

**Karstadt Hypothekenbank
Aktiengesellschaft
Essen**

**Unternehmensbericht für die Zulassung zum Börsenhandel am Geregeltten Markt
der Emission Nr. 1 über**

Euro 10.000.000,--

FRN Inhaber-Hypotheken-Pfandbrief von 2002 / 2012

Wertpapier-Kenn-Nummer - 545 903 -

an der Börse Düsseldorf.

Juni 2002

Inhalt

Allgemeine Angaben.....	3
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der EUR 10.000.000,-- FRN Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe von 2002/2012	4
Bedingungen.....	6
Karstadt Hypothekenbank AG.....	9
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001.....	11
Anhang.....	13
Lagebericht.....	15
Bestätigungsvermerk.....	16
Jüngste Geschäftsentwicklung und Aussichten.....	17
Zulassungsantrag.....	18

Allgemeine Angaben

Verantwortung

Die Karstadt Hypothekenbank AG Essen, nachfolgend "KHB" genannt, übernimmt gemäß § 77 in Verbindung mit § 45 Börsengesetz die Prospekthaftung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben dieses Prospektes richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Unterlagen

Exemplare des Geschäftsberichtes per 31.12.2001 mit Anhang und Lagebericht sind bei der KHB, Theodor-Althoff-Str. 7, 45133 Essen, Frau Engel Tel. – Nr. 0201/727–7575 erhältlich.

Rechtsstreitigkeiten

Die KHB ist in keine Gerichts- oder Schiedsverfahren verwickelt, die einen Einfluss auf ihre wirtschaftliche Lage haben könnten, noch sind nach ihrer Kenntnis solche Gerichts- oder Schuldverfahren anhängig oder angedroht.

Steuerliche Behandlung

Die Zinsen aus den Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefen sind nach dem für den Gläubiger jeweils gültigen Tarif zu versteuern, die Bezahlung der Zinsen erfolgt abzüglich eventueller Zinsabschlagsteuer.

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale der
EUR 10.000.000,--
FRN Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe von 2002 / 2012**

Emissionsbetrag/Stückelung

Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe im Gesamtbetrag von Nom. EUR 10.000.000,-- können in Einheiten bis zu Nom. EUR 1.000,-- gehandelt werden.

Ausgabekurs

99,92 %

Laufzeit/Kündigung

Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe haben eine Laufzeit vom 04. Juli 2002 bis zum 20. Juni 2012. Eine vorzeitige Kündigung ist sowohl für die Emittentin als auch für die Gläubiger ausgeschlossen.

Verzinsung

Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe werden beginnend mit dem Tag der Emittierung, dem 04. Juli 2002, bis zum Ablauf des der vereinbarten Fälligkeit des Kapitals vorhergehenden Tages mit dem 3 Monats EURIBOR + 0,14% verzinst.

Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich jeweils am 20.03., 20.06., 20.09. und 20.12. eines jeden Jahres, erstmals am 20.09.2002 fällig.

Die Berechnung der Zinsbeträge erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Anzahl von Tagen der jeweiligen Zinsperiode dividiert durch 365/366 (actual/actual gemäss ISMA Rules 251), wobei eine Zinsperiode mit dem Auszahlungstag bzw. dem Zinszahlungstermin der vorhergehenden Zinsperiode beginnt und mit Ablauf des dem folgenden Zinszahlungstermin bzw. Rückzahlungstag vorhergehenden Tages endet.

Der Zinssatz für eine Zinsperiode wird 2 TARGET-Geschäftstage vor dem jeweiligen Zinszahlungstermin auf Grund des von der Europäischen Bankenvereinigung am selben Tag gegen 11.00 Uhr (Brüsseler Zeit) veröffentlichten Interest Settlement Rate für 3-Monats-EURIBOR (Telerate Seite 248) festgestellt.

Rückzahlung

Fällt der vorgesehene Fälligkeitstag von Kapital und Zinsen nicht auf einen TARGET-Bankarbeitstag, so ist Zahlungstermin der unmittelbar folgende Bankarbeitstag, sofern dieser Zahlungstermin jedoch in den nächsten Kalendermonat fällt, der unmittelbar vorhergehende Bankarbeitstag.

Verbriefung/Lieferung

Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt/Main, hinterlegt ist. Anteile an den Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefen können in durch Euro 1.000,-- teilbare Beträge übertragen werden. Effektive Einzelurkunden werden nicht ausgegeben.

Zahlstellen

Zahlungen von Kapital und Zinsen erfolgen durch die Karstadt Hypothekenbank AG als Zahlstelle an die Clearstream Banking AG zur Weiterleitung auf die jeweiligen Konten der Inhaber-Hypotheken-Pfandbrief Gläubiger.

Wertpapier-Kenn-Nummer

545 903

**Bedingungen der EUR 10.000.000,--
FRN Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe von 2002/2012
WKN 545 903**

§ 1

- 1) Die von der Karstadt Hypothekenbank AG Essen, (nachstehend die "Emittentin" genannt) begebenen Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe sind eingeteilt in auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe zu je EUR 1.000,--.
- 2) Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe inklusive der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Emission in einer auf den Inhaber lautenden Sammelurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG Frankfurt hinterlegt wird.
- 3) Die Lieferung effektiver Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe oder Zinsscheine kann während der gesamten Laufzeit nicht verlangt werden. Den Inhabern der Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe (nachstehend "Pfandbriefgläubiger" genannt) stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäss den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG Frankfurt übertragen werden können.
- 4) Die Sammelurkunde trägt die eigenhändigen Unterschriften von zwei vertretungsberechtigten Personen der Emittentin und des staatlich bestellten Treuhänders.

§ 2

- 1) Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe werden beginnend mit dem Tag der Emittierung, dem 04. Juli 2002, bis zum Ablauf des der vereinbarten Fälligkeit des Kapitals vorhergehenden Tages mit dem 3 Monats EURIBOR + 0,14% verzinst.
Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich jeweils am 20.03., 20.06., 20.09. und 20.12. eines jeden Jahres, erstmals am 20.09.2002 fällig.
- 2) Die Berechnung der Zinsbeträge erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Anzahl von Tagen der jeweiligen Zinsperiode dividiert durch 365/366 (actual/actual gemäss ISMA Rules 251), wobei eine Zinsperiode mit dem Auszahlungstag bzw. dem Zinszahlungstermin der vorhergehenden Zinsperiode beginnt und mit Ablauf des dem folgenden Zinszahlungstermin bzw. Rückzahlungstag vorhergehenden Tages endet.
Der Zinssatz für eine Zinsperiode wird 2 TARGET-Geschäftstage vor dem jeweiligen Zinszahlungstermin auf Grund des von der Europäischen Bankenvereinigung am selben Tag gegen 11.00 Uhr (Brüsseler Zeit) veröffentlichten Interest Settlement Rate für 3-Monats-EURIBOR (Telerate Seite 248) festgestellt.
Sofern es die Emittentin jedoch aus irgendeinem Grund unterlässt, die zur Tilgung fälliger Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe erforderlichen Beträge rechtzeitig und in voller Höhe bereitzustellen, läuft die Zinsverpflichtung auf den offenen Kapitalbetrag dieser Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe so lange weiter, bis dieser Kapitalbetrag gezahlt ist.

§ 3

- 1) Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe werden am Fälligkeitstag der Rückzahlung zum Nennbetrag zurückgezahlt.
Fällt der vorgesehene Fälligkeitstag von Kapital und Zinsen nicht auf einen TARGET-Bankarbeitstag, so ist Zahlungstermin der unmittelbar folgende Bankarbeitstag, sofern dieser Zahlungstermin jedoch in den nächsten Kalendermonat fällt, der unmittelbar vorhergehende Bankarbeitstag.
- 2) Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe sind sowohl für die Emittentin als auch für den Pfandbriefgläubiger unkündbar.

§ 4

Sämtliche gemäss den Pfandbriefbedingungen zahlbaren Beträge sind von der Emittentin an die Clearstream Banking AG Frankfurt zwecks Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Pfandbriefgläubiger zu zahlen.

§ 5

Die Verpflichtungen aus den Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefen stellen unmittelbare und unbedingte Verpflichtungen der Emittentin dar. Die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe sind nach Maßgabe des Hypothekensicherstellungsgesetzes gedeckt und stehen mindestens in gleichem Rang mit allen anderen Verpflichtungen aus Hypotheken-Pfandbriefen der Emittentin.

§ 6

Alle die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe betreffenden Bekanntmachungen werden in einem überregionalen Pflichtblatt der Wertpapierbörse veröffentlicht, an der die Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe zum Börsenhandel im Regulated Market zugelassen sind.

§ 7

Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Pfandbriefgläubiger weitere Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefen zusammengefaßt werden, eine einheitliche Emission mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen.

§ 8

- 1) Form und Inhalt der Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe sowie die Rechte und Pflichten der Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefgläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- 2) Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Pfandbriefbedingungen geregelten Angelegenheiten ist Essen.

Karstadt Hypothekbank AG

Gründung und Sitz des Unternehmens

Die Karstadt Hypothekbank AG wurde am 14.11.2001 in Essen auf unbestimmte Zeit gegründet und am 19. Dezember in das Handelsregister beim Amtsgericht Essen unter der Nummer HB 16138 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens

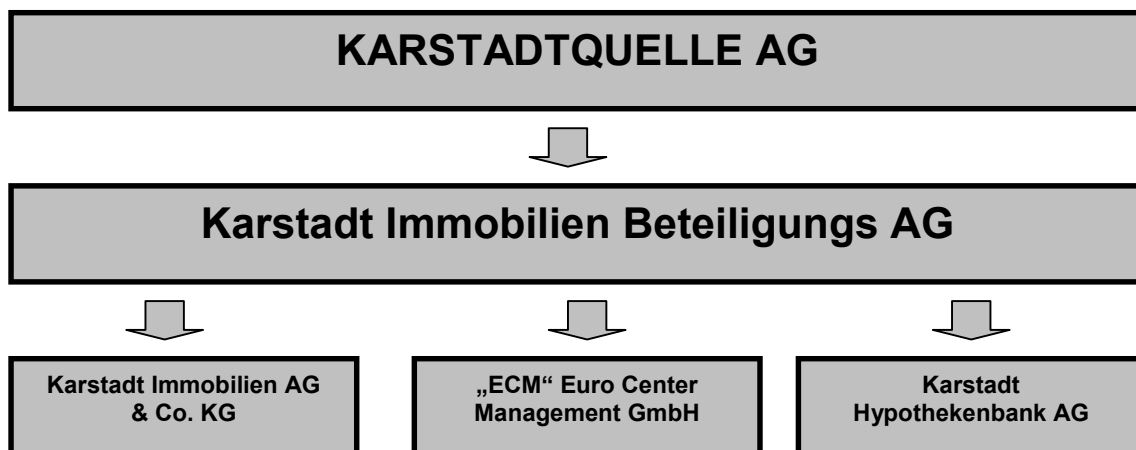
Der satzungsmässige Gegenstand der Karstadt Hypothekbank AG ist der Betrieb aller Geschäfte, die einer Hypothekbank gesetzlich gestattet sind.

Die Gewährung von Darlehen in Hypothekpfandbriefen der Bank zum Nennwert ist mit Zustimmung des Schuldners zulässig.

Die Karstadt Hypothekbank AG finanziert künftig in erheblichen Umfang den Mutter-Konzern, in dem der unbelastete Immobilienbestand des Konzerns sukzessive als Sicherheit beliehen wird.

Die Refinanzierung der zugesagten Darlehen erfolgt durch die Begebung von mündelsicheren Inhaber-Hypothek-Pfandbriefen an institutionelle und private Investoren.

Mittelfristig plant die KHB im Jahr 2003 die Ausdehnung ihrer Aktivitäten auf die sogenannte Vermieterfinanzierung, bei den Immobilieninvestitionen des KarstadtQuelle-Konzerns als Joint-Venture mit Beteiligung des Konzerns getätigt werden.



Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt Euro 250.000.000,-- und ist in 250.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

Am Grundkapital der Gesellschaft ist die Karstadt Immobilien Beteiligungs AG mit 100,0 % beteiligt.

Organe der Bank

Der Vorstand der Karstadt Hypothekenbank AG besteht satzungsgemäss aus mindestens zwei Mitgliedern; die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Den Vorstand bilden gegenwärtig die Herren:

Robert K. Gogarten
Walter-Dietrich Poetsch

Eine Erklärung des Vorstandes muß, um für die Gesellschaft verbindlich zu sein, von zwei Mitgliedern des Vorstandes oder einem Mitglied gemeinschaftlich mit einem Prokuristen abgegeben werden.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäss aus 3 Mitgliedern und setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender

Wolfgang Urban
Vorsitzender des Vorstandes der Karstadt Quelle AG

Norbert Nelles
Vorstand der Karstadt Quelle AG

Urban Plattes
Vorstand der Karstadt Immobilien Beteiligungs AG

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember.

Mitarbeiter

Am 31. Dezember 2001 waren bei der Karstadt Hypothekenbank AG 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft ist BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Grüneburgweg 102, 60323 Frankfurt am Main.
Der Abschlussprüfer hat den ersten Jahresabschluss der Karstadt Hypothekenbank AG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2001

KARSTADT Hypothekenbank AG

Aktivseite	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	Passivseite	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
3. Forderungen an Kreditinstitute			5. Sonstige Verbindlichkeiten		21.624,92
a) Hypothekendarlehen	0,00		7. Rückstellungen		
b) Kommunalkredite	0,00		a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	50.000,00	
c) andere Forderungen	<u>379.860,57</u>	379.860,57	b) Steuerrückstellungen	193.260,00	
davon täglich fällig Euro	379.860,57		c) andere Rückstellungen	<u>112.083,20</u>	355.343,20
4. Forderungen an Kunden			12. Eigenkapital		
a) Hypothekendarlehen	250.106.500,00		a) Gezeichnetes Kapital	250.000.000,00	
b) Kommunalkredite	0,00		b) Gewinnrücklagen		
c) andere Forderungen	<u>0,00</u>	250.106.500,00	ba) gesetzliche Rücklage	14.264,59	
15. Sonstige Vermögensgegenstände		175.899,27	bb) andere Gewinnrücklagen	271.027,13	
			c) Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	250.285.291,72
Summe der Aktiva		<u>250.662.259,84</u>	Summe der Passiva		<u>250.662.259,84</u>
					0,00
			<u>Andere Verpflichtungen</u>		
			Unwiderrufliche Kreditzusagen	3.250.000.000,00	

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Rumpfgeschäftsjahr vom 14. November bis zum 31. Dezember 2001

	EURO	EURO
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		662.263,89
10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-84.302,94	
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.012,20	-89.315,14
darunter: für Altersversorgung		
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-94.108,96
11. Abschreibungen und wertberichtigungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-288,07
19. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		478.551,72
23. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-193.260,00
27. Jahresüberschuss		285.291,72
32. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage		-14.264,59
d) in andere Gewinnrücklagen		-271.027,13
34. Bilanzgewinn		0,00

Anhang der Karstadt Hypothekenbank AG, Essen

Allgemeine Angaben

Die Karstadt Hypothekenbank AG, Essen wurde am 14. November 2001 gegründet und ist am 19. Dezember 2001 im Handelsregister Essen unter der Nummer HRB 16138 eingetragen. Die Bank ist eine Tochtergesellschaft der Karstadt Immobilien AG, Essen. Diese wiederum ist eine 100% ige Tochtergesellschaft der KarstadtQuelle AG, Essen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2001 wurde entsprechend den handels- und aktienrechtlichen Vorschriften in Verbindung mit den Vorschriften des Hypothekendarlehensgesetzes sowie nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Forderungen an Kreditinstitute beinhalten die Sichteinlagen und sind täglich fällig.

Die Forderungen an Kunden werden zum Nennbetrag gem. § 340 e HGB zuzüglich abgegrenzter Zinsen in Höhe von TEURO 106 ausgewiesen. Sie bestehen gegenüber dem verbundenen Unternehmen Karstadt Finance B.V., Amsterdam (Niederlande). Die Restlaufzeit beträgt mehr als 5 Jahre. Einzelwertberichtigungsbedarf besteht nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Steuererstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aus dem Verrechnungsverkehr mit der KarstadtQuelle AG (verbundenes Unternehmen) und sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde von der KarstadtQuelle AG auf die Karstadt Hypothekenbank AG übertragen und betrifft einen Mitarbeiter.

Die Steurrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Die Einkommen- und Ertragssteuern belasten das Ergebnis mit 40%.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Prüfungskosten, Kosten für den Geschäftsbericht sowie Personalaufwendungen. Der Ansatz erfolgt in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 250.000.000,-- und ist eingeteilt in 250.000.000 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag. Die Gründerin Karstadt Immobilien Beteiligungs AG, Essen eine 100% ige Tochter der KarstadtQuelle AG, hat hierauf ausschließlich bare Einlagen in Höhe von € 1,00 je Aktie geleistet.

Es wurden keine zins- und währungsbezogenen Finanztermingeschäfte getätigt. Fremdwährungspositionen bestehen nicht.

Die Eventualverbindlichkeiten resultieren aus einer unwiderruflichen Darlehenszusage in Höhe von insgesamt € 3,5 Mrd. an die Karstadt Finance B.V., Amsterdam. Im Geschäftsjahr 2001 wurden bereits € 250 Mio. an die Karstadt Finance B.V. ausgezahlt. Die Zusage ist unterlegt mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der KarstadtQuelle AG.

Sonstige Angaben

Die Anteile der Gesellschaft werden zum Stichtag zu 100% von der Karstadt Immobilien Beteiligungs AG, Essen, gehalten.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der KarstadtQuelle AG, Essen einbezogen. Der Konzernabschluss der KarstadtQuelle AG wird beim Amtsgericht Essen, unter HRB 1783 hinterlegt.

Der Jahresüberschuss des Rumpfgeschäftsjahres wurde nach Dotierung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von TEURO 14 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt (TEURO 271).

Zum 31. Dezember 2001 beschäftigte die Karstadt Hypothekenbank AG 10 Mitarbeiter.

Lagebericht

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs im Berichtsjahr

Die Karstadt Hypothekenbank AG, Essen, wurde am 14. November 2001 gegründet und erhielt am 17. Dezember 2001 die Genehmigung zur Aufnahme des Geschäftsbetriebs einer Hypothekenbank durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen, Bonn; die Eintragung in das Handelsregister Essen erfolgte am 19. Dezember 2001. Die nur kurze verbliebene Zeit des Rumpfgeschäftsjahres 2001 war insofern geprägt von erforderlichen Gründungsaktivitäten vor Aufnahme eines voll umfangreichen Geschäftsbetriebs. Im Dezember, der Gründungsidee entsprechend, wurde eine unwiederrufliche Kreditzusage von € 3,5 Mrd. Realkredit an ein Unternehmen der KARSTADTQUELLE AG Konzerns herausgelegt und innerhalb dieser Globalzusage ein Einzelkredit von € 250 Mio. gewährt und valuiert. Den Ertrag des Rumpfgeschäftsjahres haben wir den Gewinnrücklagen zugewiesen.

II. Darstellung der Lage und Ausblick auf 2002

Die Finanz- und Vermögenslage ist z. Zt. noch bestimmt durch das vorhandene Aktienkapital von € 250 Mio. Das erste volle Geschäftsjahr – 2002 – wird geprägt sein von der sukzessiven Ausfüllung der Globalkreditzusage durch weitere Kredittranchen unter entsprechender Refinanzierung am Kapitalmarkt. Das erste Quartal des Jahres 2002 diente im Wesentlichen der Schaffung der hierzu marktkonformen wie gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen. Die Maßnahmen werden voraussichtlich bis zum Ende des zweiten Quartals abgeschlossen sein.

Mit der Anvalutierung des zugesagten Kreditpotentials rechnen wir mit einer zufriedenstellenden Ertragsentwicklung im neuen Geschäftsjahr. Wir werden uns bei der Ausnutzung dieses Volumens streng im Rahmen des erststelligen Realkredits bewegen.

Die Aufnahme des Kommunalkreditgeschäfts ist nicht vorgesehen.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2002 wurden weitere Realkredite herausgelegt. Desweiteren wurden erste Namenspfandbriefe begeben. Zweigniederlassungen bestehen nicht.

III. Hinweise auf wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

Die KHB plant ihr Ergebnis vorrangig aus der Originärmarge zu erzielen und kaum Zinsarbitragegeschäfte zu betreiben, weshalb nahezu keine Zinsänderungsrisiken entstehen dürften.

Für die Risikofrüherkennung wird zur Zeit ein Überwachungskonzept, basierend auf einer aufbau- und ablauforganisatorischen Funktionstrennung, erstellt. Das Vier-Augen-Prinzip wird eingehalten.

Besondere Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir nicht.

IV. Sonstige Angaben

Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Rumpfgeschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Karstadt Hypothekenbank AG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 14. November 2001 bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 28. März 2002

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Zinnhardt
Wirtschaftsprüfer

Mende
Wirtschaftsprüfer

Jüngste Geschäftsentwicklung und Aussichten

In den ersten 5 Monaten des Geschäftsjahres 2002 wurden Hypotheken-Namenspfandbriefe mit einem Volumen von 80 Mill. EUR emittiert.

Mit dem Absatz dieses Pfandbriefvolumens konnten weitere Tranchen des zugesagten Kreditpotentials bedient werden.

Angesichts dieser Entwicklungen konnten wir den Zinsüberschuss per 31.05.02 auf 4,2 Mill. EUR erhöhen. Der Bilanzgewinn erhöhte sich per Stichtag auf 2,2 Mill. EUR.

An Verwaltungsaufwand werden für den Berichtszeitraum plangemäss 0,65 Mill. EUR (Personalaufwand 0,48 Mill. EUR bzw. allg. Verwaltungsaufwand 0,17 Mill. EUR) ausgewiesen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es der Karstadt Hypothekenbank AG gelungen ist, die selbst gesteckten Ziele für das 1.Halbjahr zu verwirklichen.

Die Implementierung eines juristischen Bestandsführungssystems ist weitestgehend abgeschlossen. Zudem wurden innerbetrieblich die Voraussetzungen (personell sowie organisatorisch) geschaffen, um den gesetzlichen Anforderungen voll zu entsprechen.

Das Anvalutierungsvolumen des zugesagten Kreditpotentials für den Berichtszeitraum entsprach unseren Erwartungen.

In Anbetracht dieses Umfeldes erwarten wir für dieses Geschäftsjahr noch eine Ausweitung des Kreditvolumens auf 1,5 Mrd. EUR.

Zur Refinanzierung des angedachten Kreditvolumens für das Geschäftsjahr 2002 sind weitere Platzierungen börsenfähiger Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe geplant.

Essen, im Juni 2002

Karstadt Hypothekenbank AG

Aufgrund des vorstehenden Unternehmensberichts

sollen

EUR 10.000.000,--

FRN Inhaber-Hypotheken-Pfandbriefe von 2002/2012

Verzinsung: 3-Monats-EURIBOR + 0,14%

- Wertpapier-Kenn-Nummer 545 903 -

der

Karstadt Hypothekbank AG
Essen

an der Börse Düsseldorf zugelassen werden.

Essen, im Juni 2002