# SES Spar European Shopping Centers GmbH

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

### 1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Der Unternehmensgegenstand der SES Spar European Shopping Centers GmbH ist das Entwickeln, Errichten und Betreiben bzw. das Asset- und Centermanagement von Einkaufszentren und Hypermärkten, die im Eigentum von Tochterunternehmen oder im Eigentum von Dritten stehen.

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.

Wesentliche Positionen und Kennzahlen:

| in Mio. Euro | 1.1.2025 bis 31.12.2025 | 1.1.2024 bis 31.12.2024 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 19,5 | 19,2 | +0,3 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 5,1 | 3,9 | +1,2 |
| Aufwendungen | 26,2 | 21,8 | +4,4 |
| Finanzergebnis | +107,9 | 32,8 | +75,1 |
| Ergebnis vor Steuern | +106,3 | 34,1 | +72,2 |
| Ergebnis vor Steuern % Umsatzerlöse | 544,2% | 177,4% | + 366,8 %-Punkte |

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Anlagevermögen | 314,1 | 290,1 | +24,0 |
| Eigenkapital | +373,0 | 287,4 | +85,6 |
| Eigenkapitalquote | 86,4% | 86,4% | 0,0 %-Punkte |
| Cash-Flow | 105,1 | 32,7 | +72,9 |

Die Umsatzerlöse stammen im Wesentlichen aus Asset- und Centermanagementdienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aufgrund der Weiterverrechnung von Leistungen.

Die Aufwendungen stiegen insbesondere infolge höherer Personal- und IT-Kosten.

Das Finanzergebnis enthält Dividenden von Tochterunternehmen in Höhe von € 100,1 Mio. und von Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen in Höhe von € 7,6 Mio.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Gesellschaftsanteile des Fachmarktzentrums Arkadia Domzale, Slowenien.

Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von € 105,6 Mio. und einer Gewinnausschüttung in Höhe von € 20 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.

## 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.

Es wird ein weiterhin kontinuierliches, positives Wachstum der Erlöse aus Asset- und Centermanagementdienstleistungen unter gleichzeitigem Anstieg der Aufwendungen, speziell der Personalaufwendungen, erwartet. Das Ergebnis vor Steuern und der Cash-Flow der Gesellschaft, wird in den nächsten drei Jahren als ansteigend prognostiziert.

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 weiterhin das Entwickeln, Errichten und Betreiben von Einkaufszentren und Hypermärkten.

Im Sinne eines aktiven Asset- und Center-Managements wird in die Werthaltigkeit des im Eigentum von Tochterunternehmen oder im Eigentum von Dritten stehenden Vermögensbestandes investiert.

Es ist keine Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen und sonstigen Rahmenbedingungen sowie der Branchensituation bekannt, die eine negative Auswirkung auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens hätte.

**Interne Kontrollsystem und Risikomanagement**
Die Gesellschaft betreibt ein aktives Risikomanagement und internes Kontrollsystem für alle Kernprozesse.

**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 SES Spar European Shopping Centers 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 Devisentermin-geschäfte eingesetzt. Das Transaktionsrisiko der Zahlungsströme in Fremdwährung wird laufend beobachtet. Mindestens monatlich wird 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 SES Spar European Shopping Centers 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 Marktpreisrisiken sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

**Ausfallrisiken (Kredit- bzw. Bonitätsrisiken)**
Die SES Spar European Shopping Centers 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 SES Spar European Shopping Centers GmbH gering, da es kaum Forderungen aus dem operativen Geschäft gibt bzw. die Forderungen großteils gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Die SES Spar European Shopping Centers 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 SES Spar European Shopping Centers 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 SES Spar European Shopping Centers GmbH ist auf Grund der Liquiditätsreserven innerhalb der SPAR-Gruppe Österreich nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag keinen wesentlichen Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

## 3. Bericht über die Forschung und Entwicklung der Gesellschaft

Die SES Spar European Shopping Centers GmbH ist auf Grund ihrer Tätigkeit als Entwickler, Errichter und Betreiber von Einkaufszentren und Hypermärkten auch forschend tätig und hält ein Patent für die frequenzbasierte Gebäudesteuerung.

Salzburg, am 27. April 2026

Die Geschäftsführung:

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