VARENA Shopping Center GmbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1.01.2025 bis 31.12.2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Die Unternehmenstätigkeit der VARENA Shopping Center GmbH besteht darin, das Einkaufszentrum VARENA in Vöcklabruck zu betreiben und weiterzuentwickeln.

Der Einzelhandel ist im Jahr 2025 mit einem besonders herausfordernden Umfeld konfrontiert, das sich in schwacher Ertragslage, Insolvenzen und sinkendem Flächenbedarf niederschlägt. Besonders stark wirkt sich dabei die strukturelle Verschiebung der Konsumausgaben aus.
Die herausfordernde Situation macht sich auch auf dem Markt für Einzelhandelsflächen bemerkbar. Gut etablierte Standorte mit hoher Kundenrelevanz entwickeln sich besser als der Gesamtmarkt. Innovation und Nachhaltigkeit gelten heute nicht mehr als Zusatz, sondern als strategische Notwendigkeit. Das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld hält die Vermietungssituation am Einzelhandelsmarkt sehr dynamisch.

Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund des Rumpfwirtschaftsjahres 2024 nur begrenzt gegeben.

Wesentliche Positionen und Kennzahlen:

in Mio. Euro	1.01.2025 bis 31.12.2025	1.10.2024 bis 31.12.2024	Veränderung
Umsatzerlöse	12,8	3,2	+ 9,6
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,1	+ 0,1
Aufwendungen	10,0	3,2	+ 6,8
Ergebnis vor Steuern	1,9	-0,3	+2,2
Ergebnis vor Steuern % Umsatzerlöse	14,9 %	-9,2%	+24,1 %-Punkte

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Anlagevermögen	33,6	37,6	- 1,0
Eigenkapital	4,9	3,4	+ 1,5
Eigenkapitalquote	12,9%	8,3%	+ 4,6 %-Punkte
Cash-Flow	5,4	0,5	+3,9

Die Veränderung im Anlagevermögen ergibt sich aus der laufenden Abschreibung, teilweise kompensiert durch Investitionen in das Gebäude.

Die Veränderung des Eigenkapital resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von € 1,5 Mio.

Für die Berechnung des Cash-Flows gemäß Praktikermethode wurde der Jahresüberschuss um die Abschreibung und die nicht zahlungswirksame Veränderung der Rückstellungen bereinigt.

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen und führt auch keinerlei Forschung und Entwicklung durch.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Erholung sollte sich fortsetzen und an Stabilität gewinnen. Zudem wird für die kommenden Jahre ein weiterer Rückgang der Teuerung erwartet.

Der private Konsum wird aber verhalten bleiben. Erst mittelfristig ist eine Verbesserung der Kaufkraft zu erwarten. Der Einzelhandel wird somit weiterhin von einem besonders herausfordernden Umfeld geprägt. Die Strukturbereinigung im Handel geht weiter und das Insolvenzgeschehen wird erhöht bleiben.

Für 2026 wird erwartet, dass die Umsatz- bzw. Pachterlöse leicht gesteigert werden können und gleichzeitig die Betriebskosten konstant gehalten werden können.

Die Liquidität des Unternehmens ist durch Einbindung in das konzernale Cashpooling ausreichend gesichert. Der Fortbestand des Unternehmens („Going Concern Prämisse“) ist nicht in Gefahr.

Schwerpunkte des Jahres 2026 bilden die Optimierung der Kundenrelevanz, der nachhaltige Betrieb und die Weiterentwicklung der VARENA.

Im Sinne eines aktiven Asset- und Center-Managements wird in die Werthaltigkeit des im Eigentum stehenden Vermögensbestandes investiert. Für die nächsten drei Jahre ist ein Investitions- und Sonderinstandhaltungsvolumen von € 5,9 Mio. geplant. Diese Maßnahmen trägt die Gesellschaft als Eigentümerin des Objekts.

Es wird ein steigendes Ergebnis vor Steuern und ein steigender operativer Cashflow der Gesellschaft prognostiziert.

Grundsätze des Finanzrisikomanagements

Die Gesellschaft ist in den Konzern der HOLDAG Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Salzburg, einbezogen. Das Finanzrisikomanagement wird für die Gesellschaft durch die SPAR Österreichische Warenhandels-AG durchgeführt. Die SPAR Österreichische Warenhandels-AG als Leitgesellschaft des HOLDAG-Konzerns und der SPAR Gruppe Österreich unterliegt hinsichtlich ihrer Vermögenswerte, Schulden, festen Verpflichtungen und geplanten Transaktionen insbesondere Risiken aus der Veränderung der Bonität, der Zinssätze, der Wechselkurse und der sonstigen Marktpreise sowie der Zahlungsfähigkeit von Geschäftspartnern. Daneben spielen vor allem auch Liquiditätsrisiken eine wesentliche Rolle.

Ziel des Finanzrisikomanagements ist es, alle Finanzrisiken zu begrenzen und systematisch zu steuern. Zu diesem Zweck werden je nach Einschätzung des Risikos derivative und nicht derivative Sicherungsinstrumente eingesetzt oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen. Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich als Sicherungsinstrumente genutzt.

Der operative und strategische Handlungsrahmen für das Finanzrisikomanagement wird zumindest jährlich vom Vorstand festgelegt bzw. aktualisiert und laufend überwacht. Das operative Finanzrisikomanagement obliegt dem Bereich Konzernfinanzen und den Finanzbereichen der operativen Einheiten der SPAR Gruppe Österreich.

Neben der Absicherung eigener Risiken (siehe dazu nachstehend) schließt die SPAR Österreichische Warenhandels-AG regelmäßig Derivate mit Banken zur Währungs- und Zinsrisikoabsicherung für verbundene Unternehmen ab und reicht diese Derivate in der Folge an verbundene Unternehmen weiter.

Währungsrisiken

Die geschäftlichen Aktivitäten der VARENA Shopping Center GmbH werden in Euro abgewickelt; Währungsrisiken resultieren somit ausschließlich aus Investitionen, Finanzierungsmaßnahmen und operativen Tätigkeiten (insbesondere Einkäufen von Rohstoffen und Dienstleistungen) in

Fremdwährung. Zur Umwandlung von in Fremdwährung lautenden Vermögenswerten, Schulden, festen Verpflichtungen und geplanten Transaktionen werden gegebenenfalls vor allem Zins-/Währungsswaps und Devisentermingeschäfte eingesetzt. Das Transaktionsrisiko der Zahlungsströme in Fremdwährung wird laufend beobachtet. Mindestens monatlich werden die Nettoposition und die Sensitivität in der jeweiligen Fremdwährung berechnet. Diese Analyse stellt die Basis für das Risikomanagement des Transaktionsrisikos bei Währungen dar.

Zinsänderungsrisiken
Die Zinsänderungsrisiken der SPAR Gruppe Österreich resultieren im Wesentlichen aus langfristigen verzinslichen Finanzierungsmaßnahmen (insbesondere Anleiheemissionen und Bankkrediten). Der Bereich Konzernfinanzen legt zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken regelmäßig die Zusammensetzung aus fest und variabel verzinslichen finanziellen Vermögenswerten und Schulden fest.

Offene Zinsänderungsrisiken werden gesichert, soweit sie die Cash Flows oder die Fair Values der SPAR Österreich Gruppe wesentlich beeinflussen. Unter Berücksichtigung der gegebenen und der geplanten Finanzposition setzt der Bereich Konzernfinanzen vor allem Zinsswaps und Zinsoptionen ein, um die Zinsausstattung entsprechend anzupassen. Die Zinsdifferenz zwischen Sicherungsgeschäften und Grundgeschäften (Kredite) wird als Korrektur des Zinsaufwandes verbucht. Die VARENA Shopping Center GmbH ist auf Grund natürlicher Risikoausgleiche und vorgenommener Sicherungsmaßnahmen nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag Zinsänderungsrisiken von nur untergeordneter Bedeutung ausgesetzt, die im Wesentlichen aus originären variabel verzinsten Finanzinstrumenten resultieren (Cash Flow-Risiko).

Sonstige Marktpreisrisiken
Die VARENA Shopping Center GmbH ist neben Währungs- und Zinsänderungsrisiken auch anderen Preisrisiken ausgesetzt (etwa Energie- und Rohstoffpreisrisiken). Die sonstigen Marktpreisrisiken sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Ausfallrisiken (Kredit- bzw. Bonitätsrisiken)
Die VARENA Shopping Center GmbH hat keine wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen außerhalb der SPAR Gruppe Österreich bzw. des HOLDAG-Konzerns. Es bestehen keine Ausfallrisiken aus Darlehen von verbundenen Unternehmen der SPAR Gruppe Österreich bzw. des HOLDAG-Konzerns.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Das Ausfallrisiko für Forderungen ist für die VARENA Shopping Center GmbH gering, da Forderungen aus dem operativen Geschäft laufend überwacht und betrieben werden. Die Shopping Center GmbH ist aus diesen Gründen nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt.

Liquiditätsrisiken
Ein wesentliches Ziel des Finanzrisikomanagements der SPAR Österreichische Warenhandels-AG ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit und die finanzielle Flexibilität aller Konzerngesellschaften (und somit auch die der VARENA Shopping Center GmbH sicherzustellen. Zu diesem Zweck wird eine Liquiditätsreserve in Form von ungenützten Kreditlinien vorgehalten. Diese ungenützten Kreditlinien haben meist eine Laufzeit von bis zu 12 Monaten und werden laufend prolongiert.

Das operative Liquiditätsmanagement umfasst auch ein effektives Cash-Pooling mit den verbundenen Unternehmen in Österreich. Durch den konzerninternen Finanzausgleich wird eine Reduzierung des Fremdfinanzierungsvolumens sowie eine Optimierung der Geld- und Kapitalanlagen der SPAR Gruppe Österreich angestrebt. Das Cash Pooling ermöglicht die Nutzung der Liquiditätsüberschüsse einzelner Konzerngesellschaften zur internen Finanzierung des Geldbedarfs anderer Konzerngesellschaften.

Die VARENA Shopping Center GmbH. ist auf Grund der Liquiditätsreserven innerhalb der SPAR-Gruppe Österreich nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag keinen wesentlichen Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Salzburg, am 27. April 2026

Die Geschäftsführung:

Mag. Christoph Andexlinger | MMag. Dr. Johannes Köth | Rudolf Alexander Eck