



mfi Shopping Center Management GmbH

Düsseldorf

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.109,57	170.950,31	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Noch nicht abgerechnete Leistungen	0,00	2.440.374,85	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.837.523,81	6.121.426,79	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.133.561,47	1.828.497,00	
3. Forderungen gegen Gesellschafter	953,37	63.989,44	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	935.156,11	781.998,77	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.907.194,76	8.795.912,00	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.113.467,27	6.669.644,58	
	21.020.662,03	17.905.931,43	
	15.680,67	0,00	
	21.179.452,27	18.076.881,74	

Passiva

		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			



		31.12.2023	31.12.2022
		EUR	EUR
I. Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
II. Kapitalrücklage		4.800.879,92	4.800.879,92
		5.000.879,92	5.000.879,92
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		0,00	4,30
2. Sonstige Rückstellungen		6.486.642,54	4.699.470,40
		6.486.642,54	4.699.474,70
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		276.120,98	682.291,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		12.962,79	97.744,57
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		8.858.470,78	7.089.715,03
4. Sonstige Verbindlichkeiten		544.375,26	506.776,22
davon aus Steuern: EUR 337.078 (Vj.: TEUR 307)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 21.326 (Vj.: TEUR 16)		9.691.929,81	8.376.527,12
		21.179.452,27	18.076.881,74

Gewinn- und Verlustrechnung für 2023

		2023	2022
		EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		52.096.057,55	47.357.710,01
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		-2.440.374,85	-863.693,09
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.066.734,50	1.236.787,86
		50.722.417,20	47.730.804,78
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		16.944.208,38	15.324.709,39
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		21.023.757,20	18.623.257,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		3.559.112,92	3.206.161,13



	2023 EUR	2022 EUR
davon für Altersversorgung: EUR 189.792,39 (Vj.: TEUR 209)	24.582.870,12	21.829.418,16
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	47.270,34	67.096,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.067.019,96	7.319.035,51
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	49.641.368,80	44.540.259,96
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 32.002,68 (Vj.: TEUR 12)	110.752,80	32.002,68
	-110.752,80	-32.002,68
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	970.295,60	3.158.542,14
10. Ergebnis nach Steuern	85.268,26	85.264,00
11. Sonstige Steuern	885.027,34	3.073.278,14
12. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	884.191,36	3.072.427,09
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

I. Allgemeine Hinweise

Die Gesellschaft ist unter der Firma mfi Shopping Center Management GmbH mit Sitz in Düsseldorf im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der Nummer HRB 76028 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB auf.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte grundsätzlich entsprechend den Regelungen des § 266 Abs. 2 und Abs. 3 HGB und den Regelungen des § 275 Abs. 2 HGB sowie in Anlehnung an die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses der Wohnungsunternehmen.

Um den unternehmensspezifischen Besonderheiten der Gesellschaft Rechnung zu tragen und zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit sowie in Anlehnung an die gemäß § 330 HGB bei bestimmten Kapitalgesellschaften vorgeschriebenen Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sind die nachstehenden Postenbezeichnungen entsprechend den Regelungen des § 265 Abs. 6 HGB verwendet worden:

- noch nicht abgerechnete Leistungen aus Betriebskosten
- Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgegliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grunde wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke teilweise ebenfalls an dieser Stelle gemacht.



II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird von dem Grundsatz der Unternehmensfortführung ausgegangen (Going-Concern-Prinzip gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren daher im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Seit dem 1. Januar 2018 werden Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Abweichend zu den vorherigen Jahresabschlüssen wurden die noch nicht abgerechneten Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr korrigiert und werden zukünftig als Forderungen ausgewiesen, da bei dem zugrunde liegenden Sachverhalt die Voraussetzungen zur Umsatzerlösalisierung vorliegen.

Wir hatten im Vorjahr bestimmte abgeschlossene, jedoch noch nicht abgerechnete Leistungen aus Architektenhonoraren als unfertige Leistungen im Vorratsvermögen ausgewiesen. Da bei diesen Sachverhalten jedoch die Voraussetzungen einer Erlösrealisation gegeben sind, handelt es sich nicht um unfertige Leistungen, sondern um noch nicht abgerechnete Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, teilweise gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin sind in Höhe der nunmehr umzugliederten Leistungen Umsatzerlöse anstelle von Bestandserhöhungen in der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen.

Da insoweit nur eine Ausweisänderung vorliegt, haben wir den Ausweis in laufender Rechnung korrigiert und weisen die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen nunmehr in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus.

Wir haben so zum 31. Dezember 2023 noch nicht abgerechnete Leistungen i.H.v. EUR 4.079.292,63 vom Vorratsvermögen zu EUR 2.849.157,43 in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie zu EUR 1.230.135,20 in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgegliedert. Somit bestehen zum Abschlussstichtag des Berichtsjahrs keine Vorräte mehr. Der Vorjahresausweis des Vorratsvermögens aus noch nicht abgerechneten Leistungen i.H.v. EUR 2.440.374,85 bleibt insoweit bestehen. Aus der Umgliederung resultieren des Weiteren Umsatzerlöse und Bestandsminderungen i.H.v. EUR 4.079.292,63.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten wird durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquide Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage wurden zum Nennbetrag angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahrs im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus den folgenden Sachverhalten:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
aus Vermietungs-, Generalplanungs- und Objektmanagementleistungen	2.736	837
aus Weiterbelastungen von Personal- und Bürokosten für diverse Center	943	730
aus sonstigen Leistungen	1.454	261
	5.133	1.828



Die Forderungen gegen Gesellschafter i.H.v. TEUR 1 (Vj. TEUR 64) resultieren analog zum Vorjahr aus Weiterbelastungen an die Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf. Der Gesellschafter ist gleichzeitig ein verbundenes Unternehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen eine zusätzliche Abrechnung im Rahmen der Personalkostenumlage an die jeweiligen Center i.H.v. TEUR 645 (Vj. TEUR 400). Diese umfasst die Tantieme für das Jahr 2023 sowie nachträgliche Gehaltsentwicklungen der Mitarbeiter in den jeweiligen Centern.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag EUR 200.000,00 (Vj. EUR 200.000,00).

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten zum Abschlussstichtag die folgenden Einzelposten:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Tantieme	2.421	1.908
Ausstehende Rechnungen	1.649	1.438
Abfindungen/Gehälter	470	398
Urlaubsrückstellung	279	284
Berufsgenossenschaft	181	161
Honorarrückstellungen aus Endabrechnung	105	203
Noch nicht abgerechnete Reisekosten	1	158
Übrige	1.380	149
	6.486	4.699

Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 13 beruhen wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Verbindlichkeiten aus empfangenen Leistungen (Vj. TEUR 98).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern resultieren aus den folgenden Sachverhalten:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
aus Konzernumlage	3.687	755
aus Cashpooling	2.605	1.997
aus organschaftlicher Steuerverrechnung	1.470	1.168
aus Gewinnabführung für das Berichtsjahr	884	3.072
aus Lieferungen und Leistungen	212	98
	8.858	7.090

Bei den Gesellschaftern handelt es sich gleichzeitig um verbundene Unternehmen.



Aufgrund der umsatzsteuerlichen Organschaft mit der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf, haftet die Gesellschaft für solche Steuern des Organträgers, für welche die Organschaft zwischen ihnen steuerlich von Bedeutung ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zum Abschlussstichtag:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	337	307
Verbindlichkeiten aus Löhnen und Gehältern	52	40
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	21	16
Übrige	134	144
	545	507

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

Verbindlichkeiten zum 31.12.2023

	Gesamtbetrag	Davon Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten	9.692	9.692	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	276	276	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13	13	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	8.858	8.858	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	544	544	0	0

Verbindlichkeiten zum 31.12.2022

	Gesamtbetrag	Davon Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten	8.377	8.377	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	682	682	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98	98	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.090	7.090	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	507	507	0	0

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag hat die Gesellschaft sonstige finanzielle Verpflichtungen i.H.v. TEUR 3.355 (Vj. TEUR 3.263). Diese bestehen in diesem Jahr aus Mietverträgen gegenüber Dritten und Verpflichtungen aus Leasingverträgen. Es bestehen in diesem zusammen keine nennenswerten Risiken, da die Centerbüros im Rahmen der Objektmanagementverträge angemietet sind und die Zahlung der Mieten durch das operative Geschäft gewährleistet ist.



Zudem ist die Gesellschaft verpflichtet, im Rahmen eines Konzernumlagevertrags jährliche Zahlungen an die Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH zu leisten, die in ihrer Höhe von den Aufwendungen der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH für zentrale Dienstleistungen abhängen. Im Berichtsjahr sind aus dem Konzernumlagevertrag Aufwendungen in Höhe von TEUR 14.687 (Vj. TEUR 12.155) angefallen. Dieser Vertrag verlängert sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Kalenderjahr gekündigt wird.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt und verteilen sich wie folgt:

	2023	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Objektmanagement	21.886	19.448
Personalkostenumlage	13.238	11.997
Vermietungshonorar	10.014	7.647
Bürokostenumlage	2.377	2.255
Generalplanung	2.105	3.380
Standortsicherung	1.127	943
Weiterbelastungen	728	1.140
Geschäftsbesorgung	427	425
Vermarktungshonorar	50	48
Zusatzhonorar Objektmanagement	0	55
Sonstige	145	20
	52.096	47.358

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i.H.v. TEUR 335 (Vj. TEUR 550), Erträge aus der Weiterbelastung von Personalkosten i.H.v. TEUR 315 (Vj. TEUR 355), Erträge aus Sachbezügen i.H.v. TEUR 246 (Vj. TEUR 223) sowie periodenfremde Erträge i.H.v. TEUR 164 (Vj. TEUR 102).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag auf die gemäß Gewinnabführungsvertrag an den Minderheitsgesellschafter Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf, zu leistende Ausgleichszahlung.

Abgesehen von der Besteuerung der Ausgleichszahlung werden im Rahmen der ertragsteuerlichen Organschaft die Steuerbemessungsgrundlagen nicht unserer Gesellschaft, sondern nur der Organträgerin zugeordnet. Dementsprechend wären etwaige latente Steuern nicht von unserer Gesellschaft, sondern nur von der Organträgerin zu bilanzieren.

V. Sonstige Angaben

Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr wurde die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft von folgenden Geschäftsführern wahrgenommen:

- Herr Jakub Albert, Wien, Head of PMPS, Utilities & CSR Austria & Germany bei der URW Invest GmbH (seit 17.Mai 2023)
- Frau Mariana Antal, Düsseldorf, Director of Finance Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf
- Herr Paul Douay, Düsseldorf, Director of Operations Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf
- Herr Götz Haßmann, Eching, Director Strategic Key Accounts
- Herr Andreas Hohlmann, Tübingen, Regional Managing Director Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf



-
- Herr Nils Oliver Martin Lange, Srockhövel, Head of Shopping Center Management Austria & Germany
 - Herr Olaf Sebastian Ley, Hamburg, Director of Investment Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf
 - Frau Nathalie Eleonore Veronica Lohaus, Ratingen, Director of REM
 - Frau Luisa Lorentz-Leder, Berlin, Head of Center Operations
 - Frau Birte Schefzig, Bochum, Head of Operational Finance Austria & Germany
 - Herr Constantin W. Wiesmann, Köln, Director of Leasing Austria & Germany
 - Herrn Bernhard Wüstel, Düsseldorf, Head of Asset Management REM
 - Herr Christian Zimmermann, Düsseldorf, Head of Shopping Center Management
 - Herr Philipp Artus Gideon von Wallenberg-Pachaly, Düsseldorf, Head of Legal bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf.

Im Berichtsjahr ist der folgende Geschäftsführer ausgeschieden:

- Frau Andrea Eggers, Düsseldorf, ehemalige Head of Marketing Austria & Germany (bis 31. Mai 2023)
- Frau Claudia Monika Karschti, Düsseldorf, ehemalige Director of Human Resources Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf (bis 02. Mai 2023)
- Frau Raisa Nazarova, Düsseldorf, ehemalige Head of Operating Management (bis 31. Mai 2023)

Die Geschäftsführer erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr Vergütungen i.H.v. insgesamt TEUR 2.013 (Vj. TEUR 1.900).

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Mitarbeiter beträgt 265 (Vj. 251). Alle Mitarbeiter sind als Angestellte beschäftigt.

Konzernverhältnisse

Die Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf, stellt als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2023 den Konzernabschluss für den kleinsten Konzernkreis auf, in den die Gesellschaft einbezogen wird. Die Offenlegung dieses Konzernabschlusses erfolgt durch Einreichung beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers. Mit der Gesellschafterin Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH (Organträger) besteht ein umsatzsteuerliches Organschaftsverhältnis.

Der Konzernabschluss für den größten Konzernkreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird, wird zum 31. Dezember 2023 von der Unibail-Rodamco-Westfield S.E., Paris, aufgestellt und ist dort bzw. auf deren Internet-Seite erhältlich.

Honorare des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar ist in den entsprechenden Angaben im Konzernabschluss der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf, enthalten.

Ergebnisverwendung



Infolge des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der sonst entstehende Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 an die Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, abgeführt; eine entsprechende Verbindlichkeit ist zum Abschlussstichtag erfasst.

Düsseldorf, 28. Juni 2024

mfi Shopping Center Management GmbH

- Geschäftsführung -

Jakub Albert

Marana Antal

Paul Douay

Götz Haßmann

Andreas Hohlmann

Nils Lange

Olaf Sebastian Ley

Nathalie Lohaus

Luisa Lorentz-Leder

Birte Schefzig

Constantin Wiesmann

Bernhard Wünstel

Christian Zimmermann

Philipp von Wallenberg-Pachaly

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abgänge	31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge		
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung				
a) Büro- und Geschäftsausstattung	1.144.583,25	19.429,59	0,00	1.164.012,84
b) Einbauten in fremde Gebäude	89.324,97	0,00	0,00	89.324,97
c) Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.233.908,22	19.429,59	0,00	1.253.337,81



Kumulierte Abschreibungen				
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung				
a) Büro- und Geschäftsausstattung	1.012.513,94	39.952,34	0,00	1.052.466,28
b) Einbauten in fremde Gebäude	50.443,97	6.396,00	0,00	56.839,97
c) Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	922,00	0,00	922,00
	1.062.957,91	47.270,34	0,00	1.110.228,25
Buchwerte				
		31.12.2023		31.12.2022
		EUR		EUR
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung				
a) Büro- und Geschäftsausstattung		111.546,56		132.069,31
b) Einbauten in fremde Gebäude		32.485,00		38.881,00
c) Geringwertige Wirtschaftsgüter		-922,00		0,00
		143.109,56		170.950,31

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Geschäftsmodell

Die mfi Shopping Center Management GmbH, Düsseldorf (im Folgenden kurz: "Gesellschaft" oder "mfi Shopping Center GmbH") wurde mit steuerlicher Wirkung zum 1. Januar 2013 aus der Muttergesellschaft des deutschen Unibail-Rodamco-Westfield Teilkonzerns Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf (URW Germany GmbH) ausgegliedert. Gegenstand dieser Gesellschaft ist die Erbringung zentraler Dienstleistungen im Zusammenhang mit gewerblichen, insbesondere großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Dazu zählen weitestgehend das Management der Vermietung dieser Immobilien sowie aller damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten. Des Weiteren gehören das Asset Management, das Center Management sowie die technische Betreuung der Immobilien in den Bereichen Property, Maintenance, Purchase and Sustainability (PMPS) als auch das Management des Marketings zum Gegenstand der Gesellschaft. Für die Erbringung dieser Dienstleistungen beschäftigt die Gesellschaft eigenes Personal. Im Rahmen einer geschlossenen Konzernumlagevereinbarung bezieht die Gesellschaft zentrale Verwaltungsdienstleistungen von der URW Germany GmbH. Ergänzend wurden in diesem Zusammenhang Ergebnisabföhrungsverträge geschlossen, aus denen die Gesellschaft ihre Ergebnisse an die Zwischenholding Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, abführt sowie eine Mindestdividende an die URW Germany GmbH leistet.

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr unserer Gesellschaft war von folgenden Geschäfts- und Rahmenbedingungen geprägt.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. "Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken", so die Präsidentin des statistischen Bundesamtes bei der Pressekonferenz "Bruttoinlandsprodukt 2023 für Deutschland" in Berlin. "Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen, durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort", so die Präsidentin weiter. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.



Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL zum Q4 2023 hat der deutsche Investmentmarkt das Jahr 2023 mit einem Transaktionsvolumen inklusive der Nutzungen Living von insgesamt Mrd. 32 EUR abgeschlossen. Das Ergebnis ist gleichbedeutend mit einem Minus von rund 52 % gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechteste Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 % unter dem 10-Jahres-Schnitt. Vom Rückgang beim Transaktionsvolumen um 52 % sind Portfolio- und Einzeltransaktionen gleichermaßen betroffen.

Mit Einzeltransaktionen wurde im Jahr 2023 ein Volumen von knapp Mrd. 20 EUR erzielt (-49%), auf Portfolioideals entfielen Mrd. 12 EUR (-56 %).

Der Handelsverband Deutschland (HDE) blickt in seiner Jahrespressekonferenz am 31. Januar 2024 auf ein schwaches Jahr 2023 zurück. So verliert der Einzelhandel preisbereinigt 3,5 % an Umsatz gegenüber dem Vorjahr.

3. Geschäftsverlauf und Lage

3.1 Ertragslage

Das sich im Geschäftsjahr vor Gewinnabführung ergebende Ergebnis beläuft sich auf TEUR 884 (Vj. TEUR 3.072). Die Ergebnisveränderungen stellen sich im Verhältnis zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebliche Leistungen ¹⁾	50.722	47.731	2.991
Betriebliche Aufwendungen ²⁾	49.641	44.540	5.101
EBIT	1.081	3.191	-2.110
Finanzergebnis ³⁾	-111	-32	-79
Ergebnis vor Steuern	970	3.159	-2.189
Steuern	-86	-87	1
Ergebnis vor Ergebnisabführung	884	3.072	-2.188

¹⁾ Summe Umsatzerlöse, Bestandsveränderung und sonstige betriebliche Erträge

²⁾ Summe Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Personalaufwand, Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen

³⁾ Summe der Zinserträge und -aufwendungen

Die betrieblichen Leistungen in Höhe von TEUR 50.722 (Vj. TEUR 47.731) bestehen im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr erwirtschafteten Umsatzerlösen. Diese setzen sich zum Großteil aus Objektmanagement-Leistungen TEUR 21.886 (Vj. TEUR 19.449), Umlagen für Personal-/Bürokosten TEUR 15.615 (Vj. TEUR 14.252) sowie Vermietungshonoraren TEUR 10.014 (Vj. TEUR 7.557) zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzerlöse um TEUR 4.738 gestiegen. Dies ist auf mehrere Effekte zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus Vermietungshonoraren sind um TEUR 2.457 gestiegen, hingegen sind die Umsatzerlöse aus Generalplanung um TEUR 1.275 zurück gegangen. Zugleich erhöhten sich die Umsatzerlöse aus Objektmanagement-Leistungen um TEUR 1.642 sowie die Umlagen für Personal-/Bürokosten um TEUR 1.363. Die Erlöse aus Weiterbelastungen sanken um TEUR 413. Es ergab sich eine Bestandsminderung in Höhe von TEUR 2.440 (Vj. TEUR 864) aufgrund der Korrektur des Ausweises noch nicht abgerechneter Leistungen aus den Vorräten in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. In diesem Zuge wurde das Vorratsvermögen vollständig ausgebucht und eine Bestandsminderung sowie in gleicher Höhe Umsatzerlöse und Forderungen erfasst.

Die betrieblichen Aufwendungen unterteilen sich im Wesentlichen in TEUR 16.944 (Vj. TEUR 15.325) für den mit den Umsatzerlösen in Verbindung stehenden Materialaufwand, in TEUR 24.583 (Vj. TEUR 21.289) für Personalaufwendungen sowie TEUR 8.067 (Vj. TEUR 7.319) für sonstige betriebliche Aufwendungen. Der Anstieg des Materialaufwands ist insbesondere mit der um TEUR 2.532 gestiegenen Konzernumlage sowie den um TEUR 229 gesunkenen Vermietungsprovisionen zurückzuführen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 748 resultiert primär aus um TEUR 360 gestiegenen Kosten für Büroaufwendungen, um TEUR 277 gestiegenen Reisekosten infolge der vollständigen Aufhebung der Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Ausbruch des Coronavirus. Zudem kommen um TEUR 175 höhere Kosten für Unternehmenswerbung sowie einen Rückgang der sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen, insbesondere durch die Fremdpersonalkosten, in Höhe von TEUR 360.

Insgesamt ist das Ergebnis gesunken, da die betrieblichen Aufwendungen stärker angestiegen sind als die betrieblichen Leistungen.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber 2022 um TEUR 3.103 auf TEUR 21.180 (Vj. TEUR 18.077) erhöht.

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen um TEUR 28 zurückgegangen, was im Wesentlichen auf Abschreibungen auf die Büro- und Geschäftsausstattungen zurückzuführen ist. Das Umlaufvermögen hat sich um TEUR 3.115 erhöht. Dies geht einher mit einem Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 1.716 und einem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um TEUR 3.305, was insbesondere auf die im Jahr 2023 noch nicht abgerechneten Honorare für Objektmanagementleistungen zurückzuführen ist, und einer Steigerung des Kassenbestands und der Guthaben bei Kreditinstituten um TEUR 444. Entgegen steht dem Anstieg der Forderungen der Rückgang der noch nicht abgerechneten Leistungen in Höhe von TEUR 2.440 aufgrund der oben beschriebenen Ausweisänderung.



Die Erhöhung der Passivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen Rückstellungen um TEUR 1.787, was sich insbesondere aus einer Zunahme der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und für Tantiemen für Mitarbeiter sowie der anderen Rückstellungen ergibt. Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls um TEUR 1.315 angestiegen. Hier sind die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern um TEUR 1.769 angestiegen. Dies ist im Wesentlichen mit einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus der Konzernumlage in Höhe von TEUR 2.532 und einem Anstieg der Cashpool Verbindlichkeiten sowie der Verbindlichkeiten aus der umsatzsteuerlichen Organschaft zu erklären. Dem wirkt ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung um TEUR 2.188 entgegen.

Durch das unveränderte Eigenkapital ergibt sich dadurch eine leicht gesunkene Eigenkapitalquote von 23,6 % (Vj. 27,7 %) gegenüber dem Vorjahr.

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich anhand einer zusammengefassten Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2023	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.650	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.184	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	443	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.670	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.113	

Der Finanzmittelfonds setzt sich im Geschäftsjahr und im Vorjahr nahezu ausschließlich aus liquiden Mitteln, d.h. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristigen Bankverbindlichkeiten zusammen.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft sind wir insgesamt zufrieden.

3.3 Kennzahlen

Für die Gesellschaft wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand nachstehender Kennzahlen dargestellt.

	2023	2022	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	52.096 ¹⁾	47.358		
EBIT	1.081	3.191		

Im Geschäftsjahr wurde der Ausweis für noch nicht schlussgerechneten Honoraren für Objektmanagementleistungen korrigiert, da für diese Leistungen die Voraussetzungen zur Umsatzrealisation vorliegen. Die Vergleichbarkeit der Umsatzerlöse mit dem Vorjahr ist insofern eingeschränkt.

3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Wir haben für das Geschäftsjahr spürbar sinkende Umsatzerlöse sowie ein spürbar sinkendes EBIT jeweils im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert. In diesem Kontext bedeutete „spürbar sinkend“ einen Rückgang von über 5%. Entgegen unseren Erwartungen sind die Umsatzerlöse um 10% gestiegen. Der Anstieg lässt sich, neben der Beeinflussung durch die oben beschriebene Umgliederung (+9%) mit höheren Vermietungshonoraren aufgrund der gestiegenen Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge sowie höheren Objektmanagementhonoraren infolge indexierter Mieten (+1%) erklären.

Das EBIT ist hingegen unserer Erwartung um 66% stark gesunken. Dies ist im Wesentlichen mit den spürbar gestiegenen teilweise nicht umlagefähigen Personalkosten im Zuge der Inflation zu begründen, sowie gestiegener Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

4. Finanzsituation

Die mfi Shopping Center GmbH finanziert sich im Wesentlichen durch laufende Einnahmen aus dem operativen Honorargeschäft durch Erbringung von Management-Dienstleistungen. Für die Honorare aus der Gestellung von Centermanagementpersonal sowie die Honorare für die Verwaltungskosten des Centermanagementbüros erhält die Gesellschaft unterjährige Vorauszahlungen. Die Gesellschaft führt aktuell keine Darlehen. Weiterhin ist die Gesellschaft in das gruppenweite Cash-Pooling mit der URW Germany GmbH als Cashpool-Führerin eingebunden.



Innerhalb der Gruppe ist die Finanzierung der Entwicklungsprojekte / Bestandsobjekte von wesentlicher Bedeutung. Die URW Germany GmbH unterstützt die Tochtergesellschaften hierbei regelmäßig durch die Übernahme von Haftungserklärungen. Zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Bestandsobjekten ist eine Kombination aus Fremdkapital und Eigenkapital notwendig.

5. Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagement

Das Risikoprofil der mfi Shopping Center GmbH ist mittelbar von Konjunkturschwankungen des Einzelhandels geprägt, die einen entsprechenden Einfluss auf das Vermietungsgeschäft ausüben können und somit auch die Ertragschancen des damit verbundenen Honorargeschäfts der Gesellschaft beeinflussen können. Daneben bestehen allgemeine Risiken in der Durchsetzbarkeit von Nebenkostenforderungen der betreuten Immobilien aufgrund aktueller Rechtsprechungen. Diese Ausfallrisiken haben ebenfalls mittelbaren Einfluss auf das Honorargeschäft der Gesellschaft.

Des Weiteren ist die mfi Shopping Center GmbH als zentrale Dienstleistungsgesellschaft wesentlich von der Entwicklung der Tochtergesellschaften der Unibail-Rodamco-Westfield Germany Gruppe geprägt. Entsprechende Objekt- sowie Projektrisiken des URW-Portfolios wirken sich auch auf die Gesellschaft aus. Ähnliche Risiken sind beeinflusst von der Entwicklung des Portfolios von betreuten Drittobjekten.

Hierzu ist es erforderlich, diese Risiken rechtzeitig zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten. Dabei ist für unternehmerische Entscheidungen immer die Summe aller Einzelrisiken, bereinigt um konzerninterne Risikobeziehungen, im Verhältnis zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der gesamten Unibail-Rodamco-Westfield Gruppe relevant.

Um Objekt- und Projektrisiken zu beherrschen, sind bei der URW ein Objekt-, ein Projekt- und ein Finanzcontrolling installiert.

Im Projekt- und Objektcontrolling werden mit Hilfe standardisierter Instrumente die einzelnen Objekte und Projekte systematisch erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht. Durch diesen kontinuierlichen Prozess ist gewährleistet, dass Einzelrisiken frühzeitig erkannt werden. Im Finanzcontrolling werden dann die finanziellen Auswirkungen dieser Einzelrisiken systematisch im Rahmen der vierteljährlichen Hochrechnungen für das laufende Geschäftsjahr und im Rahmen des Planungsprozesses bezüglich der zukünftigen Entwicklung der mfi Shopping Center GmbH bewertet und zusammengefasst abgebildet.

Darüber hinaus werden situationsbedingt zusätzliche Einzelanalysen durchgeführt (z.B. Szenario Berechnungen, Worst-Case-Betrachtungen, Chancenanalysen).

Im Rahmen des Finanzcontrollings wird die Liquidität des Unternehmens, aber auch die der relevanten Betriebs- und Projektgesellschaften, ständig überprüft und an die aktuellen Entwicklungen angepasst.

Insgesamt wird dem Management der mfi Shopping Center GmbH durch das Controlling eine Informationsbasis zur Verfügung gestellt, um wirtschaftliche Entscheidungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation zu treffen.

Die nachfolgend berichteten Risiken werden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft dargestellt und umfassen grundsätzlich einen Prognosezeitraum von einem Jahr vom Abschlussstichtag.

5.2 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Neben den Risiken, die sich mittelbar aus negativen Konjunkturschwankungen des Einzelhandels auf die erzielbaren Vermietungserlöse ergeben können, bestehen allgemeine Risiken in der Durchsetzbarkeit von Forderungen aufgrund aktueller Rechtsprechung. Dem Ausfallrisiko solcher Forderungen wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Chancen bestehen durch den Erwerb und Bau neuer Center, aber auch durch das Akquirieren neuer Managementverträge für Center im Fremdeigentum.

Durch das im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erbrachte aktive Mieter- und Mietflächenmanagement ergeben sich zukünftige Chancen in Bezug auf eine Steigerung der Rohmieten ihrer Kunden. Ferner sieht die Gesellschaft aufgrund der allgemeinen Erholung der wirtschaftlichen Lage ebenfalls Chancen in der Steigerung umsatzbasierter Mieten ihrer Kunden. Diese Entwicklung der Mieten wirkt sich wiederum positiv auf das eigene Geschäft aus und bildet zukünftige Chancen im eigenen Honorargeschäft.

Ausfallrisiken im Bereich der Forderungen werden durch regelmäßige Analysen der Altersstruktur der Forderungen zusammen mit einem ausgeprägten Mahnwesen begegnet.

Daneben bestehen noch folgende allgemeine Risiken:

Ein weiteres Risiko besteht aus strukturellen Veränderungen der Umgebung. So könnten neu errichtete Shopping Center in unmittelbarer Nähe eine Verschärfung des Wettbewerbs sowie den Verlust von potenzieller Kundschaft für unsere Mieter bedeuten. Derzeit ist der Geschäftsführung über solche Pläne nichts bekannt.

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spielt eine entscheidende Rolle für die Geschäftsentwicklung. Insbesondere die regionale Konjunkturentwicklung bestimmt die Richtung und die Intensität der Nachfrage nach Produkten unserer Mieter. Eine globale Wirtschaftskrise sowie eine hohe Inflation mit einem Einbruch der volkswirtschaftlichen Entwicklung würde zu deutlichen Umsatzerlösen mit entsprechenden Ergebnisflüssen bei unseren Mieter führen, was somit auch Einfluss auf die durchsetzbare Miethöhe und den Leerstand unserer Mietflächen haben könnte. Der Erfolg der mfi Shopping Center Management GmbH hängt somit im Wesentlichen direkt vom Erfolg der Shopping Center ab, höhere Mieteinnahme und eine hohe Wiedervermietung führen zu steigenden Umsatzerlösen durch höhere Honorare.

Insgesamt sehen wir, unverändert zum Vorjahr, für die Gesellschaft auf Basis der in unseren Planungen zugrunde gelegten Prämissen keine bestandsgefährdenden Risiken. Aufgrund der sich laufend verändernden Situation ist die weitere Entwicklung jedoch fortlaufend zu beobachten.



Durch das im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erbrachte aktive Mieter- und Mietflächenmanagement ergeben sich zukünftige Chancen in Bezug auf eine Steigerung der Rohmieten ihrer Kunden. Ferner sieht die Gesellschaft aufgrund der allgemeinen Erholung der wirtschaftlichen Lage ebenfalls Chancen in der Steigerung umsatzbasierter Mieten ihrer Kunden. Diese Entwicklung der Mieten wirkt sich wiederum positiv auf das eigene Geschäft aus und bildet zukünftige Chancen im eigenen Honorargeschäft.

6. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die wirtschaftliche Schwächephase hält auch zum Jahreswechsel 2023/24 an. Nach einem preis-, saison- und kalenderbereinigten Rückgang des BIP um 0,3 % zum Jahresende 2023 deuten aktuelle Frühindikatoren noch nicht auf eine rasche konjunkturelle Erholung hin. Mit einem rückläufigen Trend der Inflation, steigenden Reallöhnen und einer allmählichen Belebung der Weltwirtschaft dürften sich zentrale Belastungsfaktoren für die deutsche Wirtschaft aber im Verlauf dieses Jahres verringern und eine vor allem binnengesellschaftlich getragene Erholung einsetzen, führt das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz der Bundesrepublik Deutschland (BMWK) in seiner Pressemitteilung vom 15. Januar 2024 aus.

JLL führt in seinem Ausblick für 2024 aus, dass je nachdem, wie sich die Zentralbanken in ihrer Zinspolitik positionieren, sich im Laufe des Jahres 2024 auch rasch eine dynamischere Aufwärtsentwicklung ergeben könnte. Aus der aktuellen Marktsituation heraus erachtet JLL für das Jahr 2024 ein Transaktionsplus von 20-30 % gegenüber 2023 als realistisch. Darin enthalten ist auch eine Rückkehr institutioneller Anleger, die nahezu das gesamte Jahr 2023 im Beobachtungsmodus operiert haben. JLL bemerkte bereits, dass sie langsam aktiver werden und Immobilien wieder mehr in den Fokus rücken. Dies umso mehr, weil die Renditen von Staatsanleihen stark gesunken sind und bei realer Betrachtung nach Abzug der Inflation erneut in den negativen Bereich zurückgefallen sind.

Nach einem schwierigen Jahr 2023 rechnet der Handelsverband Deutschland (HDE) mit zumindest leicht verbesserten Umsätzen für den Einzelhandel im laufenden Jahr. Im Vorjahresvergleich steigen die Umsätze demnach nominal um 3,5 %, real entspricht das einem Plus von 1 %. Gleichzeitig bleiben aber viele Risiken für den Konsum. Dazu gehören die Kriege in der Ukraine und in Nahost sowie der sich verschärfende Arbeitskräftemangel, berichtete der HDE in seiner Pressekonferenz am 31. Januar 2024.

Die Gestaltung des Kundenerlebnisses bleibt weiterhin im Fokus. Durch marketinggetriebene Prozesse sind wir bestrebt, die Shopping Center mit einem Profil zu positionieren, das Demographie, Umweltaspekte und Wettbewerbssituation in vollem Umfang Rechnung trägt. In diesem Zusammenhang erwarten wir auch für das Projektgeschäft positive Impulse im Jahr 2024.

Die Neu- und Nachvermietungen von freistehenden Mietflächen sowie die weitere Optimierung der Shopping Center werden auch in den kommenden Geschäftsjahren fortgesetzt, so dass auch hier weiterhin mit der Umsetzung weiterer Projekte und Umbaumaßnahmen für das Jahr 2024 gerechnet werden kann.



Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gesellschaft werden für das Jahr 2024 im Vergleich zum Berichtsjahr spürbar steigende Umsatzerlöse und ein spürbar steigendes EBIT erwartet. Leicht steigend bedeutet in diesem Zusammenhang ein Anstieg von bis zu 5 % und spürbar ansteigend bedeutet ein Anstieg von über 5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Düsseldorf, 28. Juni 2024

mfi Shopping Center Management GmbH

- Geschäftsführung -

Jakub Albert

Mariana Antal

Paul Douay

Götz Haßmann

Andreas Hohlmann

Nils Lange

Olaf Sebastian Ley

Natalie Lohaus

Luisa Lorentz-Leder

Birte Scheffig

Constantin Wiesmann

Bernhard Wünstel

Philipp von Wallenberg-Pachaly

Christian Zimmermann

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die mfi Shopping Center Management GmbH, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der mfi Shopping Center Management GmbH, Düsseldorf, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der mfi Shopping Center Management GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.



Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens tätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens tätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsyst em und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungs nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmens tätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.



•beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

•führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 28. Juni 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Velder, Wirtschaftsprüfer

Hoffmann, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde am 5.August 2024 festgestellt.