LAGEBERICHT

zum

Jahresabschluss 2025

der

Unibail-Rodamco Austria Verwaltungs GmbH

Wien

I. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Gesellschaftsrechtliche Belange

Die Unibail-Rodamco Austria Verwaltungs GmbH verfügt über ein Stammkapital von € 72.673,00, welches zur Gänze eingezahlt ist.

Im Geschäftsjahr sowie Bilanzerstellungszeitraum waren folgende Personen Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführer	Paul Douay
	Jakub Skwarlo

Die Gesellschaft ist im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 106621 x protokolliert.

Seit dem Geschäftsjahr 1999 hält die Gesellschaft von ihren verbundenen Unternehmen innerhalb der Shopping City Süd Gruppe Inkassovollmachten um eine einheitliche Fakturierung innerhalb der Shopping City Süd Gruppe zu gewährleisten.

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen.

2. Allgemeine Geschäftsentwicklung

Im abgelaufenen Jahr ist trotz eines sich allgemein schwieriger gestaltenden wirtschaftlichen Umfelds sowohl der Umsatz insgesamt auf vergleichbaren Bestandflächen als auch die Besucherfrequenz stabil im Vergleich zu den Vorjahren.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird trotz des schwierigen makroökonomischen Umfeldes bei gegebener Vollauslastung mit einem deutlich positiven Ergebnis gerechnet, so dass mit einer weiteren stetigen Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu rechnen ist.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Immobilien auf dem Gelände der Shopping City Süd und der daran angrenzenden Grundflächen, insbesondere des SCS-Stammhauses und des SCS-Erweiterungsbaus sowie das Center- und Werbemanagement für das Einkaufszentrum Shopping City Süd in Vösendorf bei Wien.

Seit dem Berichtsjahr 2010 ist die Unibail-Rodamco Austria Verwaltungs GmbH in das österreichweite UR Cashpooling eingebunden, woraus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 14.463.353,94 (2024: € 9.860.378,96) resultieren.

4. Betriebswirtschaftliche Erfolgskennzahlen

Erfolgskennzahlen			
		2025	2024
Umatzerlöse	(in € 000)	28.395	29.109
EBIT	(in € 000)	883	3.532
Umsatzrentabilität	(in %)	2%	9%
Eigenrentabilität	(in %)	8%	42%
Gesamtrentabilität	(in %)	1%	6%

URAV		
Beträge in T€	**2025**	**2024**
Betriebsleistung	28.413	29.363
bezogene Leistungen	-20.766	-19.014
in % der Betriebsleistung	73%	65%
Personalaufwand	-4.855	-4.642
Personalaufwand pro Dienstenhmer	-105	-100
Betriebserfolg	883	3.532
in % der Betriebsleistung	3%	12%
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	521	2.615
Bilanzsumme	37.111	37.682
Eigenkaptital	6.735	6.214
Eigenkapitalquote in %	18%	17%
Working Capital	11.731	11.731

Das Working Capital ermittelt sich aus kurzfristigem Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten, unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie der kurzfristigen Rückstellungen.

5. Forschung und Entwicklung

Im Jahr 2025 ist kein im Rahmen des Lageberichts zu erwähnendes Forschungsprojekt durchgeführt worden.

II. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

1. Risikofrüherkennungs- und Risikomanagement-System

Das Unternehmen ist im Rahmen seiner geschäftlichen Tätigkeit unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit seinem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Unsere Risikopolitik zielt darauf ab, vorhandene Chancen optimal auszuschöpfen und Risiken nur dann einzugehen, wenn ihnen im Gegenzug die Chance auf eine entsprechende Wertsteigerung gegenübersteht. Im Rahmen einer grundlegenden Risikobegrenzung gehen wir nur Risiken ein, die mit anerkannten Methoden und Maßnahmen innerhalb unserer Organisation handhabbar sind.

Das Risikomanagement ist als integraler Bestandteil in die Unternehmensführung und die Gestaltung unserer Geschäftsprozesse eingebunden. Das Management der operativen Risiken erfolgt weitgehend dezentral. Ein zielorientiertes Controlling sowie ein regelmäßiger Strategieabgleich sorgen dafür, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und frühzeitig erkannt werden.

2. Risiken

Operative Risiken
Um die führende Stellung des Einkaufscenters innerhalb des konkurrenzintensiven Wiener Marktes zu sichern, werden die Marktrends weltweit beobachtet. Das Unternehmen bedient sich dazu sowohl externen Beratungs- und Marktforschungsunternehmen als auch konzerninternen Asset Selection Analysen.

Lieferantenrisiken
Das Unternehmen versucht, lieferantenbezogenen Risiken durch intensive Marktbeobachtung, gründliche Prüfung von Lieferqualität sowie durch langfristige Lieferverträge zu begegnen, um vorteilhafte Belieferung und Preise sowie die Zulieferung von Material und das Ausführen von Dienstleistungen sicherzustellen.

Ausfallrisiken
Ein Schwerpunkt unseres Forderungsmanagements liegt einerseits im vollständigen und zeitnahen Forderungseinzug, sowie andererseits in laufenden automatisierten Kontrollen der Fälligkeitslisten. Weiters bedient sich das Unternehmen automatisierter externer Risikokontrollen sowie automatisierter extern ausgelagerter Inkassoprozesse.

Währungsrisiken
Es bestehen keine Fremdwährungsrisiken.

Liquiditäts-/Zinsrisiken
Das Unternehmen ist einerseits in ein Cash Pooling System innerhalb der Unibail-Rodamco-Westfield Austria Gruppe eingebunden als auch in die konzernweite Liquiditäts- und Risikosteuerung.
Die Gesellschaft bedient sich keinerlei derivativer Finanzinstrumente oder sonstiger Absicherungsgeschäfte.

Versicherungsrisiko
Im Berichtsjahr wurden hier Erweiterungen des Versicherungsumfanges für den gesamten Shopping City Süd Komplex durch konzernweite Versicherungspolizzen getätigt. Das Versicherungsmanagement wird durch die Unibail-Rodamco Austria Verwaltungs GmbH wahrgenommen.

Personalrisiko

Das Unternehmen begegnet Personalrisiken durch hohe Standards im Personalmanagement, klare Prozesse sowie eine vorausschauende Personalplanung. Regelmäßige Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, strukturierte Vertretungsregelungen und ein kontinuierlicher Wissenstransfer sorgen dafür, dass kritisches Know-how im Unternehmen erhalten bleibt und die Betriebsabläufe jederzeit sichergestellt sind.

Wien, am 27. AUG. 2026

Die Geschäftsführer:

gez.:

Paul Douay

gez.:

Jakub Skwarlo