

Company Profile





6

The Spirit of Retailing

**The SES
Competences**
Das SES Leistungsspektrum

28



Company Profile
Unternehmensprofil

4



22

**Vision
Mission
Strategy**

Management Board

18

Supervisory Board

20



12

**The Evolution of SES
Shopping-Centers**

**Entwicklungsgeschichte der SES
Shopping-Center**





Company Profile

Unternehmensprofil

SES Spar European Shopping Centers was established as an independent enterprise within the SPAR Austria Group in June 2007 in order to concentrate and promote the company's successful real estate activities strategically.

Competences

SES Spar European Shopping Centers is a retail property company specializing in the development and redevelopment, construction management, leasing, center and asset management as well as placement of first-class retail real estate. The company provides these services within SPAR Austria and also for third parties.

Roots in the retail business

As a strategic business unit within one of Central Europe's most successful retail groups, SES has both retail and real estate expertise and decades of experience. The unique combination of an investor, developer, builder, and operator of shopping centers distinguishes the company clearly from the competition in this sector. SES shopping centers are anchored by the SPAR Austria Group tenants.

SES Spar European Shopping Centers ist ein Unternehmen der Spar Österreich-Gruppe und wurde im Juni 2007 als eigenständige Konzerngesellschaft gegründet. Damit fasste man sämtliche bisherigen Shopping-Center-Aktivitäten des Unternehmens zusammen, um das Immobiliengeschäft zu bündeln und strategisch weiter voranzutreiben.

Kompetenzen

SES ist darauf spezialisiert, erstklassige Handelsimmobilien auf internationaler Ebene zu entwickeln, weiterzuentwickeln, zu errichten, zu vermieten, zu managen und an Investoren zu vermarkten. Das Know-how in diesen Kernkompetenzen setzt SES auch als Dienstleistung innerhalb der SPAR Österreich und für externe Dritte um.

Wurzeln im Handel

Als strategische Geschäftseinheit eines der erfolgreichsten mitteleuropäischen Handelskonzerne verfügt SES über Handels- und Immobilien-Know-how gleichermaßen sowie jahrzehntelange Erfahrung. Die einzigartige Kombination als Investor, Entwickler, Errichter und Betreiber von Shopping-Centern unterscheidet das Unternehmen klar vom Wettbewerb. Die eigenen Handelsformate der SPAR Österreich sind als Magnetbetriebe im Shopmix der SES-Malls vertreten.

The Spirit of Retailing

SPAR Austria Group

SPAR Austria is a privately-owned, family-managed, 100 percent Austrian company and has a workforce of more than 75,000 in Austria and six other countries. The Central European business group achieved gross sales revenue of over €13 billion at more than 3,000 locations with a total sales area of more than 2.34 million square meters.

SPAR Österreich-Gruppe

SPAR Österreich ist ein familiengeführtes und zu 100 Prozent privates österreichisches Unternehmen mit über 75.000 Mitarbeitern in Österreich und weiteren sechs Ländern. Der mitteleuropäische Handelskonzern erzielt an über 3.000 Standorten auf einer Verkaufsfläche von mehr als 2,34 Millionen Quadratmetern Bruttoverkaufsumsätze in Höhe von mehr als 13 Milliarden Euro.



**Food retail
and wholesale trade**
Lebensmitteleinzel-
und -großhandel

Spar, Eurospar,
Interspar, Maximarkt



**Sport retail
business**
Sportfachhandel

Hervis



**Retail real
estate
Shopping-Center**

SES Spar European
Shopping Centers

The Spirit of Retailing

SES's origins in retail characterize all company decisions. The design and orientation of SES shopping centers is imbued with a particular feel for retail and the people who shop and work in shopping malls.

Die Handelsherkunft von SES prägt das Unternehmen und beeinflusst alle seine Entscheidungen. In der Gestaltung und Ausrichtung der Shopping-Center bringt SES ein besonderes Gespür für den Handel und die Menschen ein, die in den Shopping-Malls einkaufen und arbeiten.

Business Areas Geschäftsfelder

Developer & Manager

SES is a retail property company specializing in the development, redevelopment, construction management, leasing, and long-term center and asset management of retail and service establishments in great locations. SES shopping centers have arisen almost exclusively from traditional retail locations. Whether it's directly in the city center or in a district—individual development plans and long-term management for each individual site makes them visitor magnets for their regions.

Sought-after real estate partner

SES also provides its expertise in project development, construction management, leasing, and center and facility management as a service to third parties. SES has established an international reputation as an asset and property management partner and administers retail real estate for renowned international investors. Quarter, neighborhood, and shopping street developments also make SES the partner of major cities like Vienna.

Portfolio

The company operates large-scale shopping centers in six Central, Southern, and Eastern Europe countries. The company is the market leader in Austria and Slovenia. Moreover, the company's strategic orientation foresees additional expansion, which will take the form of the alteration and enlargement of existing locations, the assumption of center and management contracts, and the realization of new projects.

Entwickler & Manager

SES ist darauf spezialisiert, Gewerbeimmobilien für Handel und Dienstleistungen in hervorragenden Lagen originär zu entwickeln, weiterzuentwickeln, zu errichten, zu vermieten und langfristig zu managen. SES Shopping-Center sind beinahe ausschließlich aus traditionellen Handelsstandorten entstanden. Ob direkt in der Innenstadt oder in Stadtteilen – durch individuelle Konzepte und langfristiges Management wird jeder einzelne Standort zu einem erstklassigen Publikumsmagneten und wertvollen Marktplatz in seiner Region.

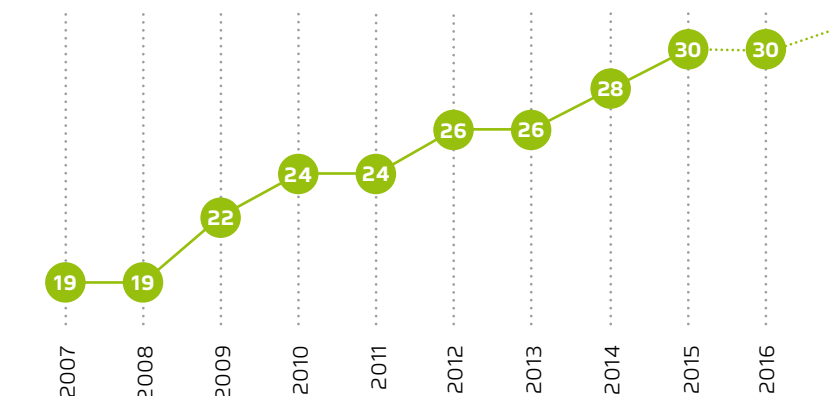
Begehrter Immobilienpartner

Das Know-how in den Bereichen Projektentwicklung, Baumanagement, Leasing, Center- und Facility-Management setzt SES auch als Dienstleistung für externe Dritte um. SES hat sich als begehrter Asset- und Property-Management-Partner bewährt und betreut Immobilien für namhafte internationale Premium-Investoren. Quartier-, Stadtteil- und Einkaufsstraßenentwicklungen machen SES auch zum gefragten Partner großer Städte wie beispielsweise Wien.

Standorte

SES betreibt großflächige Shopping-Center in sechs zentral-, süd- und osteuropäischen Ländern. In Österreich und Slowenien ist das Unternehmen Marktführer. Die strategische Ausrichtung sieht weitere Expansion vor. Dies geschieht durch den Um- und Ausbau von bestehenden Standorten, durch die Übernahme von Asset- und Center-Management-Aufträgen sowie durch die Umsetzung neuer Projekte.

Portfolio growth



● Number of locations
Anzahl Standorte

The SES Group

- AT** **SES Corporate Headquarters**
SES Unternehmenszentrale
- HU** **SES Country Office Hungary**
SES Länderzentrale Ungarn
- IT** **SES Country Office Italy**
SES Länderzentrale Italien
- SI** **SES Country Office Slovenia / Croatia**
SES Länderzentrale Slowenien / Kroatien
- CZ** **SES Country Office Czech Republic**
SES Länderzentrale Tschechien

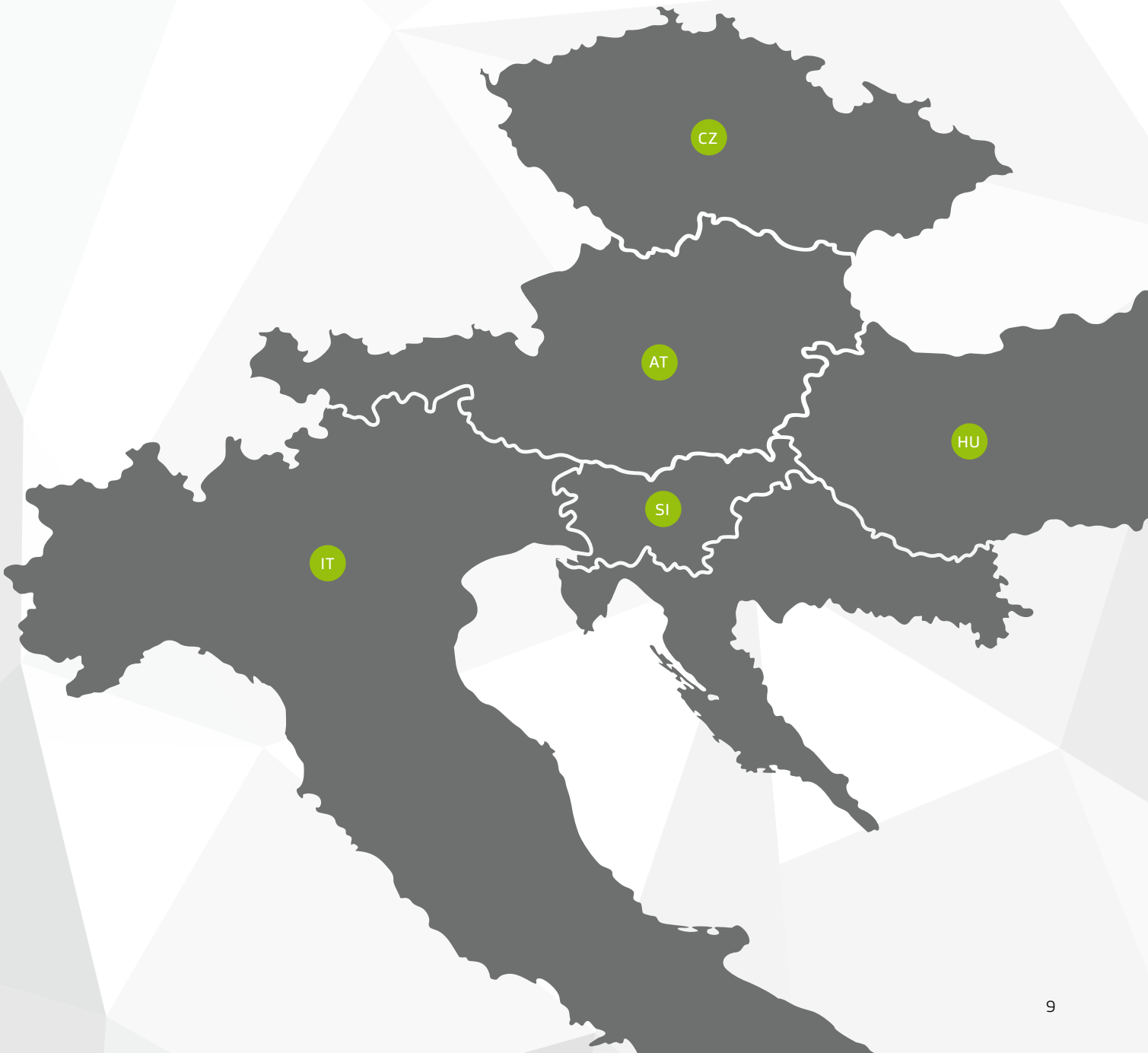
Salzburg, Austria

Budapest, Hungary

Padua, Italy

Ljubljana, Slovenia

Prague, Czech Republic



Funding approach

The SES Group guarantees the constant fulfillment of both its short- and long-term obligations via a conservative approach to the financing of its business activities. SES's financing is organized centrally and the group is intensifying its cooperation with selected equity partners. The company offers investors a possibility to participate in its portfolio on a long-term basis and employs the capital provided for the constant, measured further development and expansion of its core shopping center business.

Parallel to its financial goals and in line with its holistic philosophy, SES focuses on the constant further development of its portfolio and hence sustained increases in value.

Finanzierungsansatz

Mit einem konservativen Ansatz in der Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit gewährleistet die SES-Gruppe, ihren kurz- und langfristigen Verpflichtungen dauerhaft nachzukommen. Die Finanzierung ist zentral organisiert. SES setzt verstärkt auf die Zusammenarbeit mit ausgewählten Eigenkapitalpartnern. Das Unternehmen bietet dabei Investoren die Möglichkeit, sich langfristig am Portfolio zu beteiligen und setzt das erhaltene Kapital für die stetige Weiterentwicklung und Expansion im Kerngeschäft Shopping-Center mit Augenmaß ein.

Neben der Realisierung der Zielsetzungen im Bereich Finanzierung arbeitet SES im Sinne seiner ganzheitlichen Philosophie an der ständigen Weiterentwicklung und der nachhaltigen Wertsteigerung des Immobilienportfolios.



FISCHAPARK Wiener Neustadt

SILLPARK Innsbruck



Q19 Vienna



EUROPARK Prague

The Evolution of SES Shopping Centers

Entwicklungsgeschichte der SES Shopping-Center

- SPAR was founded in Austria in 1954 with 100 independent retailers in Tyrol and since the late 50s has had blanket coverage throughout the country.
- SPAR wird in Österreich 1954 mit 100 selbstständigen Kaufleuten in Tirol gegründet und ist seit Ende der 50er-Jahre flächendeckend im Land vertreten.



1950s

1970s



- 10 wholesalers in Austria join forces to form SPAR Österreichische Warenhandels-AG.
- The first self-service stores are launched in Innsbruck, Neu-Rum, Dornbirn and Graz (1971).
- The first INTERSPAR hypermarket with leased foyer zone opens in Linz (1974). This format is seen as a forerunner for the shopping centers.
- 10 Großhändler in Österreich vereinen sich zur SPAR Österreichische Warenhandels-AG.
- Die ersten SB-Warenhäuser entstehen in Innsbruck, Neu-Rum, Dornbirn und Graz (1971).
- Erster INTERSPAR-Verbrauchermarkt mit vermieteter Vorkassenzone eröffnet in Linz (1974). Dieses Format gilt als Vorreiter für die Einkaufszentren.

- The systematic expansion of the hypermarkets to form small shopping centers marks the start of SPAR Group shopping center development.
- Opening of the MESSEPARK in Dornbirn, which is currently an associated SES center (1986).
- Der systematische Ausbau von Verbrauchermärkten zu kleineren Einkaufszentren läutet den Start der Shopping-Center-Entwicklung der SPAR-Gruppe ein.
- Eröffnung MESSEPARK Dornbirn, heute assoziiertes Center der SES (1986).

A shopping center market pioneer

SPAR Austria played a decisive part in the development of the first shopping center locations in Austria back in the 1970s. Its shopping center portfolio and its development and management know-how for large-scale retail real estate have evolved primarily out of the continuous improvement of the best hypermarket locations with foyer area shops, making them successful shopping centers.

SPAR Österreich legte den entscheidenden Grundstein für die Entwicklung der ersten Shopping-Center in Österreich bereits in den 1970er-Jahren. Das Shopping-Center-Portfolio sowie das Entwicklungs- und Management-Know-how für großflächige Handelsimmobilien entstand vorrangig durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der besten Hypermarkt-Standorte mit Vorkassenzone zu erfolgreichen Shopping-Centern.

1980s

1990s

- First activities outside Austria.
- Takeover of companies such as Pampam and Konsum lays the foundations for further shopping center developments within the group.
- Accession to the EU makes Austria an important expansion market for international brands (1995).
- Opening of the EUROPARK Salzburg: revolution in retail architecture (1996/97).
- Entry into the Hungarian market (EUROPARK Budapest, 1997).

- Start der Aktivitäten außerhalb Österreichs.
- Unternehmensübernahmen wie jene von Pampam oder Konsum dienen als Basis für die Shopping-Center-Entwicklung im Konzern.
- Der EU-Beitritt macht Österreich zu einem interessanten Expansionsmarkt für internationale Marken (1995).
- Eröffnung EUROPARK Salzburg: Revolution in der Handelsarchitektur (1996/97).
- Markteintritt Ungarn (EUROPARK Budapest, 1997).

- Entry into the Slovenian market (EUROPARK Maribor, 2000).
- The group's expansion engine in Austria and in its other countries is running at full speed. A large number of properties derived from company takeovers are expanded to form modern shopping centers: Q19 Vienna (2005), MURPARK Graz (2007), ATRIO Villach (2007), VARENA Vöcklabruck (2010).
- Markteintritt Slowenien (EUROPARK Maribor, 2000).
- Der Expansionsmotor in Österreich und den anderen Ländern läuft auf Hochtouren. Viele Liegenschaften aus Unternehmensübernahmen werden zu modernen Shopping-Centern ausgebaut: Q19 Wien (2005), MURPARK Graz (2007), ATRIO Villach (2007), VARENA Vöcklabruck (2010).

2000

2002



- Entry into the Czech market (EUROPARK Prague, 2002).
- Takeover of the Maximarkt self-service store paves the way for the later MAX.CENTER Wels (2006).
- Markteintritt Tschechien (EUROPARK Prag, 2002).
- Übernahme Maximarkt SB-Warenhäuser ebnet den Weg für das spätere MAX.CENTER Wels (2006).



2007

- Foundation of SES Spar European Shopping Centers as an independent strategic unit places 19 shopping centers in five countries under a single management.
- EUROPARK Salzburg awarded in two categories as the world's best shopping center (ICSC Design & Development Award/Award for Sustainable Design, 2007).
- Die Gründung von SES Spar European Shopping Centers als eigenständige strategische Konzernsäule vereint 19 Shopping-Center in fünf Ländern unter eine Führung.
- EUROPARK Salzburg wird als weltbestes Shopping-Center in zwei Kategorien ausgezeichnet (ICSC Design & Development Award/Award for Sustainable Design, 2007).

- ATRIO Villach wins international recognition as the most sustainable shopping center (ICSC Best-of-the-Best Award for Sustainable Design, 2009).
- ATRIO Villach wird international zum nachhaltigsten Shopping-Center gekürt (ICSC Best-of-the-Best Award for Sustainable Design, 2009).



2009

2013



- Joint venture with ALLIANZ at seven SES locations in three countries (2013).
- Joint Venture mit ALLIANZ an sieben SES-Standorten in drei Ländern (2013).



2015

2016

- HUMA ELEVEN opens with a completely new, ultra-modern style on its traditional site in Vienna (2016).
- SES Spar European Shopping Centers celebrates its 10th anniversary (2017).
- HUMA ELEVEN eröffnet in einem völlig neuen, zeitlos modernen Stil am Traditionsstandort in Wien (2016).
- SES Spar European Shopping Centers feiert 10-jähriges Firmenjubiläum (2017).

- WEBERZEILE Ried plus the first shopping street managed by SES opens: The SES management portfolio grows to 30 locations (2015).
- WEBERZEILE Ried eröffnet und die erste von SES gemanagte Einkaufsstraße geht in Betrieb: Das SES-Management-Portfolio wächst auf 30 Standorte an (2015).





Management Board

Chief Executive Officer **Marcus Wild**

Marcus Wild is CEO and the Management Board spokesperson of SES Spar European Shopping Centers. He has extensive retail experience and a strong background in real estate and shopping center development dating back over 20 years, being responsible for the development of outstanding retail environments and internationally recognized shopping centers. He is a member of the administrative board of ASPIAG Despar Italy. He is an ICSC (International Council of Shopping Centers) Trustee.

Marcus Wild ist Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung von SES Spar European Shopping Centers. Er verfügt über mehr als 20 Jahre Handelserfahrung und fundiertes Know-how im Bereich Immobilien- und Shopping-Center-Entwicklung. Er ist für die Gestaltung von herausragenden Handelsdestinationen und die international ausgezeichneten Shopping-Mall-Konzepte von SES verantwortlich. Marcus Wild ist Mitglied im Verwaltungsrat der ASPIAG Despar Italien. Er ist Trustee des International Council of Shopping Centers (ICSC).



Chief Financial Officer **Johann Felser**

Johann Felser acts as CFO of SES Spar European Shopping Centers and has been with the SPAR Group for over 25 years. He brings a vast range of expert knowledge in finance, international financial accounting, taxation, and legal affairs to his areas of responsibility.

Johann Felser ist kaufmännischer Geschäftsführer von SES Spar European Shopping Centers und arbeitet seit über 25 Jahren für die SPAR Österreich-Gruppe. Er bringt umfangreiches Expertenwissen aus den Bereichen Finanzierung, internationale Bilanzierung, Steuerwesen und Recht in sein strategisches Ressort ein.

Supervisory Board

The SPAR Austria Group Board of Directors acts as the SES Supervisory Board. Since 2011, Gerhard Drexel has held the permanent chairmanship of SES's Supervisory Board and Hans K. Reisch has acted as the permanent Vice-Chairman.

Der Vorstand der SPAR Österreich-Gruppe agiert gleichzeitig als Aufsichtsrat von SES. 2011 wurden Gerhard Drexel zum permanenten Aufsichtsratsvorsitzenden und Hans K. Reisch zum stellvertretenden Vorsitzenden berufen.



Hans K. Reisch

Vice-Chairman of the Supervisory Board
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Gerhard Drexel

Chairman of the Supervisory Board
Aufsichtsratsvorsitzender



Fritz Poppmeier

Member of the Supervisory Board
Aufsichtsratsmitglied

Rudolf Staudinger

Member of the Supervisory Board
Aufsichtsratsmitglied

Vision, Mission, Strategy

Vision

When SES develops and manages shopping centers, it always focuses on the requirements of its visitors, customers, tenants and investors. The company's roots in the retail sector provide an optimum basis for recognizing and understanding the wants and needs of customers and partners. SES considers the reliable anticipation and fulfillment of their wishes as part of its philosophy. SES's vision is to create environments of the highest quality and thus timeless modern marketplaces. SES shopping centers dominate their catchment areas. Consequently, the centers offer a perfect branch and shop mix, anchored by convenience stores and other brand magnets, as well as top quality gastronomy. Furthermore, events and an extensive range of services turn the centers into leisure and fun spots for the entire family. The cultural aspect of shopping malls is also part of the SES corporate vision.

Mission

Corporate aims

With its corporate vision always in mind, SES aims to remain the market leader in the Austrian and Slovenian shopping center industry and one of Central Europe's top retail property companies. The SES mission is to contribute to the economic and social development of the regions where its sites are located, and to upgrade existing properties to create new and attractive amenities, generate jobs, and foster social interaction. These goals are to be achieved by being an excellent partner for business in a number of directions:

- As a preferred partner for retailers, SES understands their expectations and offers floor space with high success potential.
- As a preferred partner for local authorities and other project developers, SES promotes regional development and individual concepts with a wide range of concept expertise, a focus on the joint development of suitable traffic solutions, and the optimum merging of shopping centers into their surroundings.
- As a top financial, environmental, and social performer within the industry.
- As a company with a strong financial profile.
- As a high-powered team of experts providing support and long-term success.
- As a partner that offers investors access

to quality retail real estate in core markets in Central, Southern, and Eastern Europe.

Strategy

SES stands for innovation, timeless modern architecture, profitably run shopping centers, and sustainability. SES understands that shopping centers increasingly have a social function for local communities. Therefore, one of the main tasks of management is to monitor consumer trends and needs closely. Of equal importance is the fostering of close and effective cooperation among developers, leasing managers, and center managers. This enables SES to achieve an ideal layout, attractive design, easy accessibility, an optimum retail mix, and a perfect customer flow, which facilitate smooth center operations and ultimately high value retention of the real estate.

Leitbild

SES stellt bei der Entwicklung und im Betrieb seiner Shopping-Center stets die Bedürfnisse der Besucher, Kunden, Shoppartner und Investoren in den Mittelpunkt. Die Wurzeln im Einzelhandel sind die ideale Basis, um die Anliegen der Geschäftspartner und Kunden bestmöglich zu erkennen und zu verstehen. Diesen Wünschen in optimaler Weise zu entsprechen, ist Teil der SES-Unternehmensphilosophie. Die Vision von SES ist es, öffentlichen urbanen Raum von höchster Aufenthaltsqualität und zeitlos moderne Marktplätze zu schaffen. Die von SES geführten Center nehmen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet eine dominante Marktposition ein. Sie bieten einen perfekten Branchen- und Shopmix mit einem Verbrauchermarkt als Anker, zahlreichen Markenhilights und qualitativ hochwertiger Gastronomie. Mit Veranstaltungen und einem umfangreichen Serviceangebot werden die Center zum Freizeit- und Erlebnismittelpunkt für die ganze Familie. Der kulturelle Aspekt von Shopping-Malls kommt dabei als Teil des Unternehmensleitbilds nicht zu kurz.

Auftrag

Unternehmensziele

Gemäß seinem Leitbild ist es das Ziel von SES, in Österreich und Slowenien Marktführer im Bereich Shopping-Center sowie eines der führenden Shopping-Center-Unternehmen in Zentraleuropa zu bleiben. SES

sieht seinen Auftrag in der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der jeweiligen Center-Standorte. Bestehende Immobilien werden kontinuierlich erneuert und attraktiviert, Arbeitsplätze geschaffen und die soziale Vernetzung der Center innerhalb der jeweiligen Region verstärkt. Um diese Ziele zu erreichen, nimmt SES als verlässlicher Geschäftspartner verschiedene unternehmerische Rollen ein:

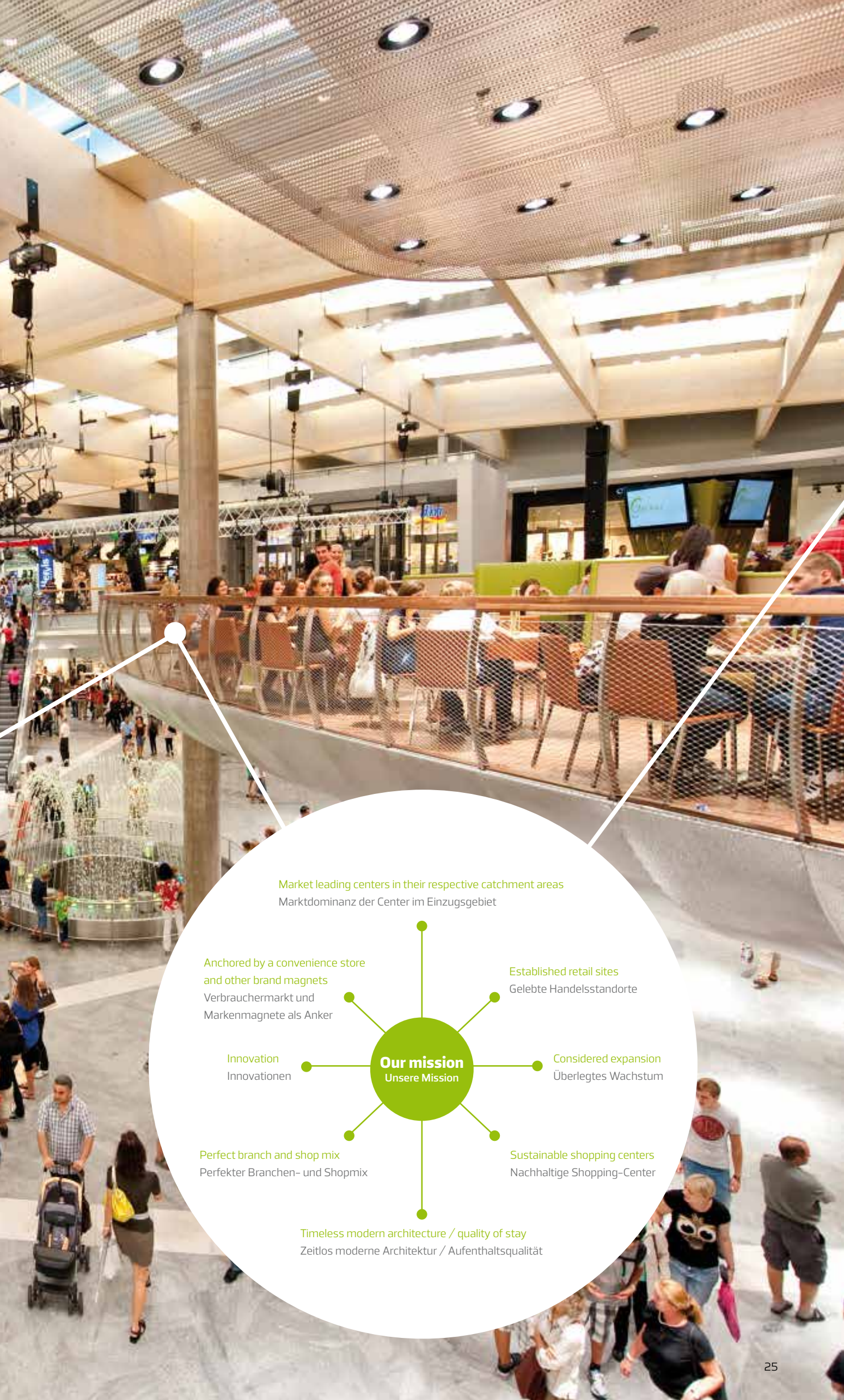
- Als bevorzugter Partner für die Händler, deren Erwartungen er kennt, und der Flächen mit größtem Erfolgspotenzial betreibt.
- Als bevorzugter Partner für Kommunen und andere Projektentwickler, der die regionale Entwicklung fördert, individuelle Konzepte mit breitgefächerter Expertise umsetzt und funktionierende Verkehrslösungen schaffen hilft, damit die Handelsstandorte optimal mit ihrem Umfeld verschmelzen.
- Als Marktteilnehmer, der sowohl ökonomisch, ökologisch und sozial zu den Top-Performern in der Branche zählt.
- Als Unternehmen mit solidem Finanzprofil.
- Als Expertenteam, das Höchstleistungen vollbringt und langfristige Erfolge und Rückhalt bietet.
- Als Partner, der Investoren Zugang zu hochqualitativen Handelsimmobilien in den zentral-, süd- und osteuropäischen Kernmärkten ermöglicht.

Strategie

SES steht für Innovation, zeitlos moderne Architektur, flächenproduktive Shopping-Center und Nachhaltigkeit. SES weiß, dass Shopping-Center verstärkt eine soziale Funktion in der lokalen Öffentlichkeit einnehmen. Daher ist es eine der Hauptaufgaben des Managements, Konsumentenbedürfnisse und Trends sehr genau zu beobachten. Gleichzeitig wird Wert darauf gelegt, die enge und effiziente Zusammenarbeit zwischen der Entwicklungsabteilung, den Vermietungsverantwortlichen und dem Center-Management zu forcieren. Das Ergebnis all dieser Bemühungen sind eine perfekte Gesamtgestaltung, ansprechendes Design, gute Erreichbarkeit, ein optimaler Händlermix, perfekter Kundenfluss und damit ein reibungsloser Center-Betrieb bei gleichzeitigem hohen Werterhalt der Immobilien.







Strategy

1

Being the number 1 in each catchment area

Die Nummer 1 im Einzugsgebiet sein

SES wants its centers be the market leaders in their respective catchment areas. In order to meet this objective, it is vital to constantly remain in the mindset of the customers and facilitate the best possible shopping mix for the center. The excellent partnerships and strong ties with retailers, which have been cultivated over more than forty years, represent a decisive criterion in this regard. Easy accessibility, an enthusiastic management, and regional anchorage make the locations part of the daily lives of customers.

SES will mit seinen Centern der Marktführer im jeweiligen Einzugsgebiet sein. Um dies zu erreichen, ist es notwendig, stets im Mindset der Kunden zu bleiben und den besten Shopmix für die Center zu gewährleisten. Die gute Partnerschaft und die starken, seit über 40 Jahren gepflegten Beziehungen zu den Händlern sind dafür ein entscheidendes Kriterium. Gute Erreichbarkeit, ein beherztes Management und regionale Verankerung machen die Standorte zu Fixpunkten im täglichen Leben der Kunden.

Considered expansion creates value and long-term profitability

Überlegtes Wachstum schafft Werte und langfristige Rentabilität

SES adopts an active approach to investment that is aimed at creating value. During development procedures and investment decisions, the management team always has in mind that the group's retail formats are themselves tenants in most of SES's shopping centers. The main emphasis of the expansion strategy is on the refurbishment of existing centers and entry into long-term partnerships in order to develop or acquire new properties with a clear inner-city focus. The underlying SES business model consists of the further development of existing retail locations in order to expand them into high-quality shopping destinations. Center and asset management mandates for third parties are also sought. SES expansion decisions are based on market analyses and on years of experience gathered within the SPAR Austria Group. SES expansion is driven by retailer demand rather than by a pure interest in financial investments. SES expansion is focused on Southern, Central, and Eastern Europe.

SES investiert aktiv in die Wertsteigerung seiner Immobilien. Das Management-Team berücksichtigt im Entwicklungsprozess und bei Investitionsentscheidungen, dass die eigenen Handelsformate des Konzerns selbst Pächter der SES Shopping-Center sind. Der Schwerpunkt der Expansionsstrategie liegt auf dem Refurbishment bestehender Shopping-Center und auf dem Eingehen langfristiger Partnerschaften, um neue Projekte mit einem klaren Schwerpunkt auf innerstädtische Lagen zu entwickeln oder zu akquirieren. Kern dieser Erfolgsstrategie ist die Entwicklung an traditionellen Handelsstandorten. SES baut diese zu hochwertigen Shopping-Destinationen aus. Außerdem werden Center- und Asset-Management-Mandate für Dritte übernommen. Expansionsentscheidungen von SES basieren auf Marktanalysen und den jahrelangen Erfahrungswerten in der SPAR Österreich-Gruppe. Bei der Expansion steht stets eher die Händlernachfrage als das Interesse an Finanzinvestitionen im Vordergrund. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Süd-, Zentral- und Osteuropa.



3

CSR—creating sustainable shopping centers

CSR – Die Entwicklung nachhaltiger Shopping-Center

SES's goal is the sustainable development and efficient operation of shopping centers and the integration of ecological and social aspects to guarantee economic success in the long run. The company understood the importance of sustainable real estate development early on and has set new international standards in the field of design and architecture. Developing long-term, quality locations has long been a fundamental company concept and is part of SES's DNA and decision-making processes. To this end, SES develops holistic, customized, state-of-the-art concepts that are realized together with the best business partners.

Ziel von SES sind die nachhaltige Entwicklung und der effiziente Betrieb von Shopping-Centern sowie die Integration ökologischer und sozialer Aspekte zur langfristigen Sicherung des wirtschaftlichen Erfolgs. Das Unternehmen hat das Potenzial einer nachhaltigen Immobilienentwicklung frühzeitig erkannt und neue internationale Standards in Design und Architektur gesetzt. Die langfristige Entwicklung qualitativer Center-Standorte ist elementares Unternehmensziel, Teil der SES-DNA und aller Entscheidungsprozesse. SES entwickelt ganzheitliche, kundenorientierte, moderne Konzepte, die gemeinsam mit den besten Geschäftspartnern verwirklicht werden.

4

Innovation—a prime mover in the market and in minds

Innovation – Pionier am Markt und in den Köpfen der Kunden

SES makes stringent quality demands and its shopping centers therefore offer a unique shopping experience and demonstrate innovations in their shop mix, architecture, technologies, and communications. Special facilities such as police stations, kindergartens, cultural venues, etc. create added value for our customers. SES attempts to be the prime mover in introducing the latest retail trends to a country. It is also innovative with regard to its communications with customers, shop partners, and employees. Accordingly, interactive communications with customers are intensified through the promotion of social media activities in the shopping centers.

SES unterwirft sich strengen Qualitätskriterien und bereitet damit ein einzigartiges Shopperlebnis für seine Kunden. Dieser innovative Zugang wird im Shopmix, in der Architektur, in neuen Technologien und in der Kommunikation sichtbar. Spezielle Einrichtungen in den Shopping-Centern, wie Polizeistationen, Kindergärten und Kulturstätten, schaffen einen Mehrwert für die Kunden. Bei den Händlern setzt sich SES zum Ziel, neueste Trends stets als Erster in ein Land zu bringen. SES setzt auch auf innovative Kommunikation mit seinen Besuchern, Shoppartnern und Angestellten. Der interaktive Dialog mit den Kunden wird durch Social-Media-Aktivitäten in den Shopping-Centern besonders unterstützt.

The SES Competences

Das SES Leistungsspektrum



**Architecture
& Design**

/page 32



**Development /
Redevelopment**

/page 30



**Asset
Management**

/page 46



Construction Management
/page 34



Leasing
/page 36

Center and Facility Management
/page 40





“ We focus on multifunctional urban concepts. ”

Wir fokussieren uns auf urbane und multifunktionale Konzepte. ”

Development/Redevelopment

Innovative retail space development

Innovative Handelsflächenentwicklung

SES specializes in the further development of well-established retail locations with the aim of achieving their revitalization and improved success. The company also takes great care during the conceptual development of new sites. For SES attaches great importance to ensuring that its customers enjoy pleasant and straightforward access to the shopping mall, whether on foot, by bicycle, by public transport or by car. It therefore sees the planning of ideal solutions for traffic and functional infrastructure as an integral task and addresses the individual needs of each shopping location. Apart from developing its own locations, SES works with partners on innovative schemes with a focus on multifunctional and urban locations. As an expert in retail, SES also operates as a competent partner in urban development projects.

SES hat sich darauf spezialisiert, traditionelle Handelsstandorte weiterzuentwickeln, zu revitalisieren und erfolgreicher zu machen. Auch bei der Konzeption neuer Standorte geht das Unternehmen mit größter Sorgfalt vor. SES legt viel Wert darauf, dass das Shopping-Erlebnis mit einer angenehmen und einfachen Anreise beginnt – sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder per PKW. Daher sieht SES die Planung einer optimalen Verkehrslösung und einer funktionellen Infrastruktur als wesentliche, integrale Aufgabe und geht auf die individuellen Gegebenheiten jedes Einzelhandelsstandortes ein. Neben der Entwicklung eigener Center-Niederlassungen arbeitet SES als Handlungsexperte auch gemeinsam mit Partnern an innovativen Entwicklungskooperationen und fokussiert sich auf multifunktionale und urbane Konzepte sowie auf Stadt(teil)entwicklung.

Quarter, neighborhood, and shopping street developments
Stadtteil-, Quartier- und Einkaufsstraßenentwicklung

New Projects
Neue Projekte



Refurbishments
Weiterentwicklung

Mixed-use real estate developments
Multifunktionale Entwicklungen

Focus on city-center locations
Innenstadt im Fokus




**Connect &
Innovate**

Architecture & Design

Architecture that excites Architektur, die begeistert

SES places great emphasis on unique and timeless modern architecture for its centers and on their quality of stay. Together with renowned international architects and designers, SES develops shopping centers with independent character and ensures carefully considered planning: The latest design, functionality and a unique feel-good atmosphere, individually tailored for each site. Experienced internal staff and external experts work in the project teams and contribute their expertise from different disciplines and collaborate to optimize any atmospheric effects that influence mall ambience. This approach results in spectacular shopping centers with individual character that delight their customers. Tenants also receive assistance from SES's design specialists when creating their shop entrances and concepts.

SES legt großen Wert auf die einzigartige, zeitlos moderne Architektur und Aufenthaltsqualität seiner Center. Gemeinsam mit namhaften internationalen Architekten und Designern entwickelt SES Shopping-Center mit eigenständigem Charakter und stellt eine gut durchdachte Planung sicher: aktuelles Design, hohe Funktionalität und ein unverwechselbares Wohlfühlambiente, individuell für jeden Standort. In den Projektteams bringen erfahrene interne Mitarbeiter und externe Fachleute ihre Expertise aus den verschiedensten Fachrichtungen ein und arbeiten gemeinsam an der optimalen Raumwirkung. Das Ergebnis sind aufsehenerregende Shopping-Center, die ihre Besucher begeistern. Auch die Mieter werden bei der Gestaltung ihrer Shopportale und -konzepte von SES-Designspezialisten begleitet.



“ Every SES shopping center is unique.

Jedes SES Shopping-Center ist einzigartig. ”



**“ We deliver the highest construction quality –
from hypermarkets to shopping centers. ”**

*Wir liefern höchste Bauqualität –
vom Hypermarkt bis zum Shopping-Center.*

”



**Connect &
Trust**

Construction Management

**Reliable construction management
and the highest quality standards.**

**Verlässliches Baumanagement und
höchste Qualitätsstandards.**

SES places great value on technical and structural realization that is both energy-saving and environmentally-oriented. SES assumes responsibility for the construction management and the role of the developer. The experts in its Construction Department supervise the large building sites and are responsible for adhering to budget, deadlines and safety guidelines. SES thus guarantees that specified production and material standards, and excellent structural quality will be met.

Besonderen Wert legt SES auf eine technisch und baulich energiesparende und umweltorientierte Umsetzung. Die Verantwortung für das Construction Management und die Rolle des Bauherrn liegen bei SES. Die Experten der Bauabteilung steuern die Großbaustellen und sorgen für die Einhaltung von Kostenplänen, Terminen und Sicherheitsbestimmungen. Dadurch garantiert SES die Einhaltung festgelegter Ausführungs- und Materialstandards sowie die hohe bauliche Qualität seiner Immobilien.



**Connect &
Benefit**

Leasing

Top Brands, highly frequented shopping destinations, and excellent sales area productivity.

Top-Marken, hochfrequentierte Shopping-Destinationen und ausgezeichnete Flächenproduktivität.

SES has over 40 years of experience in the leasing of retail floor space. During the planning phase, care is already taken to match the selection of international, national and regional shops to the needs and possibilities of the respective location. From the outset there is a focus on the shared interests with the shop partners. And SES succeeds in creating a highly individual shop mix at its centers through a blend of quality and a special emphasis on regional aspects and emotionality. Basically, SES brings the best in the branch to its centers in the form of international market leaders and top regional players. Also those with promising new concepts have excellent chances of becoming a SES partner. SES's leasing experts recognize trends at an early stage and are often the first to introduce brand innovations to an area via the company's centers. SES pays great attention to top quality gastronomy in its malls. The leasing experts allocate space to individual culinary concepts and thus turn locations into unique meeting-points.

In der Verpachtung von Handelsflächen hat SES über 40 Jahre Erfahrung. Bereits in der Planungsphase wird darauf geachtet, den Mix aus internationalen, nationalen und regionalen Markenshops den Bedürfnissen und Möglichkeiten des jeweiligen Standorts anzupassen. Die gemeinsamen Interessen mit den Shoppartnern stehen von Beginn an im Mittelpunkt der Überlegungen. Mit Qualität sowie einem besonderen Fokus auf Regionalität und Emotionalität gelingt es SES, den Shopmix der einzelnen Standorte sehr individuell zu gestalten. SES holt grundsätzlich die Branchenbesten in seine Center, vom internationalen Marktführer bis zur regionalen Nummer 1. Auch junge Unternehmen mit erfolgversprechenden Konzepten können Partner von SES werden. Die SES Leasing-Experten erkennen Trends rechtzeitig und sind oft die Ersten, die Markeninnovationen über ihre Center in ein Land bringen. SES legt großes Augenmerk auf qualitativ hochwertige Gastronomie in seinen Malls. Die Leasing-Experten geben dabei auch individuellen kulinarischen Konzepten Raum und lassen Standorte so zu einzigartigen Treffpunkten werden.



ZARA HOME

“ We always choose the best and most innovative concepts. Wir wählen immer die besten und innovativsten Konzepte aus. ”



The company has brought many top labels to a country or a region:

Das Unternehmen hat viele Top-Labels als Erster in ein Land oder in eine Region gebracht:

H&M, Zara, Mango, Media Markt, Primark, New Yorker, GAP, adidas, Puma, Parfois, Hollister, Saturn, Tommy Hilfiger, Billabong, Fielmann, Depot, Desigual, Scotch & Soda, Sergent Major, Varner, Zara Home, mymuesli

... and many more





New
2015





“ We transform your retail real estate into a regional hotspot.

Wir machen aus Ihrer Handelsimmobilie den Hotspot der Region.

”



**Connect &
Relax**

Center and Facility Management

Center management expertise Center-Management-Know-how

An important factor in the performance of a shopping center is its popularity in the catchment area. The positioning of the SES centers, or the definition of their special and possible unique services, is a significant factor in their regional anchorage. The majority of the SES shopping centers already express special regional links through their names.

The operation of popular centers requires a management that acts with "heart and mind", and that has the understanding needed to identify customer and shop partner demands and respond accordingly. SES guarantees this quality with a reliable management team on site. Center and facility management personnel are responsible for the optimum support of the shop partners and assure the smooth, daily operation of all the shopping centers. A focus on marketing and customer services provides the prerequisites for exceptional shopping experiences, numerous events, cultural activities and practical services. SES has proven its abilities as a supplier of center management services on an international level and, apart from its own assets, manages shopping centers for investors such as Allianz, Signa, Deka, UniCredit and MPT Ingatlan Alap.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Performance eines Shopping-Centers sind seine Popularität und Beliebtheit im Einzugsgebiet. Für die regionale Verankerung der SES-Häuser ist die Positionierung der Center, also die Herausarbeitung ihrer speziellen und möglichst einzigartigen Leistungen, wichtig. Die meisten SES Shopping-Center zeigen sich schon durch ihren Namen einer Region besonders verbunden.

Um populäre Center zu betreiben, braucht es ein Management mit „Herz und Hirn“ vor Ort, das die lokalen Gegebenheiten gut kennt, die Bedürfnisse der Kunden und Shoppartner versteht und entsprechend agiert. Mit einem verlässlichen Management-Team am jeweiligen Standort stellt SES diese Qualität sicher. Das Center- und Facility-Management zeichnet für die optimale Betreuung der Shoppartner verantwortlich und stellt den reibungslosen Center-Betrieb sicher. Starke Marketing- und Serviceorientierung schafft die Voraussetzung für außergewöhnliche Einkaufserlebnisse, zahlreiche Veranstaltungen, kulturelle Angebote und praktische Services. SES hat sich als Center-Management-Dienstleister international bestens bewährt. Neben den eigenen Assets managt das Unternehmen auch Shopping-Center für Investoren wie Allianz, Signa, Deka, UniCredit und MPT Ingatlan Alap.



The three key performance areas in center management

Die drei wesentlichen Bereiche im Center-Management

Center marketing

SES manages the introduction and continuing strong positioning of a center with a sophisticated marketing mix. The company uses both proven marketing tools and completely new ones. All our centers' marketing activities are carried out by an effective marketing team on the ground familiar in every respect with local conditions and requirements. SES's central marketing team sets and develops a mall's fundamental communication targeting, scouts new marketing trends, and is responsible for ongoing training of their teams in shopping centers. Many national and international awards affirm this method.

Facility management

With a highly trained team, SES provides its centers with the needed technical, operational, and safety-related functions. The central facility management department hosts ongoing training and optimizations, keeping the system up-to-date.

Center-Marketing

Die Einführung und dauerhaft starke Positionierung eines Centers steuert SES durch einen ausgeklügelten Marketing-Mix. Dabei setzt das Unternehmen bewährte Marketing-Tools ebenso ein wie völlig neue Instrumente. Ein umsetzungsstarkes Marketing-Team vor Ort, das die regionalen Gegebenheiten und Anforderungen bestens kennt, zeichnet für sämtliche Marketing-Aktivitäten des Centers verantwortlich. Das zentrale Marketing-Team der SES steuert und entwickelt die grundsätzliche Kommunikationsausrichtung der Mall, scoutet neue Marketing-Trends und ist für das laufende Training der Teams in den Shopping-Centern verantwortlich. Viele nationale wie internationale Auszeichnungen bestätigen diesen Weg.

Facility Management

Mit einem hervorragend ausgebildeten Team stellt SES die technische und sicherheitsbezogene Funktions- und Betriebsfähigkeit in den Centern sicher. Laufende Schulungen und Optimierungen in den Bereichen Ausstattung und Einkauf durch die zentrale Facility-Management-Abteilung halten das System up-to-date.



Administration

SES's scope fulfills all the requirements of modern, up-to-date inventory administration. From baseline contract monitoring and support of the retail partners, to providing all administrative agendas and controlling, to efficient reporting, SES covers all areas. It also ensures that SES's high standards are implemented through its highly trained personnel in the centers as well as through its centrally organized departments.

Administration

Die SES Verwaltung erfüllt alle Anforderungen an eine moderne Bestandsadministration auf aktuellstem Niveau. Von der Bestandsvertragsüberwachung und Betreuung der Shoppartner, der Erledigung aller kaufmännischen Agenden und dem Controlling bis hin zu einem effizienten Reporting deckt SES alle Bereiche ab. SES stellt auch hier durch bestens geschultes Personal im Center als auch durch zentral organisierte Fachabteilungen sicher, dass die hohen Standards von SES umgesetzt werden.

Children's fun areas Kindererlebniswelten



Planet Lollipop/Lollipop/Mini Lollipop
Child care is very important for SES. The company therefore runs related facilities in most of its shopping centers and offers its own brand of children's adventure worlds at six locations: Planet Lollipop/Lollipop. Mini Lollipop is SES's newest concept for children's playgrounds. The games island is specially developed for the needs of toddlers and provides a varied and attractive offer for children under 4. In addition to care services for customers' children while shopping, SES also offers all-seasons private kindergartens at some center locations.

Planet Lollipop/Lollipop/Mini Lollipop Kinderbetreuung wird bei SES großgeschrieben. Das Unternehmen führt in den meisten seiner Shopping-Center entsprechende Einrichtungen und mittlerweile an sechs Standorten eine Eigenmarke für Kindererlebniswelten: Planet Lollipop/Lollipop. Neu im Konzept ist Mini Lollipop: eine auf die Entwicklungs- und Erlebnisbedürfnisse von Kleinkindern unter 4 Jahren abgestimmte Spiele-Insel mit einem abwechslungsreichen und attraktiven Beschäftigungsangebot. Neben der Betreuung von Kindern der Shopping-Center-Kunden führt SES an einzelnen Standorten auch ganzjährig geöffnete private Betriebskindergärten.



Shopping center gift vouchers

Shopping-Center-Gutschein

ZEHNER/DESETAK

SES has offered gift vouchers redeemable throughout its center locations since 2011. They are known as ZEHNER in Austria and as DESETAK in Slovenia. SES's internal payment method has now established itself well among customers.

ZEHNER/DESETAK

SES gibt seit 2011 einen centerübergreifend einlösbaren Gutschein aus. In Österreich unter dem Namen ZEHNER und in Slowenien als DESETAK bekannt, hat sich das SES-interne Zahlungsmittel mittlerweile bestens bei den Kunden etabliert.



**Connect &
Invest**

Asset Management

Sustainable value and long-term profitability.
Nachhaltige Werte und langfristige Profitabilität.

Asset Management forms a link to investors, administers joint ventures and forms new financing partnerships. SES endeavors to retain the operative management of the real estate, thus ensuring the qualitative administration, ongoing further development and sustained increase in value of the shopping center. The group finances its expansion and further development projects primarily from its own resources. However, SES also employs equity financing for both existing assets and acquisitions and, as a sought-after center and asset manager, serves numerous investors both in Austria and other countries.

A focus on increased value

Targeted measures are planned and implemented at shopping centers in all the countries where SES is active with the aim of both retaining and enhancing location value. These measures serve to create fresh shopping surroundings and strengthen the real estate for the future.

Das SES Asset-Management ist Bindeglied zu Investoren, betreut bestehende Joint Ventures und knüpft neue Finanzierungspartnerschaften. SES ist bestrebt, die operative Führung der Immobilien in Händen zu halten, und sorgt damit für qualitatives Management, laufende Weiterentwicklung und nachhaltige Wertsteigerung der Shopping-Center. Die Gruppe finanziert ihre Expansions- und Weiterentwicklungsprojekte primär aus eigenen Mitteln. SES setzt aber auch bei bestehenden Assets wie auch bei Akquisitionen Beteiligungsfinanzierungen um. Als begehrter Center- und Asset-Manager betreut SES Immobilien für zahlreiche Investoren im In- und Ausland.

Wertsteigerung im Fokus

Zur Werterhaltung und -steigerung der SES Immobilienstandorte werden in allen Ländern gezielte Maßnahmen ergriffen und umgesetzt. Diese sorgen für ein neues Shopping-Ambiente und stärken die Immobilien für die Zukunft.



**“ We offer long-term investment partnerships.
Wir sind Partner für langfristige Investments. ”**

SES Spar European Shopping Centers GmbH
Söllheimer Straße 4, 5020 Salzburg, Austria
T: +43 (0) 662 44 71-0, F: +43 (0) 662 44 71-71 99
E: office@ses-european.com, I: www.ses-european.com

Photos © Arge Aicher – Zechner, ATP architekten ingenieure, Bakcsy Árpád, Friedrich Brunner, DEKA, Franz Ebner, Eva trifft, Robert Fritz, Christian Fürthner, Jošt Gantar, Johann Groder, Jessica Hath, Michal Hurych, Thomas Jantscher, kadawittfeld, Gregor Katič, Foto Kaufmann, Jorj Konstantinov, Christof Lackner, LaLee, Manfred Lang, Karin Lohberger, Michael Mazohl, Foto Melbinger, Jessica Morelli, Marie Orsini-Rosenberg, Marco Riebler, Erwin Scheriau, Thomas Steinlechner, Jean-Stéphane Mus, Wien 3420 Aspern Development AG/schreinerkastler, SES