LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2025

der

McArthurGlen Management GmbH

1 Geschäftsverlauf, Geschäft und Lage des Unternehmens

1.1 Geschäft und Organisation

Die McArthurGlen Management GmbH mit Sitz in A-7111 Parndorf (in Folge kurz Gesellschaft genannt), ist beim Landesgericht Eisenstadt unter FN 241036s registriert. Die Gesellschaft überschreitet nach zwei aufeinander folgenden Stichtagen auch mit aktuellen Bilanzstichtag die Kriterien für eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Sohin tritt die gesetzliche Pflicht zur Jahresabschlussprüfung nach den §§268 UGB ff und die Pflicht zur Erstellung eines Lageberichtes ein.

Die Gesellschaft ist Teil der McArthurGlen Gruppe, Europas unangefochtener Markführer als Betreiber von Outlets. Die 1993 als Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Designer Outlets gegründete Gruppe betreibt derzeit insgesamt 24 Outlet Center in 9 Ländern.

In Österreich ist die Gesellschaft für die Verwaltung sowohl für das Designer Outlet in Parndorf mit 36.500 m² Verkaufsfläche, als auch in Salzburg mit einer Verkaufsfläche von rund 29.000 m² zuständig.

Die Gesellschaft beschäftigt selbst rund 60 Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente), die für das Management der beiden Outlet Center verantwortlich sind.

Als Geschäftsführer sind Fr. Susie McCabe (seit 27.07.2021), Hr. Petr Proy (seit 27.07.2021), Hr. Mag. Mario Schwann (seit 01.03.2019) im Firmenbuch eingetragen. Die Bestellung aller Geschäftsführer ist unbefristet.

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der MCARTHURGLEN UK LIMITED, mit Sitz in Großbritannien.

1.2 Konzept und Rückblick

Mit McArthurGlen kann für das Management der in Österreich befindlichen Outlet Center auf das Know-how eines der führenden Entwickler und Betreiber von Outlet Centern zurückgegriffen werden. Dieses Konzept bietet Designermarken die Möglichkeit, Sortimentsüberschüsse und andere Ware in exklusiven Outlet-Shops direkt an den Endverbraucher zu verkaufen. Großteils direkt von den Markenherstellern werden das ganze Jahr über – d.h. nicht nur in Ausverkaufszeiten – Vorjahreskollektionen, Produktionsüberhänge, aber auch Testkollektionen zu reduzierten Preisen vertrieben. Dieses Konzept, Preisreduktionen auf Top-Marken von 30-70% anzubieten, wurde in ganz Europa in den letzten Jahren immer stärker angenommen, was sich auch in kontinuierlichen Umsatzsteigerungen in den vergangenen Geschäftsjahren niedergeschlagen hat.

Darüber hinaus ist das Unternehmen auch für die Vermietung der beiden Outlets in Parndorf und Salzburg verantwortlich, wobei hier das Unternehmen in Form von Maklergebühren (‚Leasing Fees') abgegolten wird.

1.3 Weiterer Ausblick

Aufgrund der langfristigen Verwaltungsaufträge mit den Eigentümern der Outlet Center in Österreich, wobei rund 36.000 m² in Parndorf und rund 29.000 m² in Salzburg betreut werden, welche besser als der Gesamtmarkt abschnitten, als auch der starken Marke ‚McArthurglen' im Outlet Bereich, sowie der starken Marken, der touristischen Reichweite und der klaren Kommunikation von Value-for- Money, wird weiterhin von einem positiven Fortbestand der Gesellschaft ausgegangen. Aufgrund einer aktuellen Liquiditätsplanung gehen wir davon aus, dass die Liquidität sichergestellt ist.

Am Standort Parndorf befindet sich auch das ‚Fashion Outlet Parndorf', welches durch deren Eigentümern selbst verwaltet wird. Dadurch dass das ‚Fashion Outlet Parndorf' den ‚Mid-market'-Bereich bedient, können keine Kannibalisierungseffekte festgestellt werden, da die von McArthurGlen verwalteten Bauteile den Designermarkt bedienen. Dies wird ergänzend durch den sehr guten Markenmix aufseiten von McArthurGlen unterstützt.

Im näheren Umfeld des Standorts ist weiters ein Cineplexx Kino, sowie ein Entertainment Center, welches verschiedene Freizeitaktivitäten für Jung und Alt anbietet. Außerdem befinden sich am Standort noch 2 Hotels, 2 Bauphasen eines Fachmarktzentrums namens PADO.. Dies wird durchaus positiv für das Designer Outlet gewertet, da dadurch noch mehr Besucher aus dem näheren Einzugsgebiet angesprochen werden.

Auch am Standort Salzburg konnten in den vergangenen Jahren 2-stellige Wachstumsraten verzeichnet werden, und jedes Jahr weitere Ankermieten für das Center gewonnen werden. Dies wirkt sich ebenso positiv auf die erwirtschafteten Managementgebühren aus. Darüber hinaus hat im September 2025 am Standort Salzburg ein Fachmarktzentrum mit Super- und Drogeriemarkt eröffnet, wovon man sich positive Effekte auf die Besucherfrequenz erhoffen darf.

Die Betreuung durch ein erfahrenes Management-Team, sowohl auf lokaler als auch internationaler Ebene, stellt sicher, dass auch in Zukunft an beiden Standorten professionell mit den Markenherstellern zusammengearbeitet wird und auf eine langfristige Entwicklung des Standortes Wert gelegt wird.

1.4 Analyse unter Einbeziehung der wichtigsten finanziellen Kennzahlen

Unter Umsatzerlöse werden die Erträge aus den unterschiedlichen Managementgebühren verstanden, welche einerseits von den Einnahmen der beiden Outlet Center abhängig sind, sowie von der Höhe der verwalteten Marketing- und Servicekosten, andrerseits auch von der Höhe der weiter verrechenbaren Personalkosten.

1.4.1 Ertragslage in TEUR

	01/2025–12/2025	01/2024–12/2024	01/2023–12/2023
Umsatzerlöse	14.374	13.435	13.192
sonstige Erlöse	248	79	218
operativer CF	1.155	1.183	1.073
EBIT	1.156	1.182	1.071
EBIT %	8,0%	8,8%	8,1%

Die Umsatzerlöse sind um 7,0% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies resultiert hauptsächlich aus den höheren Einnahmen aus Vermittlungsleistungen für Vermietung und Verpachtung sowie aus Honoraren für die Verwaltung von Betriebskosten- und Marketingbudgets.

Das dargestellte EBIT bezieht sich auf das operative Betriebsergebnis vor dem Finanzergebnis.

Als EBIT % wurde das Verhältnis von EBIT zu den erzielten Umsatzerlösen herangezogen.

Für die Berechnung des operativen Cashflows wurden zum EBIT die Abschreibungen addiert.

1.4.2 Vermögens- und Finanzlage in TEUR

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Anlagevermögen	4	3	3
Forderungen	2.341	2.934	3.245
Liquide Mittel	3.995	3.804	2.972
Sonstiges UV und RAP	78	19	5
AKTIVA	**6.418**	**6.760**	**6.225**
Eigenkapital	2.644	1.976	1.394
Rückstellungen	2.844	1.711	1.922
Verb. aus L&L	95	57	15
Verb. ggü. verb. Untern.	277	2.290	2.232
Verb. ggü. Untern. mit Beteiligung	0	0	3
Verb. Anleihen	0	0	0
Sonstige Verb. und RAP	558	727	659
PASSIVA	**6.418**	**6.760**	**6.225**

Das ausgewiesene Anlagevermögen setzt sich hauptsächlich aus einer indirekten Beteiligung an der PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG durch eine Beteiligung an dem Kommanditisten PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH mit einem Buchwert von rund TEUR 2,5 sowie aus Laptops und Mobiltelefonen zusammen. Die Veränderung des Anlagevermögens ergibt sich aus der Veränderung der kumulierten Abschreibungen in Höhe von TEUR 1,5 der laufenden Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Rückstellungen setzen sich überwiegend aus Personalrückstellungen zusammen.

1.5 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Das Jahr 2025 konnte an die starken Geschäftszahlen von 2025 anschließen und beweist, trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die Resilienz der verwalteten Outlet-Centern.

Angesichts der geplanten Investitionen in den betreuten Designer Outlet Centern in Parndorf und Salzburg wird mit einer kontinuierlichen Steigerung der Umsätze gerechnet. Auch das anhaltende Interesse der Markenpartner an den Standorten wird diese positive Entwicklung unterstützen.

Es gibt existierende Einflüsse wie Naturkatastrophen, Epidemien/Pandemien, gewaltsame Auseinandersetzungen und Terroranschläge. Diese sind außerhalb unserer Kontrolle und nicht vorhersehbar. Deren Folgen sind nur schwer kontrollierbar. Sie könnten im Falle ihres Eintritts die weitere Entwicklung der Designer-Outlet Centers beeinträchtigen und somit auch die Ertragslage der Gesellschaft.

1.6 Forschung und Entwicklung

Es wird keine Forschung und Entwicklung betrieben.

2 Risikoberichterstattung

2.1 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

2.1.1 Risikomanagementsystem

Die wesentliche Aufgabe eines Risikomanagementsystems liegt in der frühzeitigen Erkennung möglicher Risiken und der Planung bzw. Veranlassung jener Maßnahmen, die nachteilige Auswirkungen negativer Entwicklungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens hintanhalten oder zumindest begrenzen. Zentraler Bestandteil ist ein umfassendes Berichtssystem, mit dem die wirtschaftliche Entwicklung laufend analysiert und deren voraussichtliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens bestimmt wird. Ergebnis dieses Systems ist ein regelmäßiger Bericht an die Geschäftsführung, Konzernleitung sowie die Investoren, um ein möglichst zeitnahes Bild der aktuellen und zukünftigen Risiken zu geben.

2.1.2 Konjunkturrisiko

Die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2026 ist von einem moderaten, jedoch zunehmend fragilen Wachstumspfad geprägt. Internationale Institutionen erwarten für das laufende Jahr ein weltweites Wachstum zwischen 2,7 % und 3,3 %, wobei geopolitische Spannungen, strukturelle Schwächen und nachwirkende Handelskonflikte zentrale Unsicherheitsfaktoren darstellen. Der Internationale Währungsfonds hebt hervor, dass technologische Investitionen und flexible Finanzierungsbedingungen zwar stützend wirken, gleichzeitig aber das Risiko einer Neubewertung überzogener Erwartungen – insbesondere im KI-Sektor – zunimmt. Die UNCTAD betont zudem, dass hohe Schuldenstände vieler Staaten und Unternehmen sowie eine Abschwächung des globalen Handels die ökonomische Entwicklung 2026 bremsen. Ergänzend verweist die jüngste Prognose von Goldman Sachs auf ein „sturdy growth"-Szenario von 2,8 %, wobei volatile Finanzmärkte und mögliche geopolitische Eskalationen als maßgebliche Risikotreiber benannt werden. Insgesamt bleibt die weltwirtschaftliche Lage somit positiv, jedoch durch ein erhöhtes Maß an Unsicherheit gekennzeichnet (IMF World Economic Outlook Jan. 2026, United Nations World Economic Situation and Prospects, Goldman Sachs.com).

Die österreichische Wirtschaft war im Jahr 2025 weiterhin durch eine schwache konjunkturelle Entwicklung gekennzeichnet. Nach den Rezessionsjahren 2023 und 2024 wurde zwar der formale Austritt aus der Rezession erreicht, die gesamtwirtschaftliche Dynamik blieb jedoch gering. Auf Basis der im Jahr 2026 veröffentlichten Prognosen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) und des Instituts für Höhere Studien (IHS) wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt 2025 lediglich marginal. Das Jahr 2025 ist damit als Phase der Stagnation mit nur leichtem Wachstum zu beurteilen.

Für das Jahr 2026 erwarten WIFO und IHS eine moderate wirtschaftliche Erholung. Das prognostizierte Wachstum wird vor allem durch eine sinkende Inflationsrate, eine schrittweise Belebung der Investitionen sowie eine verbesserte internationale Konjunktur unterstützt. Gleichzeitig bleibt der Ausblick aufgrund geopolitischer und wirtschaftspolitischer Unsicherheiten mit erhöhten Risiken behaftet. (Quellen: WIFO, Konjunkturprognose, Februar 2026; IHS, Wirtschaftsprognose, März 2026; WKÖ, Wirtschaftslage und Prognose, Stand März 2026).

2.1.3 Branchenspezifische Risiken, Regulierungsrisiken und Absatzrisiken

Der österreichische Einzelhandel zeigte im Jahr 2025 eine insgesamt verhaltene Entwicklung. Laut im Jahr 2026 veröffentlichten Auswertungen von Statistik Austria setzte der Einzelhandel nominell zwar mehr um als im Vorjahr, inflationsbereinigt blieb die Umsatzentwicklung jedoch schwach. Damit konnte im Einzelhandel keine nachhaltige reale Erholung erreicht werden.

Insbesondere der Handel mit Nicht-Nahrungsmitteln entwickelte sich unterdurchschnittlich. Während der Lebensmittelhandel 2025 weiterhin von preisbedingten Umsatzsteigerungen profitierte, wurden die Umsatzzuwächse im Non-Food-Bereich durch die nach wie vor erhöhte Inflation weitgehend neutralisiert. Die reale Konsumnachfrage blieb angesichts der angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einer verhaltenen Kaufneigung der privaten Haushalte gedämpft. Auch der

Handelsverband Österreich kommt in im Jahr 2026 veröffentlichten Branchenanalysen zu dem Ergebnis, dass der Einzelhandel 2025 insgesamt von Stagnation geprägt war. Das Jahr war weniger durch reales Mengenwachstum, sondern vielmehr durch preisgetriebene Umsatzentwicklungen gekennzeichnet. Eine Rückkehr zu einer nachhaltigen Wachstumsdynamik wird erst im Zuge einer breiteren konjunkturellen Erholung erwartet. (Quellen: Statistik Austria, Konjunkturstatistik Handel, Jahresauswertungen 2025 (veröffentlicht 2026), WIFO, Konjunktureinschätzung und Einzelhandelsanalysen, 2026, Handelsverband Österreich / WKÖ, Branchenberichte und Wirtschaftslage Einzelhandel, 2026).

Einmal mehr zeigt sich die Krisenbeständigkeit und Resilienz des Outlet Center Marktes gegenüber schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie hohe Inflation und steigende Zinsen. Das liegt vor allem daran, dass die Center vom Wettbewerb mit dem Onlinehandel nicht so stark betroffen sind. Auch die Präsenz von Marken in einem Outlet Center wird oft als Qualitätsmerkmal gesehen. Im Fokus für die Zielkundschaft steht eine große Auswahl and Marken zu attraktiven Preisen, wie es in den Designer Outlets in Österreich zu finden gibt.

Ebenso der Standort Salzburg, der in den vergangenen Jahren mehr und mehr Besucher verzeichnen konnte, kann stark vom lokalen Einzugsgebiet profitieren.

Die Tatsache, dass es am Standort Top Designer Marken zu dauerhaft günstigeren Preisen als im Einzelhandel gibt, lockt weiterhin Neukunden an.

Der österreichische Städtetourismus startete Anfang 2026 sehr stark, getragen von internationaler Nachfrage sowie der Rückkehr von Gruppen- und Kongressreisen, wovon auch das Outlet Center profitiert. Seit Ende Februar führen die Konflikte im Nahen Osten und mit Iran zu erhöhter Unsicherheit, vor allem durch Einschränkungen im internationalen Flugverkehr. Interkontinentale Individual- und Premiumreisen zeigen erste Zurückhaltung. Europäische Gruppenreisen und der MICE-Bereich bleiben hingegen weitgehend stabil. Insgesamt verschiebt sich Nachfrage hin zu sicheren europäischen Städtedestinationen, mit moderaten kurzfristigen Risiken bei grundsätzlich positiven Volumenperspektiven.

Um uns in Zukunft noch stärker von der neu entstehenden Konkurrenz zu unterscheiden, liegt das Hauptaugenmerk in Bezug auf zukünftige Vermietung zum einen in der Gewinnung von weiteren internationalen Top-Designern und zum anderen auf der Erweiterung des Angebotes wie z.B. mit zusätzlichen Gastronomiebetrieben.

2.1.4 IT-Risiken

Zur Minimierung möglicher Risiken aus der Informationstechnologie setzen wir moderne Hardware und aktuelle Software ein. Für die Sicherung der Daten werden sowohl Sicherungen auf Band als auch eine Spiegelung des Servers auf einer Festplatte verwendet.

2.1.5 Personal- und Fluktuationsrisiko

Die Gesellschaft hat durch die Einbindung im McArthurGlen-Konzern Zugang zu ausgezeichneten Ressourcen. An beiden Standorten herrscht ein ausgezeichnetes und professionelles Betriebsklima vor. Um dem Risiko der Abwanderung von Führungskräften entgegenzuwirken wird jeder Mitarbeiter in seiner persönlichen Entwicklung gefördert. Durch gut eingespielte Prozesse zwischen den einzelnen Abteilungen können auch einzelne Abgänge gut kompensiert werden, da neue Mitarbeiter schnell in den bestehenden Betrieb eingegliedert werden können.

2.1.6 Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

2.1.6.1 Risiko aus Forderungen und Verbindlichkeiten

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von TEUR 2.023 (Vorjahr: TEUR 2.596) zum Abschlussstichtag des Geschäftsjahres 2025 sind zur Vorsorge eines möglichen Forderungsausfalls TEUR 1,5 (Vorjahr: TEUR 28) einzeln wertberichtigt. Das Zahlungsverhalten unserer Kunden, sowie deren Bonität werden regelmäßig überprüft. Generell erreichen wir durch ein straffes Forderungsmanagement und Kunden mit Großteils guter Bonität, dass unsere Forderungsausfälle sehr gering sind. In 2025 wurden keine Ausfälle von Forderungen verzeichnet.

2.1.6.2 Risiko aus Kassa, Schecks und Bankguthaben

In der Position Liquide Mittel sind zum Abschlussstichtag keine nennenswerte Fremdwährungsvaluta oder Schecks enthalten. Ausfallrisiken für den Bankguthabenbestand schalten wir aus, indem wir unsere Mittel nur bei Banken bester Bonität veranlagen bzw. unseren Zahlungsverkehr nur über solche Banken abwickeln.

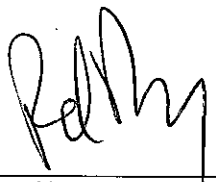
2.1.6.3 Risiken aus Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Anleihen

Aufgrund des ausgezeichneten Cash Flows, der Eigenkapitalstruktur und geringen Investitionsbedarfs sind keine Fremdkapitalfinanzierungen notwendig, sodass sich hierdurch keine Risiken aus Verbindlichkeiten gegenüber Banken oder Anleihen ergeben. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft wie im Vorjahr keine Finanzinstrumente zu Sicherungszwecken eingesetzt.

Parndorf, am 07.09.2026

Frau Susie McCabe	Herr Petr Proy	Herr Mag. Mario Schwann
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift

Parndorf, am 07.09.2026



Frau Susie McCabe	Herr Petr Proy	Herr Mag. Mario Schwann
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift

Parndorf, am 07.09.2026

07/09/26

Frau Susie McCabe	Herr Petr Proy	Herr Mag. Mario Schwann
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift