



**mfi Development GmbH**

**Düsseldorf**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023**

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

**Aktiva**

|  |              |               | <b>31.12.2022</b> |
|--|--------------|---------------|-------------------|
|  |              | <b>EUR</b>    | <b>EUR</b>        |
| A. Anlagevermögen                                    |              |               |                   |
| I. Sachanlagen                                       |              |               |                   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                   | 52.312,00    |               | 33.455,00         |
|  |              | 52.312,00     | 33.455,00         |
| II. Finanzanlagen                                    |              |               |                   |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                   | 73.901,00    |               | 73.901,00         |
|  |              | 73.901,00     | 73.901,00         |
|  |              | 126.213,00    | 107.356,00        |
| B. Umlaufvermögen                                    |              |               |                   |
| I. Vorräte   |              |               |                   |
| In Ausführung befindliche Projekte                   | 3.153.219,00 |               | 3.419.380,00      |
|  |              | 3.153.219,00  | 3.419.380,00      |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände    |              |               |                   |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen        | 1.250.602,40 |               | 1.448.766,44      |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen          | 1.882.967,17 |               | 794.986,47        |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter                  | 2.148.778,67 |               | 0,00              |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                     | 516.708,33   |               | 519.531,57        |
|  |              | 5.799.056,57  | 2.763.284,48      |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.942.696,10 |               | 6.944.288,66      |
|  |              | 10.894.971,67 | 13.126.953,14     |



|  |  |               | 31.12.2022    |
|--|--|---------------|---------------|
|  |  | EUR           | EUR           |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten  |  | 20.968,83     | 7.680,00      |
|  |  | 11.042.153,50 | 13.241.989,14 |
| <b>Passiva</b>   |  |               |               |
|  |  | EUR           | EUR           |
| A. Eigenkapital  |  |               |               |
| I. Gezeichnetes Kapital  |  | 200.000,00    | 200.000,00    |
| II. Kapitalrücklage  |  | 2.219.997,92  | 2.219.997,92  |
|  |  | 2.419.997,92  | 2.419.997,92  |
| B. Rückstellungen  |  |               |               |
| Sonstige Rückstellungen  |  | 3.287.130,31  | 2.759.020,18  |
|  |  | 3.287.130,31  | 2.759.020,18  |
| C. Verbindlichkeiten   |  |               |               |
| 1. Erhaltene Anzahlungen   |  | 3.729.842,00  | 4.071.013,00  |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                  |  | 209.032,53    | 94.043,62     |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen               |  | 1.121.153,14  | 2.370.386,78  |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern                       |  | 0,00          | 1.252.446,31  |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten  |  | 274.997,60    | 275.081,33    |
| - davon aus Steuern: EUR 147.956,38 (Vj.: TEUR 147)                  |  |               |               |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.840,80 (Vj.: EUR 0) |  |               |               |
|  |  | 5.335.025,27  | 8.062.971,04  |
|  |  | 11.042.153,50 | 13.241.989,14 |

## Gewinn- und Verlustrechnung für 2023

|  |  | 2022          |
|--|--|---------------|
|  |  | EUR           |
| 1. Umsatzerlöse  |  | 10.427.613,01 |
| 2. Verminderung des Bestands an in Ausführung befindlichen Projekten |  | -266.161,00   |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                     |  | 178.509,61    |
|  |  | 15.070.883,85 |
|  |  | -150.290,00   |
|  |  | 438.793,86    |



|   |  | 2022          |               |
|---|--|---------------|---------------|
|   |  | EUR           | EUR           |
| 4. Materialaufwand  |  | 10.339.961,62 | 15.359.387,71 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |  | 4.530.826,72  | 7.344.728,83  |
| 5. Personalaufwand  |  |               |               |
| a) Löhne und Gehälter   |  | 5.584.347,32  | 4.512.969,44  |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              |  | 606.857,36    | 543.681,42    |
| davon für Altersversorgung: EUR 57.625 (Vj.: TEUR 55)                                       |  |               |               |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |  | 6.191.204,68  | 5.056.650,86  |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |  | 18.412,01     | 14.011,85     |
| 8. Abschreibungen auf Finanzanlagen   |  | 1.741.324,16  | 1.651.349,38  |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |  | 12.481.767,57 | 14.066.740,92 |
| 10. Ergebnis vor Ergebnisabführung und sonstigen Steuern                                    |  | 0,00          | 40.126,67     |
| 11. Sonstige Steuern  |  | 6.972,72      | 73,81         |
| 12. Erträge aus Verlustübernahme  |  | -6.972,72     | -40.200,48    |
| 13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeföhrter Gewinn                              |  | 2.148.778,67  | 1.252.446,31  |
| 14. Jahresüberschuss  |  | 0,00          | 0,00          |

## Anhang für 2023

### I. Allgemeine Hinweise

Unsere Gesellschaft ist unter der Firma mfi Development GmbH mit Sitz in Düsseldorf im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der Nummer HRB 75814 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB auf.

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

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

-In Ausführung befindliche Projekte;



– Verminderung des Bestands an in Ausführung befindlichen Projekten;

– Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

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

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

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Im Falle einer dauerhaften Wertminderung zum Abschlussstichtag erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen.

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

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

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

Wir haben so zum 31. Dezember 2023 noch nicht abgerechnete Leistungen i.H.v. EUR 765.451 vom Vorratsvermögen in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Der Vorjahresausweis des Vorratsvermögens aus noch nicht abgerechneten Leistungen i.H.v. EUR 3.419.380 bleibt insoweit bestehen. Aus der Umgliederung resultierten des Weiteren Umsatzerlöse i.H.v. EUR 765.451 und Bestandsminderungen in gleicher Höhe.

In Ausführung befindliche Projekte sind unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips zu ihren Herstellungskosten bewertet.

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

Liquide Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage wurden zum Nennbetrag angesetzt.

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

Erhaltene Anzahlungen auf in Ausführung befindliche Projekte werden zu Nettowerten auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die im Geschäftsjahr verausgabten bzw. vereinnahmten Beträge, die Aufwand für einen bestimmten Zeitraum in folgenden Geschäftsjahren darstellen, wurden als Rechnungsabgrenzungsposten aktivisch abgegrenzt und zeitanteilig aufgelöst.

## III. Angaben zu Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

In den Finanzanlagen sind Geschäftsanteile an der Minto GmbH, Düsseldorf, mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von EUR 73.901 (Vj. TEUR 73) enthalten. Ebenfalls sind Geschäftsanteile an der Palais Vest GmbH in Höhe von EUR 0 (Vj. TEUR 0). Aufgrund des Vorjahresabschlusses dieser Beteiligung i.S.d. § 271 Abs. 1 HGB ergibt sich die Aufstellung des Anteilsbesitzes wie folgt:



| Name und Sitz der Gesellschaft | Anteil am Kapital<br>% | Eigenkapital der Gesellschaft<br>zum 31.12.2022<br>EUR | Jahresergebnis 2022 der Gesell-<br>schaft<br>EUR |
|--------------------------------|------------------------|--|--|
|                                |                        | EUR  | EUR  |
| Unmittelbare Beteiligung       |                        |  |  |
| Minto GmbH, Düsseldorf         | 0,1                    | 61.015.804,28  | 418.874,83                                       |
| Unmittelbare Beteiligung       |                        |  |  |
| Palais Vest GmbH, Düsseldorf   | 0,1                    | 0  | -3.352.728,85                                    |

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus den folgenden Sachverhalten:

|                                 | 31.12.2023<br>TEUR | 31.12.2022<br>TEUR |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| aus projektbezogenen Leistungen | 1.315              | 515                |
| aus Weiterbelastungen           | 156                | 280                |
| aus Konzernumlagen              | 411                | 0                  |
|                                 | 1.883              | 795                |

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen i.H.v. TEUR 2.148 (Vj. TEUR 0) ausschließlich Forderungen aus der Verlustübernahme für das Geschäftsjahr 2023 gemäß dem am 2. Juli 2013 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrag mit der Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf.

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

## Eigenkapital

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

## Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten zum Abschlussstichtag die folgenden Einzelposten:

|                                     | 31.12.2023<br>TEUR | 31.12.2022<br>TEUR |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tantieme/Sonderzahlungen            | 1.097              | 688                |
| Generalplanungskosten               | 722                | 947                |
| Kosten Construction Services        | 656                | 771                |
| ausstehende Rechnungen              | 541                | 115                |
| Urlaubsrückstellung                 | 94                 | 87                 |
| Berufsgenossenschaft                | 40                 | 35                 |
| noch nicht abgerechnete Reisekosten | 0                  | 76                 |
| übrige                              | 137                | 40                 |



|  | 31.12.2023<br>TEUR | 31.12.2022<br>TEUR |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 3.287              | 2.759              |

Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt. Die Angabe der Vorjahreswerte erfolgt jeweils in Klammern.

|   | bis zu 1 Jahr<br>TEUR | über 1 Jahr bis 5 Jahre<br>TEUR | über 5 Jahre<br>TEUR |
|---|-----------------------|---------------------------------|----------------------|
|   | TEUR                  | TEUR                            | TEUR                 |
| Verbindlichkeiten                                   | 5.335                 | 0                               | 0                    |
|   | (8.062)               | (0)                             | (0)                  |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 3.730                 | 0                               | 0                    |
|   | (4.071)               | (0)                             | (0)                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 209                   | 0                               | 0                    |
|   | (94)                  | (0)                             | (0)                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.121                 | 0                               | 0                    |
|   | (2.370)               | (0)                             | (0)                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern         | 0                     | 0                               | 0                    |
|   | (1.252)               | (0)                             | (0)                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 275                   | 0                               | 0                    |
|   | (275)                 | (0)                             | (0)                  |

Zum 31. Dezember 2023 entfallen die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 3.730 vollständig auf Dritte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich wie folgt:

|                                     | 31.12.2023<br>TEUR | 31.12.2022<br>TEUR |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| aus Konzernumlagen                  | 0                  | 1.585              |
| organschaftlicher Steuerverrechnung | 723                | 363                |
| aus Lieferungen und Leistungen      | 87                 | 418                |
| aus Cashpooling                     | 311                | 4                  |
|                                     | 1.121              | 2.370              |

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

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen



Zum Abschlussstichtag hat die Gesellschaft folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

|                                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------|------------|------------|
|                                | TEUR       | TEUR       |
| beauftragte Planungsleistungen | 422        | 6.955      |
| Anmietung Bürogebäude          | 363        | 1.367      |
| Sonstige                       | 265        | 235        |
|                                | 1.050      | 8.557      |

Die Mietverträge für die beiden Bürogebäude haben eine Grundmietzeit bis Ende April 2024 bzw. bis Ende Juli 2024. Die Jahresmiete betrug 2023 TEUR 725 (Vj. TEUR 816).

Zudem ist die Gesellschaft verpflichtet, im Rahmen eines Konzernumlagevertrags jährliche Zahlungen an die Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf, zu leisten, die in ihrer Höhe von den Aufwendungen der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH für zentrale Dienstleistungen abhängen. Im Berichtsjahr sind aus dem Konzernumlagevertrag Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.339 (Vj. TEUR 4.225) angefallen. Der Vertrag verlängert sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Kalenderjahres gekündigt wird.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt und betragen über das Geschäftsjahr TEUR 10.427 (Vj. TEUR 15.071).

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus folgenden Sachverhalten:

|                                      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | TEUR       | TEUR       |
| aus Sachbezügen                      | 79         | 64         |
| aus der Auflösung von Rückstellungen | 67         | 344        |
| Sonstige                             | 33         | 31         |
|                                      | 179        | 439        |

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind aufgrund der bestehenden Organschaft nicht von der Gesellschaft, sondern von der Organträgerin zu erfassen; dies gilt auch für etwaige latente Steuern. Aus diesem Grunde wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung der Posten Nr. 10 nicht als „Ergebnis nach Steuern“ bezeichnet, sondern in „Ergebnis vor Ergebnisabführung und sonstigen Steuern“ umbenannt.

## V. Sonstige Angaben

### Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft von folgenden Geschäftsführern wahrgenommen:

- Frau Mariana Antal, Düsseldorf, Director of Finance Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf
- Herr Miguel Berraondo Egana, Düsseldorf, Head of Concept Studio
- Herr Jacques Marcel Maurice Boursault, Saint-Martin-de-Ré/Frankreich, Director of Construction Westfield Hamburg-Überseequartier bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf
- Herr Paul Douay, Düsseldorf, Director of Operations Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH
- Herr Bruno Escur, Düsseldorf, Director of Development Westfield Hamburg-Überseequartier bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf
- Herr Dirk Andre Hünerbein, Hamburg, Director of Development Austria & Germany
- Herr Hagen Wobst, Köln, Head of Works & PMPS REM.



---

Im Berichtsjahr bis zum Datum der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die folgenden Geschäftsführer ausgeschieden:

- Frau Claudia Monika Karschti, Düsseldorf, ehem. Director of Human Resources Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH (bis 2. Mai 2023)
- Herr Jacques Marcel Maurice Boursault, Saint-Martin-de-Ré/Frankreich, Director of Construction Westfield Hamburg-Überseequartier bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf (bis 14. Juni 2024)
- Herr Andreas Hohlmann, Tübingen, Regional Managing Director Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf (bis 30. Juni 2024)
- Herr Olaf Sebastian Ley, Hamburg, Director of Investment Austria & Germany bei der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH (bis 30. Juni 2024)

Die Geschäftsführer erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr Vergütungen in Höhe von insgesamt TEUR 2.154 (Vj. TEUR 1.868).

## Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeiter beträgt 35 (Vj. 33). Alle Mitarbeiter sind als Angestellte beschäftigt.

## Konzernverhältnisse

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

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

## Honorare des Abschlussprüfers

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

## Nachtragsbericht

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

## Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

## Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 1. Januar 2013 mit der Alleingesellschafterin Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der sonst entstehende Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2023 TEUR -2.149 wird durch die Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, ausgeglichen; eine entsprechende Forderung ist zum Abschlussstichtag erfasst.

Düsseldorf, 25. Juli 2024

### mfi Development GmbH

- Geschäftsführung -

*Mariana Antal*

*Miguel Berraondo Egana*

*Paul Douay*

*Bruno Escur*

*Dirk Andre Hünerbein*

*Hagen Wobst*



## Entwicklung des Anlagevermögens 2023

|                                    | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                |                |                   |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
|                                    | 01.01.2023<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR | Abgänge<br>EUR | 31.12.2023<br>EUR |
| <b>I. Sachanlagen</b>              |                                      |                |                |                   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung |                                      |                |                |                   |
| a) Büro- und Geschäftsausstattung  | 206.932,38                           | 37.269,01      | 0,00           | 244.201,39        |
| b) Geringwertige Wirtschaftsgüter  | 0,00                                 | 0,00           | 0,00           | 0,00              |
|                                    | 206.932,38                           | 37.269,01      | 0,00           | 244.201,39        |
| <b>II. Finanzanlagen</b>           |                                      |                |                |                   |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 173.565,00                           | 0,00           | 0,00           | 173.565,00        |
|                                    | 173.565,00                           | 0,00           | 0,00           | 173.565,00        |
|                                    | 380.497,38                           | 37.269,01      | 0,00           | 417.766,39        |
| Kumulierte Abschreibungen          |                                      |                |                |                   |
|                                    | 01.01.2023<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR | Abgänge<br>EUR | 31.12.2023<br>EUR |
| <b>I. Sachanlagen</b>              |                                      |                |                |                   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung |                                      |                |                |                   |
| a) Büro- und Geschäftsausstattung  | 173.477,38                           | 18.412,01      | 0,00           | 191.889,39        |
| b) Geringwertige Wirtschaftsgüter  | 0,00                                 | 0,00           | 0,00           | 0,00              |
|                                    | 173.477,38                           | 18.412,01      | 0,00           | 191.889,39        |
| <b>II. Finanzanlagen</b>           |                                      |                |                |                   |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 99.664,00                            | 0,00           | 0,00           | 99.664,00         |
|                                    | 99.664,00                            | 0,00           | 0,00           | 99.664,00         |
|                                    | 273.141,38                           | 18.412,01      | 0,00           | 291.553,39        |
| Buchwerte                          |                                      |                |                |                   |
|                                    | 31.12.2023<br>EUR                    |                |                | 31.12.2022<br>EUR |
| <b>I. Sachanlagen</b>              |                                      |                |                |                   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung |                                      |                |                |                   |
| a) Büro- und Geschäftsausstattung  |                                      | 52.312,00      |                | 33.455,00         |
| b) Geringwertige Wirtschaftsgüter  |                                      | 0,00           |                | 0,00              |



|                                    | <b>Buchwerte</b>  |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|                                    | <b>EUR</b>        | <b>EUR</b>        |
| II. Finanzanlagen                  |                   |                   |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 52.312,00         | 33.455,00         |
|                                    | 73.901,00         | 73.901,00         |
|                                    | 73.901,00         | 73.901,00         |
|                                    | 126.213,00        | 107.356,00        |

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

### 1. Geschäftsmodell

Die mfi Development GmbH, Düsseldorf, (im Folgenden kurz: "Gesellschaft" oder "mfi Development GmbH") wurde mit steuerlicher Wirkung zum 1. Januar 2013 aus der Muttergesellschaft des deutschen Unibail-Rodamco-Westfield Teilkonzerns Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Düsseldorf (URW Germany GmbH), ausgegliedert. Gegenstand der Gesellschaft ist die Projektentwicklung, das Projektmanagement, die Planung sowie die Realisierung von gewerblichen, insbesondere großflächigen Einzelhandelsimmobilien einschließlich aller damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Für die Erbringung dieser Dienstleistungen beschäftigt die Gesellschaft eigenes Personal. Im Rahmen einer Konzernumlagevereinbarung bezieht die Gesellschaft zentrale Verwaltungsdienstleistungen von der URW Germany GmbH. Ergänzend wurden in diesem Zusammenhang Ergebnisabführungsverträge geschlossen, aus denen die Gesellschaft, ihre Ergebnisse an die Zwischenholding Unibail-Rodamco Beteiligungen GmbH, Düsseldorf, abführt.

### 2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

### 3. Geschäftsverlauf und Lage

#### 3.1 Ertragslage

Das sich im Geschäftsjahr vor Ergebnisabführung ergebende Ergebnis beläuft sich auf TEUR -2.149. Die Ergebnisveränderungen stellen sich im Verhältnis zum Vorjahr wie folgt dar:

|                                       | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>Veränderung</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
|                                       | <b>TEUR</b> | <b>TEUR</b> | <b>TEUR</b>        |
| Betriebliche Leistungen <sup>1)</sup> | 10.339      | 15.359      | -5.020             |



|   | 2023<br>TEUR | 2022<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|---|--------------|--------------|---------------------|
| Betriebliche Aufwendungen <sup>2)</sup> | 12.481       | 14.107       | -1.626              |
| EBIT                                    | -2.142       | 1.252        | -3.394              |
| Finanzergebnis <sup>3)</sup>            | -7           | 0            | -7                  |
| Ergebnis vor Ergebnisabführung          | -2.149       | 1.252        | -3.401              |

<sup>1)</sup> Summe der Umsatzerlöse, Bestandsveränderung und sonstige betriebliche Erträge

<sup>2)</sup> Summe Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen

<sup>3)</sup> Summe der Zinserträge und -aufwendungen

Der Rückgang der betrieblichen Leistungen ist im Wesentlichen auf eine Abnahme bei den im Geschäftsjahr erwirtschafteten Umsatzerlösen um TEUR 4.643 zurückzuführen. Insbesondere sanken die Erlöse aus dem Projektmanagement um TEUR 4.843. Die Bestandsverminderung für in Ausführung befindliche Projekte erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 116. Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich um TEUR 260, was hauptsächlich durch geringere Auflösungen von Rückstellungen begründet ist. Die Umsatzerlöse wurden im Wesentlichen im Geschäftsfeld Projektmanagement (TEUR 9.484) erwirtschaftet. Die Bestandsveränderungen setzen sich zum Großteil aus Projektmanagementleistungen (TEUR -209) und Generalplanungsleistungen (TEUR 475) zusammen.

Die betrieblichen Aufwendungen unterteilen sich im Wesentlichen in TEUR 6.191 Personalaufwand, in TEUR 4.531 Materialaufwand sowie TEUR 1.741 für sonstige betriebliche Aufwendungen. Der Materialaufwand ist im Geschäftsjahr insbesondere aufgrund einer niedrigeren Konzernumlage sowie gesunkenen Fremdkosten für Baubetreuung um TEUR 2.814 gesunken. Der Personalaufwand stieg um TEUR 1.135 an, was im Wesentlichen aus höheren Gehältern und höheren Aufwendungen für die erfolgsabhängigen Tantiemen resultiert.

Insgesamt konnten die gesunkenen betrieblichen Aufwendungen nicht die ebenfalls gesunkenen betrieblichen Leistungen kompensieren. Das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.401 verschlechtert.

## 3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.199 auf TEUR 11.042. gesunken.

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen nicht wesentlich verändert. Das Umlaufvermögen hingegen reduzierte sich um TEUR 2.232. Dies geht insbesondere einher mit einer Reduzierung der Guthaben bei Kreditinstituten um TEUR 5.002 und einer Zunahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 3.036. Außerdem verminderten sich die Vorräte um TEUR 266, was auf den Bestand an noch abzurechnenden Leistungen zurückzuführen ist.

Der Rückgang der Passivseite resultiert größtenteils aus einem Rückgang der Verbindlichkeiten um TEUR 2.728 was sich insbesondere aus den um TEUR 1.249. gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den um TEUR 1.252. gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ergibt. Die Rückstellungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 528 an, was hauptsächlich auf die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und erfolgsabhängige Tantiemen zurückzuführen ist.

Durch das unveränderte Eigenkapital ergibt sich somit eine leicht gestiegene Eigenkapitalquote von 21,9 % gegenüber dem Vorjahr (18,3%).

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

|  | 31.12.2023<br>TEUR |
|--|--------------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit            | -3.077             |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit               | -37                |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit              | -1.888             |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -5.002             |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode              | 6.944              |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode                | 1.943              |

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



### 3.3 Kennzahlen

Für die Gesellschaft wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand nachstehender Kennzahlen dargestellt.

|              | 2023<br>TEUR. EUR | 2022<br>TEUR. EUR |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse | 10.428            | 15.071            |
| EBIT         | -2.142            | 1.252             |

### 3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Im Vorjahr wurden spürbar steigende Umsatzerlöse und ein spürbar steigendes EBIT prognostiziert. In diesem Kontext bedeutete „spürbar steigend“ einen Anstieg von über 5%. Die Umsatzerlöse liegen mit einem Rückgang von 30,8% deutlich unter der Prognose. Dies ist damit zu begründen, dass mehrere im Jahr 2022 geplante Projekte verschoben, aber auch entfallen sind. Entgegen unseren Erwartungen ist auch das EBIT im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.394 (271%) stark gesunken. Dies begründet sich insbesondere durch die Inflation gestiegenen Personalkosten.

## 4. Finanzsituation

Die mfi Development GmbH finanziert sich im Wesentlichen durch laufende Einnahmen aus dem operativen Honorargeschäft durch Erbringung von Projektmanagement-Dienstleistungen. Für die Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit langfristigen Entwicklungsprojekten stehen, erhält die Gesellschaft je nach Leistungsstand entsprechende Abschlagszahlungen. Die Gesellschaft führt aktuell keine Darlehen.

Zudem kann sich die mfi Development GmbH über das konzernweite Cash Pooling mit der URW Germany GmbH als Cash Pooling-Führerin finanzieren. Das Cash Pooling ist bis zum 30. Juni 2025 unkündbar.

Innerhalb der Gruppe ist die Finanzierung von Entwicklungsvorhaben und Bestandsobjekten von wesentlicher Bedeutung. Die URW Germany GmbH unterstützt die Tochtergesellschaften hierbei regelmäßig durch die Übernahme von Haftungserklärungen.

## 5. Risiko- und Chancenbericht

### 5.1 Risikomanagement

Das Risikoprofil der mfi Development GmbH ist mittelbar von Konjunkturschwankungen des Einzelhandels geprägt, die einen entsprechenden Einfluss auf das Vermietungsgeschäft sowie auf die Umbau-/Entwicklungsprojekte in diesem Bereich ausüben können und somit auch auf die Ertragschancen des damit verbundenen Honorargeschäfts. Daneben bestehen allgemeine Risiken der Projektentwicklung durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb eines jeweiligen Projektzyklus, welche ebenfalls mittelbaren Einfluss auf das Honorargeschäft der Gesellschaft haben. 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 Objektkontrolling werden mit Hilfe standardisierter Instrumente die einzelnen Objekte und Projekte systematisch erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht. Der kontinuierliche Prozess hat zum Ziel, Einzelrisiken frühzeitig zu erkennen. Im Finanzcontrolling werden dann die finanziellen Auswirkungen dieser Einzelrisiken systematisch im Rahmen der viertjährlichen Hochrechnungen für das laufende Geschäftsjahr und im Rahmen des Planungsprozesses bezüglich der zukünftigen Entwicklung der URW 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 durch das Controlling eine Informationsbasis zur Verfügung gestellt, um wirtschaftliche Entscheidungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation zu treffen.

### 5.2 Besondere Risiken und Chancen

#### Projektrisiken und -chancen

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

Durch den Aufbau eines eigenen Portfolios an Shopping Centern, insbesondere mit dem Halten von selbst entwickelten und dem Erwerb bestehender Shopping Center, werden mittelbar auch die Geschäftsfelder der mfi Development GmbH erweitert. Hierbei werden mit den Mieterträgen aus den Bestandsobjekten unter normalen Bedingungen nachhaltig stetige Erlöse generiert, welche auch weitere Chancen für das Honorargeschäft der Gesellschaft durch eine fortwährende Entwicklung dieser Objekte bieten.

#### Fee Business-Risiken und -Chancen



---

Sollten in Zukunft auslaufende Projektverträge nicht durch neue übernommene Umbau-/ Entwicklungsprojekte kompensiert werden, so sind entsprechende Wertkorrekturen bzw. Verschiebungen in der Ertrags- und Liquiditätsplanung vorzunehmen.

## **Liquiditätsrisiken**

Innerhalb der URW Germany Gruppe besteht eine Cash Pooling Vereinbarung zur Absicherung kurzfristiger Liquiditätsengpässe bei einzelnen Tochterunternehmen. Unsere Gesellschaft ist Teilnehmerin dieses Cash Poolings. Im April 2024 wurde zwischen den Cash Pooling-Teilnehmern vereinbart, dass das Cash Pooling bis zum 30. Juni 2025 nicht gekündigt werden kann.

Liquiditätsengpässe können sich ergeben, wenn zur Wahrnehmung von Projektchancen kurzfristige Akquisitionen vorgenommen werden, und der damit verbundene Finanzbedarf in der Liquiditätsplanung einer Gesellschaft nicht enthalten war. Hier wäre jedoch davon auszugehen, dass ein solcher Finanzbedarf vorab in Abstimmung den Gesellschaftern der URW Germany GmbH gedeckt werden wird.

Geopolitische Risiken, wie z.B. Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Marktentwicklung in Europa, können sich grundsätzlich nachteilig auf unsere Entwicklung auswirken.

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.

Wie im Abschnitt 3.2 Vermögens- und Finanzlage im Lagebericht dargestellt, ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Berichtsjahr auf - TEUR 3.077 gefallen. Aufgrund der vorliegenden Finanzplanung wird sich diese Situation auch im nächsten Jahr nicht signifikant verbessern, sodass für das Geschäftsjahr 2024 wieder mit einem negativen Cashflow gerechnet wird. Sofern die Annahmen in der Planung nicht erreicht werden, kann es zu einer stärkeren, über den geplanten negativen Cashflow hinausgehenden Liquiditätsunterdeckung kommen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gesellschaft, wie vorstehend schon beschrieben, in das Cash-Pool-System der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH eingebunden ist und daraus jederzeit Liquidität abrufen kann. Da die Gesellschaft für ein Bauprojekt, dass sehr im Fokus des Konzerns steht (Überseequartier Hamburg), als Generalplanerin fungiert und wesentliche Projektmanagementaufgaben wahrt, bestehen keine wirtschaftlichen Gründe, die Finanzierung der Gesellschaft innerhalb der nächsten zwölf Monate zu beenden. Auch der Cash-Pool wurde in der Vergangenheit immer für die Dauer von 12 Monaten unkündbar gestellt.

## **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 binnennwirtschaftlich getragene Erholung einsetzen, führt das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz der Bundesrepublik Deutschland (BMWK) in seiner Pressemitteilung vom 15. Januar 2024 aus.

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

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

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

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

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



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

Düsseldorf, 25. Juli 2024

## mfi Development GmbH

- Geschäftsführung -

*Mariana Antal*

*Paul Douay*

*Dirk Andre Hünerbein*

*Miguel Berraondo Egan*

*Bruno Escur*

*Hagen Wobst*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die mfi Development GmbH, Düsseldorf

### Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die



---

sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungs nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmensaktivität nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungs nachweise 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 25. Juli 2024

**KPMG AG**



**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Velder, Wirtschaftsprüfer*

*Hoffmann, Wirtschaftsprüfer*

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