Lagebericht zum 31. Dezember 2025

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

GESCHÄFTSVERLAUF

Die PlusCity konnte im Geschäftsjahr 2025 insgesamt ein gutes, solides Ergebnis, vor dem Hintergrund der der dynamischen Geschäftsentwicklung im Einzelhandel, vorweisen und setzt damit die gute Performance der vergangenen Jahre fort. Sowohl die Besucherfrequenz als auch der Umsatz der Bestandnehmer, sowie die Bestandzinse konnten im Vergleichszeitraum zum Vorjahr gesteigert werden.

In der Vermietung konnte das Niveau der Bestandzinse aufgrund der guten Umsatzentwicklung insgesamt gesteigert werden und weitere wichtige, attraktive, internationale Bestandnehmer, wie z.B. Decathlon, Bestseller / Only, Inditex / Pull&Bear, Abaccos Steakhouse, Mass Schuhe usw. gewonnen und bestehende Geschäftslokale zu Flagship-Stores vergrößert werden. Insgesamt verzeichnet die PlusCity auf Grund ihrer hervorragenden Marktstellung weiterhin gute Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Mit einer Leerstandsquote bei Geschäftsflächen von rund 1% kann von einer Vollvermietung gesprochen werden, womit die PlusCity sicherlich einen Spitzenplatz in Österreich einnimmt.

Zusätzlich konnten die Kosten und Investitionen in den Transformationsprozess der PlusCity im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren bei wichtigen Positionen gesenkt werden und das Investitionsprogramm, auf Grund der bereits in den Vorjahren getätigten, umfangreichen Investitionen in die PlusCity entsprechend angepasst und im Bereich der ESG-Investitionen ausgeweitet werden. Die Außenstände wurden durch ein konsequentes und umfassendes Forderungsmanagement weiter deutlich reduziert.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN: [1)]

Im Jahr 2025 setzte sich die herausfordernde wirtschaftliche Lage im österreichischen Einzelhandel fort. Trotz eines leichten realen Wachstums von +0,7% im Einzelhandel blieb die Gesamtsituation angespannt. Innerhalb des Einzelhandels zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den Branchen: Während der Lebensmitteleinzelhandel ein reales Umsatzplus von +1,1% verzeichnete, musste der Handel mit Büchern und Zeitschriften einen Rückgang von -6,6% hinnehmen.

Vor diesem Hintergrund konnte die PlusCity auf Grund ihrer hervorragenden Wettbewerbspositionierung mit einem Umsatzplus von insgesamt 3,1% weiter deutlich über der Marktentwicklung und somit "real" zulegen.

Quelle: WKO, WKÖ-Trefelik: Lage im Handel bleibt trotz Rückkehr auf Wachstumspfad schwierig (abrufbar unter: (https://www.wko.at/oe/oesterreich/lage-im-handel-trotz-rueckkehr-auf-wachstumspfad-schwierig)

ANALYSE DES GESCHÄFTSVERLAUFS:

Die Steigerung der Umsatzleistung der vorwiegend internationalen Handelsbetriebe, sowie der Gastronomiebetriebe der PlusCity hatte insgesamt eine positive Wirkung auf die Erlöse. Hier zeigte sich der Vorteil eines starken, robusten Mietermixes, bestehend aus international erfolgreichen Marken sowie dem Fokus auf die Besten der jeweiligen Branchen. Auch das pro-aktive Forderungs-Management, welches einzelne Betriebe, bei Bedarf, in einer frühen Phase mit teils externer Beratung, unterstützt, führte zu geringeren Ausfällen. Die hohen Wertsicherungen basierend auf dem VPI der letzten Jahre konnten auch 2025 erfolgreich umgesetzt werden.

Das Geschäftsjahr 2025 ergab final ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR -425.180,15 (Vorjahr: TEUR 19.320). Die Ursache der Ergebnisverschlechterung im Vergleich zum Vorjahr lag in der im Vorjahr bilanziell rückgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung auf Sachanlagen der Vorjahre, auf Grundlage des jährlich erstellten Wertgutachtens von CBRE. Ansonsten blieben sämtliche Postitonen der Gewinn und Verlust Rechnung konstant.

Ein weiteres wertsteigerndes Element liegt in der erfolgreich weitergeführten ESG-Zertifizierung der PlusCity mit 83 von 91 möglichen Punkten, sowie der ebenfalls erfolgreich weitergeführten BREEAM-Zertifizierung mit der Bewertung „excellent“.

INVESTITIONEN:

Die wesentlichsten Investitionen im Geschäftsjahr 2025 waren:

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die PlusCity ihre Position als führende Retail-Destination weiter stärken. Besonders hervorzuheben ist die groß angelegte Eröffnung des neuen Gastronomie-Highlights "Huqqa Plus Lounge Bar", welches das kulinarische Angebot des Centers auf ein noch höheres Niveau hebt und maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung des Standortes beigetragen hat.

Mit "Ella Juwelen" wurde ein weiterer Premium-Retailer im Bereich Schmuck und modischer Accessoires erfolgreich in der PlusCity angesiedelt. Die Eröffnung stieß auf große Resonanz und erweitert das Angebot des Centers um ein modernes, stilbewusstes Konzept, das insbesondere trendaffine Kundinnen anspricht. Ella trägt damit wesentlich zur weiteren Profilierung der PlusCity als führende Lifestyle-Destination bei.

WESENTLICHE RISIKEN DES UNTERNEHMENS:

Konkurrenzrisiko:

Auf Grund der einzigartigen Wettbewerbspositionierung der PlusCity im Einzugsgebiet ergibt sich kein unmittelbares Konkurrenzrisiko von anderen stationären Mitbewerbern. Im Bezug auf den Online-Handel kann sich die PlusCity mit einer starken Erlebnisorientierung insbesondere mit Flagshipstores internationaler Marken und einem unvergleichbaren Angebot an über 50 Gastronomie- und Freizeitbetrieben sehr gut differenzieren und positionieren.
Dies wird durch die zunehmende Präferenz von internationalen Top-Marken für Prime-Einkaufszentren wie die PlusCity bestätigt.

Zinsrisiko:

Die aktuelle Entwicklung der Zinsen wird intensiv beobachtet, aufgrund der bestehenden Finanzierung bis 31.01.2027 besteht aktuell aber kein erhöhtes Risiko. Zur Absicherung der Gesamtfinanzierung wurde eine laufzeitkonforme Zinssicherung abgeschlossen. Aufgrund des hohen Cashflows des Unternehmens ist die Plus-City derzeit mit der höchsten Bonitätsstufe im Immobilienbereich gerated.

Forderungsausfall/Mieterausfallsrisiko:

Etwaige Ausfälle können aufgrund bestehender Wartelisten mit attraktiven Mietern nachbesetzt werden, daher ist das Risiko eines Mieterausfalls als gering einzuschätzen. Darüber hinaus ist die Mieterstruktur durch sehr finanzkräftige internationale und nationale Konzerne gekennzeichnet.

Liquiditätsrisiko:

Die Finanzierung wurde auf Grund der deutlich höheren Zinsbelastung nur für weitere 3 Jahre abgeschlossen; von den Banken gibt es die Bereitschaft die Kredite darüber hinaus revolvierend zu verlängern. Die Inanspruchnahme des optionalen Barmittelrahmens der Unicredit Bank Austria war auf Grund des sehr guten operativen Cashflows weiterhin nicht erforderlich. Durch das konsequente Forderungsmanagement sind die offenen Posten konstant auf einem niedrigen Niveau und erhöhen sich nur im Zuge von Sonderabrechnungen wie z.B. der Indexabrechnung oder der Betriebskostenabrechnung.
Daher sehen wir kein Liquiditätsrisiko für die PlusCity.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN:

	2025 EUR	2024 TEUR
Operativer Cashflow	38.782,00	38.898
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.801	-11.123
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-30.690	-24.874

		2025	2024
Umsatzrentabilität	= EBITDA x 100 / Umsatz in %	63,37	91,12
Fiktive Schuldtilgungsdauer	gemäß § 24 Abs 1 URG in Jahren	24,10	30,82
Eigenkapitalquote	gemäß § 24 Abs 1 URG in %	27,10	26,60

	2025 TEUR	2024 TEUR	%
Umsatzerlöse	**69 787**	**67 641**	**3,17**
BETRIEBSLEISTUNG	**69 787**	**67 641**	**3,17**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	**-15 690**	**-16 018**	**-2,05**
DECKUNGSBEITRAG I	**54 097**	**51 623**	**4,79**
sonstige betriebliche Erträge	**1 268**	**23 434**	**-94,59**
sonstige betriebliche Aufwendungen	**-11 138**	**-13 424**	**-17,03**
Finanzerträge	**176**	**149**	**18,40**
ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND AFA (EBITDA)	**44 403**	**61 782**	**-28,13**
Abschreibungen	**-24 884**	**-23 377**	**6,45**
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)	**19 519**	**38 404**	**-49,18**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**-19 944**	**-19 085**	**4,50**
ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	**-425**	**19 320**	**k. A.**
Steuern vom Einkommen/Ertrag	**83**	**6 902**	**-98,80**
Jahresverlust, Jahresgewinn	**-342**	**26 221**	**k. A.**

PERSONAL:

Im Geschäftsjahr 2025 waren 0 Angestellte (Vorjahr 0) beschäftigt.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG / ZWEIGNIEDERLASSUNGEN:

Die Plus City Betriebsgesellschaft m.b.H. betreibt keine Forschung und Entwicklung und keine Zweigniederlassungen.

NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG

Nachhaltigkeit ist für die Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H. ein zentraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit. Angesichts globaler Herausforderungen wie Klimawandel und Ressourcenknappheit wird proaktiv Verantwortung übernommen, um ökologische, soziale und ökonomische Aspekte in Einklang zu bringen.

Die Plus City trägt den Anforderungen der Nachhaltigkeit bereits seit vielen Jahren durch verschiedenste

Maßnahmen Rechnung. Die gegenständliche Nachhaltigkeitserklärung dient als Übersicht über die Schwerpunkte der bisherigen Aktivitäten und wird jährlich aktualisiert.



Auf Basis der im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Analyse wesentlicher Themenbereiche gemäß den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wurden für die Plus City standortrelevante ESG-Schwerpunkte identifiziert. Diese wesentlichen Themenbereiche behalten auch im Geschäftsjahr 2025 ihre Relevanz und stehen unverändert im Einklang mit den priorisierten Maßnahmen und Zielen der Plus City. Damit übernimmt die Plus City weiterhin Verantwortung für standortspezifische ESG-Themen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der Nachhaltigkeitsziele ihrer Bestandsnehmer.



Das Management der PlusCity bekräftigt, ihre Geschäftstätigkeit umweltfreundlich, sozial gerecht und wirtschaftlich stabil zu gestalten.

AUSBLICK AUF DAS FOLGENDE GESCHÄFTSJAHR:

Die PlusCity plant ihren bewährten, erfolgreichen Kurs im Rahmen ihrer Wettbewerbspositionierung weiter umzusetzen. Als führendes Lifestyle- und Entertainmentcenter in der Region wird die PlusCity ihre Position durch eine konsequente Weiterentwicklung in den Bereichen Qualität, Besucherorientierung und Nachhaltigkeit stärken. Dabei stehen die Attraktivität des Standortes, ein vielfältiger und robuster Mietermix sowie eine stabile Kundenfrequenz weiterhin im Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind mehrere bedeutende Entwicklungen geplant, die sowohl die Attraktivität des Standorts weiter stärken als auch strukturelle Anpassungen innerhalb der Centerflächen mit sich bringen. Mit der Eröffnung des Matcha Café wird das gastronomische Angebot um ein modernes, trendorientiertes Konzept erweitert, das insbesondere jüngere Zielgruppen anspricht. Darüber hinaus bereichert der Einzug von Søstrene Grene das Sortiment im Bereich Home & Lifestyle und stärkt das Profil des Centers als vielseitige Einkaufsdestination.

Ein weiterer zentraler Schritt ist die Übersiedlung des Modern Asia Market (MAM), die im Zuge der strategischen Flächenentwicklung erfolgt. Dieser Umzug ermöglicht eine optimierte Flächennutzung und unterstützt die geplanten Neuvermietungen im Rahmen der Centerentwicklung. Insgesamt wird erwartet, dass diese Maßnahmen wesentlich zur qualitativen Weiterentwicklung des Standorts beitragen und

positive Impulse für Frequenz und Mieterstruktur setzen.

Die Geschäftsführung rechnet weiterhin mit einer positiven Umsatz- und Frequenzentwicklung, unterstützt durch gezielte Marketingmaßnahmen und die kontinuierliche Optimierung des Angebots. Auch im Bereich ESG wird eine weitere Verbesserung der Kennzahlen angestrebt, um den gestiegenen Erwartungen von Mietern und Kunden gerecht zu werden.

Auf finanzieller Ebene zeigt sich die PlusCity weiterhin solide aufgestellt. Die Bonität bleibt stabil, die langfristige Finanzierung gesichert und das Forderungsmanagement bewährt sich als verlässliches Instrument zur Risikominimierung.

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, insbesondere der militärische Konflikt mit Beteiligung des Iran, führen zu erhöhten Unsicherheiten im globalen wirtschaftlichen Umfeld. Infolge der Störungen auf den Energie- und Rohstoffmärkten kam es zuletzt zu deutlich steigenden Energiepreisen sowie zu einem erhöhten Inflationsdruck in Europa. Für den stationären Einzelhandel und Shoppingcenter können sich daraus indirekte Effekte ergeben, insbesondere durch eine Abschwächung der Konsumstimmung infolge steigender Lebenshaltungskosten. Gleichzeitig erhöhen höhere Energiepreise potenziell die Betriebskosten. Lieferkettenstörungen und verlängerte Transportwege können sich punktuell auf einzelne Branchen und Mieter auswirken.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind für die PlusCity jedoch keine wesentlichen direkten negativen Auswirkungen auf Besucherfrequenz, Vermietungsstand oder Ertragslage festzustellen. Das Management beobachtet die weitere geopolitische und wirtschaftliche Entwicklung laufend und setzt bei Bedarf kosten- und risikominimierende Maßnahmen.

Insgesamt erwartet die Gesellschaft, dass sie im Geschäftsjahr 2026 vom sich erholenden wirtschaftlichen Umfeld profitieren und ihre führende Marktstellung weiter ausbauen kann.

Pasching, 22.4.26

Die Geschäftsführer der
Plus-City Betriebsgesellschaft m.b.H.

Dir. Ernst Kirchmayr

Mag. Thomas Heidenhofer