Finanzdienstleister haben ihre Prognosen für die Entwicklung der Aktienindices deutlich reduzieren müssen, da den seit Anfang 2002 gestiegenen Risiken Rechnung getragen werden musste. Zu diesen zählen ein höher als erwartet notierender Rohölpreis, eine erhebliche und möglicherweise weitere Abschwächung des US-Dollars zum Euro, eine Verschärfung der Situation im Nahen und Mittleren Osten sowie ein Vertrauensverlust hinsichtlich der Bewertungspraktiken von amerikanischen und europäischen Unternehmen.

Deutsche EuroShop AG (Börse Frankfurt) vs. DAX, DIMAX und EPIX-30 TOT im Vergleich Januar 2002 bis März 2003 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)





Einzelhandel

Die Diskussion über die Steigerung des Preisniveaus mit Einführung des Euro und die Zurückhaltung der Konsumenten aus Sorge vor dem Verlust des Arbeitsplatzes haben dem Einzelhandel im letzten Jahr erheblich zugesetzt. Der Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels ist nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % auf 321 Mrd. € geschrumpft.

Allerdings handelt es sich hierbei um eine bundesweite Betrachtung, die auch Peripherien mit einbezieht. Da die Deutsche EuroShop AG jedoch ausschließlich an innerstädtischen 1a-Lagen oder etablierten Standorten beteiligt ist, sind diese Resultate zwingend beobachtungswürdig, aber nicht unmittelbar besorgniserregend. Dies verdeutlichen sowohl die Vollvermietung sämtlicher Einzelhandelsflächen der Shoppingcenter der Deutsche EuroShop AG als auch die geringen Mietausfälle von rund 1 % der Mieterlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Dennoch ist die erhöhte Preissensibilität der Konsumenten nicht zu unterschätzen. Der „Teuro“ und die so genannte gefühlte Inflation waren die Reizbegriffe des vergangenen Jahres. Die Wirtschaftskrise, die politischen Unwägbarkeiten und die Flutkatastrophe kamen als negative Einflussfaktoren zum ohnehin getrübbten Konsumklima hinzu. Es ist deutlich festzustellen, dass durch diese Situation der Wettbewerb und die Anzahl der Insolvenzen erheblich gestiegen sind.

In diesen schwierigen Zeiten gibt es jedoch auch Gewinner, die die Krise als Chance nutzen, wie die stark expandierenden Filialisten von H & M über Zara bis hin zu Esprit. Anbieter mit einem ausgeprägten Preis-Leistungs-Profil wie Aldi und Lidl, aber auch C & A gehören ebenfalls zu den Krisengewinnern. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Neuzugänge in- und ausländischer Filialisten für eine anhaltende Nachfrage nach Flächen in 1a-Lagen. ▶

► Immobilienmarkt

Im Gegensatz zu Büroimmobilien, die europaweit im vergangenen Jahr durchschnittlich rund 7 % ihrer Spitzenmieten einbüßten, ist der Markt für Einzelhandelsflächen durch die konjunkturelle Schwäche bisher verhältnismäßig gering betroffen. Dies ist in wirtschaftlichen Schwächephasen die Regel, da der Markt für Einzelhandelsflächen weniger zyklisch auf die Veränderungen der Nachfrage reagiert. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich in vielen europäischen Ländern trotz der gegenwärtigen wirtschaftlichen Misere die Verbraucherausgaben relativ robust darstellen. Sicherlich führt der zunehmende Verdrängungswettbewerb im Einzelhandel auch zu Konsolidierungsprozessen und zu Ergebnisbelastungen im Immobilienmarkt. Jedoch ist dies kein neues Phänomen und hat wenig mit der aktuellen ökonomischen Verlangsamung zu tun.

Während sich insbesondere die Büromärkte erst seit Anfang 2001 auf die neuen Marktgegebenheiten einstellen müssen, ist dies durch sich verändernde Konsumgewohnheiten im Einzelhandelsbereich bereits seit mehreren Jahren in vollem Gange und ein fortdauernder Prozess. In Deutschland hat sich seit 1990 der Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Verbrauch von 42,2 auf 31,8 % reduziert, konnte aber nominal auf gleich hohem Niveau gehalten werden.

Dabei zeichnet sich ein zunehmender Trend zu Shoppingcentern ab, die in den letzten 10 Jahren ihren Umsatzanteil am deutschen Einzelhandel verdoppeln konnten.

Von allen Immobilienteilmärkten wird der für Einzelhandelsflächen von vielen Investoren zur Zeit als der wirtschaftlich attraktivste in Europa bezeichnet. Dies zeigt sich daran, dass im vergangenen Jahr erhebliche Investorengelder in dieses Segment geflossen sind.

Nach Auskunft des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels (HDE) sind im Geschäftsjahr 2002 weitere 2 Mio. m² neue Einzelhandelsflächen entstanden. Davon entfielen auf die Objekte der Deutsche EuroShop AG 4 % bzw. rund 80.000 m². Diese Objekte sind voll vermietet, da die Deutsche EuroShop AG ausschließlich in 1a-Lagen investiert. Diese erfolgreiche Anlagestrategie werden wir auch in Zukunft verfolgen.





≡ Investor Relations

Mit der Einrichtung eines Büros in Hamburg im September 2002 ist auch eine eigene Investor Relations-Abteilung ins Leben gerufen worden. Wir tragen damit dem erhöhten Interesse von Presse, Analysten und Investoren Rechnung, um künftig einen noch engeren Dialog über Informationen aus dem Unternehmen zu führen. Dazu sind bereits folgende Maßnahmen eingeleitet worden:

Corporate Governance

Die von der Bundesministerin für Justiz im September 2001 eingesetzte Regierungskommission hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet. Mit dem neuen § 161 AktG (eingefügt durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz, in Kraft getreten am 26. Juli 2002) erhielt der Kodex eine gesetzliche Grundlage. Die Deutsche EuroShop AG wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex in der Fassung vom 7. November 2002 weitgehend folgen und hat im Dezember 2002 die auf der folgenden Seite wiedergegebene Entsprechenserklärung im Internet veröffentlicht. ▶



► **Gemeinsame Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Deutsche EuroShop AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 26. November 2002 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit folgenden Ausnahmen entsprochen wird:

- ≡ Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates besteht keine D&O-Versicherung (Kodex Ziff. 3.8).
- ≡ In dem aus zwei Personen bestehenden Vorstand hat jedes Mitglied einen klar definierten Aufgabenbereich. Wir sind der Auffassung, dass bei dem gegenwärtigen Geschäftsfeld unserer Gesellschaft die Benennung eines Vorstandsvorsitzenden oder eines Sprechers des Vorstandes die Effizienz dieses Gremiums nicht steigert (Kodex Ziff. 4.2.1).
- ≡ Die Vergütung der Vorstandsmitglieder umfasst bezüglich der variablen Bestandteile keine Aktienoptionen (Kodex Ziff. 4.2.3).

- ≡ Bei der Festlegung der Aufsichtsratsvergütung wird die Mitgliedschaft in Ausschüssen nicht berücksichtigt (Kodex Ziff. 545 Abs. 1).
- ≡ Der Aufsichtsrat erhält eine Vergütung, die durch die Hauptversammlung beschlossen wird. Erfolgsorientierte Elemente sind dabei bislang nicht berücksichtigt worden (Kodex Ziff. 5.4.5 Abs. 2).
- ≡ Veröffentlichungen der Gesellschaft in englischer Sprache (Kodex Ziff. 6.8).
- ≡ Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte werden zur Zeit nach den Bestimmungen des HGB erstellt. Eine Berichterstattung nach IAS-Grundsätzen erfolgt erstmalig für das Geschäftsjahr 2005 (Kodex Ziff. 7.1.1).
- ≡ Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende, der Zwischenbericht (Halbjahresbericht) innerhalb von 60 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht (Kodex Ziff. 7.1.2).
- ≡ Aktienoptionsprogramme und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme bestehen zur Zeit nicht (Kodex Ziff. 7.1.3).

Eschborn, im Dezember 2002
Der Vorstand
Der Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf dieser Grundlage eigene Corporate Governance-Grundsätze entwickelt, die auf der Website der Deutsche EuroShop AG (<http://www.deutsche-euroshop.de>) als pdf-Datei heruntergeladen und eingesehen werden können. Sie gehen als freiwillige Selbstverpflichtung über die gesetzlichen Vorschriften und zum Teil über den Deutschen Corporate Governance Kodex hinaus und beinhalten auch die Belange des Kodex der Immobilienwirtschaft.





Optimierter Unternehmensauftritt

Die Deutsche EuroShop AG hat ein neues Gesicht bekommen. Zentrales Element ist dabei das Logo, das mit dem Kürzel DES in markanter, individueller Gestaltung einen modernen, frischen Eindruck vermittelt. Davon ausgehend, wurde ein klares Gestaltungskonzept sowohl für Printmedien als auch für unseren Internet-Auftritt entwickelt. Dabei haben wir im Formalen besonderen Wert auf Übersichtlichkeit, im Inhaltlichen auf noch mehr Informationen zur Gesellschaft gelegt. So bietet die neue Website, die im Februar 2003 online ging, Portraits aller Shoppingcenter, an denen das Unternehmen beteiligt ist, mit Fotos, Lageplänen, Eckdaten usw. Darüber hinaus sind natürlich allgemeine Kennzahlen und Berichte bis zur jeweils aktuellsten Präsentation der Gesellschaft abrufbar, und die Entwicklung des Aktienkurses lässt sich mit den Benchmarks des EPRA-Index oder des EPIX 30 vergleichen.

Orientierung am Adressaten, vom Aktionär über den Analysten bis zum Pressevertreter, in Verbindung mit einem möglichst unverwechselbaren Auftritt ist auch das Ziel der auf den folgenden Seiten beschriebenen Maßnahmen im Bereich Öffentlichkeitsarbeit.

www.deutsche-euroshop.de

Directors Dealings

Der seit dem 1. Juli 2002 geltenden Mitteilungs- und Veröffentlichungspflicht von Käufen und Verkäufen von Aktien der Deutsche EuroShop AG durch Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane kommen wir auf unserer Website unter der Rubrik Investor Relations nach. Mögliche meldepflichtige Transaktionen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen in Aktien der Deutsche EuroShop AG innerhalb der vergangenen 30 Tage können dort abgerufen werden. ►



► **Aktionärsbrief – Quartalsbericht**

Im Dezember 2002 und im April 2003 haben wir jeweils einen Aktionärsbrief veröffentlicht, der allen im Aktienbuch registrierten Aktionären zugesandt und anderen Interessenten im Internet zur Verfügung gestellt wurde. Ziel ist es, unsere Anleger quartalsweise über die aktuellen Geschäftsvorfälle zu informieren. Im Zuge des zwischenzeitlich gestellten Antrags zur Aufnahme in den von der Deutsche Börse AG gebildeten Prime Standard wird dieser Aktionärsbrief ab Mitte 2003 durch die ohnehin erforderliche Quartalsberichterstattung abgelöst werden. Sämtliche Veröffentlichungen einschließlich dieses Berichts werden künftig auch in englischer Sprache erfolgen.

Designated Sponsor

Ebenfalls in Zusammenhang mit den Anforderungen zur Antragstellung für den Prime Standard ist seit Januar 2003 die Seydler AG aus Frankfurt als Designated Sponsor für die Deutsche EuroShop AG tätig. Das Unternehmen sorgt für fortlaufende Kurse im XETRA-Handel und für zusätzliche Liquidität nach Maßgabe der Börsenordnung in den Handelssystemen, um eine größere Verfügbarkeit der Aktie und größere Tagesvolumina zu erreichen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen die Börsenumsätze bei durchschnittlich 1.800 Stück pro Tag. Seit Januar 2003 erreichten sie börsentäglich 2.300 Stück. Damit konnten die in der Vergangenheit bei geringen Umsätzen entstandenen hohen Kursvolatilitäten von bis zu 40 % vermieden werden. Seit Ende Januar ist mit einer durchschnittlichen Volatilität von 10 % innerhalb von 30 Tagen eine deutliche Verbesserung festzustellen.



Anlegermesse

Die Deutsche EuroShop AG verfügt mit ihren Shoppingcentern über den Vorteil, dass die Investitionen und Beteiligungen der Gesellschaft von Aktionären und Anlegern jederzeit in Augenschein genommen werden können. Darüber hinaus haben alle diese Shoppingcenter in ihren Einzugsgebieten von insgesamt 9,6 Mio. Menschen einen hohen regionalen Bekanntheitsgrad, der für Investor Relations-Maßnahmen eine gute Plattform bietet. Daher haben wir am 19. Februar 2003 mit einer Abendveranstaltung die erste Anlegermesse der Deutsche EuroShop AG im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim eröffnet. Ca. 150 geladene Gäste, darunter Aktionäre, Mieter des Rhein-Neckar-Zentrums sowie interessierte Kunden mehrerer ortsansässiger Kreditinstitute erhielten anhand einer Präsentation Einblicke in die aktuellen Unternehmensdaten und im Rahmen einer anschließenden Podiumsdiskussion mit dem Vorstand und einem Fachjournalisten der Immobilienbranche einige auch kritische Anregungen zum Investment Deutsche EuroShop AG und zur aktuellen Kapitalmarktsituation. In den folgenden drei Tagen hatten die täglich 40.000 Besucher des Rhein-Neckar-Zentrums die Möglichkeit, sich anhand von über 30 Schautafeln über unsere Gesellschaft und Aktieninvestments im Allgemeinen in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Aktieninstitut e.V. zu informieren, wobei ihnen Mitarbeiter der Deutsche EuroShop AG und der Kreditinstitute zur Verfügung standen.

Initiative Immobilienaktie

Die Beteiligungsform Immobilien-Aktie hat Perspektive – und das gerade in schwierigen Börsenzeiten. Dies war eine der Aussagen von Dr. Rolf E. Breuer (Präsident des Bundesverbandes Deutscher Banken) auf der zweiten Fachkonferenz des Initiativkreises Immobilien-Aktie am 14. und 15. Oktober 2002 in Frankfurt am Main. Die Initiative war 2001 zur Steigerung des Bekanntheitsgrades deutscher Immobilien-Aktien unter wesentlicher Mitwirkung der Deutsche EuroShop AG ins Leben gerufen worden. Die Konferenz bietet eine Informationsplattform gleichermaßen für Interessenten, Analysten oder Pressevertreter. Namhafte in- und ausländische Experten sowie Vorstände großer ausländischer und deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften stellten die Bedeutung der Immobilien-Aktie an den europäischen Kapitalmärkten und ihre Unternehmen vor. Die Deutsche EuroShop AG hat ergänzend zu ihrer Unternehmenspräsentation einen Fachbeitrag zur notwendigen Attraktivitätssteigerung des deutschen Kapitalmarktes für ausländische Immobilien-Aktiengesellschaften veröffentlicht, der in der Januar-Ausgabe 2003 der Zeitschrift „DIE BANK“ des Bundesverbandes deutscher Banken erschienen ist.





Shopping mit Gewinn

Unsere Shopping-Oasen erfüllen die Kunden- und Mieteransprüche von heute und morgen – im In- und Ausland.



≡ An Spizentagen haben unsere Shoppingcenter bis zu 40.000 Besucher.

≡ Wir erreichen Vollvermietung aller Einzelhandelsflächen.

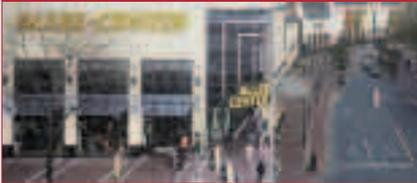
DES

Deutsche EuroShop AG

Altmarkt-Galerie, Dresden



Allee-Center, Hamm



City-Point, Kassel



Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach



Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim



City-Galerie, Wolfsburg

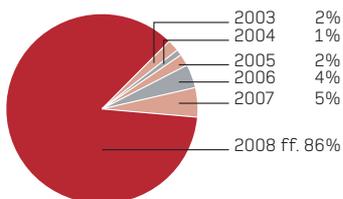


City-Arkaden, Wuppertal



Laufzeitenstruktur der Mietverträge

(in % der Mieterlöse) ohne Pécs zum 31.12.2002



≡ Gesamtübersicht der DES-Objekte

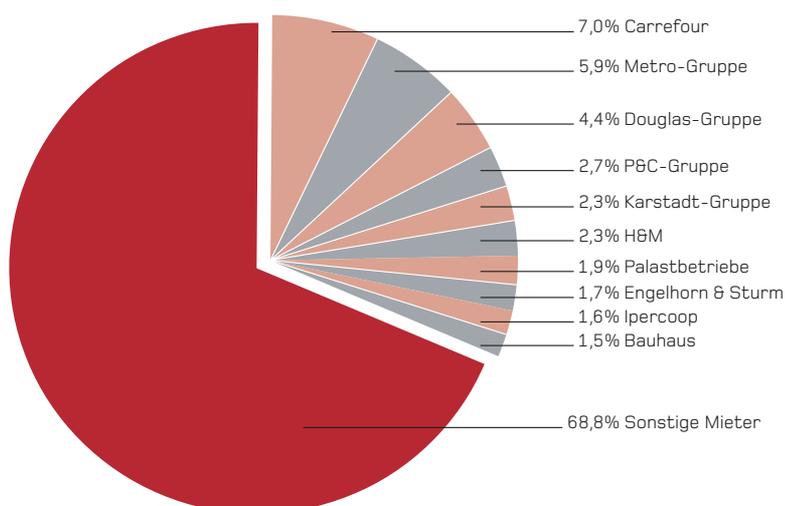
Die Einzelhandelsflächen aller Shoppingcenter sind voll vermietet. Lediglich für einen Teil der Büroflächen der im September 2002 eröffneten Altmarkt-Galerie in Dresden trifft dies noch nicht zu. Daher ergibt sich zur Zeit ein Vermietungsstand über alle Flächen von 99 %.

Die Grafik der Laufzeitenstruktur der Mietverträge verdeutlicht das langfristig angelegte Ertragspotenzial. 86 % der Mieterlöse sind bis mindestens 2008 vertraglich gesichert.

Die Abhängigkeit von einzelnen Mietern liegt bei einem Gesamtmieterlösanteil der zehn größten Mieter von 31,2 % in einem überschaubaren Rahmen.

Mietermix nach Mieterlösen

ohne Pécs, in %





Einzugsgebiet: rd. 960.000 Einwohner

Mietfläche: rd. 43.800 m²

davon Verkaufsfläche: rd. 26.000 m²

davon Bürofläche: rd. 4.000 m²

22

Anzahl der Geschäfte: rd. 100 Fachgeschäfte

Magnetmieter: Sinn Leffers, Sport-Scheck, Esprit, Hugendubel, Douglas, Saturn

Vermietungsstand: 100 % der Einzelhandelsflächen, einschließlich Büro- und Lagerflächen 92 %

Center-Management: ECE

Eröffnung: September 2002



≡ Altmarkt-Galerie in Dresden

Am 18. September 2002 war es endlich soweit: Nach rund 10-jähriger Planung und 20-monatiger Bauzeit öffnete in Anwesenheit des Bundespräsidenten Johannes Rau die Altmarkt-Galerie Dresden trotz der landesweiten Flutkatastrophe planmäßig ihre Tore. Mehr als eine halbe Million Menschen strömten in den ersten Tagen nach der Eröffnung in das Center. Auf 4 Ebenen bietet die Altmarkt-Galerie alles, was ein Center, das sich als „Lebendiger Marktplatz“ versteht, haben sollte. Durch die Eröffnung der Altmarkt-Galerie ist es gelungen, zu den bereits in der Stadt ansässigen Filialisten wie z.B. S. Oliver und Orsay weitere Händler, u. a. Sinn Leffers und Zara, in die Stadt zu holen und neben den regionalen Anbietern anzusiedeln. Die Schlemmermeile mit ihren Frischeprodukten und Feinkostläden lockt die Besucher ebenso wie die auf rund 2.000 m² zur Verfügung stehenden Cafés und Restaurants, die zum Entspannen und Kräftetanken einladen.

Und das alles mit historischem Hintergrund. Eingebettet in die zum Teil denkmalgeschützte Innenstadtbebauung findet der Besucher 3 Komplexe, welche die alten Gassenstrukturen wieder aufleben lassen. Diese Gebäudekomplexe sind durch aufwändig gestaltete überdachte Torbögen und Wege zu erreichen und auch untereinander in Nord-Süd-Richtung durch lichtdurchflutete Ladenpassagen miteinander verbunden. Auch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Gassen zwischen den Gebäuden sind auf ihrer gesamten Länge mit einem Glasdach versehen.

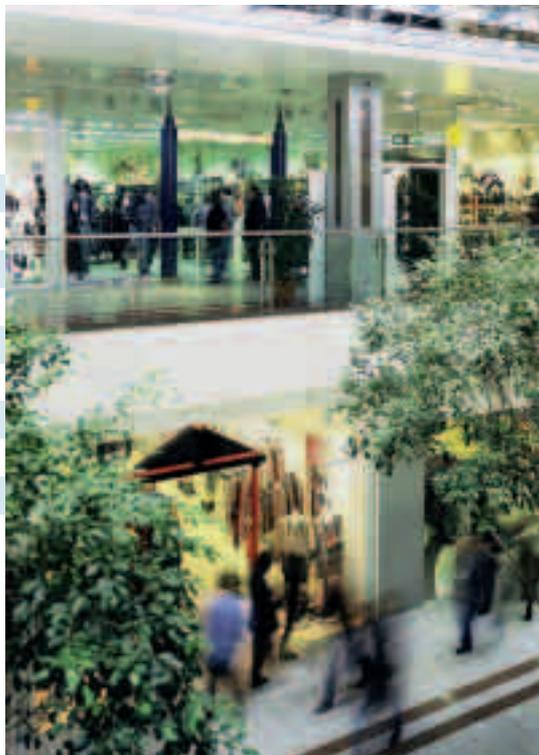
Das „International Council of Shopping Centers“ (ICSC) prämierte am 3. April 2003 auf seiner europäischen Jahrestagung in Budapest die Dresdner Altmarkt-Galerie als schönstes neugebautes Center seiner Kategorie in Europa. Die Altmarkt-Galerie setzte sich unter zahlreichen Bewerbern aus allen europäischen Ländern um die prestigeträchtige Auszeichnung des „European Shopping Center Award“ durch. Mit der Verleihung des Preises würdigte die internationale Fachjury die einzigartige Symbiose von Einkaufs- und Erlebniszentrum.

Der große Erfolg der Altmarkt-Galerie mit Anfangsumsätzen, die weit über den Erwartungen lagen, ist nicht zuletzt den vielen freiwilligen Helfern zu verdanken, die das Center vor der Flutkatastrophe bewahrt haben. Vor diesem Hintergrund hat die Deutsche EuroShop AG 500.000,- € für die Flutopfer an die Stadt Dresden gespendet und damit das Shoppingcenter positiv in den Markt eingeführt. Die Altmarkt-Galerie blickt weiterhin in eine erfolgreiche Zukunft.

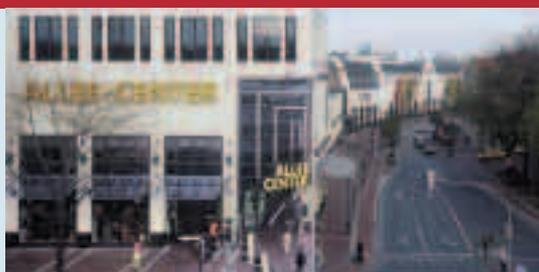


≡ Allee-Center in Hamm

Durch den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung am Allee-Center in Hamm wurde unser Portfolio 2002 weiter ausgebaut. Es handelt sich hier um ein etabliertes Center in bester Innenstadt-Lage, unmittelbar bei der Fußgängerzone. Eine ausgezeichnete Infrastruktur bringt täglich rund 25.000 Besucher in das Allee-Center. 2002 konnte nach Auslaufen zahlreicher Mietverträge eine Modernisierungsmaßnahme erfolgreich umgesetzt werden, bei der die Markthalle und insgesamt 40 Ladeneinheiten ein völlig neues Erscheinungsbild bekamen. Nicht zuletzt dank dieser Maßnahme, verbunden mit den bereits erfolgten Optimierungen der letzten Jahre, befindet sich das Allee-Center Hamm auch nach 10 Jahren in einem modernen und neuwertigen Zustand. Eine Glaskuppel über der Mall des Centers schafft eine helle und angenehme Atmosphäre. Das insgesamt 4-geschossige Gebäude bietet auf 2 Ebenen moderne Verkaufsflächen und eine hohe Kompetenz an Textilfachgeschäften wie zum Beispiel H&M, Esprit, Peek & Cloppenburg, Jean Pascale, New Yorker, Benetton und vielen mehr. Für 2003 sind Umzüge auf größere Mietflächen für Görtz 17 und Esprit geplant. Im 1. Obergeschoss laden großzügige Gastronomieflächen zum Verweilen ein. Der Umsatz des Centers lag trotz der umstrukturierungsbedingten Beeinträchtigung des Betriebs im Jahre 2002 auf Vorjahresniveau.



Einzugsgebiet:	rd. 1.000.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 34.800 m ²
davon Verkaufsfläche:	rd. 21.000 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 80 Fachgeschäfte
Magnetmieter:	Hennes & Mauritz, Peek & Cloppenburg, Real SB-Warenhaus
Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	ECE
Eröffnung:	1992





≡ City-Point in Kassel

Im Februar 2003 hat der City-Point Kassel sein 1-jähriges Bestehen gefeiert, und das mit gutem Grund. Nahezu 10 Millionen Menschen haben das Center in den ersten 12 Monaten besucht und dazu beigetragen, dass Kassel in seiner Funktion als Oberzentrum gestärkt wurde und das Shoppingcenter sich am Markt sehr gut etablieren konnte. Diverse Aktionen und Events im Center wie die Bürgeraktion „vhs-Live“ haben einen neuen Erlebnistreffpunkt geschaffen und begeistern die täglich ca. 30.000 Besucher des City-Points. Das Shoppingcenter ist damit auch ein wichtiger Bestandteil der Kasseler Innenstadt und ein belebender Faktor am Königsplatz geworden. Im Juli 2003 wird der Königsplatz zum 2. Mal zur Arena für den Beach-Soccer-Cup umgewandelt, der neben vielen weiteren Events die Kasseler Bürger begeistern wird.

Das große Modeangebot im City-Point wird künftig durch den ersten Betty Barclay Store in Kassel weiter verstärkt. Darüber hinaus findet man hier Shops von S. Oliver, Hallhuber, Vera Moda, Gerry Weber, Eddie Bauer, Street One und CECIL, um nur einige der rund 35 Fashionshops zu nennen.

Herausragend ist auch die Außenfassade des City-Points. Eine vorgehängte Glaswand wurde mit tausenden Bildmotiven aus Kassel bestückt. Bei Dunkelheit wird dieses Kunstwerk von rund 82.000 Leuchtdioden beleuchtet und setzt den City-Point so richtig in Szene.

Im Inneren des Centers findet der Besucher auf 5 Ebenen den bewährten Branchenmix aus namhaften Filialisten und regionalen Einzelhändlern, die er über Rolltreppen und Aufzüge alle bequem erreichen kann. Wir sind zuversichtlich, dass der City-Point Kassel seine gute Entwicklung aus dem ersten Jahr fortsetzen wird.



Einzugsgebiet:	rd. 800.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 29.400 m ²
davon Verkaufsfläche:	rd. 20.000 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 70 Fachgeschäfte

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

25

Magnetmieter:	Karstadt, Saturn, Tegut, Hugendubel, Esprit
Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	ECE
Eröffnung:	Februar 2002



≡ Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach

Das Main-Taunus-Zentrum hat im Jahr 2002 die Erwartungen, welche durch die umfangreichen ersten Modernisierungsmaßnahmen und Umstrukturierungen 2001 geweckt wurden, voll erfüllt. Eine zweite Bauphase der Modernisierung ist seit Januar 2003 eingeleitet. Nach dem Abbruch des Lebensmittel- und des Baumarktes erfolgt der 3-geschossige Neubau eines Breuninger-Textilwarenhauses und eines miniMal-Marktes, der voraussichtlich im Frühjahr 2004 abgeschlossen sein wird. Diese Maßnahme wird dem nördlichen Bereich des Centers einen zusätzlichen, deutlichen Impuls geben.

Mit dieser Verjüngungskur wird das Main-Taunus-Zentrum seine führende Position in der Region weiter ausbauen. Viel Glas und Stahl, helle Baumaterialien und neue Grünpflanzen lassen das Center noch freundlicher erstrahlen. Der Mix aus überdachten und teilweise seitlich oder ganz offenen Bereichen im Center macht den Einkauf zu einem besonderen Erlebnis. Durch den 2001 optimierten Branchenmix, die Ansiedlung mehrerer hochwertiger Textilfachgeschäfte und eines Media Marktes, erfreut sich das Main-Taunus-Zentrum bei seinen Besuchern nach wie vor sehr großer Beliebtheit und ist im Bestand der Deutsche EuroShop AG das flächenmäßig größte Center. Im Jahre 2002 konnte der Umsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum bereits um 19 % gesteigert werden. Die Nachfrage an Mietflächen ist ebenfalls ungebrochen groß.

Einzugsgebiet:	rd. 2.200.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 93.900 m ²
davon Verkaufsfläche:	rd. 73.000 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 100 Fachgeschäfte
Magnetmieter:	Karstadt, Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, Ansons, Hennes & Mauritz, Appelrath und Cüpper, Sport-Fink, Media Markt, Kinopolis

Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	ECE
Eröffnung:	1964
Umbau/Modernisierung:	2001 und 2003 bis 2004

≡ Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim

Nachdem die Modernisierungsarbeiten und die Baumaßnahmen zur Erweiterung des Centers 3 Monate vor dem geplanten Fertigstellungstermin erfolgreich abgeschlossen werden konnten, erstrahlt das Rhein-Neckar-Zentrum in einem ganz neuen Glanz. Herzstück des Centers ist ein Brunnen in der Mitte der durch vier rechteckige Plätze gegliederten Ladenstraße, welche nun elegant, modern und dienstleistungsorientiert zum Shoppen und Flanieren einlädt. Den Besuchern stehen insgesamt 3.800 kostenlose Parkplätze zur Verfügung. Weiterhin wurden zwei neue Eingangsportale geschaffen und die alten rundum erneuert, so dass auch von außen deutlich wird, was hier geleistet wurde. Eine im Januar 2003 frei gewordene Mietfläche von rund 4.000 m² wird im Rahmen des Nachbelegungskonzeptes neu strukturiert und voraussichtlich im August 2003 eröffnet. Neue Mieter wie z. B. H&M, Esprit und Zara erhöhen bereits jetzt den Anteil der Young-Fashion-Mode im Rhein-Neckar-Zentrum, so dass auch in diesem Bereich kein Wunsch mehr unerfüllt bleiben muss. Außerdem ist es gelungen, den Kunden durch eine Optimierung und den Umbau sowie die Umsiedlung einiger Geschäfte möglichst kurze Wege innerhalb des Centers zu schaffen. So wurde z. B. eine Ladenzeile fast ausschließlich für den täglichen Lebensmittelbedarf umgestaltet. Die positive Resonanz der täglich rund 40.000 Besucher hat dem Center bereits 2002 auch während der Modernisierungsmaßnahmen einen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 26 % gestiegenen Umsatz beschert.



Einzugsgebiet:	rd. 1.400.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 64.000 m ²
davon Verkaufsfläche:	rd. 60.000 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 100 Fachgeschäfte
Magnetmieter:	Peek & Cloppenburg, Engelhorn & Sturm, Hennes & Mauritz, Zara, Sport-Fink, Pro-Markt, Toys 'R' us, Esprit
Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	ECE
Eröffnung:	1972
Umbau/Modernisierung:	Fertigstellung im November 2002



≡ City-Galerie in Wolfsburg

Das erste volle Geschäftsjahr für die City-Galerie Wolfsburg wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Center in der Wolfsburger Innenstadt konnte gut in den Markt eingeführt werden und wird von den Kunden voll akzeptiert. Bequem erreicht der Besucher über die Fußgängerzone der bekannten Porschestraße den Eingang des Centers und wird von hier über die V-förmig verlaufende Ladenstraße zum zentralen Punkt, einem Lichthof mit Brunnenanlage inmitten der ellipsenförmigen Markthalle, geführt. Alle 3 Ebenen des Centers sind bequem durch Rolltreppen oder Aufzugsanlagen zu erreichen. Viel Glas und Licht schaffen ein helles und freundliches Shoppingambiente. Das umfangreiche Angebot der Fachgeschäfte, darunter viele regionale Einzelhändler, bietet den ca. 17.000 Besuchern täglich einen gelungenen Mix aus Unterhaltungselektronik, Mode, Lebensmitteln und sonstigem Bedarf, verbunden mit einem großzügigen Angebot an Gastronomie. Die City-Galerie hat der Wolfsburger Innenstadt zu neuer Attraktivität verholfen.



Einzugsgebiet:	rd. 600.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 30.000 m ²
davon Verkaufsfläche:	rd. 24.700 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 90 Fachgeschäfte
Magnetmieter:	Intermarché, Pro-Markt, Textilhaus Hempel, New Yorker, Sport-Scheck
Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	ECE
Eröffnung:	September 2001





≡ City-Arkaden in Wuppertal

Die City-Arkaden in Wuppertal haben im Oktober 2001 ihre Tore geöffnet und gehören seitdem zum festen Bestandteil der Wuppertaler Innenstadt im Stadtteil Elberfeld. Den Besuchern wird auf 3 Ebenen ein großes Sortiment an Waren von namhaften Filialisten und regionalen Betreibern geboten. Wie gewohnt, wurde auch hier großer Wert auf einen gesunden und auf die Einwohner zugeschnittenen Branchenmix gelegt. Direkt an der Fußgängerzone Alte Freiheit gelegen, rundet das Center die Attraktivität von Wuppertals Innenstadt ab.

Ein architektonisches Highlight ist die etwa 20 Meter breite, 2-geschossige und transparente Gebäudebrücke über die 4-spurige Morianstraße hinweg, die den West- und den Ostteil des Gebäudekomplexes nahtlos miteinander verbindet. Im Ostteil stehen den Kunden rund 650 Stellplätze, verteilt auf 4 Geschosse über dem Center, zur Verfügung.

Durch die hochwertigen Materialien, viel Glas, Sandstein und Granit, empfängt den Besucher eine elegante und helle Flaniermeile, die zum Shoppen oder Bummeln einlädt. Neben den gepflegten Ruhezeiten mit Springbrunnen, vielen Pflanzen und Sitzgruppen im Center werden von unterschiedlichen Gastronomiebetrieben kulinarische Genüsse angeboten. Der Schlemmermarkt im Erdgeschoss sowie ein weiterer Lebensmittelmarkt im Basement lassen selbst für den exklusiven Bedarf keinen Wunsch offen.

Die positive Resonanz der Kunden mit in Spitzenzeiten über 40.000 Besuchern täglich und die Nachfrage nach freien Vermietungsflächen lassen auch für die Zukunft eine gute Entwicklung der City-Arkaden Wuppertal erwarten.

Einzugsgebiet:	rd. 620.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 28.600 m ²
davon Verkaufsfläche:	rd. 20.000 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 90 Fachgeschäfte
Magnetmieter:	Hennes & Mauritz, Boecker, Mac Fash, Schmahl, Phönix, Akzenta

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

29

Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	ECE
Eröffnung:	Oktober 2001





≡ Shopping Etrembières in Annemasse, Frankreich

Das Shopping Etrembières in Frankreich liegt unmittelbar an der Grenze zur Schweiz, nur rund 6 km von Genf entfernt. Mit seinem großen Einzugsgebiet lockt das Center täglich sehr viele Besucher sowohl aus Frankreich als auch aus der Schweiz an. Neben rund 1.000 überdachten Parkplätzen erwartet die Kunden ein breites Dienstleistungs- und Warenangebot auf bis zu 3 Ebenen. Fahrsteige bringen den Kunden problemlos von einer Etage zur nächsten. Im Center befindet sich neben bekannten Filialisten wie zum Beispiel Douglas, Naf Naf und dem Geschenkartikelhändler 123 ein SB-Warenhaus der Schweizer Migros-Gruppe (Realeigentum). Cafés und Restaurants laden zum Verweilen in angenehmer Atmosphäre ein.

Einzugsgebiet:	rd. 750.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 8.500 m ² zzgl. rd. 8.000m ² des SB-Warenhauses Migros
Anzahl der Geschäfte:	rd. 50 Fachgeschäfte
Magnetmieter:	Go Sport, La Brioche Dorée, Aubert, Pro Mod
Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	Espace Expansion S.A., Paris
Eröffnung:	1994

≡ Centro Commerciale Friuli in Udine, Italien

Das Centro Commerciale Friuli liegt in Norditalien, ca. 5 km von der Stadt Udine entfernt. Durch seine verkehrsgünstige Lage an den wichtigen Nord-Süd-Verbindungen der Region, der „Strada Provinciale Pontebbana“ und der Autobahn A 23 (Venedig – Klagenfurt), ist das Shoppingcenter für rund 270.000 Menschen aus der Umgebung gut erreichbar.

In dem 2-geschossigen Gebäude mit rd. 28.600 m² befinden sich in der glasüberdachten Mall ein SB-Warenhaus der Carrefour-Gruppe und 49 weitere Fachgeschäfte. Das Center ist langfristig über einen Generalmietvertrag an die Carrefour-Gruppe vermietet.

Einzugsgebiet:	rd. 270.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 28.600 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 50 Fachgeschäfte
Generalmieter:	Carrefour

Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	Carrefour
Eröffnung:	1993



≡ Centro Commerciale Tuscia in Viterbo, Italien

Das Centro Commerciale Tuscia liegt in Viterbo, rd. 80 km nördlich von Rom unweit der Universität und des Busbahnhofs. Seit der Eröffnung des Centers im Jahr 1998 beträgt der Vermietungsstand 100 %. Im Laufe der Jahre hat sich das Centro Commerciale bei den rund 300.000 Einwohnern der Umgebung als beliebter Marktplatz etabliert. Zu den 40 Fachgeschäften zählen u. a. die italienische SB-Warenhauskette Ipercoop sowie viele regionale und überregionale Einzelhändler wie Piazza Italia oder Spizzico. Ca. 1.100 Parkplätze stehen den Besuchern zur Verfügung.

Einzugsgebiet:	rd. 300.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 15.000 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 40 Fachgeschäfte
Magnetmieter:	Ipercoop SB-Warenhaus
Vermietungsstand:	100 %
Center-Management:	Espansione Commerciale S.R.L.
Eröffnung:	1998



≡ Pécs Árkád, Ungarn

Mit dem Einkaufszentrum Pécs Árkád in Ungarn, an dem wir uns zu 50 % beteiligt haben, wurde unser Portfolio ausgebaut. Mitinvestor ist die HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, eine Tochtergesellschaft der Hamburgischen Landesbank. Die Universitätsstadt Pécs liegt im Südwesten des Landes und hat sich in ihrer 2000-jährigen Geschichte zu einer Touristenattraktion entwickelt. Mit rund 160.000 Einwohnern ist sie die fünftgrößte Stadt Ungarns, Mittelpunkt und Hauptstadt der Südregion.

Das Center befindet sich seit Oktober 2002 im Bau und soll im Frühjahr 2004 eröffnet werden. Dann erwartet die Einwohner von Pécs ein Shoppingcenter, das aufgrund seiner Größe, der hochwertigen Ausstattung und des breiten Sortimentes im Einzugsgebiet einmalig sein wird. Durch die hochwertige und elegante Gestaltung soll das Árkád auch neue Akzente in der Innenstadt von Pécs setzen. Auf bis zu 2 Ebenen werden zahlreiche Fachgeschäfte sowie Service- und Gastronomiebetriebe angesiedelt. Es ist der ECE gelungen, große internationale Händler sowie ortsansässige Fachgeschäfte und mittelständische Betriebe als Mieter zu gewinnen. Wir erwarten gespannt die Eröffnung und Entwicklung des neuen Centers.

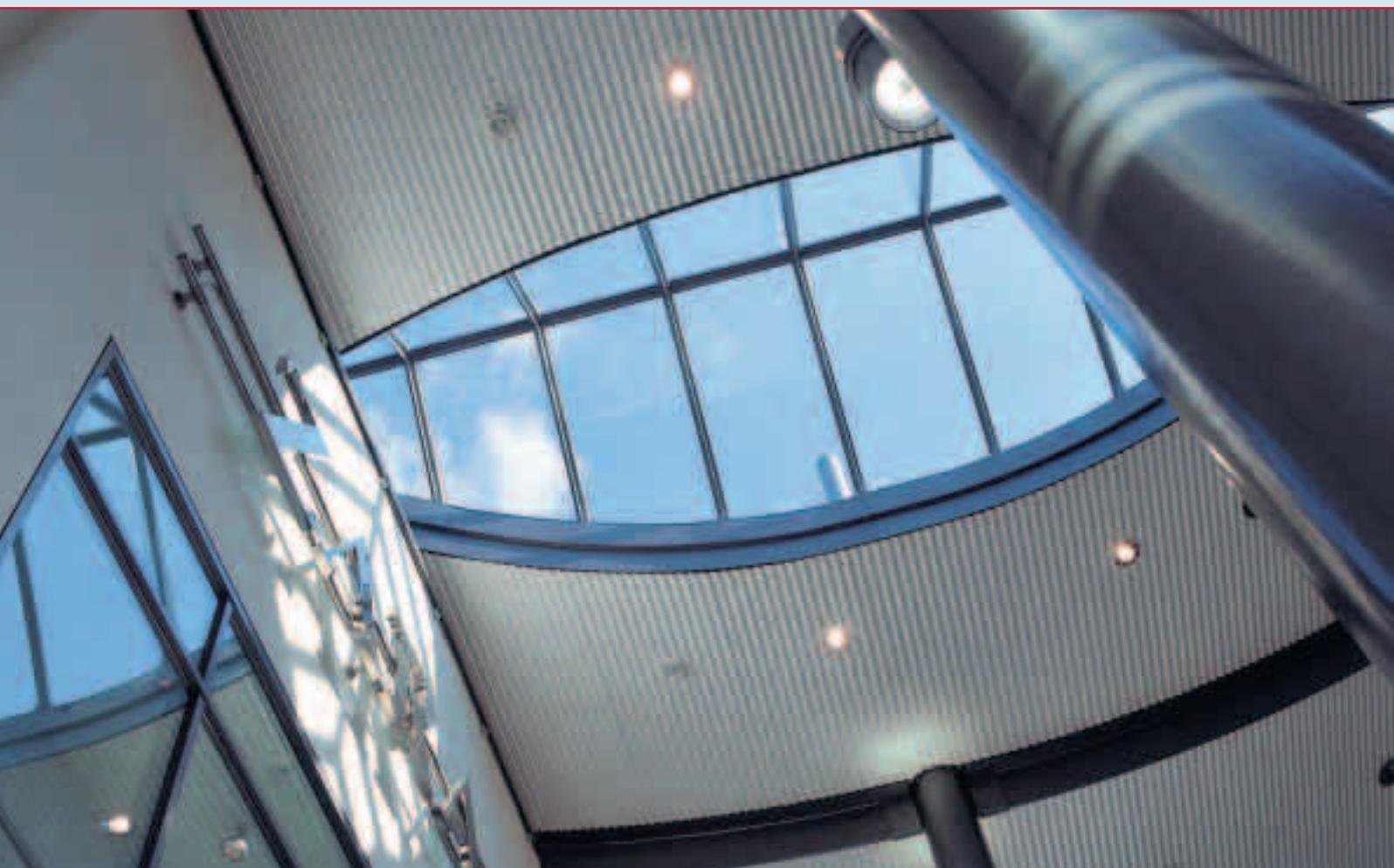
Einzugsgebiet:	rd. 540.000 Einwohner
Mietfläche:	rd. 34.200 m ²
Anzahl der Geschäfte:	rd. 120 Fachgeschäfte
Magnetmieter bisher:	Media Markt, Interspar, Giacomelli, Douglas,

	Esprit, Reno, Drogerie Roßmann, Salamander, Kienast, Mango, Deichmann
Vermietungsstand:	im Feb. 2003 rd. 75 %
Center-Management:	ECE
Eröffnung:	Frühjahr 2004

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

31





Immobilien-Aktie mit Perspektive

Unser Portfolio umfasst Shoppingcenter an bevorzugten Standorten mit bewährtem Management und umsatzstarken Mietern.



- ≡ Wir blicken auf ein positives Geschäftsjahr 2002 mit Ergebnissteigerungen zurück.
- ≡ Für unsere Aktionäre werden wir auch künftig unsere Dividendenpolitik fortsetzen.
- ≡ Unsere Shoppingcenter-Aktie bietet wertstabile Immobilien als Fundament.

DES

Deutsche EuroShop AG

Bericht zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns 2002

I. Geschäftsverlauf und Lage der Deutsche EuroShop AG

Die Deutsche EuroShop AG kann auf ein positives Geschäftsjahr 2002 zurückblicken. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beläuft sich auf 24,8 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 37 % und gegenüber der Planung für das Geschäftsjahr 2002 von 12 % bzw. 2,7 Mio. €.

Anteilige Investitionskosteneinsparungen in T€

	anteilige Investitions- kosteneinsparungen	Ausschüttung 2002 an DES	Stand 31.12.2002
City-Galerie Wolfsburg	8.495	7.031	1.464
City-Arkaden Wuppertal	3.593	1.728	1.865
City-Point Kassel	2.800	2.200	600
Altmarkt-Galerie Dresden	4.161	3.000	1.161
Summe	19.049	13.959	5.090

Die letzten zwei der vier Projektentwicklungen bzw. Neubaumaßnahmen konnten in diesem Jahr termingerecht fertig gestellt werden. Nach den im Herbst 2001 eröffneten City-Arkaden in Wuppertal und der City-Galerie in Wolfsburg sind der City-Point in

Kassel im Februar 2002 und die Altmarkt-Galerie in Dresden im September 2002 ihrer Bestimmung übergeben worden. Dabei ist besonders zu bemerken, dass die Altmarkt-Galerie in Dresden trotz der Widrigkeiten der Flutkatastrophe auf den Tag genau ihren Betrieb aufgenommen hat. Beide Objekte konnten gut in den Markt eingeführt werden und liegen bei der ersten Analyse der Umsatzentwicklungen über den Erwartungen.

Die in der Investitionsphase erzielten Kosteneinsparungen der fertig gestellten Shoppingcenter belaufen sich, bezogen auf den Anteil der Deutsche EuroShop AG, auf rund 19 Mio. €, von denen knapp 14 Mio. € 2002 an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet wurden. Die Beteiligungsbuchwerte wurden entsprechend gemindert. Der verbleibende Betrag von 5,1 Mio. € wird für nicht vorhersehbare Nachinvestitionen in der Anlaufphase der Shoppingcenter bei den Objektgesellschaften belassen.

Schließlich wurde im November 2002 die im laufenden Betrieb vorgenommene Umbaumaßnahme des Rhein-Neckar-Zentrums nach einer Bauphase von 23 Monaten 3 Monate früher abgeschlossen als geplant. Die größte Beteiligung im Portfolio der Deutsche EuroShop AG wurde mit einem Gesamt-

Stand der Einzelprojekte



investitionsaufwand von 85 Mio. € vollständig umgebaut, um 10.000 m² auf 60.000 m² erweitert und dem aktuellen Zeitgeschmack angepasst.

Im Geschäftsjahr 2002 ist das Bestandsportfolio um 2 Akquisitionen auf 11 Beteiligungen an Shoppingcentern erhöht worden. Im April 2002 konnte eine Mehrheitsbeteiligung am Allee-Center in Hamm erworben werden. Ende November 2002 erwarb die Deutsche EuroShop AG eine Beteiligung von 50 % an dem im Bau befindlichen Shoppingcenter Pécs Árkád in Ungarn.

Trotz der schwierigen Situation des Einzelhandels liegen die Beteiligungserträge aus den Shoppingcentern mit 23,1 Mio. € um 15 % über dem Plan. Die Planabweichung von 3,0 Mio. € ist mit 1,3 Mio. € darauf zurückzuführen, dass die Restausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften aus dem Geschäftsjahr 2001, die bei der Deutsche EuroShop AG erst im Geschäftsjahr 2002 ertragswirksam wurden, deutlich über den entsprechenden Planzahlen lagen. Weitere 1,7 Mio. € wurden im Wesentlichen durch höhere Zinserträge bei gleichzeitig niedrigeren Kosten und durch eine höhere Beteiligungsquote sowie eine Veränderung der Darlehnsstruktur beim Allee-Center in Hamm erwirtschaftet.

Der Personalaufwand ist gegenüber der Planung um 164 T€ gestiegen, da zum 1. September 2002 weitere Mitarbeiter eingestellt wurden, um einen reibungslosen Übergang der Verwaltungsaufgaben nach Beendigung der Geschäftsbesorgung mit der DB Real Estate Management GmbH sicherzustellen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen um 1,05 Mio. € höher als geplant aus. Zusätzlich zu der Spende für die Hochwasseropfer in Dresden von 500 T€ war auch eine Rückstellung in Höhe von 464 T€ im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der DB Real Estate Management GmbH zu bilden. Außerdem wurde zusätzlich zum Hauptsitz in Eschborn ein Büro in Hamburg eingerichtet.

Erträge aus Beteiligungen in T€

Objekt	Planung	Ist	Abweichung
Rhein-Neckar-Zentrum*	8.407	9.397	990
Main-Taunus-Zentrum	2.829	2.809	-20
City-Galerie Wolfsburg	2.546	3.031	485
City-Arkaden Wuppertal	1.542	2.141	599
City-Point Kassel	769	969	200
Altmarkt-Galerie Dresden	411	771	360
Allee-Center Hamm	973	2.280	1.307
CC Tuscia	1.571	1.741	170
Sonstige geplante Akquisitionen	1.059	0	-1.059
Erträge aus Beteiligungen	20.107	23.139	3.032

* Objekte Shopping Etrembières und CC Friuli enthalten.

Die Zinserträge lagen um 779 T€ über der Planung, da die vorgesehenen Investitionen in neue Shoppingcenter der Höhe nach geringer und zu einem späteren Zeitpunkt erfolgten und damit mehr Kapital zur Zwischenanlage zur Verfügung stand. Dadurch konnte das im Laufe des Geschäftsjahres weiter rückläufige Zinsniveau überkompensiert werden.

Die Rückstellungen für latente Steuern wurden wie im Vorjahr dotiert und um 6,5 auf 14,2 Mio. € aufgestockt, obgleich entsprechende Steuerzahlungen erst bei Veräußerung einer Immobilie anfallen. Aus dem Jahresüberschuss von 18,3 Mio. € ist ein Betrag von 913 T€ der Gewinnrücklage zuzuführen.

Durch Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 12,6 Mio. € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 30 Mio. €. Die Höhe der Entnahme aus der Kapitalrücklage trägt dem Umstand Rechnung, dass wie im Vorjahr der der Rückstellung für latente Steuern zugeführte Erhöhungsbetrag aus heutiger Sicht einen Reservecharakter hat und darüber hinaus die erzielten Einsparungen bei den Investitionskosten teilweise an die Aktionäre zurückgezahlt werden können.

Der Vorstand wird daher der Hauptversammlung, die am 18. Juni 2003 in Frankfurt stattfindet, wie im Vorjahr auch für 2002 eine Ausschüttung von 1,92 € je Aktie vorschlagen.

Bericht zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns 2002

II. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Konzern haben sich von 22,7 Mio. € im Vorjahr auf 46,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2002 mehr als verdoppelt. Sie sind deshalb so deutlich gestiegen, weil die Mieterlöse der im Herbst 2001 fertiggestellten Objekte in Wuppertal und Wolfsburg sowie das 2001 erworbene Objekt CC Tuscia erstmals für ein ganzes Geschäftsjahr in den Konzernabschluss eingeflossen sind und das Allee-Center in Hamm in das Portfolio mit aufgenommen wurde. Im Einzelnen ergeben sich die Umsätze aus Mieteinnahmen wie folgt:

Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen in T€

Objekt	2002	2001
Rhein-Neckar-Zentrum	12.537	8.991
City-Galerie Wolfsburg	7.704	2.746
City-Arkaden Wuppertal	7.587	1.984
Shopping Etrembières	3.201	3.099
CC Friuli	4.293	4.139
CC Tuscia	2.465	1.765
Zwischensumme ohne Hamm	37.787	22.724
Allee-Center Hamm	8.704	-
Gesamtsumme	46.491	22.724
davon im Inland	36.532	13.720
davon im Ausland	9.959	9.004

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs betreffen in voller Höhe planmäßige Abschreibungen. Die Abschreibungen belaufen sich auf 21,6 Mio. € und liegen damit um 9,7 Mio. € über dem Vorjahreswert von 11,9 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen ebenfalls auf die erstmalig für ein volles Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen auf die 2001 fertiggestellten und akquirierten Objekte sowie auf die Akquisition Hamm zurückzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abschreibungen bei den Inlandsgesellschaften im steuerlich zulässigen Höchstmaß angesetzt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 3,5 auf 12,9 Mio. € reduziert. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bau und der Akquisition neuer Shoppingcenter im Berichtsjahr deutlich unter denen des Vorjahres lagen und die höheren laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten dieser Shoppingcenter überkompensiert haben.

Die ausgewiesenen Erträge aus Beteiligungen sind von 2,8 Mio. € im Vorjahr um 61 % auf 4,5 Mio. € gestiegen. Die Steigerung ist durch die Fertigstellung der Objekte in Kassel und Dresden 2002 und die daraus resultierenden erstmaligen Ausschüttungen zu erklären.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind durch die beschriebenen Neuinvestitionen von 13,7 Mio. € um 47 % auf 7,2 Mio. € zurückgegangen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,7 auf 18,6 Mio. € reduziert. Die Reduzierung ist insbesondere durch Wegfall des 2001 einmalig angefallenen Aufwands verrechneter Disagien von 7 Mio. € begründet. Dem steht ein höherer Zinsaufwand für langfristige Bankdarlehn für die Neuinvestitionen gegenüber.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2001 um 17,2 auf 4,9 Mio. € verbessert. Nach Abzug der Ertragsteuern von 7 Mio. € (davon latente Ertrag-

steuer 6,5 Mio. €) und der sonstigen Steuern (insbesondere Grundsteuer) in Höhe von 896 T€ ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 3 Mio. € (2001: -16,8 Mio. €), der im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf das Immobilienvermögen verursacht ist und nicht die tatsächliche Ertrags-situation der Gesellschaft widerspiegelt (siehe dazu auch die Überleitungsrechnung unter Ziffer V).

III. Investitionen

Die Deutsche EuroShop AG ist nach den 2 Akqui-sitionen im Geschäftsjahr 2002 an einem Portfolio aus 11 Shoppingcentern in Deutschland, Frankreich, Italien und Ungarn beteiligt. Das Gesamtinvestitions-volumen beläuft sich mittlerweile auf rund 1,5 Mrd. €. Das anteilige Investitionsvolumen über alle Immobilieninvestments erreichte 2002 erstmals einen Wert von über 1 Mrd. €. Das investierte Eigenkapital beträgt 528 Mio. €.

Die neu erworbenen Beteiligungen am Allee-Center in Hamm und am im Bau befindlichen Shoppingcenter Pécs Árkád in Ungarn erhöhen das Gesamtinvestitions-volumen um rund 193 Mio. €, von denen auf die Deutsche EuroShop AG 137 Mio. € entfallen. Im Frühjahr 2002 hat die Gesellschaft mit inzwischen knapp 87 % die Mehrheit am Allee-Center Hamm übernommen. Es handelt sich um ein 1992 eröffnetes Shoppingcenter, das nach Modernisierung und positiver Veränderung der Mieterstruktur 2002 mit einer Rendite von über 7 % auf das Investitions-volumen überzeugen kann. Mit dem neuen Engage-ment in Ungarn beabsichtigt die Gesellschaft die attraktiven Renditechancen in den EU-Beitritts-ländern zu nutzen. Das anteilige Investitions-volumen beträgt rund 40 Mio. €.

Mit einer verbliebenen Liquiditätsreserve von rund 72 Mio. € plant die Gesellschaft bis Ende 2003 voll-ständig investiert zu sein, um durch eine weitere Diversifizierung des Immobilienportfolios eine noch größere Ertragskontinuität zu erreichen.

IV. Finanzierung

Die Finanzierungsstruktur ist auch nach den Neu-investitionen konservativ. Mit einem Eigenkapital-anteil von 51 % – durchgerechnet über alle Betei-ligungen – verfügt die Gesellschaft über eine komfortable Finanzmittelausstattung für künftige und langfristige Entwicklungen. Die Akquisitionen in Hamm und Pécs werden jeweils zu 64 bzw. 50 % mit Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote im Konzern beträgt 55,6 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum 31.12.2002 im Konzern auf nun-mehr 409 Mio. € und liegen damit um 112 Mio. € über dem Vorjahreswert. Die Zunahme resultiert insbe-sondere aus der Erstkonsolidierung der Tochter-gesellschaft Immobilien KG Dr. Anderegg & Co. Einkaufscenter Hamm in Höhe von 71,4 Mio. € und den Restauszahlungen der für die Modernisierungs-maßnahme der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG aufgenommenen Darlehn in Höhe von 19,1 Mio. € sowie der Aufnahme eines Bankdarlehns der Tochtergesellschaft SCI Val Commerces Paris in Höhe von 21,1 Mio. €.

Dieses Darlehn ist im Vorjahr kurzfristig von der Deutsche EuroShop AG zur Verfügung gestellt worden und durch Hinterlegung eines entsprechen- den Festgeldes der Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG abgesichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti-tuten haben 90 % (368,2 Mio. €) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bei einem durchschnittlichen Nominalzinssatz zum 31.12.2002 von 4,62 %.

Bericht zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns 2002

V. Überleitungsrechnung

Mit der nachfolgenden Betrachtung soll die Ableitung des Jahresüberschusses im Konzern zum Jahresüberschuss der AG verdeutlicht werden. Die Gesellschaft legt erstmals diese Überleitungsrechnung zur Darstellung des operativen Ergebnisses vor. Dies ist aus Sicht der Deutsche EuroShop AG sinnvoll, da insbesondere die in den Beteiligungsgesellschaften zwingend vorzunehmenden Abschreibungen und Aufwendungen, die den Investitionskosten zuzuordnen sind, das Konzernergebnis spürbar belasten und sich damit ein unzutreffendes Bild der Ertragslage im Konzern ergeben würde.

Überleitungsrechnung in T€

	2002	2001
Jahresfehlbetrag d. Konzerns	-3.002	-16.778
zzgl. Abschreibungen auf das Anlagevermögen (1)	21.603	11.852
zzgl. Aufwand der Investitionsphase (2)	2.451	23.196
abzgl. Zuführung zur Liquiditätsreserve (3)	-750	-285
abzgl. Anteile Dritter (4)	-2.327	-1.137
zzgl./abzgl. Ausschüttungsüberhang (5)	293	-2.498
Jahresüberschuss der AG	18.268	14.350

(1) Abschreibungen sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften zwingend vorzunehmen. Diese Abschreibungen vermindern die Buchwerte der Konzernimmobilien, denen keine entsprechenden Änderungen der Verkehrswerte gegenüberstehen.

(2) Die Aufwendungen in der Investitionsphase resultieren daraus, dass in diesem Zeitraum Kosten (zum Beispiel Zwischenfinanzierungszinsen) anfallen, die steuerlich als Aufwand zu behandeln sind und damit in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns ausgewiesen werden. Die Finanzierung dieser Investitionskosten erfolgt aber nicht aus den laufenden operativen Erträgen, sondern aus

vorhandenen Mitteln. Im Einzelnen verteilen sich die Aufwendungen auf folgende Objekte:

	2002	2001
Rhein-Neckar-Zentrum	1.535	5.476
City-Galerie Wolfsburg	279	7.043
City-Arkaden Wuppertal	102	9.669
Allee-Center Hamm	337	n.a.*
CC Tuscia	198	1.008
Summe	2.451	23.196

* Erwerb 2002

(3) Das aktive Management der Shoppingcenter führt dazu, dass erforderliche Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen frühzeitig erkannt und kostenmäßig bewertet werden. Für diese Zwecke werden in allen Konzerngesellschaften entsprechende Liquiditätsreserven unterhalten, um bei Durchführung der Maßnahmen die erforderlichen Mittel bereitstellen zu können.

(4) In dieser Position werden die Anteile an den Ausschüttungen, die den übrigen Gesellschaftern der Konzernunternehmen zustehen, ausgewiesen.

(5) Die Ausschüttungen der Konzerngesellschaften an die Deutsche EuroShop AG erfolgen vorab im Geschäftsjahr in Höhe von 90 %, wobei der Betrag in der Regel auf einer im Herbst des Geschäftsjahres erstellten Hochrechnung basiert. Der Restbetrag wird im Folgejahr überwiesen und auch erst dann bei der Deutsche EuroShop AG als Ertrag gebucht. Aus dieser Vorgehensweise resultiert im Geschäftsjahr 2002 ein Ertragsüberhang, der sich wie folgt ergibt:

Restausschüttung aus 2001	2.498
abzgl. Restausschüttung für 2002 (2003 fällig)	2.205
Saldo	293

VI. Bericht über Risiken und Risikomanagement nach KonTraG

Im Zusammenhang mit der künftigen Ertragsentwicklung der Deutsche EuroShop AG sind unterschiedliche Risiken zu berücksichtigen, die vom Management der Gesellschaft definiert und zu deren frühzeitiger Erkennung, Minimierung oder Vermeidung ein effizientes Risikomanagement etabliert wurde.

1. Ein Mietausfallrisiko bestünde, wenn Mieter aufgrund ihrer geschäftlichen Entwicklung zahlungsunfähig würden und ihren Mietvertragspflichten nicht nachkommen könnten.
2. Ein Marktrisiko bestünde, wenn der Einzelhandel im weitläufigen Sinne nachhaltige Umsatzeinbußen hinnehmen müsste.
3. Ein Kostenrisiko würde sich vor allem bei unvorhergesehenen Mehraufwendungen für laufende Investitionen ergeben.
4. Ein Zinsänderungsrisiko könnte bei laufenden Fremdfinanzierungen entstehen.
5. Ein Währungsrisiko könnte höchstens hinsichtlich der Beteiligung an dem Shoppingcenter in Ungarn auftreten.

Zu 1.: Dem Mietausfallrisiko wirkt die Deutsche EuroShop AG entgegen, indem regelmäßig die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände analysiert werden. Bei Anzeichen einer nachhaltig negativen Entwicklung werden frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen. Darüber hinaus ist das Unternehmen durch die von den Mietern gestellten Mietsicherheiten gegen das Mietausfallrisiko abgesichert.

Zu 2.: Das Marktrisiko bezeichnet die potenzielle Entwicklung auf Grund von nachteiligen Veränderungen des Einzelhandels, der im Jahr 2002 in Deutschland einen Umsatzrückgang von ca. 1,9 % hinnehmen musste. Auch diese Risiken versucht die Deutsche EuroShop AG durch intensive Marktbeobachtungen zu antizipieren und durch Vertragsabschlüsse mit bonitätsstarken Mietern zu minimieren.

Zu 3.: Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionen werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden die Bauaufträge grundsätzlich nur an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird ein professionelles Projektmanagement durch Einschaltung entsprechender Dienstleister eingerichtet.

Zu 4.: Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von 10 bis 15 Jahren reduziert.

Zu 5.: Grundsätzlich besteht bei der Beteiligung an dem Shoppingcenter Pécs Árkád in Ungarn kein Währungsrisiko, weil sich die Höhen der in den Mietverträgen festgelegten Mietzinsen in Euro bemessen, jedoch nach monatlicher Neuberechnung in Ungarischen Forint zu bezahlen sind. Ein Risiko könnte entstehen, wenn die Mieter durch einen abrupten Kursverfall des Forint nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Forint-Mieten zu zahlen. Da der Anteil des Objektes Pécs Árkád am Gesamtportfolio der Deutsche EuroShop AG lediglich rund 4 % beträgt, ist dieses Risiko überschaubar.

Bericht zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns 2002

Im Rahmen eines Gesamtrisikomanagements lässt sich der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über den Gang der Geschäfte der jeweiligen Objektgesellschaften berichten. Die Investitionsentscheidungen der Deutsche EuroShop AG unterliegen der Prüfung des Aufsichtsrates und werden mit dem Anlageausschuss beraten. Darüber hinaus werden erforderlichenfalls externe Wertgutachten eingeholt.

Über das einer börsennotierten Gesellschaft aktienrechtlich vorgeschriebene Berichtswesen hinaus wird in regelmäßig stattfindenden Aufsichtsrats-sitzungen die Wirksamkeit von Steuerungs- und Überwachungssystemen geprüft.

VII. Ausblick

Die Deutsche EuroShop AG verfügt nach Übernahme der Beteiligung in Ungarn noch über eine Liquiditätsreserve von rund 72 Mio. €, die bis Ende 2003 in zusätzliche ertragsstarke Shoppingcenter im In- und europäischen Ausland investiert werden soll, um damit weiter steigende Erträge zu ermöglichen.

Nach Abschluss dieser Investitionsphase wird die Deutsche EuroShop AG voraussichtlich 2004 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 30 Mio. € erreichen. Die hohen Vermietungsstände von im Durchschnitt 99 % und die nachhaltig gesicherten Mieteinnahmen lassen auch für das Jahr 2003 einen positiven Geschäftsverlauf und Dividenden-Kontinuität erwarten.

Eschborn, im März 2003

Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG



Deutsche EuroShop AG

Bilanz der Deutsche EuroShop AG zum 31. Dezember 2002

Aktiva in €		31.12.2002	31.12.2001
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		5.333,20	0,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		32.456,20	2.851,36
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	386.891.126,99		344.472.922,67
2. Beteiligungen	126.355.703,40	513.246.830,39	129.642.350,00
		513.284.619,79	474.118.124,03
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		21.596.957,44
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.175.000,00		2.812.900,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.606.665,01	17.781.665,01	411.732,47
II. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	5.589.799,46
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		100.897.304,06	130.548.972,17
		118.678.969,07	160.960.361,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		608,09	171,79
Summe Aktiva		631.964.196,95	635.078.657,36

Passiva in €	31.12.2002	31.12.2001
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	557.611.750,44	570.257.004,12
III. Gewinnrücklage	1.979.565,81	1.066.158,11
IV. Bilanzgewinn	30.000.000,00	30.000.000,00
	609.591.316,25	621.323.162,23
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	14.183.116,89	7.638.837,61
2. Sonstige Rückstellungen	1.216.302,76	370.052,40
	15.399.419,65	8.008.890,01
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9,22	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.951,83	75.881,47
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.962.500,00	5.670.723,65
	6.973.461,05	5.746.605,12
Summe Passiva	631.964.196,95	635.078.657,36

Anlagenspiegel der Deutsche EuroShop AG nach § 268 Abs. 2 HGB

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten am 01.01.2002	Zugänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	5.625,73
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.401,81	36.600,28
III. Finanzanlagen		
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., Mailand	29.035.450,77	0,00
Centro Commerciale Tuscia Galleria S.r.l., Mailand	553.096,90	0,00
Immobilien-Kommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co.		
Einkaufs-Center Hamm, Hamburg	0,00	34.102.604,32
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Eschborn	<u>0,00</u>	<u>17.074.600,00</u>
	344.472.922,67	51.177.204,32
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
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	0,00	12.953,40
Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG, Hamburg	<u>0,00</u>	<u>18.950.000,00</u>
	129.642.350,00	18.962.953,40
	474.115.272,67	70.140.157,72
Gesamt	474.126.674,48	70.182.383,73

Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2002	Abschreibungen lfd. Jahr (nachrichtlich)	Buchwert Vorjahr (nachrichtlich)
0,00	0,00	292,53	5.333,20	292,53	0,00
11.401,81	0,00	4.144,08	32.456,20	5.346,55	2.851,36
0,00	0,00	0,00	228.376.875,00	0,00	228.376.875,00
7.031.000,00	0,00	0,00	43.476.500,00	0,00	50.507.500,00
1.728.000,00	0,00	0,00	34.272.000,00	0,00	36.000.000,00
0,00	0,00	0,00	29.035.450,77	0,00	29.035.450,77
0,00	0,00	0,00	553.096,90	0,00	553.096,90
0,00	0,00	0,00	34.102.604,32	0,00	0,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.074.600,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
8.759.000,00	0,00	0,00	386.891.126,99	0,00	344.472.922,67
0,00	0,00	0,00	63.290.250,00	0,00	63.290.250,00
3.000.000,00	0,00	0,00	44.102.500,00	0,00	47.102.500,00
19.249.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.249.600,00
0,00	0,00	0,00	12.953,40	0,00	0,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>18.950.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
22.249.600,00	0,00	0,00	126.355.703,40	0,00	129.642.350,00
31.008.600,00	0,00	0,00	513.246.830,39	0,00	474.115.272,67
31.020.001,81	0,00	4.436,61	513.284.619,79	5.639,08	474.118.124,03

Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche EuroShop AG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2002

in €	31.12.2002	31.12.2001
1. Sonstige betriebliche Erträge	123.694,77	0,00
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	472.954,22	17.978,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	18.113,11	491.067,33
– davon für Altersvorsorge 0,00 € (i.Vj. 488,30 €)		1.229,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	5.639,08	5.700,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.428.298,09	1.349.193,37
5. Erträge aus Beteiligungen	23.139.456,22	12.569.874,39
– davon aus verbundenen Unternehmen 18.589.841,47 € (i.Vj. 9.756.974,39 €)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.476.051,61	6.875.642,14
– davon aus verbundenen Unternehmen 67.392,96 € (i.Vj. 93.657,44 €)		
7. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	1.000,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6,08	0,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24.814.192,02	18.070.416,00
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.544.279,28	3.720.363,83
11. Sonstige Steuern	1.758,72	0,00
12. Jahresüberschuss	18.268.154,02	14.350.052,17
13. Gewinnvortrag	0,00	6.624.454,56
14. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	12.645.253,68	9.742.995,88
15. Einstellungen in die Gewinnrücklage	913.407,70	717.502,61
16. Bilanzgewinn	30.000.000,00	30.000.000,00

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

Die **Immateriellen Wirtschaftsgüter** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buch. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB.

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.

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.

Als **Beteiligungserträge** werden Ausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften aus erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen vereinnahmt, solange eine dauerhafte Wertminderung der Beteiligungen hierdurch nicht eingetreten ist.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

(1) Entwicklung des Anlagevermögens

Am 05. Juni 2002 wurde die EuroShop Verwaltungs GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG mit einem voll eingezahlten Stammkapital in Höhe von T€ 25 gegründet. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2002 wurde die Beteiligung der Deutsche EuroShop AG an der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG im Rahmen einer Sacheinlage zum Buchwert (T€ 17.050) in die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH eingebracht.

Diesem Zugang steht ein Abgang der Beteiligung an der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG in H. v. T€ 19.250 gegenüber. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der vorbenannten Übertragung zum Buchwert von T€ 17.050 sowie einer zuvor buchwertmindernden Rückzahlung eingesparter Investitionsmittel in H. v. T€ 2.200.

Die übrigen Abgänge vom Anlagevermögen betreffen ausschließlich Rückzahlungen von eingesparten Finanzierungsmitteln, die zu einer Minderung der entsprechenden Buchwerte geführt haben.

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

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, mit Ausnahme einer neu hinzugekommenen und nachstehend bezeichneten Darlehnsforderung.

Anhang der Deutsche EuroShop AG für 2002

Unter den **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, werden zwei Darlehn über insgesamt T€ 16.175 an die Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG, Hamburg, ausgewiesen. Ein Darlehn über T€ 13.675 ist am Tag der offiziellen Eröffnung des Einkaufs-Centers Arkaden Pecs, spätestens jedoch am 31. Mai 2005 fällig. Das zweite Darlehn über T€ 2.500 wurde am 10. Januar 2003 zurückgezahlt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** umfassen im Wesentlichen abgegrenzte Zinserträge (T€ 779) und Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag (T€ 827).

(3) Guthaben bei Kreditinstituten

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von T€ 152, auf Festgeldkonten in Höhe von T€ 90.384 sowie auf Tagesgeldkonten in Höhe von T€ 10.361.

(4) Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** beträgt T€ 20.000 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 5 % und mehr an der Deutsche EuroShop AG entfallen:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Meldepflichtiger Beteiligungs-/Stimm- rechtsanteil	davon im	davon mittelbar	Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital
			Eigenbesitz	zuzurechnen*	
		in %	in%	in %	in €
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	08.04.2002	47,47	0,00	47,47	9.494.000
– DB Industrial Holdings AG, Eschborn	08.04.2002	44,78	44,78	0,00	8.956.000
Alexander Otto, Hamburg	02.04.2002	13,50	1,00	12,50	2.699.600
– AROSA Vermögensverwaltungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	12,50	12,50	0,00	2.500.000
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	7,74	0,00	7,74	1.548.000
– Bravo-Alpha Beteiligungs- G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	7,74	3,71	4,03	1.548.000

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

Unter Bezug auf § 161 AktG geben wir Ihnen entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex (Ziff. 6.6) davon Kenntnis, dass die nachstehend genannten Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2002 folgende Anteile an den ausgegebenen Aktien der Deutsche EuroShop AG (15.625.000 Stück) halten:

1. Aufsichtsrat	
Thomas Armbrust, Hamburg	35.400 Stück
Alexander Otto, Hamburg	2.109.125 Stück
Manfred Zaß, Königstein	800 Stück
2. Vorstand	
Claus-Matthias Böge, Hamburg	25.700 Stück

(5) Kapitalrücklage

Aus der freien Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden 2002 T€ 12.645 im Rahmen der Bilanzerstellung gemäß § 270 Abs. 1 Satz 1 HGB entnommen.

(6) Gewinnrücklagen

Die Position umfasst wie im Vorjahr unverändert die gesetzliche Rücklage, in die im Geschäftsjahr 2002 T€ 913 eingestellt wurden.

(7) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2002 beträgt T€ 30.000 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 18.268 abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage von T€ 913 zuzüglich der Entnahme aus der Kapitalrücklage von T€ 12.645. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 18. Juni 2003 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,92 je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgezahlt.

(8) Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten ausschließlich Rückstellungen für latente Steuern, die durch eine Zuführung von T€ 6.544 auf T€ 14.183 erhöht wurden. Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	
Hauptversammlung	100
Jahresabschlussprüfung	110
Geschäftsbericht	115
Aufsichtsratsvergütung	116
Personalkosten	159
Geschäftsbesorgung DB Real Estate Management GmbH	464
Ausstehende Rechnungen	152
	1.216

Die Rückstellung Geschäftsbesorgung DB Real Estate Management GmbH beinhaltet die im Zusammenhang mit der Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages stehende Vergütung.

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr ausschließlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 11) resultieren aus diversen kleineren Positionen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen die ausstehende Einlage bei der Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG in Höhe von T€ 6.963, die voraussichtlich 2003 eingefordert wird.

Anhang der Deutsche EuroShop AG für 2002

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 91).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2002	2001
Geschäftsbesorgung DB Real Estate Management GmbH	1.044	551
Spende „Flutopfer Dresden“	500	0
Geschäftsbericht	128	237
Hauptversammlung	100	224
Gutachterkosten	120	0
Prüfungs- und Beratungskosten	143	195
Aufsichtsratsvergütung	137	0
Kosten der Verwaltung	74	56
Übrige Aufwendungen	182	86
	2.428	1.349

Die Position Geschäftsbesorgung DB Real Estate Management GmbH beinhaltet neben der laufenden Vergütung auch die im Zusammenhang mit der Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages noch zu leistenden Zahlungen.

Die Altmarkt-Galerie Dresden KG, ein Beteiligungsunternehmen der Deutsche EuroShop AG, hat sich an einer Spendenaktion unter Führung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG aus Anlass der Flutkatastrophe im August 2001 zugunsten der Stadt Dresden beteiligt. Die Position Spende Altmarkt-Galerie Dresden enthält den auf die Deutsche EuroShop AG entfallenden Anteil an dieser Spende, dem eine entsprechende Sonderausschüttung aus Investitionskosteneinsparungen gegenübersteht.

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2002	2001
Verbundene Unternehmen		
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	9.397	7.454
City-Galerie Wolfsburg, Hamburg	3.031	1.050
Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l., Mailand/Italien	1.721	785
Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., Mailand/Italien	20	0
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	2.141	468
Immobilien-Kommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufs-Center Hamm, Hamburg	2.280	0
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	2.809	2.813
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	771	0
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	969	0
	23.139	12.570

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern (T€ 3.843) und Tagesgeldern (T€ 67), aus Wertpapieranlagen (T€ 398) sowie aus Darlehensgewährungen (T€ 121). Darin enthalten sind Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 67 (i. Vj. T€ 93) und Erträge aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von T€ 54 (i. Vj. T€ 20).

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

V. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt zum 31. Dezember 2002 drei Mitarbeiter.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	
Fällig 2003	74
Fällig 2004-2007	262
Fällig nach 2007	0
	336
Darlehensverpflichtung	6.963
	7.299

Die **Haftungsverhältnisse** setzen sich zusammen aus Bürgschaften gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 13.256 und sonstigen Haftungsverhältnissen in Höhe von T€ 18.034.

Corporate Governance

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechungserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet (www.deutsche-euroshop.de) im Dezember 2002 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Anhang der Deutsche EuroShop AG für 2002

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Helmut Ullrich, Königstein im Taunus,

Vorsitzender (bis 30.06.2002)

Mitglied der Geschäftsführung der DB Real Estate Management GmbH, Eschborn

Mitglied der Geschäftsführung der DB Real Estate Investment GmbH, Eschborn

Manfred Zaß, Königstein im Taunus,

Vorsitzender (seit 01.10.2002)

Bankkaufmann

- a) Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitz)

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

stellvertretender Vorsitzender (bis 18.06.2002)

Mitglied des Vorstandes der HGA Hamburgische Grundbesitz Beteiligungen AG, Hamburg

Dr. Michael Gellen, Eschborn,

stellvertretender Vorsitzender

(seit 30.04.2002 Mitglied, seit 18.06.2002 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Mitglied der Geschäftsführung der DB Real Estate Management GmbH, Eschborn

- a) Deutsche Wohnen AG, Eschborn (stellvertretender Vorsitz)
DB Real Estate Spezial Invest GmbH, Eschborn (Vorsitz)
Deutschbau Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf
DRIHO Beteiligungs Aktiengesellschaft, Eschborn (Vorsitz)

- b) Deutschbau Holding GmbH, Düsseldorf
Deutschbau Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
Deutsche Bank Realty Advisors, Inc., New York
Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven
Deutsche Bank Fondimmobiliari SGR SpA, Mailand

Thomas Armbrust, Hamburg

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

- a) C.J. VOGEL AKTIENGESELLSCHAFT für BETEILIGUNGEN, Hamburg (Vorsitz)
TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
Spiegel Holdings, Inc., Chicago/USA

Dr. Tessen von Heydebreck, Frankfurt am Main

(seit 18.06.2002)

Mitglied des Vorstandes der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main

- a) BASF AG, Ludwigshafen
BVV Versicherungsverein des Bankgewerbes a.G., Berlin
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Frankfurt am Main
DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main
Dürr AG, Stuttgart
Gruner & Jahr AG, Hamburg
- b) Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg (Vorsitz)
Deutsche Bank Polska S.A., Warschau (Vorsitz)
Deutsche Bank 000, Moskau (Vorsitz)
Deutsche Bank Rt., Budapest (Vorsitz)
EFG Eurobank Ergasias S.A., Athen

Dr. Jörn Kreke, Hagen (seit 18.06.2002)

Kaufmann

- a) Douglas Holding AG, Hagen (Vorsitz)
- b) Girmes GmbH, Grefrath (Vorsitz)

Alexander Otto, Hamburg (seit 18.06.2002)

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

- a) Hamburgische Landesbank – Girozentrale, Hamburg
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Gerd Seitz, Hamburg (bis 18.06.2002)

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

Christoph Woermann, Königstein im Taunus

(bis 18.06.2002)

Unternehmensberater

Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg

Dr. Knut Neuss, Eppstein-Vockenhausen

(bis 18.06.2002)

Jürgen Wundrack, Offenbach

Aufsichtsratsmandat:

DB Real Estate Spezial Invest GmbH, Eschborn

Die **Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates** beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf T€ 21 und verteilen sich wie folgt:

in T€	Variable Vergütung
Helmut Ullrich	5
Hartwig K. Hasenkamp	5
Thomas Armbrust	1
Claus-Matthias Böge	2
Gerd Seitz	3
Prof. Dr. Karl-Werner Schulte	3
Christoph Woermann	2
	21

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die **Bezüge des Vorstands** betragen T€ 254 und verteilen sich wie folgt:

in T€	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt
Claus-Matthias Böge	204	0	9	213
Jürgen Wundrack	5	25	11	41

Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Anhang der Deutsche EuroShop AG für 2002

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, der Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l. und der Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., beide Mailand/Italien, der Immobilien-Kommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufs-Center Hamm, Hamburg sowie der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Eschborn. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 44046) hinterlegt wird.

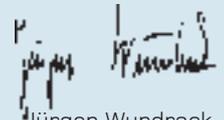
Eschborn, den 28. März 2003

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Jürgen Wundrack

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2002:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital insgesamt	davon mittelbar	Nominales Eigenkapital insgesamt	Ergebnis 2002 insgesamt
	in %	in %	in €	in €
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Eschborn	100,00	-	50.000,00	-1.753,96
Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l., Mailand/Italien	99,86	1,86	10.000,00	182.707,00
Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., Mailand/Italien	99,86	1,86	10.000,00	61.371,00
Rhein-Neckar-Zentrum Wieland KG, Hamburg	92,82	-	235.000.000,00	603.062,51
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich	92,76	92,76	5.000,00	925.183,32
Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s., Mailand/Italien	92,82	92,82	5.600.000,00	351.080,80
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00	-	50.000.000,00	-117.300,68
Immobilien-Kommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufs-Center Hamm, Hamburg	86,79	-	21.630.000,00	717.403,99
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00	-	50.000.000,00	-621.882,87
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00	-	83.000.000,00	-13.469.671,09
Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG, Hamburg*	50,00	-	41.300.000,00	-350,50
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77	-	150.000.000,00	10.920.468,44
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking*	40,00	-	25.564,60	7.507,61
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00	40,00	42.400.000,00	-1.864.299,91
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	37,35	37,35	12.475.521,90	8.001.250,49

* Ergebnisse 2001

Jahresabschluss des Deutsche EuroShop Konzerns



Deutsche EuroShop AG

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2002

Aktiva in €	31.12.2002	31.12.2001
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	4.335,18	5.892,68
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	414.367,58	460.163,10
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	670.675.804,07	573.121.516,10
2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.638,83	135.591,76
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.178,28	741.028,81
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	143.405.303,40	129.642.350,00
	814.671.292,16	704.100.649,77
C. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.417.571,61	2.520.614,40
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.175.000,00	2.812.900,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.128.638,00	21.679.862,59
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	5.589.799,46
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	153.860.432,17	196.099.784,34
	185.581.641,78	228.702.960,79
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.143,56	9.366,91
Summe Aktiva	1.000.258.412,68	932.818.870,15

Passiva in €	31.12.2002	31.12.2001
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	528.511.669,76	570.257.004,12
III. Gewinnrücklage	1.979.565,81	1.066.158,11
IV. Konzernbilanzgewinn	8.852.904,52	638.994,88
V. Anteile anderer Gesellschafter	-2.527.245,87	5.092.041,85
	556.816.894,22	597.054.198,96
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	15.018.071,47	8.021.962,75
2. Sonstige Rückstellungen	7.614.784,62	17.497.373,62
	22.632.856,09	25.519.336,37
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	409.434.121,86	297.864.965,37
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	900.728,12	2.787.954,82
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.962.500,00	5.670.723,65
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.746.191,39	2.918.894,24
	420.043.541,37	309.242.538,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	765.121,00	1.002.796,74
Summe Passiva	1.000.258.412,68	932.818.870,15

Konzern-Anlagenspiegel nach § 268 Abs. 2 HGB

in €	Stand 01.01.2002	Zugänge	Abgänge
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	7.450,18	0,00	0,00
	7.450,18	0,00	0,00
B. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	511.292,33	7.585,52	0,00
	511.292,33	7.585,52	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	584.914.254,17	120.436.169,96	2.398.196,20
2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.832,45	66.407,61	11.401,81
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	741.028,81	1.500,00	0,00
	585.800.115,43	120.504.077,57	2.409.598,01
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	129.642.350,00	18.962.953,40	5.200.000,00
Gesamt	715.961.207,94	139.474.616,49	7.609.598,01

Umbuchungen	Stand 31.12.2002	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2002	Buchwert 31.12.2001	Abschreibungen des Geschäftsjahrs
0,00	7.450,18	3.115,00	4.335,18	5.892,68	1.557,50
0,00	7.450,18	3.115,00	4.335,18	5.892,68	1.557,50
0,00	518.877,85	104.510,27	414.367,58	460.163,10	53.381,04
0,00	518.877,85	104.510,27	414.367,58	460.163,10	53.381,04
698.634,16	703.650.862,09	32.975.058,02	670.675.804,07	573.121.516,10	21.509.990,75
35.716,37	235.554,62	67.915,79	167.638,83	135.591,76	37.581,49
-734.350,53	8.178,28	0,00	8.178,28	741.028,81	0,00
0,00	703.894.594,99	33.042.973,81	670.851.621,18	573.998.136,67	21.547.572,24
0,00	143.405.303,40	0,00	143.405.303,40	129.642.350,00	0,00
0,00	847.826.226,42	33.150.599,08	814.675.627,34	704.106.542,45	21.602.510,78

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2002

in €	31.12.2002	31.12.2001
1. Umsatzerlöse	46.491.400,12	22.724.107,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	273.229,83	145.843,55
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	472.954,22	17.978,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	18.113,11	491.067,33
– davon für Altersvorsorge 0,00 € (i.Vj. 488,30 €)		1.229,00
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	21.602.510,78	11.851.815,04
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.902.465,79	16.473.654,70
6. Erträge aus Beteiligungen	4.549.614,75	2.812.900,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.199.431,29	13.684.823,36
8. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	1.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.626.808,33	23.333.508,42
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.890.823,76	-12.311.510,64
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.997.140,28	4.144.000,59
12. Sonstige Steuern	895.680,12	322.337,12
13. Jahresfehlbetrag	3.001.996,64	16.777.848,35
14. Gewinnvortrag	0,00	6.624.454,56
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	12.645.253,68	9.742.995,88
16. Einstellungen in die Gewinnrücklage	913.407,70	717.502,61
17. Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresfehlbetrag	-123.055,18	1.766.895,40
18. Konzernbilanzgewinn	8.852.904,52	638.994,88

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2002

in T €	2002	2001
1. Periodenergebnis	-3.002	-16.778
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.603	11.852
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.886	10.767
4. Cash Earnings nach DVFA/SG	15.715	5.841
5. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	1.536
6. Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	0
7. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.662	59.566
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.298	-1.007
9. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.073	65.936
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.109	13
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-120.504	-126.461
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
13. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8	-517
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5.200	0
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-17.671	-1.852
16. Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfristiger Finanzdisposition	2.813	0
17. Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfristiger Finanzdisposition	-16.175	0
18. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-144.236	-128.817
19. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividenden)	-33.963	0
20. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	112.765	95.292
21. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.196	-90.226
22. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	77.606	5.066
23. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-44.557	-57.815
24. Bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
25. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	201.690	259.505
26. Änderung des Finanzmittelfonds aus Änderung des Konsolidierungskreises	-3.273	0
27. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	153.860	201.690

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2002

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2002 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 fünf (i.Vj. drei) inländische und vier (i.Vj. vier) ausländische Unternehmen einbezogen, bei denen der Deutsche EuroShop AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht.

Name und Sitz der Gesellschaft	Nominelles Eigenkapital insgesamt	Anteil am nominalen Eigenkapital insgesamt	davon mittelbar	davon unmittelbar
	in €	in %	in %	in %
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Eschborn	50.000,00	100,00	-	100,00
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
Immobilienkommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufs-Center Hamm, Hamburg	21.630.000,00	86,79	-	86,79
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	Anteil am nominalen Eigenkapital insgesamt	davon mittelbar	davon unmittelbar
	in €	in %	in %	in %
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	83.000.000,00	50,00	-	50,00
Einkauf-Center Arkaden Pecs KG, Hamburg	41.300.000,00	50,00	-	50,00
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum				
Wieland KG, Hamburg	150.000.000,00	40,77	-	40,77
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	25.564,60	40,00	-	40,00
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	42.400.000,00	40,00	40,00	-
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	12.475.521,90	37,35	37,35	-

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 Erwerbszeitpunkt 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.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2002 wurden erstmals die Immobilienkommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufs-Center Hamm, Hamburg, sowie die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Eschborn, einbezogen. Aus der Erstkonsolidierung der Immobilienkommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufs-Center Hamm, Hamburg, zum 1. Januar 2002 ergab sich ein aktivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von 59.968 T€. In dieser Höhe wurden in dem erworbenen Grundstück mit aufstehendem Einkaufscenter ruhende stille Reserven aufgedeckt.

Erstkonsolidierungsstichtag für die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Eschborn, war der 05. Juni 2002.

Die **Anteile anderer Gesellschafter** am Eigenkapital ergaben sich in Höhe von minus 2.527 T€. Dabei wurden die Buchwerte der Beteiligungsgesellschaften zugrunde gelegt.

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2002

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 2002, 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 Wirtschaftsgüter** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buch.

Die Konzernanschaffungskosten der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten umfassen auch die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven. Die Abschreibungen erfolgen in rechtlich zulässiger Höhe; grundsätzlich erfolgt die Abschreibung über eine Dauer von 33 Jahren.

Die **Finanzanlagen** sind mit ihren Anschaffungskosten beziehungsweise zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

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

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

Die **sonstigen 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 sind.

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

V. Erläuterungen zum Konzernabschluss

Konzernbilanz

(1) Entwicklung des Anlagevermögens

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten Anlagenpiegel.

(2) Immaterielle Vermögensgegenstände

Sie bestehen im Wesentlichen aus italienischen Vermietungslizenzen der Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, mit Ausnahme einer nachstehend bezeichneten Darlehnsforderung und der Umsatzsteuerforderung aus der Gesellschaft Centro Commerciale Friuli Johann Wieland & Co. S.a.s. in Höhe von 9.808 T€ (i.Vj. 10.862 T€).

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

Unter den **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, werden zwei Darlehn über insgesamt 16.175 T€ an die Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG, Hamburg, ausgewiesen. Ein Darlehn über 13.675 T€ ist am Tag der offiziellen Eröffnung des Einkaufs-Centers Arkaden Pecs, spätestens jedoch am 31. Mai 2005 fällig. Das zweite Darlehn über 2.500 T€ wurde am 10. Januar 2003 zurückgezahlt.

Die Bilanzposition **sonstige Vermögensgegenstände** besteht neben Forderungen an das Finanzamt in Höhe von 11.045 T€ aus abgegrenzten Zinsen (869 T€), aus einer Forderung gegen die Deutsche Bank AG (654 T€), aus Forderungen an Mieter (231 T€) sowie den Sonstigen (328 T€).

(4) Guthaben bei Kreditinstituten

Die Bankguthaben wurden überwiegend als Termingeldanlagen unterhalten.

(5) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden abgegrenzte Aufwendungen, 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.

Aus der **Kapitalrücklage** wurde zum 31. Dezember 2002 ein Betrag in Höhe von 12.645 T€ entnommen.

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

Der **Konzernbilanzgewinn** für das Geschäftsjahr 2002 beträgt 8.853 T€ und setzt sich zusammen aus dem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von 3.002 T€ abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage von 913 T€, zuzüglich den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 123 T€ sowie einer Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 12.645 T€.

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2002

(7) Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten 685 T€ für Grundsteuern und 150 T€ für französische Körperschaftsteuer. Ferner sind die in der Zukunft zu erwartenden ertragssteuerlichen Belastungen durch die Bildung einer angemessenen Rückstellung für latente Steuern berücksichtigt (Körperschaftsteuer 13.444 T€, Solidaritätszuschlag 739 T€).

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten insbesondere noch nicht abgerechnete Baukosten in Höhe von 3.737 T€, noch nicht abgerechnete Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.108 T€, Zinsen in Höhe von 693 T€, ausstehende Rechnungen in Höhe von 521 T€ und Geschäftsbesorgung DB Real Estate Management GmbH in Höhe von 464 T€.

(8) Verbindlichkeiten

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

Es bestehen zum 31. Dezember 2002 grundpfandrechtlich besicherte Verbindlichkeiten von 387.374 T€ (i.Vj. 292.272 T€) gegenüber Kreditinstituten.

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

(9) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

in T€	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2002
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.088	36.240	369.106	409.434
	(2.533)	(2.769)	(292.562)	(297.864)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	901	0	0	901
	(2.788)	(0)	(0)	(2.788)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.963	0	0	6.963
	(5.671)	(0)	(0)	(5.671)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.501	0	245	2.746
	(2.822)	(0)	(97)	(2.919)
davon aus Steuern	490	0	0	490
	(604)	(0)	(0)	(604)
	14.453	36.240	369.351	420.044
(Vorjahreswerte)	(13.814)	(2.769)	(292.659)	(309.242)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in T€

Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	
Fällig 2003	74
Fällig 2004-2007	262
Fällig nach 2007	0
	336
Darlehensverpflichtung	6.963
	7.299

Im Vorjahr wurden hier 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€ ausgewiesen.

Sonstige **Haftungsverhältnisse** bestehen in Höhe von 18.034 T€ (i.Vj. 21.591 T€).

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** betreffen Mieterlöse aus den Laden- und Büroflächen der Shoppingcenter (45.629 T€) und sonstige Einnahmen (862 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** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2002	2001
Grundstücksbetriebskosten	4.726	4.214
Geschäftsbesorgung / Centermanagement	2.309	1.392
Infrastrukturkosten	0	1.994
Geschäftsbesorgung DB Real Estate Management GmbH	1.765	1.865
Projekt-Controlling DB Real Estate Management GmbH	0	1.790
Vermietungskosten	1.336	1.965
Abbruchkosten	4	875
Spenden	506	0
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	501	67
Sonstige	1.755	2.312
	12.902	16.474

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** beinhalten die im Geschäftsjahr erhaltenen Ausschüttungen aus der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg, der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, sowie der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge aus Termingeldern (6.317 T€) sowie aus Wertpapieren (398 T€).

Die ausgewiesenen **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen nahezu ausschließlich Zinsen für langfristige Darlehn (18.522 T€).

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** beinhalten die Zuführung zur Rückstellung für passive latente Steuern bei der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 6.544 T€, sowie französische Ertragsteuern in Höhe von 339 T€ und italienische Ertragsteuern in Höhe von 114 T€.

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2002

Kapitalflussrechnung

In der beigefügten Kapitalflussrechnung wurde das Periodenergebnis vor Abzug der Ergebnisanteile anderer Gesellschafter aufgenommen.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Die Kapitalflussrechnung 2002 ist überwiegend durch den Fortgang bzw. den Abschluss der Baumaßnahmen in den Einkaufszentren sowie durch den Erwerb eines in- und eines ausländischen 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
	36.532	9.959	9.959	46.491
(Vorjahreswerte)	(13.720)	(9.004)	(9.004)	(22.724)

Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte zum 31.12.2002 drei **Mitarbeiter**.

Die **Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates** beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 21 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Variable Vergütung
Helmut Ullrich	5
Hartwig K. Hasenkamp	5
Thomas Armbrust	1
Claus-Matthias Böge	2
Gerd Seitz	3
Prof. Dr. Karl-Werner Schulte	3
Christoph Woermann	2
	21

Vorschüsse oder Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die **Bezüge des Vorstands** betragen T€ 254 und verteilen sich wie folgt:

in T€	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt
Claus-Matthias Böge	204	0	9	213
Jürgen Wundrack	5	25	11	41

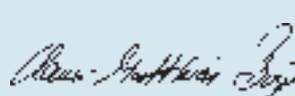
Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Ferner ist die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum **Corporate Governance Kodex** abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet (www.deutsche-euroshop.de) im Dezember 2002 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

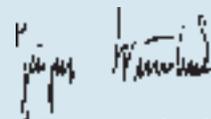
Eschborn, den 28. März 2003

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Jürgen Wundrack

Bestätigungsvermerk

Die Deutsche EuroShop AG, Eschborn, hat als Mutterunternehmen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 315 HGB Lagebericht und den Konzernlagebericht zusammenzufassen und den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gemeinsam offen zu legen. Dem Jahresabschluss sowie dem Konzernabschluss, über dessen Prüfung wir gesondert berichten, und dem zusammengefassten Lagebericht haben wir den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

„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 2002 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.

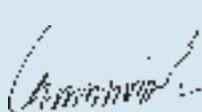
Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, 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 31. März 2003

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Lemnitzer)
Wirtschaftsprüfer



(Kögler)
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

In fünf ordentlichen Sitzungen des vergangenen Jahres hat der Aufsichtsrat umfassend über die geschäftliche und strategische Entwicklung der Deutsche EuroShop AG sowie über aktuelle Ereignisse und grundsätzliche Fragen beraten. Schwerpunkte der Berichterstattung des Vorstandes waren dabei insbesondere die Lage der Gesellschaft, die strategischen Ziele und Projekte, die Entwicklung des laufenden Geschäftes sowie das Risikomanagement. Über die aufgrund der Satzung oder der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates / Vorstandes zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte und Maßnahmen wurde in den jeweiligen Sitzungen des Aufsichtsrates entschieden. Darüber hinaus wurden aktuelle Einzelthemen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsratspräsidium erörtert. Das Aufsichtsratspräsidium und der Bilanzausschuss tagten im Berichtszeitraum je einmal.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 27. Februar 2002 wurde die Planung für das Geschäftsjahr 2002 erörtert. Gegenstand dieser Sitzung war ferner der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Kommanditgesellschaft Dr. Anderegg & Co. Einkaufscenter Hamm. Der Aufsichtsrat stimmte dem Beteiligungserwerb zu. In der Aufsichtsrats-sitzung am 27. November 2002 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb einer Kommanditbeteiligung von 50% an der Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG zu. In der Sitzung am 27. November 2002 wurde außerdem die Jahresplanung 2003 behandelt. Soweit Entscheidungen getroffen wurden, die zu Interessenkonflikten hätten führen können, haben sich die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder bei der Abstimmung ihrer Stimme enthalten.

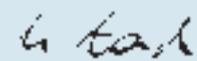
Buchführung und Jahresabschluss der Gesellschaft, der Konzernabschluss sowie der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zum 31. Dezember 2002 sind von der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates und der Sitzung des Bilanzausschusses teilgenommen und Erläuterungen gegeben. Die Berichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat ausgehändigt. Dem Ergebnis dieser Prüfung stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2002, den Lagebericht und den Vorschlag für die Gewinnverwendung geprüft und gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss des Konzerns zum 31. Dezember 2002 sowie den Konzernlagebericht geprüft und gebilligt.

Die Herren Hartwig Hasenkamp, Gerd Seitz und Christoph Woermann haben ihr Aufsichtsratsmandat mit Ablauf der Hauptversammlung am 18. Juni 2002 niedergelegt. Dem Aufsichtsrat hinzugewählt wurden die Herren Dr. Tessen von Heydebreck, Dr. Jörn Kreke und Alexander Otto. Herr Dr. Michael Gellen wurde am 30. April 2002 gem. § 6 Abs. 4 der Satzung in den Aufsichtsrat entsandt.

Mit Wirkung zum 30. Juni 2002 hat Herr Helmut Ullrich sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates der Deutsche EuroShop AG niedergelegt. Auf Antrag des Vorstandes hat das Amtsgericht Frankfurt am Main Herrn Manfred Zaß mit Wirkung zum 01. Oktober 2002 zum Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft bestellt. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre geleistete Arbeit und ihr Engagement für die Gesellschaft und spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2002 Dank und Anerkennung aus.

Eschborn, 9. April 2003



Manfred Zaß
Vorsitzender

≡ Finanzkalender

18.06.2003

Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG
in Frankfurt am Main

29.08.2003

Veröffentlichung des Halbjahresberichtes

≡ Glossar

Ad hoc-Publizität

Das Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet die Emittenten zur Ad hoc-Publizität, also zur sofortigen Veröffentlichung wichtiger Nachrichten im Bereich des Unternehmens, die den Börsenkurs erheblich beeinflussen könnten. Dies soll ausschließen, dass kursrelevante Nachrichten nur Insidern bekannt sind, die diesen Wissensvorsprung zu ihrem Vorteil ausnutzen. Die Nachrichten müssen zunächst dem Bundesaufsichtsamt für den Wertpapierhandel und den Börsengeschäftsführungen gemeldet werden, die darüber entscheiden, ob der Kurs der Aktie ausgesetzt werden muss.

Aktienregister

Aktiengesellschaften, die Namensaktien emittieren, sind zur Führung eines Aktienregisters verpflichtet. Darin ist jeder Aktionär mit Name, Geburtsdatum und (E-Mail-)Adresse aufgeführt, so dass die aktuelle Aktionärsstruktur und ihre Veränderungen entnommen werden können. Aktionäre haben das Recht auf Auskunft über ihren eigenen Eintrag im Aktienregister.

BAFin

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist insbesondere für den Schutz gegen den verbotenen Insiderhandel zuständig (ehemals BAWe).

Designated Sponsor

Früher Betreuer. Der Designated Sponsor berät Emittenten des Neuen Marktes oder des SMAX vor, während und nach dem Börsengang. Darüber hinaus sorgt er durch die Verpflichtung, auf Anfrage An- und Verkaufskurse zu stellen, für zusätzliche Liquidität in einem Wert. Researchberichte und Informationen über das von ihm betreute Unternehmen schließen die Informationslücke zwischen Emittent und Anleger.

Dividende

Jeder Aktionär hat Anspruch auf einen – der Höhe seines Aktienbesitzes entsprechenden – Teil des ausgeschütteten Jahresgewinnes seiner Gesellschaft. Dieser Teil des Gewinns heißt Dividende.

EBIT

Earnings before Interest and Tax: Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITDA

Earnings before Interest, Tax, Depreciations and Amortization: Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und außerordentlichem Ergebnis.

Eigenkapital

Das haftende Kapital einer Aktiengesellschaft, welches von den Aktionären durch Zeichnung von Aktien im Rahmen einer Emission oder durch Verzicht auf Gewinnausschüttung aufgebracht wird. Neben dem Grundkapital enthält es die bei der Emission zusätzlich erworbenen Kapitalrücklagen sowie die durch Einbehaltung (Thesaurierung) von Gewinnen entstandenen Gewinnrücklagen.

EPRA

European Public Real Estate Association: EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt. EPRA regt darüber hinaus zahlreiche Veranstaltungen und Seminare über die Aufgaben dieser Branche sowohl innerhalb der Mitglieder als auch mit zuständigen und regulierenden Stellen der nationalen Regierungen an. Die Organisation hat weltweit über 130 Mitglieder und entwickelt mit allen Gesellschaften „Standards of best practise“ für allgemeine Unternehmensberichte, Steuer- und Unternehmenstransparenz sowie für die Anwendung von Corporate Governance. Der gleichnamige und international anerkannteste EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften.

Emission

Ausgabe von Wertpapieren durch öffentliches Angebot; geschieht in der Regel durch Vermittlung einer Gruppe von Kreditinstituten (Emissionskonsortium).

Free Cash Flow

Erwirtschafteter Liquiditätsüberschuss aus den laufenden erfolgswirksamen Geschäftsaktivitäten. Ausdruck der Innenfinanzierungskraft, die einem Unternehmen für Investitionen, Schuldentilgung, Dividendenauszahlungen und Speisung des Finanzmittelbedarfes zur Verfügung steht.

Grundkapital

Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

Hauptversammlung

Mindestens einmal jährlich versammeln sich die Aktionäre einer Aktiengesellschaft zur Hauptversammlung. Diese wählt die Aktionärsvertreter im Aufsichtsrat sowie den Abschlussprüfer, fasst Beschlüsse über die Verwendung des ausgewiesenen Jahresgewinns, über Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und -herabsetzung, über Satzungsänderungen und andere grundsätzliche Fragen; nur sie kann den Aufsichtsrat und den Vorstand entlasten.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen staatlich vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat überprüft.

Marktkapitalisierung

Aktueller Kurswert einer Aktie multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt und macht diese untereinander vergleichbar.

XETRA-Computerhandel

Börsenhandelssystem, das auf Computerbasis einen Aktienhandel auch außerhalb der Präsenzbörse und deren Börsenzeiten ermöglicht. Handelszeiten sind derzeit zwischen 9:00 und 20:00 Uhr.

