

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

Düsseldorf

Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Der Konzernabschluss zum 31.12.2023 wurde am 25. Juli 2024 festgestellt.

Bericht des Aufsichtsrates

an die Gesellschafterversammlung der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

Prüfung des Jahresabschlusses

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft, Berlin, Niederlassung Düsseldorf, hat den von den Geschäftsführern nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH für das Geschäftsjahr 2023 und den Lagebericht geprüft und am 10. Mai 2024 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vorgelegen. Sie wurden in der Sitzung des Aufsichtsrates am 25. Juli 2024 ausführlich besprochen. Die den Jahresabschluss prüfenden Wirtschaftsprüfer haben an der Sitzung teilgenommen und über ihre Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat nahm das Prüfungsergebnis der Abschlussprüfer zustimmend zur Kenntnis.

Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses und des Lageberichts hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt und den Jahresabschluss gebilligt.

Dem Vorschlag der Geschäftsführer vom 13. Mai 2024 über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung und Finanzlage an.

Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2023 sind durch den gemäß dem Gesellschafterbeschluss der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH am 30. Mai 2023 gewählten Abschlussprüfer, KPMG AG Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft, Berlin, Niederlassung Düsseldorf, Niederlassung Düsseldorf, geprüft worden. Dem Konzernabschluss ist am 10. Mai 2024 der Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind zusammen mit dem Prüfungsbericht des Konzernabschlussprüfers dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem geprüft worden.

Der Aufsichtsrat hat gegen den vorgelegten Konzernabschluss und den vorgelegten Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den Konzernabschluss gebilligt.

Düsseldorf, den 25. Juli 2024

Der Aufsichtsrat

Jakub Skwarlo, Vorsitzender / Chairman

IFRS KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG (in TEUR)

	ANHANG	2023	2022
Erlöse aus Vermietung	1	63.258	61.594
Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten		20.027	18.563



	ANHANG	2023	2022
Aufwendungen aus Nebenkosten		-23.052	-22.716
Ergebnis aus Nebenkosten	2	-3.025	-4.153
Bewirtschaftungsaufwendungen	3	-7.587	-4.454
Ergebnis aus Vermietung		52.646	52.987
Erlöse aus Center Services und sonstigen Aktivitäten	4	76.526	73.092
Aufwendungen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten	5	-70.521	-65.973
Ergebnis aus Center Services und sonstigen Aktivitäten ^{*)}		6.005	7.119
Erlöse aus Development Services	6	12.990	12.410
Aufwendungen aus Development Services	7	-10.228	-10.941
Ergebnis aus Development Services ^{*)}		2.762	1.469
Gesellschaftskosten	8	-3.025	-4.118
Verwaltungskosten		-3.025	-4.118
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-	115.404
Buchwert der Abgänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-	-103.904
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	-	11.500
Abwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-75.081	-79.273
Bewertungsergebnis	10 / D.1	-75.081	-79.273
OPERATIVES ERGEBNIS VOR FINANZIERUNGSKOSTEN (EBIT)		-16.693	-10.316
Finanzerträge	11	293	58
Finanzaufwendungen	11	-15.759	-16.973
Finanzergebnis		-15.466	-16.915
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes von Eigenkapitalinstrumenten	12	-	-2.354
Ergebnis aus at Equity bewerteten Beteiligungen	13	-11.784	-426
Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	14	391	98
ERGEBNIS VOR STEUERN		-43.552	-29.913
Ertragsteuern	15	3.064	-907
PERIODENERGEBNIS		-40.488	-30.820
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	16	-1.673	-2.505
PERIODENERGEBNIS (Gesellschafter des Mutterunternehmens)		-38.815	-28.315

^{*)} Ausweisänderung nach IAS 8 (siehe Abschnitt B.IX. des Konzernanhangs)



IFRS KONZERNBILANZ

(in TEUR)

	ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		1.009.483	1.084.968
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1	924.086	991.781
Zum beizulegenden Zeitwert bewertet		924.086	991.781
Sachanlagen	2	15.037	16.965
Immaterielle Vermögenswerte	3	40	1
Darlehen und Forderungen	4	5.743	-
Beteiligungen	5	-	200
Vertragsvermögenswerte (Langfristig)	6	765	221
Aktive Latente Steuern	14	10.642	10.441
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	7	53.170	65.359
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		230.302	201.019
Forderungen aus Leistungen	8	36.185	31.822
Aus dem Immobilienbestand		12.269	9.359
Aus sonstigen Leistungen		23.916	22.463
Vertragsvermögenswerte (kurzfristig)	9	210	-
Sonstige Vermögenswerte	10	18.897	23.710
Forderungen aus Einkommensteuer		1.565	397
Forderungen aus Umsatzsteuer		-	956
Sonstige Forderungen		12.755	17.740
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		4.577	4.617
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11	174.941	145.418
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	12	69	69
AKTIVA		1.239.785	1.285.987
Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Kapital		515.220	554.035
Gezeichnetes Kapital		118.896	118.896
Kapitalrücklage		264.104	264.104
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		171.035	199.350
Periodenergebnis (Gesellschafter des Mutterunternehmens)		-38.815	-28.315



Anteile ohne beherrschenden Einfluss		27.750	29.423
KONZERNEIGENKAPITAL		542.970	583.458
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		478.262	634.945
Langfristige Darlehen und Kredite	13	423.025	572.790
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	13	11.627	12.756
Passive Latente Steuern	14	43.541	49.296
Pensionsrückstellungen		69	103
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		218.553	67.584
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15	44.262	46.663
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		35.122	33.945
Sonstige Verbindlichkeiten		6.078	9.631
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		3.062	3.087
Vertragsverbindlichkeiten (kurzfristig)		-	165
Kurzfristige Darlehen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13	152.413	2.347
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	13	2.903	4.685
Ertragssteuerverbindlichkeiten	16	9.448	7.087
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	17	3.083	1.497
Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit	18	6.444	5.140
PASSIVA		1.239.785	1.285.987

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
(in TEUR)

	ANHANG	2023	2022
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis		-40.488	-30.820
Abschreibungen		5.203	6.323
Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	75.081	79.273
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	C.6	-	-11.500
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten	C.9	-	2.354
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	C.10	11.784	426
Finanzergebnis	C.8	15.466	16.915
Ertragsteuern	C.12	-3.064	907
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern		63.982	63.878



	ANHANG	2023	2022
Gezahlte Ertragsteuern		-2.645	-4.989
Gezahlte Zinsen ^{*)}	F	-15.759	-16.973
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-3.049	16.101
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		42.529	58.017
Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienportfolio	D.1	-7.112	-9.956
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	C.6	-	115.404
Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen	D.2	-3.231	-8.039
Auszahlungen für den Erwerb von Immateriellen Vermögenswerten	D.2	-83	-
Engagements in finanzielle Vermögenswerte		2.105	3.023
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen		-	17
Einzahlungen aus dem Verkauf von finanziellen Vermögenswerten		200	-
Einzahlungen aus Ausleihungen ggü. assoziierten Unternehmen		1.612	2.948
Erhaltene Zinsen		293	58
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-8.321	100.432
Finanzierungstätigkeit			
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	D.13	-	-80.162
Auszahlung zur Tilgung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen	D.13	-4.685	-4.685
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-4.685	-84.847
Veränderung des Finanzmittelfonds im Berichtszeitraum		29.524	73.602
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		145.418	71.816
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		174.941	145.418

^{*)} Ausweisänderung nach IAS 8 (siehe Abschnitt F. des Konzernanhangs)

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode und Überleitung zur Bilanz		31.12.2023	31.12.2022
Zahlungsmittel	D.11	174.941	145.418
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		174.941	145.418

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

(in TEUR)

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Konzernergebnis
Stand zum 31. Dezember 2021	118.896	264.104	239.889	-41.455
Periodenergebnis	-	-	-	-28.315

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Konzernergebnis
Gesamtergebnis	-	-	-	-28.315
Ergebniszuweisung	-	-	-41.454	41.454
Zugang von Minderheitsanteilen	-	-	915	-
Stand zum 31. Dezember 2022	118.896	264.104	199.350	-28.315
Periodenergebnis	-	-	-	-38.815
Gesamtergebnis	-	-	-	-38.815
Ergebniszuweisung	-	-	-28.315	28.315
Stand zum 31. Dezember 2023	118.896	264.104	171.035	-38.815
	Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Konzerneigenkapital	
Stand zum 31. Dezember 2021	581.435	26.329		607.764
Periodenergebnis	-28.315	-2.505		-30.820
Gesamtergebnis	-28.515	-2.505		-30.820
Ergebniszuweisung	-	-		-
Zugang von Minderheitsanteilen	915	5.599		6.514
Stand zum 31. Dezember 2022	554.035	29.423		583.458
Periodenergebnis	-38.815	-1.673		-40.488
Gesamtergebnis	-38.815	-1.673		-40.488
Ergebniszuweisung	-	-		-
Stand zum 31. Dezember 2023	515.220	27.750		542.970

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Geschäftsmodell

Das Kerngeschäft der Unibail-Rodamco-Westfield Germany Gruppe (im Folgenden: URW Germany Gruppe oder URW) ist der Betrieb und die Entwicklung sowie Verwaltung von Flagship Shopping Destinations. Unibail-Rodamco-Westfield betreibt derzeit insgesamt 19 Shopping Center in Deutschland, von denen sich vier im eigenen Portfolio der Unibail-Rodamco-Westfield Germany Gruppe befinden. Jährlich verzeichnen diese Center rund 140 Millionen Besucher. Neben dem Center- und Facilitymanagement sowie der Vermietung bildet das Asset Management für Investoren und Partner einen wesentlichen Geschäftsschwerpunkt. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf modernen Shoppingdestinationen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Unser französischer Unibail-Rodamco-Westfield Mutterkonzern entwickelt aktuell ein Neubauprojekt in Deutschland mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 1,5 Milliarden Euro: Westfield Hamburg-Überseequartier in der Hamburger HafenCity. Der deutsche Teilkonzern erbringt in diesem Zusammenhang umfangreiche Development Leistungen. Ergänzt wird dieses durch zahlreiche Projektentwicklungen im Bestandsportfolio.

Der Konzern befindet sich mit seinem Geschäftsmodell im Wettbewerb mit anderen Shopping-Center Betreibergesellschaften in Deutschland und nimmt hier eine führende Rolle ein.

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen



Das Geschäftsjahr unserer Gruppe 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 dämpfen 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 2023 ein Volumen von knapp Mrd. 20 EUR erzielt (- 49% im Vergleich zum Vorjahr), auf Portfoli-deals 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 3,4 % an Umsatz gegenüber dem Vorjahr.

3. Geschäftsverlauf und Lage

3.1 Ertragslage

Änderung des Ausweises der Erlöse und Kosten aus Center Services und sonstigen Aktivitäten sowie Development Services.

Zur besseren Einsicht in die Ertragslage wurden in der Konzerngesamtergebnisrechnung in 2023 die Erlöse und Aufwendungen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten sowie Development Services nicht mehr zusammengefasst in den sonstigen Erlösen und Aufwendungen im sonstigen Ergebnis, sondern gesondert dargestellt. Darüber hinaus wurden entsprechende Ergebnislinien „Ergebnis aus Center Services und sonstigen Aktivitäten“ sowie „Ergebnis aus Development Services“ hinzugefügt und der Vorjahresausweis entsprechend angepasst.

Die Ergebnisveränderungen stellen sich im Verhältnis zum Vorjahr im Wesentlichen wie folgt dar:

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	2023	2022	Veränderung
IFRS KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG (in TEUR)			
Ergebnis aus Vermietung	52.646	52.987	-341
Ergebnis aus Center Services und sonstigen Aktivitäten	6.005	7.119	-1.114
Ergebnis aus Development Services	2.762	1.469	1.293
Verwaltungskosten	-3.025	-4.118	1.094
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	11.500	-11.500
Bewertungsergebnis	-75.081	-79.273	4.192
OPERATIVES ERGEBNIS VOR FINANZIERUNGSKOSTEN (EBIT)	-16.693	-10.316	-6.376
Finanzergebnis (einschl. Erträge aus finanziellen Vermögenswerten)	-15.075	-16.817	1.742
Neubewertung von Finanzinstrumenten	-	-2.354	2.354
Ergebnis aus at Equity bewerteten Beteiligungen	-11.784	-426	-11.359
ERGEBNIS VOR STEUERN	-43.552	-29.913	-13.639
Ertragsteuern	3.064	-907	3.971
PERIODENERGEBNIS	-40.488	-30.820	-9.668
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-1.673	-2.505	832
PERIODENERGEBNIS (Gesellschafter des Mutterunternehmens)	-38.815	-28.315	-10.500

Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Verlust von TEUR -38.815 abgeschlossen, was einem Anstieg des Verlustes gegenüber dem Vorjahr von TEUR 10.500 entspricht.



Das Ergebnis aus Vermietung ist im Geschäftsjahr um TEUR 341 gesunken. Dabei sind die Erlöse aus Vermietung unter anderem aufgrund der Verminderung von Leerständen um TEUR 1.664 angestiegen. Die Bewirtschaftungsaufwendungen sind um TEUR 3.133 angestiegen. Ursächlich für den Anstieg der Bewirtschaftungsaufwendungen sind höhere Wertberichtigungen auf Mietforderungen aufgrund des allgemeinen Kreditrisikos sowie Insolvenzen. Dementgegen ist das Ergebnis aus Nebenkosten um TEUR 1.128 bedingt durch den Abschluss von Nebenkostenpauschalen in Vorjahren angestiegen.

Das Ergebnis aus Center Services und sonstigen Aktivitäten beinhaltet das Nettoergebnis aus Managementverträgen und sonstigen Aktivitäten und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.114 vermindert. Die Erlöse aus Center Services und sonstigen Aktivitäten im Berichtsjahr um TEUR 3.434 angestiegen. Diese Entwicklung basiert im Wesentlichen auf dem Anstieg der Erlöse für Center Services, die durch den Rückgang der in Vorjahren gewährten Corona-bedingten Nachlässe bei Property Management Fees geprägt waren, welche im Berichtsjahr nicht erneut gewährt wurden. Dabei haben sich die korrespondierenden Aufwendungen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.548 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der dem Bereich zugerechneten Personalkosten um TEUR 4.306 aufgrund höherer Gehälter sowie höherer erfolgsabhängiger Vergütung zurückzuführen. Weiterhin sind die Kosten für Center Services um TEUR 1.234 aufgrund von realisierten Kosteneinsparungen gesunken.

Das Ergebnis aus Development Services beinhaltet im Wesentlichen das Netto-Ergebnis aus Verträgen für Neubau-/Umbauprojekte und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.293 erhöht. Bei einem Anstieg der Erlöse aus Development Services um TEUR 580 aufgrund gestiegener abrechenbarer Leistungen waren die Aufwendungen aus Development Services mit TEUR 713 rückläufig. Dabei hat der Rückgang von externen Kosten für Development Services von TEUR 1.748 aufgrund von Kosteneinsparungen den Anstieg der dem Bereich zugerechneten Personalkosten um TEUR 764 aufgrund höherer Gehälter sowie höherer erfolgsabhängiger Vergütung überkompensiert.

Der Rückgang der Verwaltungskosten um TEUR 1.094 resultiert im Wesentlichen aus einer Reduzierung der auf die eigenen Shopping Center verrechneten Kosten aufgrund von Effizienzsteigerungen.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Vorjahres von TEUR 11.500 enthielt mit TEUR 115.404 Erlöse abzüglich Verkaufskosten sowie mit TEUR -103.904 die Abgänge der Buchwerte einschließlich abgegrenzter Vermögenswerte aus Mietanreizen des in 2022 veräußerten Objektes Gera Arcaden (Gera).

Das Bewertungsergebnis enthält die Auf- und Abwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte. Das mit TEUR 75.081 negative Bewertungsergebnis betrifft die Bewertungsergebnisse aller Center und ist im Wesentlichen durch einen Anstieg der Diskontierungszinssätze und Korrekturen der Wachstumsraten begründet, um den aktuellen Marktbedingungen Rechnung zu tragen.

Bei einem um TEUR 1.742 verbesserten Finanzergebnis zeigt sich der positive Volljahreseffekt aus Tilgungen der gruppeneigenen Finanzierung in 2022.

Die Verminderung des Ergebnisses aus at-Equity-bewerteten Beteiligungen um TEUR -11.359 auf TEUR -11.784 ist im Wesentlichen auf negative Bewertungsergebnisse der at-Equity Beteiligungen an den Gropius Passagen sowie des Paunsdorf Centers zurückzuführen.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
IFRS KONZERNBILANZ (in TEUR)			
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	1.009.483	1.084.768	-75.485
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	924.086	991.781	-67.695
Sachanlagen	15.037	16.965	-1.928
Immaterielle Vermögenswerte	40	1	39
Darlehen und Forderungen	5.743	-	5.743
Beteiligungen	-	200	-200
Vertragsvermögenswerte (langfristig)	765	221	544
Aktive Latente Steuern	10.642	10.441	201
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	53.170	65.359	-12.189
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	230.302	201.019	29.283
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.185	31.822	4.363
Vertragsvermögenswerte (kurzfristig)	210	-	210
Sonstige Vermögenswerte	18.897	23.710	-4.813
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	174.941	145.418	29.523
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	69	69	0

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
AKTIVA	1.239.785	1.285.987	-46.202
Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Kapital	515.220	554.035	-38.815
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	27.749	29.423	-1.674
KONZERNEIGENKAPITAL	542.970	583.458	-40.488
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	478.262	634.945	-156.683
Langfristige Darlehen und Kredite	423.025	572.790	-149.765
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	11.627	12.756	-1.129
Passive Latente Steuern	43.541	49.296	-5.755
Pensionsrückstellungen	69	103	-34
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	218.553	67.584	150.969
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	44.262	46.663	-2.401
Vertragsverbindlichkeiten (kurzfristig)	-	165	-165
Kurzfristige Darlehen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.413	2.347	150.066
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	2.903	4.685	-1.782
Verbindlichkeiten aus Steuern und sozialer Sicherheit	18.975	13.724	5.251
PASSIVA	1.239.785	1.285.987	-46.202

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber 2022 um TEUR 46.202 auf TEUR 1.239.785 vermindert. Erwähnenswert sind hierbei der Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der Objekte um TEUR 74.955, die saldiert mit den Zugängen im Wesentlichen von Anschaffungs- und Herstellungskosten und sonstigen Veränderungen mit TEUR 7.259, im Jahr 2023 zu einem Rückgang von TEUR 67.695 bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführt haben. Weiterhin haben sich die Sachanlagen um TEUR 1.928 auf TEUR 15.037 im Wesentlichen bedingt durch planmäßige Abschreibungen von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie von Nutzungsrechten aus Leasingverträgen vermindert. Die nach der Equity Methode bewerteten Beteiligungen haben sich um TEUR 12.189 auf TEUR 53.170, im Wesentlichen bedingt durch Bewertungsverluste, verringert.

Aus den kurzfristigen sonstigen Vermögenswerten wurde der im Vorjahr aufgrund der Endfälligkeit zum 31. März 2023 umgegliederte Senior Loan gegenüber der Paunsdorf S.à r.l. mit TEUR 5.743 wieder in die Darlehen und Forderungen umklassifiziert, da die Laufzeit bis zum 31. März 2028 verlängert wurde

Die Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte ist im Wesentlichen durch Anstieg der „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ um TEUR 29.523 bedingt durch Mittelzuflüsse aus dem operativen Vermietungsgeschäft geprägt. Des Weiteren haben sich die sonstigen Vermögenswerte im Wesentlichen aufgrund der Umgliederung des langfristigen Senior Loans in die Darlehen und Forderungen um TEUR 4.813 vermindert und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 4.363 erhöht.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den Jahren 2023 und 2022 stellt sich wie folgt dar:

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Konzernergebnis
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL (in TEUR)				
Stand zum 31. Dezember 2021	118.896	264.104	239.889	-41.455
Periodenergebnis	-	-	-	-28.315
Gesamtergebnis	-	-	-	-28.315
Ergebniszuweisung	-	-	-41.454	41.454
Zugang von Minderheitsanteilen	-	-	915	

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Konzernergebnis
Stand zum 31. Dezember 2022	118.896	264.104	199.350	-28.315
Periodenergebnis	-	-	-	-38.815
Gesamtergebnis	-	-	-	-38.815
Ergebniszuweisung	-	-	-28.315	28.315
Zugang von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31. Dezember 2023	118.896	264.104	171.035	-38.815
Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital	Anteile ohne beherrschenden Einfluss		Konzerneigenkapital
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL (in TEUR)				
Stand zum 31. Dezember 2021	581.435		26.329	607.764
Periodenergebnis	-28.315		-2.505	-30.820
Gesamtergebnis	-28.515		-2.505	-30.820
Ergebniszuweisung	-		-	-
Zugang von Minderheitsanteilen	915		5.599	6.514
Stand zum 31. Dezember 2022	554.035		29.423	583.458
Periodenergebnis	-38.815		-1.673	-40.488
Gesamtergebnis	-38.815		-1.673	-40.488
Ergebniszuweisung	-		-	-
Zugang von Minderheitsanteilen	-		-	-
Stand zum 31. Dezember 2023	515.220		27.750	542.970

Das langfristige Fremdkapital ist um TEUR -156.683 im Wesentlichen bedingt durch die Umgliederung eines im Jahr 2024 endfälligen Darlehens mit TEUR 150.000 aus den langfristigen Darlehen und Kredite in die Position kurzfristigen Darlehen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf TEUR 478.262 gesunken. Weiterhin sind die passiven latenten Steuern durch die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 5.755 gesunken. Darüber hinaus haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasing um TEUR 1.129 vermindert.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um TEUR 150.969 aufgrund der Umgliederung des in 2024 endfälligen Darlehens in den kurzfristigen Bereich gestiegen. Des Weiteren haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 2.401 sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing um TEUR 1.782 vermindert. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Steuern und sozialer Sicherheit mit TEUR 5.251 resultiert aus dem gestiegenen zu versteuerndem Ergebnis.

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

Die gezahlten Zinsen werden zur besseren Einsicht in die Finanzlage des Konzern nunmehr im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit und nicht mehr im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Cashflow Übersicht	2023	2022
(in TEUR)		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42.529	58.017
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.321	100.432



Cashflow Übersicht	2023	2022
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.685	-84.847
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	29.523	73.602
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	145.418	71.816
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	174.941	145.418

3.3 Kennzahlen

Für den Konzern wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand nachstehender Kennzahlen dargestellt.

Kennzahlen (in Mio. EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Umsatzerlöse	152,8	147,1
EBIT (vor Bewertungsergebnis und Ergebnis aus Verkäufen)	58,4	57,5

Für die Berechnung des EBIT (vor Bewertungsergebnis und Ergebnis aus Verkäufen) wurde ausgehend vom operativen Ergebnis vor Finanzierungskosten der Aufwand aus dem Bewertungsergebnis sowie das Ergebnis aus Verkäufen hinzugerechnet.

Die Umsatzerlöse, welche aus Erlösen aus Vermietung, Erlösen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten sowie Erlösen aus Development Services, sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 % angestiegen. Das EBIT (vor Bewertungsergebnis und Ergebnis aus Verkäufen) ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 % gestiegen. Der Anstieg der Kennzahlen ergibt sich insbesondere aus dem operativen Geschäft im Jahr 2023.

3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Das Geschäftsjahr verlief für die URW positiv. Im Vorjahr hatten wir sowohl in Bezug auf die Umsatzerlöse als auch das EBIT (vor Bewertungsergebnis und Ergebnis aus Verkäufen) einen leichten Anstieg von bis zu 5 % prognostiziert, während die Ist-Zahlen einen Anstieg von 3,9 % bzw. 1,6 % zeigten. Damit wurde die Prognose getroffen.

4. Finanzsituation

Die URW Germany Gruppe finanziert sich im Wesentlichen durch langfristige Darlehen von der Unibail-Rodamco-Gruppe bzw. von CPPIB (Canada Pension Plan Investment Board, Toronto/Kanada). Innerhalb der Gruppe ist die Finanzierung der Entwicklungsprojekte und Bestandsobjekte von wesentlicher Bedeutung. Zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten und Bestandsobjekten ist eine Kombination aus Fremdkapital und Eigenkapital notwendig.

5. Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagement

Die Projektentwicklung und der Betrieb von Flagship Shopping Destinations, das Kerngeschäft der URW, ermöglicht auf der einen Seite Ertragschancen. Andererseits gehen damit aber auch Projektrisiken einher. Entscheidend für die URW ist nicht die Frage, ob Risiken eingegangen werden, sondern in welchem Umfang und wie diese beherrscht und Chancen gesichert werden können.

Hierzu ist es erforderlich, diese Risiken rechtzeitig zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten. Um 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 zielen wir darauf ab, 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 URW bewertet und zusammengefasst abgebildet.

Die Risiken werden hierbei in Bezug auf Ihre Eintrittswahrscheinlichkeit in die drei Stufen gering, moderat und hoch eingeteilt.

Darüber hinaus werden situationsbedingt zusätzliche Einzelanalysen durchgeführt (z.B. Szenarioberechnungen, 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 URW durch das Controlling eine Informationsbasis zur Verfügung gestellt, um wirtschaftliche Entscheidungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation zu treffen.

Wir haben die Auswirkungen des Klimawandels auf den Konzern analysiert und erwartet insbesondere für die Shopping Center erhöhte Anforderungen an Umweltstandards. Der Konzern hat hierzu entsprechende besondere Maßnahmen getroffen und Ziele definiert, um weiterhin nachhaltig zu agieren.



Die nachfolgend beschriebenen Risiken sind nach Ihrer Bedeutung für den Konzern absteigend aufgeführt. In Bezug auf Ihre Eintrittswahrscheinlichkeit werden die Risiken eher gering als moderat eingestuft.

5.2 Besondere Risiken und Chancen

Die Risiken durch den Ausbruch der Coronapandemie sind im Geschäftsjahr 2023 stark rückläufig, werden jedoch weiterhin fortlaufend und gesondert analysiert.

Geopolitische Risiken, wie z.B. Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise und des Nah-Ost Konflikts auf die Marktentwicklung in Europa, können sich nachteilig auf unsere Entwicklung auswirken, z.B. in Form von steigenden Energiekosten für die betreuten und eigenen Shopping Center.

Refinanzierungsrisiken

In vergangenen Geschäftsjahren wurden die Bestandsfinanzierungen der Objekte Höfe am Brühl in Leipzig, Minto in Mönchengladbach sowie teilweise der Pasing Arcaden in München durch langfristige Gesellschafterdarlehen sowie langfristige Darlehen eines ausländischen Pensionsfonds ersetzt.

Für das Objekt Palais Vest, Recklinghausen, dessen bisherige Darlehensfinanzierung zum 30. Januar 2020 ausgelaufen ist, wurde zu diesem Datum eine Refinanzierung über fünf Jahre abgeschlossen.

Für das zum 28. Juni 2024 auslaufende externe Darlehen der Pasing Arcaden befindet sich der Konzern derzeit in Verhandlungen mit dem Darlehensgeber über eine Verlängerung.

In Bezug auf die im ersten Halbjahr 2025 auslaufenden Gesellschafterdarlehen haben die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen mit vier separaten Vertragsänderungen im Mai 2024 Stundungsvereinbarungen ihrer Darlehen bis 31.12.2025 mit auflösender Bedingung im Falle vereinbarter Verlängerungen oder Verkäufe vereinbart.

Die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentliche Tochtergesellschaft Palais Vest GmbH ist infolge eines Wertverfalls ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nicht in der Lage, ihre Verbindlichkeiten aus dem gegenwärtig erzielbaren Veräußerungserlös vollständig zurückzuzahlen. Aus diesem Grund wurde die Rückzahlung der Verbindlichkeiten, soweit es zwischenzeitlich nicht zu einer Veräußerung der Immobilie kommt, bis zum 31. Dezember 2025 gestundet. Bei einer Veräußerung der Immobilie im Prognosezeitraum besteht eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens mittels des Veräußerungserlöses. Für den Fall eines zu geringen Veräußerungserlöses besteht eine mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündbare Kreditlinie, die in Anspruch genommen werden kann. Diese Ereignisse und Gegebenheiten zeigen, dass eine wesentliche Unsicherheit bei diesem bedeutsamen Tochterunternehmen besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Tochterunternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko für das Tochterunternehmen darstellt.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsengpässe in der Gruppe können sich dadurch ergeben, wenn zur Wahrnehmung von Projektchancen kurzfristige Akquisitionen vorgenommen werden und der damit verbundene Kapitalbedarf in der Liquiditätsplanung der Gesellschaft nicht enthalten war. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass ein solcher Bedarf durch eine weitere Stärkung der Eigen- oder Fremdkapitalbasis der URW in Abstimmung mit unseren Gesellschaftern gedeckt werden wird.

Der Konzern ist größtenteils durch Gesellschafterdarlehen finanziert. Insoweit ergibt sich im Falle eines Refinanzierungsbedarfs oder im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Gesellschafters ein Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko für die URW.

Der Konzern verfügt über Avallinien in Höhe von Mio. 12 EUR, von denen zum Stichtag Avale in Höhe von Mio. 4,4 EUR. in Anspruch genommen wurden. Darüber hinaus besteht eine Cash Pooling Vereinbarung innerhalb des Konzerns zur Absicherung kurzfristiger Liquiditätsengpässe bei einzelnen Tochterunternehmen.

Bewertungsrisiken

Generell können makroökonomische Risiken sowie eine wiederkehrende, länger anhaltende Pandemie die aus unserem Immobilienbesitz resultierenden zukünftigen Zahlungsströme wieder belasten mit der Folge, dass die Marktbewertung (Fair Value) weiter unter Druck kommt, insbesondere auch durch entsprechend erschwerte Neu- und Nachvermietungen.

Projektrisiken und Chancen

Sollten sich die im Jahr 2024 geplanten Projekte/Umstrukturierungen nicht oder ggf. nur mit Zeitverzögerungen realisieren lassen, so sind entsprechende Wertkorrekturen bzw. Verschiebungen in der Ertrags- und Liquiditätsplanung vorzunehmen.

Assetmanagementrisiken und -chancen

Durch den Aufbau eines eigenen Portfolios an Shopping Centern, insbesondere mit dem Halten von selbst entwickelten und dem Erwerb bestehender Shopping Center, erweitert die URW ihre Geschäftsfelder und schafft ein weiteres Standbein. Hierbei können mit den Mieterträgen aus den Bestandsobjekten unter normalen Bedingungen nachhaltig stetige Erlöse generiert werden und sich weitere Chancen über Bewertungsgewinne bei der Verbesserung der Immobilien ergeben.

Fee Business Chancen und Risiken

Sollten in Zukunft auslaufende Centermanagementverträge nicht verlängert bzw. durch neue übernommenen Centermanagementverträge kompensiert werden, so sind entsprechende Wertkorrekturen bzw. Verschiebungen in der Ertrags- und Liquiditätsplanung vorzunehmen.

Forderungsausfallrisiken



Es bestehen aktuell weiterhin Risiken von Forderungsausfällen, da Teile unserer Mieter noch von den Auswirkungen der Coronapandemie der Vorjahre betroffen sind und des Weiteren inflationsbedingte Kostensteigerungen im Jahr 2023 und im Folgejahr zu Unsicherheiten führen könnten. Auch weitere Insolvenzen im Bereich unserer Kunden können wir aktuell nicht ausschließen.

Rechtliche Risiken

Der Konzern steht in Rechtsbeziehungen zu einer Vielzahl von Dritten und ist insoweit auch rechtlichen Risiken ausgesetzt. Der Konzern verfügt über eine Rechtsabteilung, der in Abstimmung mit dem Vorstand das Risikomanagement der rechtlichen Risiken obliegt; insbesondere werden hier Rechtstreitigkeiten bzw. drohende Rechtstreitigkeiten systematisch erfasst, verfolgt, bewertet und adressiert. Uns sind keine signifikanten Rechtsrisiken bekannt.

Haftungsrisiken

Im Rahmen von Projektfinanzierungen verbundener Unternehmen sowie Grundstückserwerben durch diese Unternehmen hat die URW Bürgschaften und Mithaftungserklärungen für Unternehmen im Konsolidierungskreis übernommen bzw. Patronatserklärungen abgegeben. Diese Haftungsrisiken bestehen daher nur innerhalb des Konzerns. Haftungsrisiken für nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen bestehen nicht. Akute Inanspruchnahmen aus diesen abgegebenen Erklärungen drohen der URW derzeit nicht.

6. Voraussichtliche Entwicklung

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 binnenwirtschaftlich 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 bemerkt 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, Umwelaspekte und Wettbewerbssituation in vollem Umfang Rechnung trägt.

Die Neu- und Nachvermietungen von freistehenden Mietflächen sowie die weitere Optimierung der Shopping Center werden auch in den kommenden Geschäftsjahren fortgesetzt.

Wir haben für das Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Berichtsjahr leicht steigende Umsatzerlöse sowie ein leicht steigendes EBIT (vor Bewertungsergebnis und Ergebnis aus Verkäufen) prognostiziert. In diesem Kontext bedeutet „leicht steigend“ einen Anstieg von bis zu 5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Auf Basis der in unseren Planungen zugrunde gelegten Prämissen sehen wir für den Konzern keine bestandsgefährdenden Risiken. Aufgrund der sich laufend verändernden Situation wird die weitere Entwicklung jedoch weiterhin kontinuierlich von uns beobachtet.

Düsseldorf, den 10. Mai 2024

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

- Geschäftsführung -

Mariana Antal

Bruno Escur

Dirk Hünnerbein

Constantin Wiesmann

Paul Douay

Andreas Hohlmann

Olaf Ley



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Unibail-Rodamco-Westfield Germany 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bei einem bedeutsamen Tochterunternehmen

Wir verweisen auf Angabe L.V.2 im Konzernanhang sowie die Angaben in Abschnitt 5.2 „Refinanzierungsrisiken“ des Konzernlageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentliche Tochtergesellschaft Palais Vest GmbH infolge eines Wertverfalls ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nicht in der Lage ist, ihre Verbindlichkeiten aus dem gegenwärtig erzielbaren Veräußerungserlös vollständig zurückzuzahlen. Aus diesem Grund wurde die Rückzahlung der Verbindlichkeiten, soweit es zwischenzeitlich nicht zu einer Veräußerung der Immobilie kommt, bis zum 31. Dezember 2025 gestundet. Bei einer Veräußerung der Immobilie im Prognosezeitraum besteht eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens mittels des Veräußerungserlöses. Für den Fall eines zu geringen Veräußerungserlöses besteht eine mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündbare Kreditlinie, die in Anspruch genommen werden kann. Wie in Angabe L.V.2 im Konzernanhang und Abschnitt 5.2 des Konzernlageberichts dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit bei diesem bedeutsamen Tochterunternehmen besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Tochterunternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB für das Tochterunternehmen darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 10. Mai 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Velder, Geschäftsführer

Hoffmann, Geschäftsführer

IFRS Konzernanhang zum 31. Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

A. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

I. ANWENDUNG DER IFRS-VORSCHRIFTEN

II. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

III. VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS

IV. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

B. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

I. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGSVORSCHRIFTEN

II. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

1. KONSOLIDIERUNGSKREIS

2. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

3. TOCHTERUNTERNEHMEN MIT WESENTLICHEN NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN

III. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

IV. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

V. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

VI. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

VII. LEASING

VIII. FINANZINSTRUMENTE

1. ORIGINÄRE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

2. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

3. WERTMINDERUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

IX. ERLÖSE UND AUFWENDUNGEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

X. ERTRAGSTEUERN

XI. RÜCKSTELLUNGEN

XII. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

XIII. KURZ- UND LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

XIV. ZUR VERÄÜBERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

1. BEWERTUNG



-
- 2. DARSTELLUNG UND ANGABEN
 - C. ERLÄUTERUNGEN ZUR IFRS KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
 - 1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG
 - 2. ERGEBNIS AUS NEBENKOSTEN
 - 3. BEWIRTSCHAFTUNGSaufWENDUNGEN
 - 4. ERLÖSE AUS CENTERSERVICES UND SONSTIGEN AKTIVITÄTEN
 - 5. aufWENDUNGEN AUS CENTER SERVICES UND SONSTIGEN AKTIVITÄTEN
 - 6. ERLÖSE AUS DEVELOPMENT SERVICES
 - 7. aufWENDUNGEN AUS DEVELOPMENT SERVICES
 - 8. GESELLSCHAFTSKOSTEN
 - 9. ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN
 - 10. BEWERTUNGserGEBNIS
 - 11. FINANZERGEBNIS
 - 12. ANPASSUNGEN DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES VON EIGENKAPITALINSTRUMENTEN
 - 13. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN
 - 14. ERTRÄGE AUS FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN
 - 15. ERTRAGSTEUERN
 - 16. ANTEILE OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS
 - D. ERLÄUTERUNGEN ZUR IFRS KONZERNBILANZ
 - 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN
 - 2. SACHANLAGEN
 - 3. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
 - 4. DARLEHEN UND FORDERUNGEN
 - 5. BETEILIGUNGEN
 - 6. VERTRAGSVERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)
 - 7. NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTETE BETEILIGUNGEN
 - 8. FORDERUNGEN AUS LEISTUNGEN
 - 9. VERTRAGSVERMÖGENSWERTE (KURZFRISTIG)
 - 10. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE
 - 11. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE



- 12. ZUR VERÄÜBERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE
- 13. LANG-/ KURZFRISTIGE FINANZSCHULDEN
- 14. LATENTE STEUERN
- 15. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN
- 16. ERTRAGSSTEUERVERBINDLICHKEITEN
- 17. UMSATZSTEUERVERBINDLICHKEITEN
- 18. VERBINDLICHKEITEN AUS SOZIALER SICHERHEIT
- E. ERLÄUTERUNGEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
- F. ERLÄUTERUNGEN ZUR IFRS KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- G. ERLÄUTERUNGEN ZUM IFRS KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL
- H. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN, HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND NICHT BILANZIERTE SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
- I. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
- J. ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZUM ABSCHLUSSPRÜFER
- K. EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG
- L. SONSTIGE ANGABEN
- I. ALLGEMEINE INFORMATION
- II. GEZEICHNETES KAPITAL UND STIMMRECHTE
- III. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT
- IV. KAPITALMANAGEMENT
- V. RISIKOFAKTOREN
- 1. RISIKOMANAGEMENT
- 2. BESONDERE RISIKEN UND CHANCEN

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1: KONSOLIDIERUNGSKREIS

HINWEIS: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AHK	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
AS Holding GmbH	AS Holding GmbH, Düsseldorf
bp	Basispunkte
bzw.	beziehungsweise

CPPIB	Canadian Pension Plan Investment Board, Luxemburg
DCF	Discounted Cash-Flow
EPRA	European Public Real Estate Association
EU	Europäische Union
Gera Arcaden GmbH	Gera Arcaden GmbH, Düsseldorf
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gropius S.à r.l.	Gropius S.à r.l., Luxemburg
HGB	Handelsgesetzbuch
IAS(s)	International Accounting Standard(s)
IASB	International Accounting Standard Board
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee des IASB, und Bezeichnung der Interpretationen des Interpretations Committee
IFRS IC	IFRS Interpretations Committee
IFRS(s)	International Financial Reporting Standard(s)
IPUC	Investment Properties under Construction
KG	Kommanditgesellschaft
Minto GmbH	Minto GmbH, Düsseldorf
MU	Mutterunternehmen
Neukölln Kino GmbH	Neukölln Kino Betriebsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Neumarkt 14 KG	Neumarkt 14 Projekt GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Palais Vest GmbH	Palais Vest GmbH, Düsseldorf
Pasing GmbH	Pasing GmbH, Düsseldorf
Paunsdorf S.à r.l.	Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l., Luxemburg
Purple Grafton S.à r.l.	Purple Grafton S.à r.l., Luxemburg
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors, London
SIC	Standing Interpretations Committee
sog.	sogenannte
TU	Tochterunternehmen
UR Beteiligungs GmbH	Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf
URW Germany	Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf
URW Germany Gruppe	Konzernverbund der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf als Mutterunternehmen sowie sämtlicher im Rahmen der Konsolidierung einbezogenen Unternehmen
URW SE	Unibail-Rodamco-Westfield SE, Paris

A. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG



I. ANWENDUNG DER IFRS-VORSCHRIFTEN

Mit dem vorliegenden IFRS Konzernabschluss hat die Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH zum 31. Dezember 2023 - als nicht kapitalmarktorientiertes Unternehmen - freiwillig einen befreienden Konzernabschluss nach IFRS aufgestellt.

Der IFRS Konzernabschluss enthält die folgenden Bestandteile:

IFRS Konzernbilanz

IFRS Konzerngesamtergebnisrechnung

IFRS Konzerneigenkapitalspiegel

IFRS Konzernkapitalflussrechnung

IFRS Konzernanhang.

Nach § 315e Abs. 3 HGB erstellt die URW Germany Gruppe ihren Konzernabschluss freiwillig nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen nach Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (ABl. EG Nr. L 243 S. 1 vom 11. September 2002 sowie ABl. EG Nr. L 320 S. 1-481 vom 29. November 2008). Zusätzlich zu den internationalen Rechnungslegungsstandards sind weitere Anforderungen gemäß § 315e Abs. 1 HGB zu erfüllen, die sich insbesondere auf Angabepflichten im Konzernanhang sowie die Erstellung eines Konzernlageberichtes beziehen.

Internationale Rechnungslegungsgrundsätze im Sinne der EU-Verordnung (EG) sind die vom International Accounting Standards Board (IASB) erarbeiteten International Financial Reporting Standards (IFRS), die auf Ebene der EU ein Anerkennungsverfahren durchlaufen. In diesem sogenannten „Endorsement-Verfahren“ der Europäischen Kommission erlangen die IFRS Rechtsverbindlichkeit. Gegenstand dieses Verfahrens sind die Standards (IAS, IFRS) und die Interpretationen (IFRIC, SIC). Nicht transformiert (übernommen) werden das Rahmenkonzept und die „Grundlagen für Schlussfolgerungen“.

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 ist in Übereinstimmung mit den zu diesem Zeitpunkt von der EU anerkannten und anzuwendenden IFRS aufgestellt.

II. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das International Accounting Standard Board (IASB) hat verschiedene Änderungen bei bestehenden IFRS sowie neuen IFRS verabschiedet, die seit dem 1. Januar 2023 verpflichtend anzuwenden sind.

Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einem einzigen Geschäftsvorfall entstehen (Änderungen an IAS 12)

Zum 1. Januar 2023 wendete der Konzern erstmalig Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einem einzigen Geschäftsvorfall entstehen (Änderungen an IAS 12) an. Die Änderungen schränken den Anwendungsbereich der „Initial Recognition Exemption“ ein, indem sie Transaktionen ausschließen, die zu sich ausgleichenden, also gegenläufigen temporären Differenzen in gleicher Höhe führen - zum Beispiel Leasingverhältnisse und Schulden aus Entsorgungsverpflichtungen. Bei Leasingverhältnissen und Entsorgungsverpflichtungen müssen die zugehörigen latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten ab dem Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode erfasst werden, wobei alle kumulierten Auswirkungen als Anpassung der Gewinnrücklagen oder anderer Eigenkapitalbestandteile zu diesem Zeitpunkt ausgewiesen werden. Für alle anderen Transaktionen gelten die Änderungen für Transaktionen, die zu oder nach dem Beginn der frühesten dargestellten Periode eintreten. Der Konzern bilanzierte bislang latente Steuern auf Leasingverhältnisse und Entsorgungsverpflichtungen nach dem „integrally-linked“-Ansatz, was zu einem ähnlichen Ergebnis wie die Anwendung der Änderungen führte, außer dass die aktiven und passiven latenten Steuern auf Nettobasis erfasst wurden. Infolge der Änderungen erfasste der Konzern einen separaten latenten Steueranspruch in Bezug auf die Leasingverbindlichkeiten und eine latente Steuerschuld in Bezug auf die Nutzungsrechte. Es ergab sich jedoch keine Auswirkung auf die Konzernbilanz, da die erfassten aktiven und passiven latenten Steuern gemäß IAS 12.74 saldiert wurden. Die Änderungen hatten auch keine Auswirkungen auf die Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2022. Zum 31. Dezember hat der Konzern keine Entsorgungsverpflichtungen.

Globale Mindestbesteuerung

Der Konzern wendete Reform des internationalen Steuersystems - Mustervorschriften für Pillar 2 (Änderungen an IAS 12) nach der Veröffentlichung am 23. Mai 2023 an. Die Änderungen enthalten eine vorübergehende, verpflichtende und sofort anzuwendende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern, die sich aus der Einführung der globalen Mindestbesteuerung ergeben; zudem schreiben sie gezielte Anhangangaben über die Betroffenheit durch die Mindestbesteuerung vor (siehe Abschnitt D.14). Die verpflichtende Ausnahme ist rückwirkend anzuwenden. Da jedoch zum 31. Dezember 2022 in keinem der Länder, in denen der Konzern tätig ist, ein neues Gesetz zur Einführung der globalen Mindestbesteuerung bereits galt oder in Kürze gelten sollte und zu diesem Zeitpunkt keine damit verbundenen latenten Steuern erfasst wurden, hat die rückwirkende Anwendung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Wesentliche Angaben zu Rechnungslegungsmethoden

Der Konzern wendete auch Angaben zu Rechnungslegungsmethoden (Änderungen an IAS 1 und an Practice Statement 2) zum 1. Januar 2023 erstmalig an. Obwohl die Änderungen nicht zu einer Änderung der Rechnungslegungsmethoden selbst führten, wirkten sie sich auf die im Konzernabschluss vorgenommenen Anhangangaben zu den Rechnungslegungsmethoden aus. Die Änderungen schreiben „wesentliche Angaben zu Rechnungslegungsmethoden“ anstelle von „Darstellung der maßgeblichen Rechnungslegungsmethoden“ vor. Darüber hinaus bieten sie auch Leitlinien für die Berücksichtigung von Wesentlichkeitsaspekten zu Angaben über Rechnungslegungsmethoden, die den Unternehmen helfen, nützliche und unternehmensspezifische Anhangangaben über die Rechnungslegungsmethoden bereitzustellen, die die Abschlussadressaten für das Verständnis anderer im Konzernabschluss enthaltenen Informationen benötigen. Die Geschäftsführung überprüfte die Rechnungslegungsmethoden und aktualisierte in einigen Fällen die in Abschnitt B. dargestellten Informationen entsprechend den geänderten Vorgaben.

III. VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS



Der IASB hat mehrere Änderungen an Standards verabschiedet, die erst künftig verpflichtend anzuwenden sind. Diese sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Erstmalige Anwendung	Neue oder geänderte Standards
1. Januar 2024	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen - Änderungen an IAS 1 und Klassifizierung von Schulden als kurz- bzw. langfristig - Änderungen an IAS 1 Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion - Änderungen an IFRS 16 Anwendung Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen - Änderungen an IAS 7 und IFRS 7
1. Januar 2025	Fehlende Umtauschbarkeit - Änderungen an IAS 21
noch offen	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen - Änderungen an IFRS 10 und IAS 28

Der Konzern hat deren Auswirkungen auf die Rechnungslegung beurteilt. Aus den Änderungen ergaben sich keine wesentlichen Effekte.

IV. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen.

Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese den Sachanlagen, den zum Verkauf bestimmten Immobilien oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Für eine genauere Beschreibung verweisen wir auf Abschnitt D.1.

In der Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird beschrieben, welche Entscheidungen im Konzern hinsichtlich dieser Sachverhalte getroffen werden.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Ausweis und Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem

- auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Für eine genauere Beschreibung verweisen wir auf Abschnitt D.1.
- auf die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern. Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Für eine genauere Beschreibung verweisen wir auf Abschnitt C.12 und D.14.

Klassifizierung von Immobilien-Leasingverträgen - der Konzern als Leasinggeber

Die URW Germany Gruppe hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet oder dass der Barwert der Mindestleasingzahlungen nicht im Wesentlichen der Gesamthöhe des beizulegenden Zeitwerts der Gewerbeimmobilie entspricht, festgestellt, dass im Wesentlichen alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverhältnisse.

Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten

Der Konzern nutzt eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten zu berechnen. Die Wertberichtigungsquoten werden auf der Grundlage der bisherigen Zahlungsquoten sowie Überfälligkeitsdauer in Tagen für verschiedene (nach Kriterien dem Kundentyp und der Bonitätseinstufung sowie der Abdeckung durch ein Akkreditiv oder eine andere Form der Kreditversicherung) zu Gruppen zusammengefasste Kundensegmente mit ähnlichen Ausfallmustern bestimmt.

Die Wertberichtigungstabelle basiert anfänglich auf den historischen Ausfallquoten des Konzerns. Anschließend kalibriert der Konzern die Tabelle, um seine historischen Kreditausfälle ggf. an zukunftsbezogene Informationen anzupassen, sofern hier wesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. Wenn beispielsweise davon ausgegangen wird, dass sich prognostizierte wirtschaftliche Rahmenbedingungen (wie das Bruttoinlandsprodukt) im Laufe des kommenden Jahres verschlechtern, was zu einem Anstieg der Kreditausfälle in der Retail Sparte führen kann, dann werden ggf. die historischen Ausfallquoten angepasst. Zu jedem Abschlussstichtag werden die historischen Ausfallquoten überprüft und Änderungen der zukunftsbezogenen Schätzungen analysiert.

Die Beurteilung des Zusammenhangs zwischen historischen Ausfallquoten, prognostizierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und erwarteten Kreditausfällen stellt eine wesentliche Schätzung dar. Die Höhe der erwarteten Kreditausfälle hängt von Änderungen der Umstände und der prognostizierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die historischen Kreditausfälle des Konzerns und die Prognose der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind möglicherweise nicht repräsentativ für die tatsächlichen Ausfälle der Kunden in der Zukunft. Informationen über die erwarteten Kreditverluste bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten des Konzerns sind in den Erläuterungen zu D.8. enthalten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden fast vollständig durch externe Gutachter bewertet. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Cash Flows auf den Abschlussstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der diversen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt.



Die URW Germany Gruppe geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts weitestgehend aus nicht im Ermessen der URW Germany Gruppe liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinsen. Die wesentlichen Bewertungsmethoden sowie Auswirkungen von Schätzungen (Sensitivitätsanalyse) werden in den Kapiteln B.V. bzw. D.I erläutert.

Der Konzern traf die folgenden Ermessensentscheidungen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bestimmung der Höhe und des Zeitpunkts von Erlösen aus Verträgen mit Kunden haben:

- Identifizierung der Leistungsverpflichtungen in einem gebündelten Vertrag über die Erbringung von Generalplanungs- und Projektmanagementleistungen

Der Konzern erbringt Generalplanungs- und Projektmanagementleistungen, die entweder gemeinsam oder in Einzelverträgen geregelt werden. Diese Leistungen stellen künftig zu erbringende Dienstleistungen dar und bilden einen Teil des ausgehandelten Geschäfts zwischen dem Konzern und dem Kunden. Der Konzern hat festgestellt, dass die Leistungen in einem gebündelten Vertrag nicht eigenständig abgrenzbar sind. Der Kunde kann hieraus keinen gesonderten Nutzen ziehen und die Leistungen sind im Vertragskontext nicht eigenständig abgrenzbar. Beide Vertragsbestandteile führen zu gegenseitigen Änderungen oder Anpassungen und sind in hohem Maße voneinander abhängig und eng miteinander verbunden. Demzufolge behandelt der Konzern Generalplanungs- und Projektmanagementleistungen als eine einheitliche Leistungsverpflichtung.

- Bestimmung des Zeitpunkts der Erfüllung der Generalplanungsleistungen und Projektmanagementleistungen IFRS 15.123(a)

Der Konzern ist zu dem Schluss gekommen, dass die Erlöse aus den Generalplanungs- und Projektmanagementleistungen über einen bestimmten Zeitraum zu erfassen sind, da dem Kunden der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er diesen gleichzeitig verbraucht. Die Tatsache, dass ein anderes Unternehmen die Generalplanungs- und Projektmanagementdienstleistungen, die der Konzern bisher erbracht hat, nicht erneut erbringen müsste, beweist, dass dem Kunden der Nutzen aus der Leistung zufließt und er gleichzeitig die Leistung des Konzerns nutzt, während der Konzern diese erbringt. Der Konzern kam zu dem Schluss, dass die inputbasierte Methode am besten geeignet ist, um den Fortschritt der Generalplanungsleistungen zu ermitteln, da ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Arbeitsaufwand des Konzerns (d. h. den angefallenen Arbeitsstunden) und der Übertragung der Dienstleistung auf den Kunden besteht. Der Konzern erfasst Erlöse auf der Basis der aufgewandten Arbeitsstunden im Verhältnis zu den gesamten erwarteten Arbeitsstunden für die Fertigstellung der Dienstleistung.

- Überlegungen zur Frage „Prinzipal oder Agent“ (IFRS 15.B34)

Der Konzern bedient sich bei der Erbringung seiner Dienstleistungen im Rahmen der Generalplanung oder des Projektmanagements externer Dienstleister und Lieferanten. Der Konzern hat festgestellt, dass er Verfügungsgewalt über die erbrachten Leistungen hat, bevor sie auf den Kunden übergehen, und dass er in der Lage ist, über die Nutzung zu bestimmen oder den Nutzen aus der Ausrüstung zu ziehen. Die nachfolgend aufgeführten Indikatoren stützen die Feststellung, dass der Konzern Verfügungsgewalt über die Güter hat, bevor sie auf den Kunden übergehen, und dass er demnach bei derartigen Verträgen analog den Vorjahren als Prinzipal auftritt und somit die Kosten für die Zulieferung als „Cost of Sales“ erfasst:

- Der Konzern ist in erster Linie für die Erfüllung der Zusage verantwortlich, die spezifizierte Dienstleistung bereitzustellen.

- Der Konzern kann die Preisgestaltung für die bezogenen Dienstleistungen vollständig nach eigenem Ermessen beeinflussen. Die Gegenleistung des Konzerns aus diesen Verträgen basiert nicht ausschließlich auf der Differenz zwischen dem maximalen Kaufpreis, den der Kunde zu zahlen bereit ist, und dem zwischen dem Konzern und dem Dienstleister/Lieferanten vereinbarten Endpreis.

- Bestimmung der Methode zur Schätzung der variablen Gegenleistung und Beurteilung der Begrenzung nach IFRS 15.123(b)

Die genannten Verträge enthalten kein Rückgaberecht oder Mengenrabatte, die zu einer variablen Gegenleistung führen. Es besteht lediglich eine Gewährleistungspflicht, der mit einem Einbehalt Rechnung getragen wird.

- Berücksichtigung einer signifikanten Finanzierungskomponente in einem Vertrag nach IFRS 15.123(b)

Der Konzern erbringt individuelle Generalplanungs- und Projektmanagementleistungen, die sich zum Teil über mehrere Jahre erstrecken können. Bei dieser Art von Verträgen werden in der Regel Zahlungspläne oder Anzahlungen vereinbart. Der Konzern kam zu dem Schluss, dass die Verträge, bei denen der Kunde Anzahlungen leistet, aufgrund der Zeitspanne zwischen der Bezahlung der Dienstleistung durch den Kunden und ihrer Übertragung auf den Kunden sowie aufgrund der marktüblichen Zinssätze eine Finanzierungskomponente enthalten, die jedoch aufgrund des niedrigen Grenzfremdkapitalzinssatzes des Konzerns und dem Gesamtvolumen der Verträge von derzeit 2,43 % (Vorjahr: 1,57 %) nicht signifikant ist.

B. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

I. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund der Einbeziehung der nachfolgenden Gesellschaften in den befreienden IFRS-Konzernabschluss der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH (kurz: URW Germany), der nach den §§ 290 ff. HGB aufgestellt, geprüft und offen gelegt wird, sind die nachfolgend in der Tabelle aufgeführten Gesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB (Kapitalgesellschaften) bzw. § 264b HGB (Personenhandelsgesellschaften) von der Verpflichtung befreit, einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen und prüfen zu lassen sowie ihren Jahresabschluss offen zu legen:

Nr.	Gesellschaft	Befreiung gemäß	Inanspruchnahme der Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 bzw. § 264b HGB von der	
			Aufstellung und Prüfung des Lageberichts	Offenlegung
0170	mfi Immobilien Marketing GmbH, Düsseldorf	§ 264 Abs. 3 HGB	X	X



Nr.	Gesellschaft	Befreiung gemäß	Inanspruchnahme der Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 bzw. § 264b HGB von der	
			Aufstellung und Prüfung des Lageberichts	Offenlegung
0348	mfi einundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	§ 264b HGB		X
0349	mfi zweiundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	§ 264b HGB		X
0351	mfi dreiundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	§ 264b HGB		X

II. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

1. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2023 umfasst das Mutterunternehmen, insgesamt 20 Tochterunternehmen, zwei assoziierte Unternehmen und ein Gemeinschaftsunternehmen. Die assoziierten Unternehmen sowie das Gemeinschaftsunternehmen wurden nach der at equity-Methode bewertet.

	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der vollkonsolidierten Unternehmen	20	19
Anzahl der nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen	3	3
Summe der Gesellschaften	23	22

Alle wesentlichen in- und ausländischen Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen, welche von der URW Germany Gruppe mittelbar oder unmittelbar beherrscht werden bzw. auf die die URW Germany maßgeblichen Einfluss ausübt, werden in den Konzernabschluss einbezogen.

Der Konsolidierungskreis ist als Anlage 1 zum Konzernanhang aufgeführt. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Unibail-Rodamco-Westfield Real Estate Management GmbH neu gegründet und per Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss mit einbezogen.

2. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik URW Germany unmittelbar oder mittelbar die Kontrolle hat. Es liegt Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 % vor. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, die jederzeit ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden für die gleiche Berichtsperiode aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Alle konzerninternen Salden, Geschäftsvorfälle, unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen und Dividenden werden in voller Höhe eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3 durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen.

Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten der Anteile dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten sind Aufwand der Periode, in der sie anfallen. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum Transaktionszeitpunkt bewertet.

Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Übersteigen die Anschaffungskosten der Anteile das zum beizulegenden Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen, so wird ein Goodwill angesetzt. Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern wird jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Falls der Unterschiedsbetrag negativ ist, wird er nach erneuter Überprüfung des erworbenen Nettovermögens als Ertrag vereinnahmt. Wird eine Gruppe von Vermögenswerten erworben, die keinen Geschäftsbetrieb darstellt und damit nicht nach den Vorschriften des IFRS 3 zugeht, wird der Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis der beizulegenden Zeitwerte aufgeteilt.

3. TOCHTERUNTERNEHMEN MIT WESENTLICHEN NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN



Im Zuge der Veräußerung der AS Holding GmbH, Düsseldorf (im Folgenden kurz: AS Holding) im Jahr 2015 sowie durch gesellschaftsrechtliche Strukturierung der Gruppe, erlangte ein Großteil der Shopping-Center bzw. Projektgesellschaften im Portfolio, wesentliche nicht beherrschende Anteile. Die folgenden Shopping-Center bzw. Projektgesellschaften sind hiervon betroffen:

Nr.	Gesellschaft	Nicht beherrschende Anteile in %	Nicht beherrschende Anteile in %
		31.12.2023	31.12.2022
0342	Minto GmbH, Düsseldorf	15,00	15,00
0328	Höfe am Brühl GmbH, Düsseldorf	5,10	5,10
0345	Gera Arcaden GmbH, Düsseldorf	5,10	5,10
0205	Palais Vest GmbH, Düsseldorf	5,10	5,10
0615	Pasing Arcaden GmbH, Düsseldorf	5,10	5,10

Die nachfolgende Tabelle zeigt die kumulierten, verkürzten Finanzinformationen von Tochterunternehmen vor Konsolidierung, an denen die AS Holding Minderheitsanteile hält:

AS Holding GmbH, Düsseldorf	31.12.2023 / 2023	31.12.2022 / 2022
FINANZINFORMATIONEN		
Langfristige Vermögenswerte	64.114	67.799
Kurzfristige Vermögenswerte	10.180	9.040
Langfristiges Fremdkapital	35.709	43.595
Kurzfristiges Fremdkapital	11.150	2.988
Ergebnis aus Vermietung	2.429	2.523
Periodenergebnis	-1.673	-2.505
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-923	-3.073
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-681	9.193
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	9.134

Im Vorjahr wurden die Gera Arcaden im Wege eines Asset Deals an einen Investor veräußert.

Im Jahr 2022 ist die bislang vollkonsolidierte Neumarkt 14 Projekt GmbH & Co. KG nach Veräußerung der Minderheitenanteile von 5,1% durch die AS Holding GmbH an die Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH angewachsen. Des Weiteren wurden im Vorjahr 9,9 % Anteile an der Minto GmbH von der Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH an die AS Holding veräußert.

III. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Bei jedem Immobilienerwerb (z.B. Erwerb eines Shopping Centers) muss URW Germany Gruppe beurteilen, ob der Erwerb einen Unternehmenszusammenschluss darstellt, der nach IFRS 3 zu bilanzieren wäre, oder den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten. Der Erwerb eines oder einer Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, ist kein Unternehmenszusammenschluss. Ein Geschäftsbetrieb besteht aus Ressourceneinsatz (Inputfaktoren) und darauf anzuwendende Verfahren (Prozesse), die Leistungen erbringen können und daraus Erträge erwirtschaften oder erwirtschaften können.

Der Erwerb eines Shopping Centers ohne Personalübernahme wird innerhalb der URW Germany Gruppe nicht als Unternehmenszusammenschluss qualifiziert, da es insoweit an Prozessen fehlt, die für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebs erforderlich sind. In den Berichtsperioden hatte URW Germany keine Immobilienerwerbe zu verzeichnen, die als Unternehmenszusammenschluss zu qualifizieren wären.

IV. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Sämtliche Tochterunternehmen haben ebenfalls den Euro als funktionale Währung.



Fremdwährungstransaktionen werden von Konzernunternehmen zu dem Zeitpunkt, zu dem der Geschäftsvorfall erstmalig ansetzbar ist, mit dem jeweils gültigen Kassakurs in die funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses in Euro umgerechnet. Differenzen aus der Abwicklung oder Umrechnung monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst.

V. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der EPRA zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Eine im Bau bzw. Entwicklung befindliche Immobilie (investment property under construction - IPUC), die nach Fertigstellung als eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie verwendet werden soll, fällt gemäß IAS 40.8 (e) auch in den Anwendungsbereich des IAS 40.

Für Immobilien, die zum Fair Value bewertet werden, wird der beizulegende Zeitwert durch einen unabhängigen externen Gutachter, der über eine entsprechende berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügt, ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt mindestens zweimal jährlich jeweils zum 30. Juni sowie 31. Dezember.

Dem externen Gutachter wurde Zugang zu allen bewertungsrelevanten Informationen wie z.B. Mietübersichten inkl. Leerstand, Mindestlaufzeiten, Mietanreize, Staffelmieten etc. gewährt. Die Bewertung wird in Übereinstimmung mit den RICS Valuation Standards VS 3.5 (8. Auflage), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London durchgeführt.

Der „Fair Value“ entspricht inhaltlich dem Market Value gemäß Valuation Standard (VS) 3.2 und wird als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Der Nettokapitalwert wird ermittelt durch die Discounted Cashflow-Methode (DCF), die grundsätzlich in zwei Phasen geteilt werden kann. In der sogenannten Phase 1 werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten von den zu erwarteten Erträgen im Detailbetrachtungszeitraum (im Bewertungsgutachten 10 Jahre) in Abzug gebracht, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und erwartete Entwicklungen der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Wiedervermietungskosten und sonstige Renovierungen, angenommene Leerstandszeiten, u.a. für den gesamten Detailbetrachtungszeitraum berücksichtigt. Alle Nettomieteinnahmen werden monatlich vorschüssig mit einem Diskontierungszinssatz (expliziter Zinssatz) auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Inflations- und Wachstumserwartungen sind bereits im Zahlungsstrom berücksichtigt und insofern nicht Bestandteil des Diskontierungszinssatzes.

In der Phase 2 wird im Modell des Gutachters am Ende des Detailbetrachtungszeitraums die Liegenschaft mit der „Income Capitalization Method“ kalkuliert. Dabei werden stabilisierte Marktmieteinnahmen und ein angemessener Kapitalisierungszinssatz (wachstumsimplizierter Zinssatz) zugrunde gelegt. Bei der Income Capitalization Method handelt es sich um ein statisches, einperiodisches Kalkulationsverfahren, bei dem keine explizite Darstellung von Mietentwicklungen oder Kosten im Zeitablauf vorgenommen wird. Die Auswirkungen von zeitlichen Veränderungen der Miete sowie weiterer Markt- oder Finanzfaktoren sind implizit im Kapitalisierungszins enthalten.

Bei der Bewertung wird ein Abschlag vom Gesamtwert (Bruttokapitalwert) um die potenziellen Veräußerungskosten und die Grunderwerbsteuer eines potentiellen Erwerbers, in Abhängigkeit des jeweiligen Standortes und unter Berücksichtigung der steuerlichen Situation der Immobilie, vorgenommen.

Die Überprüfung der Sachverständigeneinschätzung erfolgt im Wesentlichen über die aus den Wertermittlungsergebnissen abgeleiteten Wertindikatoren. Aus diesem Grund sind die gewählten Zinssätze überwiegend reziprok ermittelt, d.h. anhand von Vergleichstransaktionen.

Der gewählte Diskontierungszinssatz und Kapitalisierungszinssatz spiegeln das aus dem Markt abgeleitete Risiko in diesem Modell wider, d.h. der risikoangemessene Zinssatz, welcher zur Ermittlung des Marktwerts dient. Der Marktwert und die aus ihm abgeleiteten Indikatoren wie Nettoanfangsrendite und Bruttovervielfältiger können mit Vergleichstransaktionen abgestimmt werden. Demnach sind die gewählten Diskontierungszinssätze und Kapitalisierungszinssätze im angewendeten Bewertungsmodell aus Erfahrungswerten abgeleitet und werden zudem regelmäßig im Rahmen von Bewertungen von Transaktionen überprüft.

IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und nicht-finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten sind in Abschnitt E. aufgeführt.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingegangen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld stattfindet, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.



Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter des niedrigsten Levels, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Level 1 - In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Level 2 - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Level 3 - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Die URW Germany Gruppe wendet die Regelungen des IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ sowie das Positionspapier zu IFRS 13 der EPRA, der Vertretung börsennotierter Immobilienunternehmen in Europa, entsprechend an. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit öffentlicher Daten, der Komplexität der Immobilienbewertungen sowie der Tatsache, dass die Gutachter für ihre Bewertungen interne Mietübersichten der URW Germany Gruppe für die Bewertung der Vermögenswerte zugrunde legen, hält es die URW Germany Gruppe für angebracht, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Level 3 zu klassifizieren. Darüber hinaus werden vom Gutachter nicht beobachtbare Parameter, einschließlich der Annahme bezüglich der Wachstumsraten und Renditen, herangezogen, um den beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte von URW Germany Gruppe zu bestimmen.

In den Erläuterungen zur Konzernbilanz unter dem Posten D.1. „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden zusätzlich zu den oben gemachten Ausführungen quantitative Informationen zur Verfügung gestellt, um die angemessene Bewertung der Vermögenswerte der Gruppe beurteilen zu können.

VI. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden analog dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16 bzw. IAS 38 zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen bilanziert.

Die Restwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Stichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

VII. LEASING

Die URW Germany Gruppe als Leasingnehmer

In der URW Germany Gruppe wurden Leasingverhältnisse im Wesentlichen für die Geschäftsräume des Headquarters, gepachtete Parkhäuser sowie für die Anmietung der Centerbüros identifiziert, für die seit dem Jahr 2019 in Übereinstimmung mit IFRS 16 Nutzungsrechte zu aktivieren und eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren ist. Weiterhin bestehen kurzfristige oder geringwertige Leasingverhältnisse, welche gemäß der Vereinfachungsregel in IFRS 16 nicht kapitalisiert werden.

Die URW Germany Gruppe als Leasinggeber

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, sofern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Leasingnehmer übertragen werden, was zu einer Bilanzierung des Leasingobjekts beim Leasingnehmer führt. Alle anderen Leasingverträge werden als Operating-Leasingverträge bezeichnet.

Alle im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehenden Mietverhältnisse sind als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Die entsprechenden Leasingerträge werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag erfasst. Mit den Mietern werden im Wesentlichen Standardmietverträge über eine Laufzeit von 5 bis 10 Jahren abgeschlossen.

Im Rahmen von Leasingverhältnissen gewährte Mieteranreize wie mietfreie Zeiten, Staffelmieten und Baukostenzuschüsse werden in Übereinstimmung mit IFRS 16 als separater Vermögenswert im Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und über die Mindestlaufzeit des Mietverhältnisses aufgelöst.

Entmietungskosten im Zusammenhang mit neuen Baumaßnahmen werden zudem im Rahmen von IAS 40 als Herstellungskosten der Immobilie berücksichtigt.

Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie befindet sich der Konzern nach wie vor in Verhandlungen mit Mietern bzw. hat diese teilweise bereits abgeschlossen. Dabei ist der Konzern wie folgt vorgegangen:

Hat der Konzern zum Stichtag eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung über Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 mit einem Mieter geschlossen, wird diese in Übereinstimmung mit IFRS 16 nur dann als separater Vermögenswert im Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses aufgelöst, wenn ein materielles Mietzugeständnis des Mieters (z.B. Laufzeitverlängerung, Verschiebung der ersten Kündigungsfrist, Umsatzmiete statt Festmiete etc.) vorlag. Sofern kein materielles Zugeständnis des Mieters Teil der Vereinbarung ist, wird das Mietzugeständnis ergebniswirksam in der laufenden Periode verbucht, weil es sich regelmäßig um Mietzugeständnisse der laufenden Periode handelt.



In Fällen, in denen zum Stichtag keine wirksamen Vereinbarungen vorlagen, diese jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zeitnah geschlossen werden, bildete der Konzern einen Posten innerhalb der Forderung zur Erfassung von Mietvertragsanpassungen im Folgejahr in Form eines Rechnungsabgrenzungspostens. Entscheidend für die Klassifizierung als Vertragsanpassung nach IFRS 16 ist demnach die Tatsache, ob wesentliche Zugeständnisse des Mieters vorlagen oder vorliegen werden. Sämtliche Mietzugeständnisse der laufenden Periode bei denen keine Aussicht auf ein materielles Zugeständnis des Mieters besteht, wurden aufwandswirksam im Berichtsjahr erfasst.

VIII. FINANZINSTRUMENTE

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und beim anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

1. ORIGINÄRE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte für die Folgebewertung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab. Mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zu seinem beizulegenden Zeitwert sowie im Falle eines finanziellen Vermögenswerts, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zuzüglich der Transaktionskosten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, werden mit dem gemäß IFRS 15 ermittelten Transaktionspreis bewertet. In diesem Zusammenhang wird auf die Rechnungslegungsmethoden in Abschnitt IX. Erlöse aus Verträgen mit Kunden verwiesen.

Damit ein finanzieller Vermögenswert als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert und bewertet werden kann, dürfen die Cashflows ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen (solely payments of principal and interest - SPPI) auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen. Diese Beurteilung wird als SPPI-Test bezeichnet und auf der Ebene des einzelnen Finanzinstruments durchgeführt.

Das Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte spiegelt wider, wie ein Unternehmen seine finanziellen Vermögenswerte steuert, um Cashflows zu generieren. Je nach Geschäftsmodell entstehen die Cashflows durch die Vereinnahmung vertraglicher Cashflows, den Verkauf der finanziellen Vermögenswerte oder durch beides.

Käufe oder Verkäufe finanzieller Vermögenswerte, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird (marktübliche Käufe), werden am Handelstag erfasst, d. h. an dem Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswerts eingegangen ist.

Folgebewertung

Für die Folgebewertung werden finanzielle Vermögenswerte in vier Kategorien klassifiziert:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte mit Umgliederung kumulierter Gewinne und Verluste (Schuldinstrumente)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte ohne Umgliederung kumulierter Gewinne und Verluste bei Ausbuchung (Eigenkapitalinstrumente)
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente, Eigenkapitalinstrumente, Derivate)

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente)

Diese Kategorie hat die größte Bedeutung für den Konzernabschluss der URW Germany Gruppe. Der Konzern bewertet finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten,

und

- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinismethode bewertet und sind auf Wertminderungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Leistungen sowie Darlehen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte



Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte, finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden, oder finanzielle Vermögenswerte, die zwingend zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung oder des Rückkaufs in der nahen Zukunft erworben werden. Finanzielle Vermögenswerte mit Cashflows, die nicht ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen, werden unabhängig vom Geschäftsmodell als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert klassifiziert und entsprechend bewertet. Ungeachtet der vorstehend erläuterten Kriterien zur Klassifizierung von Schuldsinstrumenten in die Kategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet“ können Schuldsinstrumente beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden, wenn dadurch eine Rechnungslegungsanomalie beseitigt oder signifikant verringert würde.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden.

Diese Kategorie umfasst derivative Finanzinstrumente, börsennotierte Eigenkapitalinstrumente und bestimmte Schuldsinstrumente, bei denen sich der Konzern nicht unwiderruflich dafür entschieden hat, sie als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet zu klassifizieren. Dividenden aus börsennotierten Eigenkapitalinstrumenten werden ebenfalls als sonstiger Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn Rechtsanspruch auf Zahlung besteht.

Ein in einen hybriden Vertrag eingebettetes Derivat mit einer finanziellen oder nichtfinanziellen Verbindlichkeit als Basisvertrag wird vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, wenn die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit dem Basisvertrag verbunden sind, ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen wie das eingebettete Derivat die Definition eines Derivats erfüllen würde und der hybride Vertrag nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Eingebettete Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst werden. Eine Neubeurteilung erfolgt nur bei einer Änderung von Vertragsbedingungen, wenn es dadurch zu einer signifikanten Änderung der Cashflows kommt, die sich sonst aus dem Vertrag ergeben hätten, oder bei einer Umgliederung eines finanziellen Vermögenswerts aus der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“.

Ein Derivat, das in einen hybriden Vertrag eingebettet ist, der einen finanziellen Vermögenswert als Basisvertrag enthält, wird nicht separat bilanziert. Der als Basisvertrag fungierende finanzielle Vermögenswert und das eingebettete Derivat sind in ihrer Gesamtheit als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte zu klassifizieren.

Die URW Germany Gruppe hält zum 31. Dezember 2023 keine „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“.

Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird hauptsächlich dann ausgebucht (d. h. aus der Konzernbilanz ausgebucht), wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

§ Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.

§ Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer sog. Durchleitungsvereinbarung übernommen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder (b) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Darlehen einschließlich Kontokorrentkrediten.

Folgebewertung

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die Kategorie „Darlehen“ hat die größte Bedeutung für den Konzernabschluss der URW Germany Gruppe. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten. In diese Kategorie fallen in der Regel verzinsliche Darlehen. Weitere Informationen sind in den Erläuterungen zu E. enthalten.

Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die ihr zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

2. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE



Die Erst- und Folgebewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Da URW Germany Gruppe die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen gemäß IFRS 9 nicht anwendet, werden Gewinne und Verluste aus Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes sofort erfolgswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr verwendet die URW Germany Gruppe keine derivativen Finanzinstrumente.

3. WERTMINDERUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Weitere Einzelheiten zur Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten sind in den folgenden Anhangangaben enthalten:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (siehe Angaben zu D.8.).

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten und Forderungen, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, ggf. abgezinst mit einem Näherungswert des ursprünglichen Effektivzinssatzes. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL). Von einer signifikanten Erhöhung geht der Konzern aus, wenn spezifische Rahmenbedingungen eintreten oder interne bzw. externe Informationen darauf hindeuten (z.B. ein erhöhtes Insolvenzrisiko).

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Er erfasst zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert, und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

Der Konzern geht in bestimmten Fällen bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall aus, wenn interne oder externe Informationen darauf hindeuten, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Konzern die ausstehenden vertraglichen Beträge vollständig erhält, bevor alle von ihm gehaltenen Kreditbesicherungen berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

IX. ERLÖSE UND AUFWENDUNGEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Erlöse und Aufwendungen aus der Vermietung von Shopping Center Immobilien mit Kunden

- Bilanzierung von Mieterlösen

Der Konzern ist in seinem Wesentlichen Geschäftsfeld Betreiber und Vermieter von Shopping Center Immobilien. Immobilien, die in einem „Operating-Leasingverhältnis“ vermietet werden, werden in der Bilanz als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen. Die Mieterlöse werden über die Mindestmietvertragsdauer linearisiert und erfasst.

- Mietanreiz-Vereinbarungen

Für den Ausweis von im Rahmen von Leasingverhältnissen gewährten Anreizen wird auf die Anhangsangabe B.VII. Leasing verwiesen. Dies betrifft Baukostenzuschüsse, Staffelmietvereinbarungen sowie mietfreie Zeiten.

- Entmietungskosten

Kompensationszahlungen an ausgezogene Mieter können als Anschaffungskosten einer durchzuführenden Baumaßnahme an einer Immobilie aktiviert werden, sofern dadurch höhere Mieten in Bezug auf neue Mietverhältnisse durch verbesserte Bedingungen erzielt werden oder zumindest der Wert der Immobilie erhalten wird.

- Übergabe von Mietflächen

Mieterlöse werden bei einer „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie“ ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Mietfläche an den Mieter erfasst.

- Nebenkosten

Bei der Weiterbelastung von Nebenkosten stuft sich der Konzern als Prinzipal der Leistung ein. Insoweit werden die Erlöse aus der Weiterbelastung der Nebenkosten und die dazugehörigen Aufwendungen gesondert in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Des Weiteren wird die gesonderte Darstellung auch von der Mehrzahl der anderen deutschen Immobilienkonzerne präferiert, so dass sich hierdurch die Vergleichbarkeit der Abschlüsse verbessert.

Erlöse und Aufwendungen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten

Änderung des Ausweises der Erlöse und Kosten aus Center Services und sonstigen Aktivitäten.

Zur besseren Einsicht in die Ertragslage wurden in der Konzerngesamtergebnisrechnung in 2023 die Erlöse und Aufwendungen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten nicht mehr zusammengefasst in den sonstigen Erlösen und Aufwendungen im sonstigen Ergebnis, sondern gesondert in den Erlösen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten sowie Aufwendungen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten dargestellt. Darüber hinaus wurde eine entsprechende Ergebnislinie „Ergebnis aus Center Services und sonstigen Aktivitäten“ hinzugefügt und der Vorjahresausweis entsprechend angepasst.



Erlöse und Aufwendungen aus Development Services / Fertigungsaufträgen mit Kunden

Änderung des Ausweises der Erlöse und Kosten aus Development Services.

Zur besseren Einsicht in die Ertragslage wurden in der Konzerngesamtergebnisrechnung in 2023 die Erlöse und Aufwendungen aus Development Services nicht mehr zusammengefasst in den sonstigen Erlösen und Aufwendungen im sonstigen Ergebnis, sondern gesondert in den Erlösen aus Development Services sowie Aufwendungen aus Development Services dargestellt. Darüber hinaus wurde eine entsprechende Ergebnislinie „Ergebnis aus Development Services“ hinzugefügt und der Vorjahresausweis entsprechend angepasst.

Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden in Übereinstimmung mit IFRS 15.31 erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Der Konzern ist grundsätzlich zu dem Schluss gekommen, dass er bei seinen Umsatztransaktionen als Prinzipal auftritt, da er üblicherweise die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen innehat, bevor diese auf den Kunden übergehen. Die wesentlichen Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen im Zusammenhang mit Erlösen aus Verträgen mit Kunden werden in Kapitel A.IV. erläutert.

Nach der vom Konzern gewählten inputbasierten Methode erfolgt die Erlösrealisierung über den Gesamtzeitraum der Leistung auf Basis der aufgewandten Arbeitsstunden und Kosten im Verhältnis zu den gesamten erwarteten Arbeitsstunden und Kosten für die Fertigstellung der Dienstleistung. Auftragskosten werden im Regelfall in der Periode als Aufwand erfasst, in der die dazugehörige Leistung erbracht wird. Allerdings wird jeder erwartete Überschuss der gesamten Auftragskosten über die gesamten Auftragserlöse für den Auftrag sofort als Aufwand erfasst.

Sofern das Ergebnis aus der Erbringung der Generalplanungsleistungen nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind. Des Weiteren werden die Auftragskosten in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag wird sofort als Aufwand erfasst.

Die Erlöse aus Generalplanungsleistungen für Projektentwicklungen werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den „Erlösen aus Development Services“ ausgewiesen.

X. ERTRAGSTEUERN

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem Unternehmenszusammenschluss oder mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

Der Konzern hat festgelegt, dass Zinsen und Strafen auf Ertragsteuern, einschließlich unsicherer Steuerposten, nicht die Definition von Ertragsteuern erfüllen und deshalb nach IAS 37 bilanziert werden.

Der Konzern ist zu der Einschätzung gekommen, dass die globale Mindeststeuer, die nach den nationalen Rechtsvorschriften für Pillar 2 zu zahlen ist, eine Ertragsteuer im Anwendungsbereich von IAS 12 ist. Der Konzern hat die vorübergehende, verpflichtende Ausnahmeregelung hinsichtlich der Bilanzierung latenter Steuern, die sich aus der Einführung der globalen Mindestbesteuerung ergeben, angewendet und erfasst diese als tatsächlichen Steueraufwand/-ertrag zum jeweiligen Entstehungszeitpunkt.

Tatsächliche Steuern

Tatsächliche Steuern sind die erwartete Steuerschuld oder Steuerföderung auf das für das Geschäftsjahr zu versteuernde Einkommen oder den steuerlichen Verlust, und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie alle Anpassungen der Steuerschuld für frühere Jahre. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerföderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung steuerlicher Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt. Tatsächliche Steuerschulden beinhalten auch alle Steuerschulden, die als Folge der Festsetzung von Dividenden entstehen.

Tatsächliche Steueransprüche und -schulden werden nur unter bestimmten Bedingungen saldiert.

Latente Steuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeiten-Methode für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, ausgenommen:

- die latente Steuerschuld resultiert aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Vermögenswertes oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt der Transaktion weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis berührt,
- in Bezug auf zu versteuernde temporäre Differenzen mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zukunft nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können, mit Ausnahme von:

- aktiven latenten Steuern, die im Zusammenhang mit abzugsfähigen temporären Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss darstellt und zum Zeitpunkt der Transaktion weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis berühren,



- abzugsfähigen temporären Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures, da insoweit aktive latente Steuern nur anerkannt werden, dass es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und das zu versteuernde Ergebnis, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann, verfügbar sein wird.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze bewertet, die am Abschlussstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn die URW Germany Gruppe einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerverbindlichkeiten hat und sich die latenten Steuern auf das gleiche Steuersubjekt und dieselbe Steuerbehörde beziehen.

IFRIC 23 beinhaltet Klarstellungen, wie die in IAS 12 festgelegten Ansatz- und Bewertungsvorschriften anzuwenden sind, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht und umfasst tatsächliche und latente Steueransprüche oder Steuerschulden. Gemäß IFRIC 23 können unsichere steuerliche Behandlungen gesondert oder zusammen mit einer oder mehreren anderen unsicheren steuerlichen Behandlungen zusammengefasst zu berücksichtigen sein. Hierbei ist diejenige Methode zu wählen, die sich besser für die Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit eignet. Bei der Beurteilung ist davon auszugehen, dass eine Steuerbehörde sämtliche Beträge prüfen wird, zu deren Prüfung sie befugt ist und dass sie für deren Prüfung über sämtliche einschlägigen Informationen verfügt. Wenn es als unwahrscheinlich angesehen wird, dass die Steuerbehörde eine unsichere steuerliche Behandlung akzeptiert, so ist zur Berücksichtigung der Auswirkung der Unsicherheit in Abhängigkeit davon, welche Methode sich besser für die Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit eignet, entweder der wahrscheinlichste Betrag oder der Erwartungswert auf jede unsichere steuerliche Behandlung anzuwenden.

Die Unternehmen des Konzerns sind in Deutschland ertragsteuerpflichtig. Bei der Beurteilung der Ertragsteueransprüche und -schulden kann insbesondere die Interpretation von steuerlichen Vorschriften mit Unsicherheiten behaftet sein. Eine unterschiedliche Sichtweise der Finanzbehörden bezüglich der richtigen Interpretation von steuerlichen Normen kann nicht ausgeschlossen werden. Änderungen der Annahmen über die richtige Interpretation von steuerlichen Normen wie zum Beispiel aufgrund geänderter Rechtsprechungen fließen in die Bilanzierung der ungewissen Ertragsteueransprüche und -schulden im entsprechenden Wirtschaftsjahr ein.

Der Ertragssteuersatz für die URW Germany Gruppe wurde auf Basis der jeweils geltenden Gesetze und Steuersätze ermittelt.

Der Konzernsteuersatz der URW Germany Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

Konzernsteuersatz (in %)	2023	2022
Körperschaftsteuer + Solidaritätszuschlag	15,825	15,825
Gewerbesteuersatz	15,400	15,400
GESAMT	31,225	31,225

XI. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen werden nach IAS 37 erfasst, wenn eine gegenwärtige Verpflichtung als Ergebnis eines vergangenen Ereignisses besteht, ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine Schätzung der Höhe der Verpflichtung zuverlässig vorgenommen werden kann.

Aufwendungen aus der Bildung einer Rückstellung sind in der Gesamtergebnisrechnung nach Abzug von etwaigen Erstattungen dargestellt.

Rückstellungen werden mit einem Vorsteuer-Zinssatz, der die spezifischen Risiken der zugrunde liegenden Verbindlichkeit widerspiegelt, abgezinst. Nachträgliche Erhöhungen der Rückstellung aufgrund des zugrunde liegenden Zinseffektes werden als Finanzierungsaufwand erfasst.

XII. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Da die Pensionsverpflichtungen der URW Germany Gruppe für den Konzernabschluss eine untergeordnete Rolle spielen, wurde hierzu auf weitere Angaben verzichtet.

XIII. KURZ- UND LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

In Übereinstimmung mit IAS 1 werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in der Konzernbilanz als kurzfristig ausgewiesen, wenn sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag realisiert oder erfüllt werden.

XIV. ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Ein langfristiger Vermögenswert (oder Veräußerungsgruppe) wird im URW Germany Konzernabschluss als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird.

Für die Einstufung eines langfristigen Vermögenswertes als zur Veräußerung gehalten werden in der URW Germany Gruppe die Voraussetzungen zu vier wesentlichen Kriterien zusammengefasst, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Der Vermögenswert muss im aktuellen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar sein,
- Eine solche Veräußerung muss höchstwahrscheinlich sein,



- Es muss eine konkrete Veräußerungsabsicht vorliegen,
- Die Veräußerung erfolgt erwartungsgemäß innerhalb von zwölf Monaten.

Die erstmalige Klassifizierung ist vorzunehmen, sobald die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Während sich die Frage des Bilanzausweises ohnehin nur am Bilanzstichtag stellt, ist hinsichtlich der Bewertung von Bedeutung, wie bei erstmals unterjähriger Erfüllung aller Voraussetzungen zu verfahren ist. Eine spätere Erfüllung der Kriterien wirkt nicht wertaufhellend.

Die konkrete Veräußerungsabsicht wird grundsätzlich dadurch belegt, dass sich das Management der URW Germany auf einen konkreten Veräußerungsplan festlegt. Die Veräußerungsabsicht ist dabei zu objektivieren wie etwa in Sitzungsprotokollen, schriftlich festgehaltenen Beschlüssen oder dem „5 Year Business Plan“. Des Weiteren müssen bereits aktive Bemühungen unternommen worden sein, um einen Käufer zu finden. Dabei muss das Verhalten des Managements bei Dritten die Erwartung hervorrufen, dass es der URW Germany mit dem Verkauf ernst ist.

1. BEWERTUNG

Falls der Buchwert über dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten liegt, ist auf letzteren abzuschreiben und der entstandene Wertminderungsaufwand als außerplanmäßige Abschreibung erfolgswirksam im Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit zu erfassen.

Erhöht sich der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten in der Folgebewertung, muss eine Zuschreibung erfolgen. Die Zuschreibung wird jedoch nur insoweit vorgenommen, als sie eine bisher erfasste Abschreibung im Rahmen der Wertminderungsprüfung rückgängig macht.

Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten eingestuft wurden, die entsprechenden Kriterien aber nicht mehr erfüllen, dürfen nicht mehr als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, die gemäß IAS 40.33 ff. zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, fallen lediglich unter die Darstellungs- und Anhangsvorschriften, nicht aber unter die Bewertungsvorschriften des IFRS 5 (vgl. IFRS 5.5 (d)).

2. DARSTELLUNG UND ANGABEN

Innerhalb des URW Germany Konzernabschlusses erfolgt ein separater Ausweis als letzter Posten der kurzfristigen Vermögenswerte unter der Postenbezeichnung „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“.

Eine Klassenbildung und ein separater Ausweis sind auch für die einer Veräußerungsgruppe zuzurechnenden Schulden erforderlich. Der Ausweis der Schulden erfolgt als letzter Posten der kurzfristigen Verbindlichkeiten unter der Bezeichnung „Verbindlichkeiten i.V.m. zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten“.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR IFRS KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG

Objekte (in TEUR)	2023	2022
Pasing Arcaden	25.088	22.983
Minto	13.830	12.295
Höfe am Brühl	13.597	12.305
Palais Vest	10.741	9.287
Gera Arcaden	2	4.724
GESAMT	63.258	61.594

Der Anstieg der Erlöse um TEUR 1.664 gegenüber dem Vorjahr entfiel im Wesentlichen auf den Anstieg der Erlöse im Jahr 2023 der Pasing Arcaden (TEUR 2.105), der Höfe am Brühl (TEUR 1.292), des Minto (TEUR 1.535), des Palais Vest (TEUR 1.454). Die Erlöse der Gera Arcaden haben sich aufgrund des Verkaufs zum 1. Juli 2022 um TEUR -4.722 verringert. In den Erlösen aus Vermietung sind im Geschäftsjahr Leasingerträge aus variablen, umsatzabhängigen Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 5.795 (Vorjahr: TEUR 2.451) enthalten. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der im Zusammenhang mit der Coronapandemie gewährten Zugeständnisse an die Mieter, die wie in Abschnitt B.VII dargestellt, teilweise über die Mietvertragslaufzeit linearisiert werden, sowie einer Verminderung des Leerstands.

2. ERGEBNIS AUS NEBENKOSTEN

Das negative Ergebnis aus Nebenkosten ergibt sich im Wesentlichen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten aus den einzelnen Objekten. Die Verbesserung des Ergebnisses um TEUR 1.128 resultiert aus positiven Effekten aus Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre und somit höheren Erlösen aus der Weiterbelastung von Nebenkosten, die insgesamt die korrespondierend gestiegenen Aufwendungen überkompensiert haben.

3. BEWIRTSCHAFTUNGS-AUFWENDUNGEN

Die Bewirtschaftungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Forderungen.

4. ERLÖSE AUS CENTERSERVICES UND SONSTIGEN AKTIVITÄTEN

(in TEUR)	2023	2022
Center Services	73.733	70.773
Übrige Erlöse	2.793	2.319
GESAMT	76.526	73.092

Die Erlöse aus Center Services beinhalten im Wesentlichen Objektmanagement-Honorare inkl. Personal- und Bürokostenumlage sowie Geschäftsbesorgungshonorare für verschiedene Werbegemeinschaften und Vermietungshonorare. In den übrigen Erlösen sind die Erträge aus der Neukölln Kino GmbH enthalten. Die hier aufgeführten Erlöse werden insgesamt zeitraumbezogen realisiert. Der Anstieg der Erlöse aus Center Services resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Property Management Fees aufgrund von rückläufigen Corona bedingten Nachlässen.

5. AUFWENDUNGEN AUS CENTER SERVICES UND SONSTIGEN AKTIVITÄTEN

(in TEUR)	2023	2022
Personalkosten	-34.685	-30.379
Kosten für Center Services	-21.099	-22.333
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	-4.174	-3.881
Prüfung und Beratungskosten	-3.886	-3.362
Aufwendungen Verwaltungsgebäude	-1.796	-2.468
Reisekosten und Seminare	-1.678	-1.210
IT-Kosten	-1.288	-850
Werbung und Kommunikation	-815	-596
Fuhrpark	-656	-598
Sonstige Verwaltungskosten	-444	-297
GESAMT	-70.521	-65.973

Der Anstieg der Aufwendungen aus Center Services und sonstigen Aktivitäten in Höhe von TEUR 4.548 ist im Wesentlichen auf den Anstieg der dem Bereich zugerechneten Personalkosten um TEUR 4.306 aufgrund höherer Gehälter sowie höherer erfolgsabhängiger Vergütung zurückzuführen. Weiterhin sind die Kosten für Center Services um TEUR 1.234 aufgrund von realisierten Kosteneinsparungen gesunken. Der Rückgang der dem Bereich zugewiesenen Aufwendungen für Verwaltungsgebäude von TEUR 672 resultiert aus dem Rückgang der Kosten für Umbaumaßnahmen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr.

6. ERLÖSE AUS DEVELOPMENT SERVICES

(in TEUR)	2023	2022
Development Services	12.990	12.410
GESAMT	12.990	12.410

Der Bereich Development Services enthält im Wesentlichen Honorare aus Neubau-/Umbauprojekten. Die hier aufgeführten Erlöse werden insgesamt zeitraumbezogen realisiert.

7. AUFWENDUNGEN AUS DEVELOPMENT SERVICES

(in TEUR)	2023	2022
Personalkosten	-5.443	-4.679
Kosten für Development Services	-2.472	-4.220
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	-655	-598
Prüfung und Beratungskosten	-610	-518
Aufwendungen Verwaltungsgebäude	-282	-380
Reisekosten und Seminare	-263	-186
IT-Kosten	-202	-131
Werbung und Kommunikation	-128	-92
Fuhrpark	-103	-92
Sonstige Verwaltungskosten	-70	-46
GESAMT	-10.228	-10.941

Die Aufwendungen aus Development Services waren in Höhe von TEUR 713 rückläufig. Dabei hat der Rückgang von externen Kosten für Development Services von TEUR 1.748 aufgrund von Kosteneinsparungen den Anstieg der dem Bereich zugerechneten Personalkosten um TEUR 764 aufgrund höherer Gehälter sowie höherer erfolgsabhängiger Vergütung überkompensiert.

8. GESELLSCHAFTSKOSTEN

(in TEUR)	2023	2022
Personalkosten	-2.123	-2.867
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	-255	-366
Prüfung und Beratungskosten	-238	-317
Aufwendungen Verwaltungsgebäude	-110	-233
Reisekosten und Seminare	-103	-114
IT-Kosten	-79	-80
Werbung und Kommunikation	-50	-56
Fuhrpark	-40	-56
Sonstige Verwaltungskosten	-27	-28
GESAMT	-3.025	-4.118

Der Rückgang der Gesellschaftskosten um TEUR 1.093 resultiert im Wesentlichen aus einer Reduzierung der auf die eigenen Shopping Center verrechneten Kosten aufgrund von Effizienzsteigerungen.

9. ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis des Vorjahres in Höhe von TEUR 11.500 aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte aus dem Verkauf des Objekts Gera Arcaden (Gera). Der Betrag ergibt sich aus den Verkaufserlösen abzüglich Verkaufskosten (TEUR 115.404) sowie dem Buchwert der Abgänge einschließlich kapitalisierter Baukostenzuschüsse (TEUR - 103.904) des im Geschäftsjahr veräußerten Objektes. Das Objekt Gera wurde bis zur Veräußerung zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

10. BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis enthält die Auf- und Abwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte.

Das mit TEUR -75.080 (Vorjahr: TEUR -79.273) negative Bewertungsergebnis betrifft die Bewertungsergebnisse aller Center und ist im Wesentlichen durch einen Anstieg der Kapitalisierungszinssätze und Korrekturen der Wachstumsraten begründet, um den aktuellen Marktbedingungen Rechnung zu tragen.

Wir verweisen auf die Ausführungen in Abschnitt D.1.

11. FINANZERGEBNIS

(in TEUR)	2023	2022
Sonstige Zinserträge	293	58
GESAMT FINANZERTRÄGE	293	58
Zinsaufwendungen aus Darlehen	-14.408	-15.730
Verwarentgelte und Bearbeitungsgebühren	-20	-286
Sonstige Zinsaufwendungen	-1.331	-957
Zwischensumme Finanzaufwendungen	-15.759	-16.973
GESAMT FINANZAUFWENDUNGEN	-15.759	-16.973
GESAMT FINANZERGEBNIS	-15.466	-16.915

12. ANPASSUNGEN DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES VON EIGENKAPITALINSTRUMENTEN

Im Vorjahr wurde in der Position die Abwertung in Höhe von TEUR -2.354 der in dem Posten „Beteiligungen“ enthaltenen Beteiligung ausgewiesen.

13. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen enthält vor allem die anteiligen Effekte TEUR -8.657 (Vorjahr: TEUR 1.041) und des Paunsdorf Centers in Höhe von TEUR -3.125 (Vorjahr: TEUR -617).

Für eine Aufstellung der wesentlichen anteiligen Posten der Bilanz und Gesamtergebnisrechnung der Teilkonzerne Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l. und Gropius S.à r.l. siehe Abschnitt D.7.

14. ERTRÄGE AUS FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Die Erträge aus finanziellen Vermögenswerten betreffen Zinserträge für die Darlehensforderung aus dem „Senior Loan“ gegenüber der Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l..

15. ERTRAGSTEUERN

(in TEUR)	2023	2022
Laufender Ertragsteuerertrag (+) / aufwand (-)	-2.892	-8.801
latenter Steuerertrag (+) / aufwand (-)	5.956	7.894
GESAMT	3.064	-907

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des URW Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 31,225 % (Vorjahr: 31,225 %) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

	%	2023	%	2022
Ergebnis vor Steuern (in TEUR)		-43.552		-29.913
Erwarteter Steuerertrag (Konzernsteuersatz)	31,2%	13.599	31,2%	9.340
Gewerbsteuerfreie Aufwendungen/Erträge Fair Value Bewertung Center	-19,8%	-8.610	-24,7%	-7.400

	%	2023	%	2022
Aktivierung von in Vorjahren nicht bilanzierter latenter Steuern auf temporäre Differenzen	0,0%	0	0,0%	0
Sonstige steuerfreie Erträge	0,0%	0	0,0%	0
Nicht abzugsfähige Aufwendungen (einschl. Zinsschranke)/Ergebnisse at Equity Beteiligungen	-9,5%	-4.156	-5,5%	-1.655
Gewerbesteuerfreie Ergebnisse Projekt-/Objektgesellschaften	3,1%	1.368	3,0%	909
Periodenfremde Effekte	-0,1%	-51	-4,8%	-1.445
Sonstige	2,1%	915	-2,2%	-656
GESAMT	-7,0%	3.064	3,0%	-907

Der im Vergleich zum Konzernsteuersatz niedrigere effektive Steuersatz von -7,0 % (Vorjahr: 3,0 %) beruht insbesondere auf der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags im Sinne des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG (Gewerbesteuergesetz), die sich in den gewerbesteuerfreien Aufwendungen aus der Fair Value Bewertung der Center sowie in den gewerbesteuerfreien Gewinnen der Projekt- und Objektgesellschaften niederschlagen.

Die Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen ergeben sich insbesondere aus steuerlich nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben auf Ebene der Projekt-/Objektgesellschaften im Zusammenhang mit der Zinsschranke sowie aus dem Ergebnis aus at Equity bewerteten Beteiligungen, welches steuerlich keine Auswirkungen hat.

16. ANTEILE OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Die Anteile ohne beherrschenden Einfluss betreffen die Minderheitenanteile der AS Holding GmbH, Düsseldorf (siehe hierzu Abschnitt B.II.3).

Das Periodenergebnis hat sich dabei im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

AS Holding GmbH, Düsseldorf	31.12.2023 / 2023	31.12.2022 / 2022
Periodenergebnis	-1.673	-2.505

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR IFRS KONZERNBILANZ

1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

1.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN „BEWERTET ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT“

Entwicklung der Buchwerte im Jahr 2023

(in TEUR)	Fair Value Kategorie			01.01.2023	Zugänge Anschaffungs- und Herstellkosten
Buchwerte	VL3			991.781	7.684
(in TEUR)	Marge aus Aktivierung von Zugängen	Verkäufe	Bewertungsveränderungen	IFRS 16	31.12.2023
Buchwerte	-571	-	-74.955	147	924.086

Die Buchwerte betreffen die Objekte Pasing Arcaden, Höfe am Brühl, Palais Vest, Minto und Wohnpark Bilk. Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnet der Konzern einen Rückgang der beizulegenden Zeitwerte um TEUR 67.695. Der Rückgang ist mit TEUR -74.955 durch Bewertungsänderungen aufgrund des Anstiegs der Diskontierungszinssätze und Korrekturen der Wachstumsraten begründet, um den aktuellen Marktbedingungen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus betrafen die Veränderungen im Geschäftsjahr insbesondere die Zugänge von Anschaffungs- und Herstellungskosten (TEUR 7.684).

Das Einkaufszentrum Pasing Arcaden „1. Bauabschnitt“ (München) wurde am 15. März 2011 eröffnet. Daraufhin eröffnete am 19. Februar 2013 die Pasing Arcaden „2. Bauabschnitt“.

Das Einkaufszentrum Höfe am Brühl (Leipzig) wurde am 25. September 2012 eröffnet.

Die Eröffnung des Palais Vest (Recklinghausen) fand am 16. September 2014 statt.

Am 26. März 2015 wurde zudem des Minto (Mönchengladbach) eröffnet.

Entwicklung der Buchwerte im Jahr 2022

(in TEUR)	Fair Value Kategorie		01.01.2022	Zugänge Anschaffungs- und Herstellkosten	
Buchwerte		VL3	1.061.165		10.527
(in TEUR)	Marge aus Aktivierung von Zugängen	Verkäufe	Bewertungsveränderungen	IFRS 16	31.12.2022
Buchwerte	-729	0	-79.268	86	991.781

Bei Veränderungen der wesentlichen Bewertungsparameter der Bewertungsgutachten um +25 Basispunkte (bp) ergäben sich die folgenden Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte:

Bewertungsparameter	31.12.2023
	Veränderung der Bewertungsparameter um + 25bp (in TEUR)
Diskontierungszinssatz	-30.137
Kapitalisierungszinssatz	-40.556
Marktmiete	-39.178

Die Bandbreite der in den Bewertungsgutachten verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze ergibt sich wie folgt:

Bandbreite Zinssätze (in %)	31.12.2023 von	bis	31.12.2022 von	Bis
Diskontierungszinssatz	7,2%	9,4%	6,6%	9,0%
Kapitalisierungszinssatz	5,2%	7,3%	4,6%	6,9%

Zusätzliche Bewertungsparameter - IFRS 13:

Shopping Center 31.12.2023		Netto Anfangs Rendite	Miete in € per qm ^{2(a)}	
Deutschland	Max	7,09%	468	
	Min	5,49%	193	
	gewichteter Durchschnitt	6,01%	351	
Shopping Center 31.12.2023		Diskontierungszinssatz ^(b)	Endinvestor-Rendite ^(c)	CAGR of NRI ^(d)
Deutschland		9,35%	7,25%	4,63%
		7,21%	5,17%	1,37%
		7,86%	5,80%	2,92%
Shopping Center 31.12.2022		Netto Anfangs Rendite	Miete in € per qm ^{2(a)}	
Deutschland	Max	6,8%	455	
Min		4,91%	207	



Shopping Center 31.12.2022		Netto Anfangs Rendite	Miete in € per qm ^{2(a)}
gewichteter Durchschnitt		5,50%	350
Shopping Center 31.12.2022		Endinvestor-Rendite ^(c)	CAGR of NRI ^(d)
Deutschland	Diskontierungszinssatz ^(b) 8,95%	6,85%	3,86%
Min	6,63%	4,59%	2,31%
gewichteter Durchschnitt		5,28%	3,11%

^(a) Durchschnittliche Jahresmiete (minimum guaranteed rent + Umsatzmieten) pro Immobilie pro m²

^(b) Zinssatz um den Barwert der zukünftigen Zahlungsströme zu berechnen

^(c) Zinssatz mit dem die Endmiete (Exit rent) kapitalisiert wird um die Endinvestorrendite (Exit yield) zu bestimmen

^(d) jährliche Wachstumsrate (compounded annual growth rate) des Netto-Vermietungsergebnisses (NRI)

vom Gutachter festgelegt (10 Jahre in Abhängigkeit der Laufzeit des zugrunde liegenden DCF Models).

2. SACHANLAGEN

Entwicklung der Buchwerte in 2023

Anschaffungs- und Herstellungskosten (in TEUR)	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.172	2.083	-	22.255
Nutzungsrechte	30.405	1.148	-	31.553
geleistete Anzahlungen	-	-	-	-
Summe AHK	50.577	3.231	-	53.808
Abschreibungen (in TEUR)	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.560	863	-	18.423
Nutzungsrechte	16.052	4.296	-	20.348
geleistete Anzahlungen	-	-	-	-
Summe Abschreibungen	33.612	5.159	-	38.771
Buchwert (in TEUR)	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.612	1.220	-	3.832
Nutzungsrechte	14.353	-3.148	-	11.205
geleistete Anzahlungen	-	-	-	-
GESAMT	16.965	-1.928	-	15.037



Die erworbenen Vermögenswerte der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Zugänge in 2023 betreffen im Wesentlichen EDV/Hardware im Headquarter Düsseldorf und den Centern sowie Zugängen von Nutzungsrechten nach IFRS 16. Zur besseren Einsicht in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden interne Vermietungskosten seit dem 1. Januar 2020 nicht mehr aktiviert und stattdessen in den Verwaltungskosten ausgewiesen. Für die ausgewiesenen Vermögenswerte bestehen keine Beschränkungen aufgrund von Verpfändungen als Sicherheit für Verbindlichkeiten.

Entwicklung der Buchwerte im Jahr 2022

Anschaffungs- und Herstellungskosten (in TEUR)	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.020	158	-6	20.172
Nutzungsrechte	22.366	8.039	-	30.405
geleistete Anzahlungen	-	-	-	-
Summe AHK	42.386	8.197	-6	50.577
Abschreibungen (in TEUR)	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.211	1.355	-6	17.560
Nutzungsrechte	11.207	4.845	-	16.052
geleistete Anzahlungen	-	-	-	-
Summe Abschreibungen	27.418	6.200	-6	33.612
Buchwert (in TEUR)	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.809	-1.197	-	2.612
Nutzungsrechte	11.159	3.194	-	14.353
geleistete Anzahlungen	-	-	-	-
GESAMT	14.968	1.997	-	16.965

3. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Entwicklung der Buchwerte im Jahr 2023

Anschaffungs- und Herstellungskosten (in TEUR)	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Softwarelizenzen	4.833	83	-	4.916
Summe AHK	4.833	83	-	4.916
Abschreibungen (in TEUR)	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Softwarelizenzen	4.832	44	-	4.876
Summe Abschreibungen	4.832	44	-	4.876
Buchwert (in TEUR)	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Softwarelizenzen	1	39	-	40
GESAMT	1	39	-	40

Die erworbenen Softwarelizenzen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Entwicklung der Buchwerte im Jahr 2022

Anschaffungs- und Herstellungskosten (in TEUR)	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Softwarelizenzen	4.833	-	-	4.833
Summe AHK	4.833	-	-	4.833
Abschreibungen (in TEUR)	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Softwarelizenzen	4.709	123	-	4.832
Summe Abschreibungen	4.709	123	-	4.832
Buchwert (in TEUR)	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Softwarelizenzen	124	-123	-	1
GESAMT	124	-123	-	1

4. DARLEHEN UND FORDERUNGEN

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Senior Loan Paunsdorf S.à r.l.	5.743	-
GESAMT	5.743	-

Die Darlehensforderung aus dem Senior Loan an die Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l. über einen Nominalbetrag von ursprünglich TEUR 30.000 war zum 31. März 2023 endfällig und wurde mit Vereinbarung vom 31. März 2023 bis zum 31. März 2028 prolongiert. Im Geschäftsjahr wurde der Senior Loan aufgrund der Fristigkeit wieder in die Position Darlehen und Forderungen (langfristig) umgegliedert und eine Tilgung von TEUR 1.612 vorgenommen, siehe Abschnitt D.10.

5. BETEILIGUNGEN

Die Bewertung dieser finanziellen Vermögenswerte erfolgt ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FV PL) im operativen Ergebnis des Konzerns. Die Beteiligungen betreffen im Wesentlichen die Anteile an der Wilmersdorfer Arcaden GmbH & Co. KG, Berlin. Im Jahr 2022 erfolgte eine Abwertung um TEUR 2.354. Im Jahr 2023 wurde die Beteiligung zum Buchwert von TEUR 200 veräußert.

6. VERTRAGSVERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)

Die langfristigen Vertragsvermögenswerte betreffen auf Vertragsebene mit Anzahlungen saldierte noch nicht abgerechnete Projektmanagementleistungen.

7. NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTETE BETEILIGUNGEN

Beteiligungen (in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l.	42.283	45.849
Gropius S.à r.l.	10.878	19.499
Gropius Passagen Verwaltungs GmbH	9	11
GESAMT	53.170	65.359



Die Veränderung der nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungsbuchwerte der Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l. und der Gropius S.à r.l. ergibt sich im Wesentlichen durch die ergebniswirksam erfasste Veränderung der Beteiligungsbuchwerte aufgrund der Fortschreibung der Werte nach der Equity-Methode. Im Jahr 2023 sind keine Kapitaleinzahlungen oder Kapitalauszahlungen erfolgt.

Die Posten der Bilanz und Gesamtergebnisrechnung der Teilkonzerne Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l. und Gropius S.à r.l. stellen sich wie folgt dar:

Bilanz (in TEUR)	Gropius S.à r.l.		Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l.	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	255.745	299.777	204.142	214.368
Kurzfristige Vermögenswerte	30.856	37.173	27.167	26.938
AKTIVA	286.601	336.950	231.309	241.306
Eigenkapital	58.359	101.644	86.179	92.430
Langfristiges Fremdkapital	208.855	215.690	135.843	19.761
Kurzfristiges Fremdkapital	19.387	19.616	9.287	129.115
PASSIVA	286.601	336.950	231.309	241.306
Gesamtergebnisrechnung (in TEUR)	2023	2022	2023	2022
Ergebnis aus Vermietung	18.449	17.031	15.800	14.706
Bewertungsergebnis	-56.531	-17.622	-17.340	-11.098
Finanzergebnis	-3.458	-3.799	-4.847	-1.384
Ertragsteuern	-23	-76	935	-477
Sonstiges	-1.722	-739	-798	-513
PERIODENERGEBNIS	-43.285	-5.205	-6.250	1.234

Eine Überleitung der Eigenkapitalwerte auf den Buchwert der At-Equity Beteiligungen ist aufgrund der Margin Eliminierung für das Jahr 2023 und kummuliert für Vorjahre mit EUR -0,8 Mio. für die Gropius S.à r.l. und EUR -0,8 Mio. für die Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l. nur eingeschränkt möglich.

8. FORDERUNGEN AUS LEISTUNGEN

Alle hier aufgeführten Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr:

Forderungen aus Leistungen (in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus dem Immobilienbestand		
Minto	2.459	1.493
Palais Vest	3.174	2.827
Höfe am Brühl	3.264	2.412
Pasing Arcaden	3.313	2.369
Gera Arcaden	59	258
Summe Immobilienbestand	12.269	9.359
Sonstige Leistungen		



Forderungen aus Leistungen (in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Leistungen gegenüber Dritten	13.974	8.959
noch nicht abgerechnete Leistungen	9.942	13.504
Summe Sonstige Leistungen	23.916	22.463
GESAMT	36.185	31.822

Die Forderungen aus Leistungen gegenüber Dritten enthalten im Wesentlichen Forderungen der mfi Shopping Center GmbH aus Managementtätigkeiten, Forderungen der mfi Development GmbH betreffend Projekt- und Planungsleistungen sowie Forderungen der mfi Betriebs GmbH aus den Nebenkostenabrechnungen der Foodcourts und aus der Vermietung von Mall- und Werbeflächen sowie Dauerparkplätzen. Der Anstieg in Höhe von TEUR 5.015 ergibt sich im Wesentlichen aus höheren offenen Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen sowie Mallflächenvermietung der mfi Betriebs GmbH.

Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen sind um TEUR 3.562 gesunken und betreffen im Wesentlichen noch abzurechnende Werbemaßnahmen der mfi Marketing GmbH (TEUR 4.463). Weiterhin enthalten die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen bisher nicht abgerechnete Honorare der mfi Shopping Center GmbH sowie noch abzurechnende Leistungen aus Development Services der mfi Development GmbH.

Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen stellt sich die Übersicht wie folgt dar:

Forderungen aus Leistungen (in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Brutto-Wert Forderungen	41.217	38.981
davon aus Vermietung	15.538	14.615
davon zweifelhaft	4.043	4.692
davon aus sonstigen Leistungen	25.679	24.366
davon zweifelhaft	1.763	1.903
Wertberichtigungen	-5.032	-7.159
davon aus Vermietung	-3.269	-5.256
davon aus sonstigen Leistungen	-1.763	-1.903
GESAMT NETTO	36.185	31.822

Es bestehen keine überfälligen Forderungen, die nicht wertberichtigt sind. Die Wertberichtigungen wurden hierbei auf Basis des Kreditausfallrisikos (Gesamtlaufzeit-ECL) ermittelt. Bei der Bildung der Wertberichtigungen wurden auch zukünftig zu gewährende Mietzugeschäftnisse berücksichtigt. Für die wertberichtigten Forderungen liegen gehaltene Sicherheiten (Bürgschaften, geleistete Kautionen etc.) in Höhe von TEUR 1.647 (Vorjahr: TEUR 1.460) vor.

Die Änderungen Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen stellen sich im Jahr 2023 wie folgt dar:

Entwicklung der Wertberichtigung	01.01.2023	Zuführungen des Jahres	Verbräuche	Auflösungen	31.12.2023
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	7.159	835	-1.608	-1.354	5.032

Der Rückgang der Wertberichtigungen resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der durch die Corona Pandemie berücksichtigten Risiken sowie dem Anstieg von Zahlungseingängen auf Forderungen.

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der Operating Leasingforderungen dar und zeigt die nach dem Abschlusstichtag zu erhaltenen, nicht diskontierten Leasingzahlungen:

Zusammensetzung (in TEUR)	2023	2022
bis zu einem Jahr	53.244	42.163
Ein bis zwei Jahre	42.052	38.324
Zwei bis drei Jahre	33.129	27.391



Zusammensetzung (in TEUR)	2023	2022
Drei bis vier Jahre	24.047	20.725
Vier bis fünf Jahre	16.007	14.673
Mehr als fünf Jahre	38.135	33.658
Gesamt	206.614	176.934

9. VERTRAGSVERMÖGENSWERTE (KURZFRISTIG)

Die kurzfristigen Vertragsvermögenswerte im Vorjahr betrafen auf Vertragsebene mit Anzahlungen saldierte noch nicht abgerechnete Generalplanungsleistungen für Projektentwicklungen.

10. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige Vermögenswerte (in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Steuerforderungen		
Ertragsteuerforderungen	1.565	397
Umsatzsteuerforderungen	-	956
Summe Steuerforderungen	1.565	1.353
Sonstige Forderungen		
Senior Loan Paunsdorf S.à r.l.	-	7.355
Darlehen zur Finanzierung eines Anteilsverkaufs	6.783	-
Forderung aus Anteilsverkauf	-	6.514
Eingefordertes nicht eingezahltes Kapital	3.349	3.349
Weiterbelastbare Tantieme Mitarbeiter Center	646	415
Sonstige	1.977	107
Summe Sonstige Forderungen	12.755	17.740
Abgegrenzte Vermögenswerte		
Mietanreize	4.455	4.544
Übrige	122	73
Summe Aktive Rechnungsabgrenzung	4.577	4.617
GESAMT	18.897	23.710

Alle hier aufgeführten Vermögenswerte haben eine Laufzeit von unter einem Jahr mit Ausnahme der als Rechnungsabgrenzung ausgewiesenen durch die URW Germany Gruppe als Leasinggeber gewährten Mietanreize wie Baukostenzuschüsse, Staffelmieten und mietfreie Zeiten.

Der Senior Loan der Paunsdorf S.à r.l. wurde mit TEUR 5.743 (Vorjahr: TEUR 7.355) aufgrund der Prolongation zum 31. März 2023 auf den 31. März 2028 wieder in den langfristigen Bereich umgegliedert (siehe auch Erläuterungen unter D.4.).

Das Darlehen (Vorjahr: Forderungen) aus Anteilsverkauf betrifft mit TEUR 6.783 ein Darlehen zur Finanzierung des Verkaufs im Vorjahr von 9,9 % der Anteile an der Minto GmbH an die AS Holding GmbH. Die Forderung des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr vollständig gezahlt und der entsprechende Betrag als Darlehen ausgegeben.

Die in den Mietanreizen enthaltenen Baukostenzuschüsse betreffen im Geschäftsjahr die Objekte Minto, Pasing Arcaden, Höfe am Brühl und Palais Vest.

**11. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE**

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Kassen	74	50
Bankguthaben	174.867	145.368
GESAMT	174.941	145.418

12. ZUR VERÄUßERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Das im Vorjahr in der Position ausgewiesene Objekt Gera Arcaden wurde im Vorjahr mit Ausnahme eines verbliebenen Teilobjektes i.H.v. TEUR 69 an einen Investor veräußert. Die Ergebnisauswirkungen sind im Vorjahr im Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unter Abschnitt C.6. enthalten. Im Jahr 2023 entfallen 125 TEUR des Bewertungsergebnisses auf Gera, welche durch die positive Marge aus der Aktivierung von Zugängen mit 125 TEUR vollständig kompensiert wurden.

13. LANG-/ KURZFRISTIGE FINANZSCHULDEN

Die Zusammensetzung der lang-/ kurzfristigen Finanzschulden ergibt sich wie folgt:

Finanzschulden (in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzschulden		
Darlehen und Kredite		
Hauptverbindlichkeit	423.025	572.790
GESAMT Darlehen und Kredite	423.025	572.790
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	11.627	12.756
GESAMT LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN	434.652	585.546
Kurzfristige Finanzschulden		
Darlehen und Kredite		
Hauptverbindlichkeit	150.000	-
Zinsabgrenzung	2.413	2.347
GESAMT Darlehen und Kredite	152.413	2.347
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	2.903	4.685
GESAMT KURZFRISTIGE FINANZSCHULDEN	155.316	7.032
GESAMT FINANZSCHULDEN	589.968	592.578

Die Verbindlichkeiten aus Leasing betreffen sowohl den kurz- als auch den, auf den Barwert abgezinsten, langfristigen Anteil (> 1 Jahr) der Zahlungsverpflichtungen aus Leasingverträgen für die Geschäftsräume des Headquarters, gepachtete Parkhäuser und die Anmietung der Centerbüros. Bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten wurde der Aufwand für variable Leasingzahlungen im Jahr 2023 von insgesamt TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 148) nicht berücksichtigt.

Für eine Darstellung der Einzahlung aus neuen Darlehen und Rückzahlung alter Darlehen verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung.

Die nachfolgenden Aufteilungen der Finanzschulden nach Fristigkeiten erfolgt gemäß IFRS 7.39 auf Basis der vertraglichen undiskontierten Cash Flows und sind insoweit nicht mit den Buchwerten in der Konzernbilanz abstimbar.

Aufteilung der Finanzschulden inklusive im jeweiligen Zeitraum anfallender Zinsen nach Fristigkeiten zum 31. Dezember 2023:

Fristigkeit (in TEUR)	kurzfristig < 1 Jahr	Langfristig 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	31.12.2023
Darlehen und Kredite				
Hauptverbindlichkeit	161.279	422.060	-	583.339
Zinsabgrenzung	2.413	-	-	2.413
GESAMT Darlehen und Kredite	163.692	422.060	-	585.752
Verbindlichkeiten aus Leasing	3.300	8.318	8.784	20.402
GESAMT	166.992	430.378	8.784	606.154

Aufteilung der Finanzschulden inklusive im jeweiligen Zeitraum anfallender Zinsen nach Fristigkeiten zum 31. Dezember 2022:

Fristigkeit (in TEUR)	kurzfristig < 1 Jahr	Langfristig 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	31.12.2022
Darlehen und Kredite				
Hauptverbindlichkeit	14.214	584.220	-	598.434
Zinsabgrenzung	2.347	-	-	2.347
GESAMT Darlehen und Kredite	16.561	584.220	-	600.781
Verbindlichkeiten aus Leasing	5.201	9.327	7.420	21.948
GESAMT	21.762	593.547	7.420	622.729

Die Änderungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit stellen sich im Jahr 2023 wie folgt dar:

(in TEUR)	01.01.2023	Cash-flows	IFRS 16
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	2.347	-	-
Kurzfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	4.685	-4.685	2.903
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	572.790	-	-
Langfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	12.756	-	-1.129
Summe Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	592.578	-4.685	1.774
(in TEUR)	Umgliederung zwischen kurz- und langfristigen Darlehen	Sonstige	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	150.000	66	152.413
Kurzfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	-	-	2.903



(in TEUR)	Umgliederung zwischen kurz- und langfristigen Darlehen	Sonstige	31.12.2023
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	-150.000	235	423.025
Langfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	-	-	11.627
Summe Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	-	301	589.968

Unter dem Posten "Sonstige" werden unter anderem Effekte aus aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen auf verzinsliche Darlehen erfasst.

Änderungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit im Jahr 2022:

(in TEUR)	01.01.2022	Cash-flows	IFRS 16
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	2.463	-2.463	-
Kurzfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	3.565	-3.565	4.685
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	652.967	-80.162	-
Langfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	10.033	-	2.723
Summe Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	669.028	-86.190	7.408

(in TEUR)	Umgliederung zwischen kurz- und langfristigen Darlehen	Sonstige	31.12.2022
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	-	2.347	2.347
Kurzfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	-	-	4.685
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	-	-15	572.790
Langfristige Verpflichtungen aus Leasing und Mietkaufverträgen	-	-	12.756
Summe Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	-	2.332	592.578

Die Konditionen der einzelnen Finanzierungen stellen sich wie folgt dar:

Verzinsliche Darlehen	Effektivzinssatz	Fälligkeit	31.12.2023	31.12.2022
%			TEUR	TEUR
Kurzfristige verzinsliche Darlehen				
Besichertes Bankdarlehen	1,94	28. Juni 2024	150.000	-
Leasingverbindlichkeiten	3,1-3,7	2024	2.903	4.685

Verzinsliche Darlehen	Effektivzinssatz	Fälligkeit	31.12.2023	31.12.2022
%			TEUR	TEUR
Zinsabgrenzung		2024	2.413	2.347
Summe der kurzfristigen verzinslichen Darlehen			155.316	7.032
Langfristige verzinsliche Darlehen				
Leasingverbindlichkeiten	3,1-3,7	2023-2085	11.627	12.756
Besichertes Bankdarlehen	1,94	28. Juni 2024	-	150.000
Gesellschafterdarlehen	1,95	29. März 2025	40.810	40.810
Gesellschafterdarlehen	3,18	1. Oktober 2025	135.315	135.315
Gesellschafterdarlehen	2,96	30. Januar 2025	121.802	121.802
Gesellschafterdarlehen	2,15	1. April 2025	119.763	119.763
Summe der langfristigen verzinslichen Darlehen			429.317	580.446
SUMME DER VERZINSLICHEN DARLEHEN			584.633	587.478

Bei den in der Tabelle aufgeführten Zinssätzen handelt es sich ausschließlich um Festzinssätze. Für die Darlehen bestehen keine Covenant Vereinbarungen. Im Jahr 2023 wurde ein externes Bankdarlehen mit TEUR 150.000 aufgrund der Endfälligkeit im Jahr 2024 in den kurzfristigen Bereich umgegliedert. Der Konzern befindet sich derzeit mit dem Darlehensgeber in Verhandlungen über die Verlängerung. In dem Ausweis der langfristigen Darlehen in der Bilanz ist des Weiteren ein passiviertes Erbbaurecht enthalten.

14. LATENTE STEUERN

Veränderung der latenten Steuern im Jahr 2023

(in TEUR)	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Latente Steuern auf Investment Properties	-53.251	-	5.348	-47.903
Sonstige	-253	-	92	-161
Saldierung	4.208	-	315	4.523
GESAMT PASSIVE LATENTE STEUERN	-49.296	-	5.755	-43.541
Latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorträge	14.649	516		15.165
Saldierung	-4.208	-	-315	-4.523
GESAMT AKTIVE LATENTE STEUERN	10.441	516	-315	10.642

Die Minderung der passiven latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus dem Abbau passiver temporärer Differenzen aus der Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Zu- und Abgänge der latenten Steuern werden vollständig ergebniswirksam verbucht.

Eine Konzerngesellschaft, auf deren Ebene die wesentlichen Verlust- und Zinsvorträge vorliegen, hat einen Aktivüberhang latenter Steuern in Höhe von TEUR 10.716 (VJ: TEUR 12.502) angesetzt. Diese Gesellschaft hat im vergangenen Jahr einen steuerlichen Verlust realisiert. Der Konzern geht jedoch von der Werthaltigkeit der Verlustvorträge aus, da diese über aktives Asset- und Beteiligungsmanagement kurzfristig genutzt werden können.

Die Auswirkungen aus der Anwendung des Mindeststeuergesetzes werden derzeit analysiert. Insoweit können keine genauen Angaben zu den potentiellen Mehrsteuern gemacht werden. Die Gesellschaft erwartet aus der zukünftigen Anwendung des Mindeststeuergesetzes jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern, da der Konzern in Deutschland tätig ist, in dem der gesetzliche Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag sowie 15,4 % für den Konzernsteuersatz der Gewerbesteuer beträgt und damit über dem Mindeststeuersatz von 15 % liegt sowie in Bezug auf die Bemessungsgrundlage für die Mindeststeuer keine wesentlichen Abweichungen zu erwarten sind.

Veränderung der latenten Steuern im Jahr 2022



(in TEUR)	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Latente Steuern auf Investment Properties	-62.357	-	9.106	-53.251
Sonstige	-1.332	-	1.079	-253
Saldierung	5.779	-	-1.571	4.208
GESAMT PASSIVE LATENTE STEUERN	-57.910	-	8.615	-49.296
Latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorträge	16.940	-	-2.292	14.649
Saldierung	-5.779	-	1.571	-4.208
GESAMT AKTIVE LATENTE STEUERN	11.161	-	-721	10.441

Auf die folgenden Beträge wurden keine latenten Steuern gebildet, da eine zukünftige Inanspruchnahme unwahrscheinlich ist:

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Temporäre Differenzen KSt	55.190	42.896
Verlustvortrag KSt	7.267	2.615
Zinsvortrag GewSt (zu 75%)	12.259	16.995
Zinsvortrag KSt	57.390	54.721
GESAMT	132.106	117.226

Die temporären Differenzen resultieren aus einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, deren beizulegender Zeitwert zum Zeitpunkt des Abschlussstichtags unter dem steuerrechtlichen Buchwert lag. Der Konzern geht zu diesem Zeitpunkt nicht von einer zukünftigen Nutzbarkeit des aktiven latenten Steueranspruchs aus.

Die hier aufgeführten temporären Differenzen und Verlust- bzw. Zinsvorträge verfallen nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt.

15. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Laufzeit von unter einem Jahr und gliedern sich wie folgt:

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Objekte/Projekte	17.602	17.019
Servicegesellschaften	16.714	16.132
Neukölln Kino GmbH	762	750
Sonstige	44	44
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.122	33.945
Sonstige Verbindlichkeiten		
Kreditrische Debitoren	4.787	6.608
Verbindlichkeiten aus Nebenkosten	995	-
Vertragsverbindlichkeiten	-	165
Sonstige	296	2.858



(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Summe Sonstige Verbindlichkeiten	6.078	9.631
Abgegrenzte Verbindlichkeiten		
erhaltene Kautionen	2.139	1.687
Sonstige	923	1.400
Summe Passive Rechnungsabgrenzung	3.062	3.087
GESAMT	44.262	46.663

16. ERTRAGSSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die Ertragssteuerverbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr:

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Ertragsteuern	9.448	7.087
GESAMT	9.448	7.087

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern um TEUR 2.361 resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen zu versteuernden Ergebnissen auf Ebene einzelner Gesellschaften.

17. UMSATZSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die Umsatzsteuerverbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Umsatzsteuerverbindlichkeit	3.083	1.497
GESAMT	3.083	1.497

18. VERBINDLICHKEITEN AUS SOZIALER SICHERHEIT

Die Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit haben eine Laufzeit von unter einem Jahr und lassen sich wie folgt strukturieren:

(in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Mitarbeiter und soziale Sicherheit	5.826	4.634
Lohn- und Kirchensteuer	618	506
GESAMT	6.444	5.140

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit um TEUR 1.304 korrespondiert mit dem Anstieg der Personalkosten.

E. ERLÄUTERUNGEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Finanzinstrumente siehe Kapitel B.VIII.

Die Finanzinstrumente lassen sich in Bewertungskategorien sowie Fair Value Level mit den folgenden Buchwerten und Fair Values untergliedern:

Legende IFRS 9

AC: fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente)



FV OCI: erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte

FV: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Der beizulegende Zeitwert für Finanzinstrumente bestimmt sich nach folgender dreistufiger Bewertungshierarchie:

1. Bewertungslevel (VL 1):
Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt.
2. Bewertungslevel (VL 2):
Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten oder nach Bewertungsmethoden, deren wesentliche Eingangsparameter beobachtbare Marktdaten enthalten.
3. Bewertungslevel (VL 3):
Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmethoden, deren Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Es sind sämtliche Finanzinstrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC) bewertet und ausgewiesen. Einzige Ausnahme bilden hierbei die Beteiligungen, welche zum Fair Value (FV) der dritten Kategorie (VL 3) bewertet sind. Die Veränderung im Geschäftsjahr auf nunmehr einen Buchwert von 0 TEUR resultiert aus der im Jahr 2023 erfolgten Veräußerung der Beteiligung an den Wilmersdorfer Arcaden zum Buchwert von TEUR 200.

Für sämtliche Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, entspricht der Fair Value den fortgeführten Anschaffungskosten. Lediglich bei den Darlehen weicht der Fair Value von den fortgeführten Anschaffungskosten ab. Der Fair Value der Darlehen beträgt TEUR 565.636 (Vorjahr: TEUR 547.584).

Risikomanagement

Liquiditätsrisiko

Der Konzern ist größtenteils durch Gesellschafterdarlehen finanziert. Insoweit ergibt sich im Falle eines Refinanzierungsbedarfs oder im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Gesellschafters ein Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko für die URW Germany Gruppe.

Der Konzern verfügt über Avallinien in Höhe von TEUR 12.000, von denen zum Stichtag Avale in Höhe von EUR 4,4 Mio. in Anspruch genommen wurden. Darüber hinaus besteht eine Cash Pooling Vereinbarung innerhalb des Konzerns zur Absicherung kurzfristiger Liquiditätsengpässe bei einzelnen Tochterunternehmen.

Für das zum 28. Juni 2024 auslaufende externe Darlehen der Pasing Arcaden über TEUR 150.000 befindet sich die Gruppe derzeit in Verhandlungen mit dem Darlehensgeber über eine Verlängerung.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 verfügt die Gruppe über TEUR 174.941 an Zahlungsmitteln.

Kreditrisiko

Das wesentliche Risiko, dem das Unternehmen in Bezug auf Finanzinstrumente ausgesetzt ist, besteht aus dem Ausfall der jeweiligen Gegenpartei. Das maximale Risiko entspricht dem Buchwert des jeweiligen Finanzinstruments. Dem Risiko wird angemessen durch die Bildung von Wertberichtigungen unter Berücksichtigung des Expected Credit Losses (ECL) auf Forderungen Rechnung getragen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt D.8. Für die übrigen Finanzinstrumente sind keine akuten Risiken erkennbar.

Der für die Darlehen und Kredite als Anhangsangabe angegebene beizulegende Zeitwert ist dem zweiten Bewertungslevel zuzuordnen und wurde durch ein Discounted Cash Flow Verfahren unter Anwendung der aktuellen Marktzinssätze ermittelt.

Für die Darlehen und Kredite bestehen branchenübliche Sicherheiten (im Wesentlichen eingetragene Grundpfandrechte). Für die Finanzierung einer Bestandsimmobilie wurden zudem aktuelle und zukünftige Forderungen aus der Vermietung verpfändet. Als finanzielle Vermögenswerte sind deren Buchwerte nach IFRS gesondert anzugeben und betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.313 (Vorjahr: TEUR 2.369).

Bandbreiten Zinssätze

Die Bandbreiten für die Zinssätze bei der Bestandsfinanzierung ergeben sich wie folgt:

Bandbreite Zinssätze (in%)	31.12.2023		31.12.2022	
	von	bis	von	bis
Bestandsfinanzierung	1,94%	3,18%	1,94%	3,18%

Eine Veränderung des Zinssatzes der Festzinsdarlehen um +25 Basispunkte würde zu 1.419 TEUR höheren Finanzierungsaufwendungen führen.

**Bandbreiten Laufzeiten**

Die Bandbreiten für die Laufzeiten bei der Bestandsfinanzierung ergeben sich wie folgt:

Bandbreite Laufzeiten (in Jahren)	31.12.2023		31.12.2022	
	von	bis	von	bis
Bestandsfinanzierung	0,49	1,75	1,49	2,75

Aus Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftig folgende Zahlungen aufgeteilt nach Fristigkeit:

Zusammensetzung (in TEUR)	2023	
	Mindestleasingzahlungen	Barwert der Mindestleasingzahlungen
bis zu einem Jahr	3.300	3.050
zwischen einem und fünf Jahren	8.318	7.084
länger als fünf Jahre	8.784	4.396
Gesamt Mindestleasingzahlungen	20.402	14.530
abzüglich Finanzierungskosten	-5.872	-
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	14.530	14.530

Zusammensetzung (in TEUR)	2022	
	Mindestleasingzahlungen	Barwert der Mindestleasingzahlungen
bis zu einem Jahr	5.201	4.686
zwischen einem und fünf Jahren	9.327	8.603
länger als fünf Jahre	7.420	4.152
Gesamt Mindestleasingzahlungen	21.948	17.441
abzüglich Finanzierungskosten	-4.507	-
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	17.441	17.441

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR IFRS KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Änderung des Ausweises der gezahlten Zinsen im Vergleich zum Vorjahr:

Die gezahlten Zinsen werden zur besseren Einsicht in die Finanzlage des Konzern nunmehr im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit und nicht mehr im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Der Anstieg des Finanzmittelfonds um TEUR 29.524 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit mit TEUR 42.529 (Vorjahr: TEUR 58.017.) der durch Cashflows aus Investitionstätigkeit mit TEUR -8.321 (Vorjahr: TEUR 100.432) und Finanzierungstätigkeit mit TEUR -4.685 (Vorjahr: TEUR -84.847) teilweise kompensiert wurde.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUM IFRS KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals im Jahr 2023 resultiert im Wesentlichen aus der Ergebniszuweisung des Vorjahres sowie dem im Geschäftsjahr erwirtschafteten Konzerneigenkapital sowie den anteiligen Minderheiten.

Der Veränderung von Minderheiten im Vorjahr resultierte zum einen aus der Übernahme von 5,1 % der Anteile der AS Holding an der Neumarkt 14 GmbH & Co. KG und zum anderen an der Veräußerung von 9,9 % der Anteile an der Minto GmbH. Der Zu- und Abgang führte insgesamt zu einer Erhöhung der Minderheiten, dies lag insbesondere an der Veräußerung der Anteile an der Minto GmbH.

H. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN, HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND NICHT BILANZIERTE SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Konzern verfügt zum Abschlussstichtag über keine Haftungsverhältnisse.

Die finanziellen Verpflichtungen ergeben sich wie folgt:

Andere finanzielle Verpflichtungen (in TEUR)	31.12.2023	31.12.2022
Verpflichtungen aus Mietverträgen	7.636	10.127
Beauftragte Planungsleistungen	4.764	6.955
Verpflichtungen aus Leasingverträgen (v.a. KFZ und Büroausstattung)	669	799
Sonstige Verpflichtungen	2.412	2.718
GESAMT	15.481	20.599

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den Mitgliedsbeiträgen zu den Werbe-gemeinschaften. Diese Verpflichtungen bestehen grundsätzlich unbefristet. Im Berichtsjahr sind aus den Mitgliedsbeiträgen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.427 angefallen. Bei den Verpflichtungen aus Mietverträgen handelt es sich um kurzfristige oder geringwertige Leasingverhältnisse, welche gemäß IFRS 16 nicht kapitalisiert wurden.

In den oben genannten anderen finanziellen Verpflichtungen sind die folgenden künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen enthalten, die sich wie folgt nach ihren Fristigkeiten gliedern:

Zusammensetzung (in TEUR)	2023 Mindestleasingzahlungen	2022 Mindestleasingzahlungen
bis zu einem Jahr	3.637	3.762
zwischen einem und fünf Jahren	4.667	7.165
länger als fünf Jahre	-	-
Gesamt Mindestleasingzahlungen	8.304	10.926

Für die Fristigkeiten der zukünftigen Zahlungen wird auf die Anhangsangabe unter Abschnitt D.13 Erläuterungen zu lang- und kurzfristigen Finanzschulden verwiesen.

I. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Konsolidierungskreis ist als Anlage 1 zum Konzernanhang aufgeführt.

Die Anteile an der URW Germany GmbH werden zum 31. Dezember 2023 mehrheitlich von der Purple Grafton S.à r.l., Luxemburg, gehalten. Die Anteile an der Purple Grafton S.à r.l. wurden bis zum 1. Juli 2015 zu 100 % von URW SE gehalten. Am 1. Juli 2015 hat Unibail-Rodamco 49 % ihrer Anteile an der Purple Grafton S.à r.l. an einen ausländischen Pensionsfonds veräußert. Die Kontrolle wird seit dem 27. Juli 2014 allein durch URW SE ausgeübt. Die URW Germany GmbH ist in den Konzernabschluss der URW SE mit einbezogen.

Nahestehende Personen der URW Germany Gruppe sind die Mitglieder des Aufsichtsrats, der Geschäftsführung und die Key Executives sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen neben den konsolidierten Tochtergesellschaften auch das Gemeinschaftsunternehmen und die assoziierten Unternehmen sowie sonstige der URW Germany Gruppe nahestehende Unternehmen.

Die Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats sind im Kapitel L „Sonstige Angaben“ dieses Konzernanhangs aufgeführt.

Mit Gemeinschaftsunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie sonstige nahestehenden Unternehmen bestehen Geschäftsbeziehungen (u.a. Geschäftsbesorgungsverträge, Dienstleistungsverträge). Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen werden nachfolgend beschrieben.

Die Transaktionsbeträge lassen sich wie folgt nach Art des Geschäftsvorfalles strukturieren:



Transaktionsbetrag (in TEUR)	2023	2022
Erbrachte Dienstleistungen	22.012	22.905
Bezogene Dienstleistungen	-20.622	-6.117
erhaltene Zinsen	391	52
gezahlte Zinsen	-11.434	-12.759
GESAMT	-9.653	4.081

Der Anstieg der bezogenen Dienstleistungen resultiert im Wesentlichen aus höheren Weiterbelastungen für Digital Costs und Personalgestellung.

Die Gliederung der Transaktionsbeträge nach Art der Unternehmensbeziehung ergibt sich für das Geschäftsjahr und das Vorjahr wie folgt:

Transaktionsbetrag (in TEUR)	2023	Erbrachte Dienstleistungen	Bezogene Dienstleistungen	erhaltene Zinsen	gezahlte Zinsen
Assoziierte Unternehmen	2.767	2.767	-	-	-
Gemeinschaftsunternehmen, bei denen das Unternehmen ein Partnerunternehmen ist	3.040	2.649	-	391	-
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	-15.460	16.596	-20.622	-	-11.434
- davon ggü. Unibail Rodamco (Servicevertrag)	850	-	850	-	-
GESAMT	-9.653	22.012	-20.622	391	-11.434
Transaktionsbetrag (in TEUR)	2022	Erbrachte Dienstleistungen	Bezogene Dienstleistungen	erhaltene Zinsen	gezahlte Zinsen
Assoziierte Unternehmen	5.124	5.124	-	-	-
Gemeinschaftsunternehmen, bei denen das Unternehmen ein Partnerunternehmen ist	2.505	2.453	-	52	-
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	-3.548	15.328	-6.117	-	-12.759
- davon ggü. Unibail Rodamco (Servicevertrag)	850	-	850	-	-
GESAMT	4.081	22.905	-6.117	52	-12.759

Die offenen Salden lassen sich wie folgt auf die Posten aufteilen:

Offene Salden zum Abschlussstichtag (in TEUR)	2023	2022
Forderungen	8.450	6.306
Ausleihung (kurzfristig, im Vorjahr langfristig)	5.743	7.355
Vertragsvermögenswerte (langfristig)	765	221



Offene Salden zum Abschlussstichtag (in TEUR)	2023	2022
Verbindlichkeiten	-418.036	-417.040
GESAMT	-403.078	-403.158

Die Gliederung der offenen Salden nach Art der Unternehmensbeziehung ergibt sich wie folgt:

Offene Salden zum Abschlussstichtag (in TEUR)	2023	Forderungen	Ausleihung
Assoziierte Unternehmen	-	-	-
Gemeinschaftsunternehmen, bei denen das Unternehmen ein Partnerunternehmen ist	5.743	-	5.743
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	-408.821	8.450	-
GESAMT	-403.078	8.450	5.743

Offene Salden zum Abschlussstichtag (in TEUR)	Vertragsvermögenswerte (langfristig)	Verbindlichkeiten
Assoziierte Unternehmen	-	-
Gemeinschaftsunternehmen, bei denen das Unternehmen ein Partnerunternehmen ist	-	-
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	765	-418.036
GESAMT	765	-418.036

Offene Salden zum Abschlussstichtag (in TEUR)	2022	Forderungen	Ausleihung
Assoziierte Unternehmen	2.298	2.369	-
Gemeinschaftsunternehmen, bei denen das Unternehmen ein Partnerunternehmen ist	8.042	687	7.355
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	-413.498	3.250	-
GESAMT	-403.158	6.306	7.355

Offene Salden zum Abschlussstichtag (in TEUR)	Vertragsvermögenswerte (langfristig)	Verbindlichkeiten
Assoziierte Unternehmen	-	-71
Gemeinschaftsunternehmen, bei denen das Unternehmen ein Partnerunternehmen ist	-	-
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	221	-416.969
GESAMT	221	-417.040

Der Konzern ist im Wesentlichen durch Gesellschafterdarlehen finanziert. Bei den Gesellschaftern handelt es sich um die URW SE sowie CPPIB (Canada Pension Plan Investment Board, Toronto/Kanada). Die offenen Salden sowie Transaktionsbeträge in der Kategorie „sonstige nahestehende Unternehmen“ betreffen im Wesentlichen die Gesellschafterdarlehen.



Die URW Germany hat mit der Unibail Management SAS, Paris, am 18. Oktober 2012 einen Advisory Services Vertrag abgeschlossen. Darin wurde geregelt, dass Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den folgenden Aktivitäten erbracht werden:

- der Entwicklung einer integrierten Unternehmensstrategie,
- der Implementierung eines Wertschöpfungsprozesses,
- der Ausarbeitung von Akquisitions- und Entwicklungsoptionen,
- der Implementierung von Marketingkonzepten und Vermietungsstrategien,
- der Kontaktaufnahme und den Verhandlungen mit internationalen Einzelhändlern,
- der Implementierung von IFRS Standards, Berichterstattungsprozessen und IT-Anwendungen.

Der Vertrag wurde am 18. Oktober 2012 wirksam und hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2020. Der Vertrag verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, sofern er nicht drei Monate zuvor von einer der Parteien gekündigt wird. Eine Kündigung zum Stichtag lag nicht vor. Im Geschäftsjahr resultierten daraus Aufwendungen in Höhe von TEUR 850 (Vorjahr: TEUR 850).

Die erhaltenen Zinsen stehen im Zusammenhang mit mehreren gewährten Darlehen.

Eine Darlehensforderung besteht zwischen der UR Beteiligungs GmbH und der Paunsdorf S.à r.l. aus dem Senior Loan über einen Nominalbetrag von Mio. 30 EUR. Im Zuge des Erwerbs von 50 % der Anteile an der Paunsdorf S.à r.l. gemäß Kaufvertrag vom 8. April 2011 hat das 100 %ige Tochterunternehmen UR Beteiligungs GmbH auch diese mit 0,5 % p.a. verzinsliche Ausleihung über Mio. 30 EUR an die Paunsdorf S.à r.l. erworben. Der URW Germany Gruppe entsteht hieraus kein Nachteil, da der konzernfremde Mitgesellschafter der Paunsdorf S.à r.l. diesem Gemeinschaftsunternehmen ebenfalls eine Ausleihung über Mio. 30 EUR zu identischen Konditionen gewährt hat. Mit Vereinbarung vom 31. März 2023 wurde der Vertrag mit einer Endfälligkeit zum 31. März 2023 für 5 Jahre bis zum 31. März 2028 prolongiert. Der Buchwert der Darlehensforderung zum Abschlussstichtag beträgt TEUR 5.743 (Vorjahr: TEUR 7.355) und ist aufgrund der Fristigkeit nunmehr wieder in den langfristigen Forderungen ausgewiesen.

Im Rahmen des Projektes „Westfield Hamburg Überseequartier“ wurde zwischen der in den Konzernabschluss einbezogenen mfi Development GmbH, Düsseldorf und der ÜSQ Development GmbH, Düsseldorf am 17. Februar 2016 ein Programmmanagementvertrag geschlossen. Nach Maßgabe des Vertrages ist die Auftragnehmerin mit der Koordination sämtlicher von Dritten erbrachten Tätigkeiten und Dienstleistungen zur Entwicklung des Projekts „Westfield Hamburg Überseequartier“ in Hamburg betraut („Programmmanagement“).

Im Rahmen dieses Vertrages wurde zum Abschlussstichtag ein langfristiger Vertragsvermögenswert in Höhe von TEUR 765 (Vorjahr: TEUR 221) erfasst.

Vergütung der Geschäftsführung

Vergütung (in TEUR)	2023	2022
Gesamtbezüge	2.037	1.800

Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden nicht gewährt. Bei den Gesamtbezügen handelt es sich ausschließlich um kurzfristige Leistungen.

Vergütung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erhält wie im Vorjahr für seine Tätigkeit keine Vergütung.

Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied, bei dem es sich ebenfalls um ein ehemaliges Vorstandsmitglied handelt. Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen sind auf einen Pensionsfonds übergegangen. Durch den Tod des ehemaligen Aufsichtsratsmitglieds bestehen nun Pensionsverpflichtungen gegenüber dessen Witwe. Hinsichtlich dieser Pensionsverpflichtungen besteht für die URW Germany Gruppe eine Nachschussverpflichtung für den Fall, dass die Mindestdeckungsrückstellung des Pensionsfonds unter das vorhandene Versorgungsvermögen fällt. Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich eine Unterdeckung von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 103), die als Pensionsrückstellung passiviert wurde.

Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden nicht gewährt.

Vergütung der Key Executives

Vergütung (in TEUR)	2023	2022
Gesamtbezüge	4.167	3.768

Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden nicht gewährt. Bei den Gesamtbezügen handelt es sich ausschließlich um kurzfristige Leistungen.

J. ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZUM ABSCHLUSSPRÜFER



Angaben gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB

Konzernabschlussprüfer ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, Niederlassung Düsseldorf.

Das vom Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 555 und betrifft im Einzelnen Abschlussprüfungsleistungen mit TEUR 520 sowie andere Bestätigungsleistungen mit TEUR 35.

K. EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG

Wesentliche Vorgänge nach dem Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

L. SONSTIGE ANGABEN

I. ALLGEMEINE INFORMATION

Firma

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

Firmensitz

Klaus-Bungert-Straße 1, 40468 Düsseldorf

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregistereintrag

Amtsgericht Düsseldorf, HRB 76318 mit der letzten Eintragung vom 7. November 2023

Gesellschaftsvertrag

Es gilt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 7. Mai 2015, zuletzt geändert am 7. September 2018 (Änderung der Firmierung).

Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist

- der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an Unternehmen und Gesellschaften,
- die Ausübung der Holding-Funktion sowie
- die kaufmännische Verwaltung und Betreuung von Unternehmen und Gesellschaften.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen. Die Gesellschaft ist zur Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland berechtigt.

Dauer

Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Dauer gegründet.

Muttergesellschaft

Die Anteile an der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH wurden zum 31. Dezember 2023 mehrheitlich (91,15 %) von der Purple Grafton S.à r.l. gehalten.

Oberste Muttergesellschaft und Konzernverhältnis



Die Purple Grafton S.à r.l., welche mehrheitlich die Anteile an der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH hält, wurde ursprünglich mittelbar von der URW SE gehalten.

Am 1. Juli 2015 hat die URW SE 49 % ihrer Anteile an der Purple Grafton S.à r.l. an einen ausländischen Pensionsfonds verkauft. Die URW SE übt seit dem 27. Juli 2014 die Kontrolle über die Unibail-Rodamco-Westfield Germany-Gruppe aus.

Der Konzernabschluss für den kleinsten sowie den größten Konzernkreis, in den die Muttergesellschaft einbezogen wird, wird zum 31. Dezember 2023 von der URW SE aufgestellt und ist dort bzw. auf deren Internet-Seite erhältlich.

Mitarbeiter

Im Jahr 2023 wurden durchschnittlich 421 (Vorjahr: 365) Arbeitnehmer (davon Abteilungsleiter zum Stichtag: 5 Vorjahr: 10) bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beschäftigt.

Sämtliche Arbeitnehmer sind in 2023 und im Vorjahr lokal tätig.

Der insgesamt in der URW Germany Gruppe verursachte Aufwand für Löhne und Gehälter beträgt im Jahr 2023 TEUR 35.397 (Vorjahr: TEUR 31.481), für Sozialabgaben TEUR 5.191 (Vorjahr: TEUR 4.557) und für Altersversorgung und Unterstützung TEUR 322 (Vorjahr: TEUR 405).

II. GEZEICHNETES KAPITAL UND STIMMRECHTE

Das gezeichnete Kapital der URW Germany Gruppe beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 118.896, setzt sich aus ebenso vielen Geschäftsanteilen mit einem Nennbetrag von jeweils einem Euro zusammen und ist voll eingezahlt.

III. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Frau Mariana Antal, Düsseldorf, Director of Finance Austria & Germany

Herr Paul Douay, Düsseldorf, Director of Operations Austria & Germany

Herr Bruno Ecur, Düsseldorf, Director of Development Westfield Hamburg-Überseequartier

Herr Andreas Michael Hohlmann, Tübingen, Vorsitzender der Geschäftsführung und Regional Managing Director Austria & Germany

Herr Dirk Andre Hünerbein, Hamburg, Director of Development Austria & Germany

Frau Claudia Monika Karschti, Düsseldorf, Director of Human Resources Austria & Germany (bis 16. Februar 2023)

Herr Olaf Sebastian Ley, Hamburg, Director of Investment and Business Development Austria & Germany

Herr Constantin W. Wiesmann, Köln, Director of Leasing Austria & Germany

Herr Christian Zimmermann, Düsseldorf, Director of Asset Management

(bis 23. August 2023)

Zusammensetzung des Aufsichtsrats zum Abschlussstichtag

Herr Olivier Bossard, Paris/Frankreich, Chief Investment Officer von Unibail-Rodamco-Westfield SE, Vorsitzender

Herr Arnaud Burlin, Prag/Tschechische Republik, Chief Operating Officer Central Europe von Unibail-Rodamco-Westfield SE (bis 30. Mai 2023)

Herr Thomas Jackson, Bath/Großbritannien, Managing Director, Real Estate Investment - Managing Director von Canadian Pension Plan Investment Board Europe (vom 30. Juni bis 13. Dezember 2023)

Frau Cheryl Maher, London/Großbritannien, Senior Investment Associate von Canadian Pension Plan Investment Board Europe

Herr Fabrice Mouchel, Marnes La Coquette/Frankreich, Chief Financial Officer von Unibail-Rodamco-Westfield SE, stellvertretender Vorsitzender

Herr Andrea Orlandi, London/Großbritannien, Managing Director, Head of Real Estate Investments Europe von Canadian Pension Plan Investment Board Europe (bis 30. Juni 2023)

Herr Jakub Jan Skwarlo, Warschau/Polen, Chief Operating Officer Central Europe von Unibail-Rodamco-Westfield SE (seit 30. Mai 2023)

Frau Richa Srivastava, London/Großbritannien, Managing Director, Investment Professional von Canadian Pension Plan Investment Board Europe (seit 13. Dezember 2023)



IV. KAPITALMANAGEMENT

Zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Bestandsobjekten ist eine Kombination aus Fremdkapital und Eigenkapital notwendig. Der notwendige Anteil von Eigenkapital verbleibt wie in den letzten Jahren auf hohem Niveau, wobei der notwendige Anteil bei Projektentwicklungen höher ist als bei Bestandsobjekten.

Der Weg zu einem vollintegrierten Shoppingcenter-Konzern wurde auch 2023 erfolgreich fortgesetzt.

Die Anforderungen an das Finanzierungsmanagement insbesondere für die Finanzierung von Projektentwicklungen bleiben in einem wieder verbesserten Finanzierungsumfeld hoch.

Da URW Germany durch das hohe bilanzielle Eigenkapital in der Lage war und ist, die Eigenkapitalanforderungen der Refinanzierungspartner zu erfüllen, konnten im Jahr 2023 alle notwendigen Investitionen getätigt werden.

Das Kapitalmanagement für die Immobilienprojekte und Objekte erfolgt im Wesentlichen mittels der Kennzahl des durchschnittlichen Loan to Values für abgeschlossene Finanzierungen, die sich für das Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 wie folgt darstellt:

	31.12.2023	31.12.2022
Darlehen (in TEUR)	567.692	567.692
Fair Values der Investment Properties inkl. Grunderwerbsteuer (in TEUR)	966.707	1.037.760
Loan to Value (LTV) in % ^{*)}	58,72%	54,70%

^{*)} Loan to Value = Darlehen / Fair Value der Investment Properties inkl. Grunderwerbsteuer

Bei der Steuerung des Working Capitals wird insbesondere auf eine ausreichende Zwischenfinanzierung durch geleistete Anzahlungen der Kunden geachtet.

Des Weiteren erfolgt die Finanzierung zunehmend durch den Operating Cashflow.

V. RISIKOFAKTOREN

1. RISIKOMANAGEMENT

Die Projektentwicklung und der Betrieb von Flagship Shopping Destinations, das Kerngeschäft der URW Germany Gruppe, ermöglicht auf der einen Seite Ertragschancen. Andererseits gehen damit aber auch Projektrisiken einher. Entscheidend für die URW Germany Gruppe ist nicht die Frage, ob Risiken eingegangen werden, sondern in welchem Umfang und wie diese beherrscht und Chancen gesichert werden können.

Hierzu ist es erforderlich, diese Risiken rechtzeitig zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Um Projektrisiken zu beherrschen, sind bei der URW Germany Gruppe 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 zielen wir darauf ab, 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 URW Germany Gruppe bewertet und zusammengefasst abgebildet.

Darüber hinaus werden situationsbedingt zusätzliche Einzelanalysen durchgeführt (z.B. Szenarioberechnungen, 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 URW Germany Gruppe durch das Controlling eine Informationsbasis zur Verfügung gestellt, um wirtschaftliche Entscheidungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation zu treffen.

Wir haben die Auswirkungen des Klimawandels auf unseren Konzern analysiert und erwarten insbesondere für die Shopping Center erhöhte Anforderungen an Umweltstandards. Die URW Germany Gruppe hat hierzu entsprechende besondere Maßnahmen getroffen und Ziele definiert, um weiterhin nachhaltig zu agieren.

2. BESONDERE RISIKEN UND CHANCEN

Die Risiken durch den Ausbruch der Pandemie des Coronavirus sind im Geschäftsjahr 2023 weiter zurückgegangen, werden jedoch weiterhin fortlaufend und separat analysiert.

Geopolitische Risiken, wie z.B. Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Marktentwicklung in Europa, können sich nachteilig auf unsere Entwicklung auswirken, z.B. in Form von steigenden Energiekosten für die betreuten und eigenen Shopping Center.



Forderungsausfallrisiken

Es bestehen aktuell weiterhin Risiken von Forderungsausfällen, da Teile unserer Mieter noch von den Auswirkungen der Corona-Krise der Vorjahre betroffen sind und des Weiteren inflationsbedingte Kostensteigerungen in 2023 und im Folgejahr zu Unsicherheiten führen könnten. Auch weitere Insolvenzen im Bereich unserer Kunden können wir aktuell nicht ausschließen.

Bewertungsrisiken

Generell können makroökonomische Risiken sowie eine wiederkehrende länger anhaltende Pandemie die aus unserem Immobilienbesitz resultierenden zukünftigen Zahlungsströme wieder belasten mit der Folge, dass die Marktbewertung (Fair Value) weiter unter Druck kommt, insbesondere auch durch entsprechend erschwerte Neu- und Nachvermietungen.

Fee Business Chancen und Risiken

Sollten in Zukunft auslaufende Centermanagementverträge nicht verlängert bzw. durch neue übernommenen Centermanagementverträge kompensiert werden, so sind entsprechende Wertkorrekturen bzw. Verschiebungen in der Ertrags- und Liquiditätsplanung vorzunehmen.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsengpässe in der Gruppe können sich dadurch ergeben, wenn zur Wahrnehmung von Projektchancen kurzfristige Akquisitionen vorgenommen werden und der damit verbundene Kapitalbedarf in der Liquiditätsplanung der Gesellschaft nicht enthalten war. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass ein solcher Bedarf durch eine weitere Stärkung der Eigen- oder Fremdkapitalbasis der URW Germany Gruppe in Abstimmung mit unseren Gesellschaftern gedeckt werden wird.

Der Konzern ist größtenteils durch Gesellschafterdarlehen finanziert. Insoweit ergibt sich im Falle eines Refinanzierungsbedarfs oder im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Gesellschafters ein Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko für die URW Germany Gruppe.

Der Konzern verfügt über Avallinien in Höhe von TEUR 12.000, von denen zum Stichtag Avale in Höhe von EUR 4,4 Mio. in Anspruch genommen wurden. Darüber hinaus besteht eine Cash Pooling Vereinbarung innerhalb des Konzerns zur Absicherung kurzfristiger Liquiditätsengpässe bei einzelnen Tochterunternehmen.

Refinanzierungsrisiken

In vergangenen Geschäftsjahren wurden die Bestandsfinanzierungen der Objekte Höfe am Brühl in Leipzig, Minto in Mönchengladbach sowie teilweise der Pasing Arcaden in München durch langfristige Gesellschafterdarlehen sowie langfristige Darlehen eines ausländischen Pensionsfonds ersetzt.

Für das Objekt Palais Vest, dessen bisherige Darlehensfinanzierung zum 30. Januar 2020 ausgelaufen ist, wurde zu diesem Datum eine Refinanzierung über fünf Jahre abgeschlossen.

Für das zum 28. Juni 2024 auslaufende externe Darlehen der Pasing Arcaden befindet sich die Gruppe derzeit in Verhandlungen mit dem Darlehensgeber über eine Verlängerung.

In Bezug auf die im ersten Halbjahr 2025 auslaufenden Gesellschafterdarlehen haben die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen mit vier separaten Vertragsänderungen im Mai 2024 Stundungsvereinbarungen ihrer Darlehen bis 31.12.2025 mit auflösender Bedingung im Falle vereinbarter Verlängerungen oder Verkäufe vereinbart.

Die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentliche Tochtergesellschaft Palais Vest GmbH ist infolge eines Wertverfalls ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zudem nicht in der Lage, ihre Verbindlichkeiten aus dem gegenwärtig erzielbaren Veräußerungserlös vollständig zurückzuzahlen. Aus diesem Grund wurde die Rückzahlung der Verbindlichkeiten, soweit es zwischenzeitlich nicht zu einer Veräußerung der Immobilie kommt, bis zum 31. Dezember 2025 gestundet. Bei einer Veräußerung der Immobilie im Prognosezeitraum besteht eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens mittels des Veräußerungserlöses. Für den Fall eines zu geringen Veräußerungserlöses besteht eine mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündbare Kreditlinie, die in Anspruch genommen werden kann. Diese Ereignisse und Gegebenheiten zeigen, dass eine wesentliche Unsicherheit bei diesem bedeutsamen Tochterunternehmen besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Tochterunternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko für das Tochterunternehmen darstellt.

Zinsänderungsrisiken

Für alle laufenden Entwicklungsprojekte in der URW Germany Gruppe, die sich in der Bauphase befinden, ist die Bestandsfinanzierung bereits vereinbart. Zum überwiegenden Teil sind hierbei die entsprechenden Zinssätze bereits fixiert. Ein Zinsänderungsrisiko könnte sich somit nur aus den laufenden Entwicklungsprojekt-Finanzierungen, die auf Euribor-Basis abgerechnet werden, und aus einer bereits vereinbarten festverzinslichen Bestandsfinanzierung, bei welcher der Zinssatz noch nicht fixiert ist, ergeben. Die Zinssätze für die Entwicklungsprojekt-Finanzierungen liegen derzeit deutlich unter den in den Planungen angenommenen Zinssätzen, so dass hier ausreichend Spielraum für steigende Zinsen vorhanden ist. Auch die noch ausstehende Fixierung des Zinssatzes für die bereits vereinbarte Bestandsfinanzierung ist aktuell weder vor dem Hintergrund aktueller Zinssätze und Forwardaufschläge noch auf Basis aktueller Zinsprognosen vorteilhaft.

Die URW Germany Gruppe überwacht kontinuierlich die Entwicklungen an den Zinsmärkten, um Zinsänderungsrisiken für die einzelnen Regionen so weit wie möglich zu vermeiden. Zur Sicherung des zuletzt niedrigen Zinsniveaus hat unser oberstes Mutterunternehmen langfristige Anleihen begeben und langfristige weitere Kreditlinien kontrahiert.

Für die Zinssensitivitätsanalyse nach IFRS 7 verweisen wir auf Abschnitt E.

Haftungsrisiken



Im Rahmen von Projektfinanzierungen verbundener Unternehmen sowie Grundstückserwerben durch diese Unternehmen hat die URW Germany Gruppe Bürgschaften und Mithaftungserklärungen für Unternehmen im Konsolidierungskreis übernommen bzw. Patronats-
erklärungen abgegeben. Diese Haftungsrisiken bestehen daher nur innerhalb des Konzerns. Haftungsrisiken für nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen bestehen nicht. Akute Inanspruchnahmen aus diesen abgegebenen Erklärungen drohen der URW
Germany Gruppe derzeit nicht.

Rechtliche Risiken

Der Konzern steht in Rechtsbeziehungen zu einer Vielzahl von Dritten und ist insoweit auch rechtlichen Risiken ausgesetzt. Der Konzern verfügt über eine Rechtsabteilung, der in Abstimmung mit dem Vorstand das Risikomanagement der rechtlichen Risiken obliegt;
insbesondere werden hier Rechtsstreitigkeiten bzw. drohende Rechtsstreitigkeiten systematisch erfasst, verfolgt, bewertet und adressiert.

Auf die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft wirken die vorgenannten wesentlichen Chancen und Risiken ein. Die Gesellschaft verdeutlicht deren unterschiedliche Bedeutung, indem deren Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Auswirkungen auf die
voraussichtliche Entwicklung des Geschäftsverlaufs und Lage des Unternehmens analysiert werden.

Düsseldorf, den 10. Mai 2024

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

Geschäftsführung

Mariana Antal

Paul Douay

Bruno Escur

Andreas Hohlmann

Dirk Hünerbein

Olaf Ley

Constantin Wiesmann

KONSOLIDIERUNGSKREIS

			31.12.2023	31.12.2022
Voll			20	19
at-Equity			3	3
31.12.2023				
Nr.	Gesellschaft	Land	Konzernanteil in %	Methode ¹⁾
0345	Gera Arcaden GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0328	Höfe am Brühl GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0150	mfi Betriebsgesellschaft mbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0165	mfi Development GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0351	mfi dreiundzwanzigste Grundbesitzgesell- schaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0348	mfi einundzwanzigste Grundbesitzgesell- schaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll



31.12.2023				
Nr.	Gesellschaft	Land	Konzernanteil in %	Methode ¹⁾
0400	mfi Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0170	mfi Immobilien Marketing GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0155	mfi Shopping Center Management GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0349	mfi zweiundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0342	Minto GmbH, Düsseldorf	Deutschland	85,00	Voll
0140	Neukölln Kino - Betriebsgesellschaft mbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0255	Neumarkt 14 Projekt GmbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	Angewachsen ²⁾	Voll
0250	Neumarkt 14 Projekt Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0205	Palais Vest GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0615	Pasing Arcaden GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0324	Rhein Arcaden GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0110	Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0100	Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf	Deutschland	MU	Voll
0175	Unibail-Rodamco-Westfield Real Estate Management GmbH	Deutschland	100,00 ³⁾	Voll
0450	Unibail-Rodamco Germany Projekt GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0510	Gropius Passagen Verwaltung GmbH, Düsseldorf	Deutschland	20,00	at-Equity
4347	Gropius S.à r.l., Luxemburg	Luxemburg	20,00	at-Equity
4327	Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l., Luxemburg	Luxemburg	50,00	at-Equity
31.12.2022				
Nr.	Gesellschaft	Land	Konzernanteil in %	Methode ¹⁾
0345	Gera Arcaden GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0328	Höfe am Brühl GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0150	mfi Betriebsgesellschaft mbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll



Nr.	Gesellschaft	Land	31.12.2022	Methode ¹⁾
			Konzernanteil in %	
0165	mfi Development GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0351	mfi dreiundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0348	mfi einundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0400	mfi Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0170	mfi Immobilien Marketing GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0155	mfi Shopping Center Management GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0349	mfi zweiundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0342	Minto GmbH, Düsseldorf	Deutschland	85,00	Voll
0140	Neukölln Kino - Betriebsgesellschaft mbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0255	Neumarkt 14 Projekt GmbH & Co. KG, Düsseldorf	Deutschland	Angewachsen ²⁾	Voll
0250	Neumarkt 14 Projekt Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0205	Palais Vest GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0615	Pasing Arcaden GmbH, Düsseldorf	Deutschland	94,90	Voll
0324	Rhein Arcaden GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0110	Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0100	Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf	Deutschland	MU	Voll
0175	Unibail-Rodamco-Westfield Real Estate Management GmbH	Deutschland	-	-
0450	Unibail-Rodamco Germany Projekt GmbH, Düsseldorf	Deutschland	100,00	Voll
0510	Gropius Passagen Verwaltung GmbH, Düsseldorf	Deutschland	20,00	at-Equity
4347	Gropius S.à r.l., Luxemburg	Luxemburg	20,00	at-Equity
4327	Paunsdorf Centre Luxco S.à r.l., Luxemburg	Luxemburg	50,00	at-Equity

¹⁾ Voll: Vollkonsolidierung MU: Mutterunternehmen at-Equity: Bewertung nach der Equity-Methode



²⁾ Im Geschäftsjahr 2022 an die 110 Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH angewachsen

³⁾ Im Geschäftsjahr 2023 neu gegründet