LAGEBERICHT

zum

31.12.2024

der

Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co. Werbeberatung KG.

Wien

I. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Gesellschaftsrechtliche Belange

Die Shopping City Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co Werbeberatung KG, Wien, verfügt über ein Komplementärkapital von € 4.782.520,74 (2023: € 4.782.520,74), welches zur Gänze eingezahlt ist.

Laut Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 20. Mai 2021 erhält der Komplementär als Entgelt für die Übernahme der persönlichen Haftung sowie der Tätigkeit als Geschäftsführer eine angemessene jährliche Haftungsentschädigung in Höhe einer marktüblichen Haftungsprovision für den durchschnittlichen Stand des Fremdkapitals der Gesellschaft, welche üblicherweise mit 5% der Mieteinnahmen ermittelt wird.

Allein vertretungsbefugt ist die Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als persönlich haftende Gesellschafterin.

Im Geschäftsjahr sowie Bilanzerstellungszeitraum waren folgende Personen Organe der persönlich haftenden Gesellschafterin:

Geschäftsführer	Christoph Berentzen (ab 01.12.2024)
	Jakub Skwarlo
	Fabrice Mouchel (bis 30.11.2024)

Die Gesellschaft ist im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 6856h protokolliert.

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 relativ stabil im Vergleich zu den Vorjahren.

Für das Geschäftsjahr 2025 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 Errichtung, der Betrieb und die Vermietung von Einkaufszentren mit allen Folgeeinrichtungen sowie aller mit dem Gesellschaftszweck unmittelbar in Verbindung stehenden Hilfs- und Nebengeschäften.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft besteht in der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen des ihr gehörigen Stammhauses der Shopping City Süd, Vösendorf.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von € 2.184.398,25 getätigt (2023 € 3.109.146,28).

Zur Finanzierung der langfristigen Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2021 Darlehen in Höhe von insgesamt € 125.700.000,00 aufgenommen.

Weiters wurden in Vorjahren geänderte Mietvereinbarungen getroffen, deren Ersatz in Höhe von € 16.274.418,08 (2023: € 17.536.545,64) als passive Rechnungsabgrenzung erfasst ist.

4. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Erfolgskennzahlen

		2024	2023
Umatzerlöse	(in € 000)	46.033	46.212
EBIT	(in € 000)	13.987	17.272
Umsatzrentabilität	(in %)	25%	31%
Eigenrentabilität	(in %)	47%	52%
Gesamtrentabilität	(in %)	2%	4%

Beträge in TEUR	**2024**	**2023**
Umsatzerlöse	46.033	46.212
Betriebsleistung	47.453	47.532
Betriebserfolg	13.987	17.272
in % der Betriebsleistung	29%	36%
Jahresüberschuss	11.693	14.309
Bilanzsumme	193.925	185.174
Anlagevermögen	137.197	144.322
Eigenkapital	24.996	27.612
Eigenkapitalquote in %	13%	15%
Working Capital	14.761	10.024

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

5. Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 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 zueinanderstehen und frühzeitig erkannt werden.

2. Risken

Operative Risken
Um die führende Stellung des Einkaufscenters innerhalb des konkurrenzintensiven Wiener Marktes zu sichern, werden die Marktrends weltweit beobachtet. Das Unternehmen bedient sich dazu sowohl externer Beratungs- und Marktforschungsunternehmen als auch konzerninterner 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 in die konzernweite Liquiditäts- und Risikosteuerung eingebunden.

Die Gesellschaft bedient sich derivativer Finanzinstrumente zur Absicherung des Zinsrisikos.

Versicherungsrisiko
Die Gesellschaft bedient sich umfangreicher, konzernweiter Versicherungspolizzen.

Wien, am 30.06.2025

Die Geschäftsführer:

gez.:
Christoph Berentzen

gez.:
Jakub Skwarlo