

Handelsgericht Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

Wien, am 5. Mai 2023

**Einordnung gemäß § 277 Abs 4 UGB**

**FN 261761v**  
SIGNA Real Estate Management GmbH  
Freyung 3  
1010 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB ist die SIGNA Real Estate Management GmbH im Geschäftsjahr 2022 in die Größenklasse **mittelgroße Kapitalgesellschaft** einzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard JOST



Michael MÖSTL



Claus STADLER

---

Bernhard Jost  
Ing. Michael Möstl  
DI Claus Stadler

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Sachanlagen			I. eingefordertes Stammkapital	50.000,00	50.000,00
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.027.896,81	6.220,80	übernommenes Stammkapital	50.000,00	50.000,00
2. Beteiligungen	17.150,00		einbezahltes Stammkapital		
davon Anteile an assoziierten Unternehmen	17.150,00		II. Kapitalrücklagen		
II. Finanzanlagen			1. nicht gebundene	2.860.346,77	1.360.346,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.027.896,81	27.492.062,85	III. Bilanzgewinn	4.067.523,65	16.281.005,49
2. Beteiligungen	17.150,00	17.150,00	davon Gewinnvortrag	2.281.005,49	4.538.688,10
davon Anteile an assoziierten Unternehmen	17.150,00	17.150,00		<b>6.977.870,43</b>	<b>17.891.352,26</b>
	<b>26.044.986,81</b>	<b>27.509.232,85</b>	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
	<b>26.048.433,83</b>	<b>27.515.453,65</b>	1. sonstige Rückstellungen	1.679.869,81	1.314.474,59
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	395.110,00	2.987.918,60	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	153.925,78	107.402,19
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.809.222,61	7.887.193,21	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	153.925,78	107.402,19
davon aus Lieferungen und Leistungen	1.889.451,76	167.978,72	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen		
davon sonstige	7.139.770,85	7.699.214,49	Unternehmen	29.323.937,94	21.721.960,31
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.977.334,39	2.953.631,30	davon aus Lieferungen und Leistungen	165.931,78	84.908,70
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	252.085,73	297.881,37	davon sonstige	29.158.006,16	21.657.051,61
	<b>12.181.667,00</b>	<b>13.728.743,11</b>	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	29.323.937,94	21.721.960,31
II. Guthaben bei Kreditinstituten	82.472,63	157.082,46	3. sonstige Verbindlichkeiten	661.632,41	625.253,03
	<b>12.264.139,63</b>	<b>13.885.825,59</b>	davon aus Steuern	984.618,15	539.280,11
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	75.003,04	65.464,74
	<b>484.663,91</b>	<b>59.163,14</b>	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	661.632,41	625.253,03
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>38.797.237,37</b>	<b>41.460.442,38</b>	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	<b>30.139.497,13</b>	<b>22.454.615,53</b>
			<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>38.797.237,37</b>	<b>41.460.442,38</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	12.114.927,98	7.823.358,96
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	53.905,56	232.332,31
b. übrige	1.356.314,52	3.658.198,20
	1.410.220,08	3.890.530,51
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.207.793,96	2.033.537,43
<b>4. Personalaufwand</b>		
a. Gehälter	5.127.172,76	4.234.357,08
b. soziale Aufwendungen	1.065.288,50	887.004,85
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	69.618,22	64.019,04
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	864.842,95	794.861,12
	6.192.461,26	5.121.361,93
<b>5. Abschreibungen</b>		
a. auf Sachanlagen	9.005,46	10.646,49
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	3.030,53	0,00
b. übrige	5.959.606,81	8.660.800,77
	5.962.637,34	8.660.800,77
<b>7. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 6 (BETRIEBSERGEBNIS)</b>	<b>-846.749,96</b>	<b>-4.112.457,15</b>
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>	6.033.671,58	17.151.547,25
davon aus verbundenen Unternehmen	6.033.671,58	17.151.547,25
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	83.062,27	53.484,00
davon aus verbundenen Unternehmen	29.614,59	1.106,54
<b>10. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	3.000.000,00	0,00
davon Abschreibungen auf Finanzanlagen	3.000.000,00	0,00
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	3.000.000,00	0,00
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	483.465,72	509.094,27
davon betreffend verbundene Unternehmen	483.216,49	509.094,27
<b>12. ZWISCHENSUMME AUS Z 8 BIS 11 (FINANZERGEBNIS)</b>	<b>2.633.268,13</b>	<b>16.695.936,98</b>
<b>13. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 7 UND Z 12)</b>	<b>1.786.518,17</b>	<b>12.583.479,83</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen</b>	0,00	841.162,44
davon latente Steuern	0,00	845.530,52

## Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
davon weiterverrechnet vom Gruppenträger	0,00	-4.368,08
<b>15. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.786.518,17</b>	<b>11.742.317,39</b>
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.786.518,17</b>	<b>11.742.317,39</b>
<b>17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>2.281.005,49</b>	<b>4.538.688,10</b>
<b>18. BILANZGEWINN</b>	<b>4.067.523,66</b>	<b>16.281.005,49</b>

## Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1. Anhang

#### 1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### 1.1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich zum 31. Dezember 2022 um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte *kursiv* und (in Klammern) dargestellt.

##### 1.1.2. Anlagevermögen

###### 1.1.2.1. Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4

## **Anhang**

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### **1.1.2.2. Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Im Falle erkennbarer Wertminderungen erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert.

### **1.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

### **1.1.4. Rückstellungen**

#### **1.1.4.1. Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

### **1.1.5. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **1.1.6. Währungsumrechnung**

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

### **1.1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

## Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1.2.1. Allgemeine Angaben

Das Berichtsjahr umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2022.

#### 1.2.2. Erläuterungen zur Bilanz

##### 1.2.2.1. Anlagevermögen

###### Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

###### Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
SIGNA REM Beteiligung GmbH	1010 Wien	14.719,86	100,0	-3.399,17	31.12.2022
SIGNA REM Beteiligungs GmbH & Co OG	1010 Wien	112.354,22	100,0	-3.015.922,26	31.12.2022
Shopping Center Services GmbH	6020 Innsbruck	952.977,12	100,0	72.865,39	31.12.2022
SIGNA Hospitality GmbH SIGNA Real Estate Management Germany GmbH	1010 Wien 80333 München	54.935,89 3.069.029,58	100,0 100,0	30.425,39 2.341.029,58	31.12.2022 31.12.2022
SIGNA REM Italia S.R.L. SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH, Beträge in CHF	39100 Bozen 8001 Zürich	4.858.847,00 23.652,13	100,0 100,0	4.572.118,00 5.026,78	31.12.2021 31.12.2022

## Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.2.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	395.110,00	395.110,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	2.867.918,60	2.867.918,60	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.809.222,61	8.809.222,61	0,00
<i>Vorjahr</i>	7.867.193,21	7.867.193,21	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	1.669.451,76	1.669.451,76	0,00
<i>Vorjahr</i>	167.978,72	167.978,72	0,00
davon sonstige	7.139.770,85	7.139.770,85	0,00
<i>Vorjahr</i>	7.699.214,49	7.699.214,49	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.977.334,39	2.725.248,66	252.085,73
<i>Vorjahr</i>	2.993.631,30	2.695.749,93	297.881,37
	12.181.667,00	11.929.581,27	252.085,73
<b>VORJAHR</b>	<b>13.728.743,11</b>	<b>13.430.861,74</b>	<b>297.881,37</b>

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind antizipative Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von EUR 297.881,37 (Vorjahr EUR 341.707,04) enthalten.

### 1.2.2.3. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2022 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>					
sonstige Rückstellungen					
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	233.755,57	233.755,57	0,00	224.331,10	224.331,10
<i>Vorjahr</i>	247.236,74	247.236,74	0,00	233.755,57	233.755,57
Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten	34.442,25	34.442,25	0,00	40.836,00	40.836,00
<i>Vorjahr</i>	49.212,25	39.837,25	9.375,00	34.442,25	34.442,25
Sonstige Rückstellungen	1.046.276,77	992.371,21	53.905,56	1.414.702,71	1.414.702,71
<i>Vorjahr</i>	985.938,91	985.938,91	222.957,31	1.269.234,08	1.046.276,77
	1.314.474,59	1.260.569,03	53.905,56	1.679.869,81	1.679.869,81
<b>VORJAHR</b>	<b>1.282.387,90</b>	<b>1.273.012,90</b>	<b>232.332,31</b>	<b>1.537.431,90</b>	<b>1.314.474,59</b>

## Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.2.2.4. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.926,78	153.926,78
<i>Vorjahr</i>	<i>107.402,19</i>	<i>107.402,19</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.323.937,94	29.323.937,94
<i>Vorjahr</i>	<i>21.721.960,31</i>	<i>21.721.960,31</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	165.931,78	165.931,78
<i>Vorjahr</i>	<i>64.908,70</i>	<i>64.908,70</i>
davon sonstige	29.158.006,16	29.158.006,16
<i>Vorjahr</i>	<i>21.657.051,61</i>	<i>21.657.051,61</i>
sonstige Verbindlichkeiten	661.632,41	661.632,41
<i>Vorjahr</i>	<i>625.253,03</i>	<i>625.253,03</i>
davon aus Steuern	584.618,15	584.618,15
<i>Vorjahr</i>	<i>539.260,11</i>	<i>539.260,11</i>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	75.003,84	75.003,84
<i>Vorjahr</i>	<i>65.464,74</i>	<i>65.464,74</i>
	<b>30.139.497,13</b>	<b>30.139.497,13</b>
<i>VORJAHR</i>	<i>22.454.615,53</i>	<i>22.454.615,53</i>

### 1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

#### 1.2.3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus erbrachten Dienstleistungen.

#### 1.2.3.2. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen Aufwendungen enthalten insbesondere Management Fees, weiterverrechnete Aufwendungen, Aufwand für beigestelltes Personal, Werbeaufwand, Rechts- und Beratungsaufwendungen, KfZ-Aufwand sowie Versicherungsaufwand.

## **Anhang**

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### **1.3. Sonstige Angaben**

#### **1.3.1. Unbeschränkte Haftung**

Die SIGNA Real Estate Management GmbH ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin der SIGNA REM Beteiligungs GmbH & Co OG, Wien.

#### **1.3.2. Konzernbeziehungen**

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der SIGNA Prime Selection AG, Innsbruck. Der Konzernabschluss ist beim Landesgericht Innsbruck offengelegt. Vom Wahlrecht des § 245 a UGB wird Gebrauch gemacht, womit per 31. Dezember 2022 ein Konzernabschluss nach international anerkannten Rechnungslegungsstandards (IFRS), soweit diese von der EU übernommen wurden, erstellt wird.

#### **1.3.3. Unternehmensgruppe**

Seit dem Kalenderjahr 2015 ist die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der SIGNA Prime Selection AG als Gruppenträger ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die Steuerumlage wird nach der so genannten Belastungsmethode ("stand alone" Methode) ermittelt. Erzielt das Gruppenmitglied einen nach Vorschriften des KStG und EStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied einen Verlust, dann merkt es den überrechneten steuerlichen Verlust als "internen Verlustvortrag" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

#### **1.3.4. Ergebnisverwendung**

Der ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.067.523,66 wird voraussichtlich in Höhe von EUR 3.500.000,00 ausgeschüttet werden.

#### **1.3.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

#### **1.3.6. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 12.900,00 (Vorjahr: EUR 11.250,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

## Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.3.7. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Sinne von § 238 Abs. 1 Z 12 UGB sind Geschäfte der Gesellschaft mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, einschließlich Angaben zu deren Wertumfang, zu der Art der Beziehung mit den nahe stehenden Unternehmen und Personen sowie weitere Angaben zu den Geschäften, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft notwendig sind, anzuführen, sofern diese Geschäfte wesentlich und unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen worden sind.

SIGNA Real Estate Management GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 keine Geschäfte unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

### 1.3.8. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr und bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Ing. Michael Möstl, geb. 21. März 1962, vertritt seit 15. Mai 2014 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen.

Bernhard Jost, geb. 7. Oktober 1973, vertritt seit 29. September 2017 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen.

Dipl.Ing. Claus Stadler, geb. 4. Juli 1970, vertritt seit 15. Juli 2020 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen.

Eine Aufschlüsselung gem. § 239 Abs. 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da nur ein Geschäftsführer vom Unternehmen für seine Tätigkeiten eine Vergütung erhalten hat.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	<u>36</u>	<u>33</u>
Gesamt	<u><u>36</u></u>	<u><u>33</u></u>

Ab dem Jahr 2022 wird die Mitarbeiteranzahl in Vollzeitäquivalent angegeben. Der Vorjahresbetrag wurde entsprechend angepasst.

## Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.3.9. Auswirkungen des Ukraine-Krieges

Am 24. Februar 2022 ist ein Krieg in der Ukraine ausgebrochen, der bisher nicht beendet wurde. Die Europäische Union und andere führende Nationen haben Sanktionen gegen Russland beschlossen, die weiterhin direkte und indirekte Auswirkungen auf ganz Europa haben. Die Immobilienbranche ist überwiegend indirekt durch einen Mangel an Baustoffen, Lieferverzögerungen und Preisanstiege betroffen. Diese Faktoren führten in Verbindung mit ebenfalls stark gestiegenen Zinsen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Die monetären Auswirkungen ergeben sich für die Gesellschaft allenfalls mittelbar über die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Die Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen versuchen diesen Auswirkungen durch ein aktives Management ihrer Bautätigkeiten sowie der Finanzierung in enger Abstimmung mit den Lieferanten bzw. Kreditgebern entgegenzuwirken. Erkennbare oder entstandene und im Wesentlichen indirekte Auswirkungen wurden in den Bewertungen zum Stichtag berücksichtigt.

Die Covid Pandemie hatte im Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss. Für zukünftige Perioden werden keine Effekte aus der Covid Pandemie mehr erwartet.

Wien, 3. Mai 2023



Michael Möstl, 05.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Ing. Michael Möstl  
(Geschäftsführer)



Bernhard Jost, 05.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Bernhard Jost  
(Geschäftsführer)



Claus Stadler, 05.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Dipl.Ing. Claus Stadler  
(Geschäftsführer)

**Entwicklung des Anlagevermögens  
für das Geschäftsjahr vom  
1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022**

	Anschaffungs-Herstellungskosten		Umbuchungen		Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Bilanzwerte	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR	EUR	EUR			Abreibungen EUR	Zuschreibungen EUR			Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>												
I. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.231,68	6.231,68	0,00	0,00	10.018,45	3.797,65	9.005,46	0,00	6.571,43	6.220,40	3.447,02	
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.535.753,96	0,00	0,00	0,00	29.027.836,81	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	27.492.082,85	26.027.836,81	
2. Beteiligungen deren Anteile an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	17.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.150,00	17.150,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	17.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.150,00	17.150,00	
	1.535.753,96	0,00	0,00	0,00	29.044.986,81	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	27.509.232,85	26.044.986,81	
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>1.541.985,64</b>	<b>6.231,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.056.005,26</b>	<b>3.797,65</b>	<b>3.009.005,46</b>	<b>0,00</b>	<b>3.006.571,43</b>	<b>27.515.493,55</b>	<b>26.048.433,83</b>	

# LAGEBERICHT

der SIGNA Real Estate Management GmbH zum 31.12.2022

## 1. Marktlage

Die durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ausgelösten Schockwellen wirken weltweit nachfragedämpfend und inflationstreibend. Die EU gehört aufgrund ihrer geografischen Nähe zum Kriegsgebiet und ihrer großen Abhängigkeit von Gasimporten aus Russland zu den am stärksten gefährdeten fortgeschrittenen Volkswirtschaften.

Das reale BIP-Wachstum in der EU überraschte in der ersten Jahreshälfte 2022 positiv, da die Verbraucher nach der Lockerung der COVID-19-Eindämmungsmaßnahmen ihre Ausgaben, insbesondere für Dienstleistungen, kräftig wieder aufnahmen. Die Expansion setzte sich im dritten Quartal fort, wenngleich in deutlich abgeschwächter Form.

Angesichts der großen Unsicherheit, des hohen Energiepreisdruks, der Kaufkraftherosion bei den privaten Haushalten, des schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds und der restriktiveren Finanzierungsbedingungen wird erwartet, dass die EU, der Euroraum und die meisten Mitgliedstaaten im letzten Quartal des Jahres in eine Rezession abgleiten werden. Dennoch dürften die starke Dynamik von 2021 und das kräftige Wachstum in der ersten Jahreshälfte das reale BIP-Wachstum im Jahr 2022 insgesamt auf 3,3 % in der EU (3,2 % im Euroraum) ansteigen lassen - und damit deutlich über die in der Sommerprognose prognostizierten 2,7 %.<sup>1</sup>

Im Jahr 2022 war die Wirtschaftsentwicklung in Österreich zweigeteilt. Das erste Halbjahr war noch stark von coronabedingten Aufholprozessen geprägt dadurch ergibt sich für das Gesamtjahr 2022 in Summe ein sehr kräftiges Wirtschaftswachstum von 4,9 %. Über den Jahreswechsel 2022/23 wird jedoch mit einer technischen Rezession, d.h. zwei aufeinanderfolgende Quartale mit negativem Wachstum, gerechnet. Im Verlauf des Jahres 2023 erholt sich die internationale Konjunktur nur zögerlich und die Inflation bleibt vergleichsweise hoch. Das Wirtschaftswachstum wird 2023 daher mit 0,6 % nur schwach positiv ausfallen. Für das Jahr 2024 wird eine deutliche Erholung der globalen Konjunktur und ein Nachlassen des Inflationsdrucks erwartet.<sup>2</sup>

Oben erwähnte Unsicherheiten haben merklich zu einer Reduktion bzw. Verlangsamung bei Investmenttransaktionen geführt. Der Investmentmarkt sieht sich aufgrund der aktuellen Dynamiken mit einigen Veränderungen konfrontiert. Österreich gilt jedoch weiterhin als sicherer Anlagehafen. Dieser Ruf wird dazu beitragen, dass eine Erholung des Marktes schneller voranschreiten wird.<sup>3</sup>

Das Transaktionsvolumen zum Halbjahr lag mit rd. 1,8 Mrd. Euro rd. 10 % über dem Vorjahr. Für das Gesamtjahr muss die Prognose aber leicht nach unten korrigiert werden und es wird ein Gesamtvolumen von rd. 3,5 Mrd. Euro erwartet.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Europäische Kommission, Herbstprognose 2022: Die EU-Wirtschaft an einem Wendepunkt, 11. November 2022

<sup>2</sup> Österreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2022 bis 2025, Dezember 2022, Seite 1

<sup>3</sup> CBRE Research, Market Outlook H2 2022 Report, 20. Juli 2022, Seite 6

<sup>4</sup> Colliers, Immobilien Marktbericht Colliers Österreich 2022, September 2022, Seite 8

Aktuell setzt man bei Investments auf Sicherheit – neben Wohnprojekten und effizienten Büroimmobilien sind es vor allem gemischt genutzte Immobilien, die aufgrund der Risikodiversifizierung stärker in den Fokus der Investoren gerückt sind. Österreich gilt nichtsdestotrotz weiterhin als sicherer Hafen für Immobilieninvestments. Investoren schätzen die Stabilität aufgrund der geringen Leerstände und moderaten Mieten im internationalen Vergleich. Nach einem sehr starken ersten Quartal waren im Laufe des zweiten Quartals bereits die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sowie steigenden Finanzierungskosten zu spüren. Mit dem erwähnten Investitionsvolumen von rd. 1,8 Mrd. Euro konnte jedoch ein Ergebnis erzielt werden, das über den beiden Vorjahren lag. Den klaren Fokus auf Sicherheit stellen die aktuellen Zahlen unter Beweis: Waren im letzten Jahr vor allem Wohnen und core Produkte im Reich Logistik und Office die stärksten Umsatztreiber, so wurden heuer im ersten Halbjahr gemischt genutzte Objekte mit rd. 39 % am stärksten nachgefragt, gefolgt von Wohnen (rd. 18 %), Büro und Retail (jeweils rd. 15 %). Luxusmarken im Retailbereich scheinen von sämtlichen Krisen unberührt, da sie einander gelegentlich sogar überbieten, um sich die ultimativen Toplagen in der Innenstadt zu sichern. Ebenso verzeichnen Hotels wieder stärkeres Investoreninteresse.

Über die Grenzen des Heimatmarktes Österreich hinaus nach Deutschland blickend, wurden in 2022 Immobilien für etwa 62,9 Mrd. Euro gehandelt. Damit wurde der Vorjahreswert um 44% unterschritten. Die Jahresendrallye fiel im Geschäftsjahr 2022 aus. Mit einem Transaktionsvolumen von etwa 11,0 Mrd. Euro war das 4. Quartal das umsatzschwächste im Jahr 2022. Zugleich war es das niedrigste Volumen in einem Schlussquartal seit dem Jahr 2011.<sup>5</sup>

## **2. Rechtliche Verhältnisse**

### **2.1 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen**

Der Gegenstand der Gesellschaft ist laut Gesellschaftsvertrag

- a) der Erwerb, Besitz, die Verwaltung, Nutzung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien, Bauwerken, Liegenschaften, liegenschaftsähnlichen Rechten oder Teilen hiervon für eigene und fremde Rechnung;
- b) die Vermittlung von Immobilien, Bauwerken, Liegenschaften, liegenschaftsähnlichen Rechten oder Teilen hiervon für eigene und fremde Rechnung;
- c) das Baumanagement, die Tätigkeit als Bauträger, die Planung, der Bau sowie die Baubetreuung von Bauwerken und Teilen hiervon für eigene und fremde Rechnung;
- d) die Annahme und Vergabe von Aufträgen auf dem Gebiet des Bau- und Grundstückwesens sowie die Durchführung von allen sonstigen damit verbundenen Geschäften für eigene und fremde Rechnung.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die für den Gesellschaftszweck förderlich sind. Die Gesellschaft ist weiters berechtigt, sich im In- und Ausland an anderen Unternehmen jeder Art zu beteiligen. Bankgeschäfte nach dem österreichischen Bankwesengesetz sind ausgeschlossen.

---

<sup>5</sup> Savills Research: Investmentmarkt Deutschland, Jänner 2023

SIGNA Real Estate Management GmbH wurde im Jahr 2005 gegründet. Die wesentlichen Assets der Gesellschaft sind Beteiligungen an der Shopping Center Services GmbH, SIGNA Real Estate Management Germany GmbH, SIGNA REM Transactions Management GmbH, SIGNA REM Germany Rent GmbH, SIGNA RE Transactions Management GmbH, Signa Warenhaus REM GmbH & Co KG, SCAx GmbH, SIGNA REM ITALIA GmbH, SIGNA REM Beteiligung GmbH sowie der SIGNA REM Beteiligungs GmbH & Co OG.

## **2.2 Prozesse**

Zum Stichtag ist die Gesellschaft in keine Rechtsprozesse involviert.

## **3. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens**

### **3.1 Geschäftstätigkeit**

Die SIGNA Real Estate Management GmbH steht zu 100% im direkten Eigentum der SIGNA Prime Selection AG. Die Gesellschaft fungiert als Servicegesellschaft innerhalb der SIGNA-Gruppe, die Leistungen in den Bereichen Akquisitionen, Entwicklung, Research, Vermietung, Development und Asset Management und Verkauf erbringt. Unter einem Dach geführt und koordiniert, wird für jedes Projekt das passende Team von Immobilienexperten für die Wertschöpfung beauftragt.

Der Geschäftsbereich SIGNA Real Estate Management GmbH ist in Österreich, Deutschland und Italien vertreten. Im Fokus der Dienstleistungen steht die Entwicklung und Betreuung gewerblicher Immobilien an Top-Innenstadtlagen und an verkehrsgünstigen Entwicklungslagen. Den beeindruckenden Track Record des Unternehmens (u.a. Postsparkasse, Kunstforum, Kärntner Straße, Mariahilfer Straße, Kaufhaus Tyrol, KaDeWe Berlin, Oberpollinger) hat die Fertigstellung des Goldenen Quartiers in Wien um ein Vorzeigeprojekt ergänzt. Großprojekte, wie die Entwicklung von Waltherpark, Berlin Ku'damm, Berlin Hermannplatz, Berlin P1, Hamburg Elbtower und die Revitalisierung der Münchner Alten Akademie, sind bereits in vollem Gange. Der Anspruch hochwertiger Architektur mit allen relevanten Themen des nachhaltigen Bauens wie Ökologie und Lebenszykluskosten des Gebäudes optimal zu vernetzen, findet dabei besondere Beachtung.

Höchste Kompetenz, Kreativität und Leidenschaft im Immobilienmanagement, Expertenwissen im Einzelhandel, ein ausgeprägtes Netzwerk in der Immobilienwirtschaft, hohes Know-How im Planen und Bauen sowie die jahrzehntelange Erfahrung der Mitarbeiter waren seit Anbeginn Grundlage des Erfolgs der SIGNA Real Estate Management GmbH.

Die SIGNA Real Estate Management GmbH hält mittel- und unmittelbar folgende inländische Beteiligungen:

- Shopping Center Services GmbH, Innsbruck:  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die als Management- und Verwaltungsdienstleister, vornehmlich im Bereich des Immobilienwesens und hier speziell für Einkaufszentren, tätig ist.

- **SIGNA REM Beteiligung GmbH, Wien:**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die im Bereich des Erwerbes, des Besitzes, der Verwaltung, der geschäftsführenden Leitung und Verwertung von Beteiligungen an Unternehmen jeglicher Rechtsform im In- und Ausland tätig ist.
- **SIGNA REM Beteiligungs GmbH & Co OG, Wien:**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die im Bereich des Erwerbes, des Besitzes, der Verwaltung, der geschäftsführenden Leitung und Verwertung von Beteiligungen an Unternehmen jeglicher Rechtsform im In- und Ausland tätig ist. Die SIGNA REM Beteiligungs GmbH & Co OG wiederum ist an der SIGNA REM Transactions GmbH mit 100,00% der Anteile beteiligt.
- **SIGNA REM Transactions GmbH, Wien:**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100% der Anteile an dieser Gesellschaft, die in der Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften tätig ist.
- **SIGNA Hospitality GmbH, Wien:**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält direkt 100% der Anteile an dieser Gesellschaft, die in der Beratung im Hospitality Bereich tätig ist.

SIGNA Real Estate Management GmbH hält mittel- und unmittelbar folgende ausländische Beteiligung:

- **SIGNA Real Estate Management Germany GmbH, München (Deutschland):**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die im Erwerb, im Besitz und in der Verwaltung von Immobilien, Bauwerken und Liegenschaften tätig ist.
- **SIGNA REM Germany Rent GmbH, München (Deutschland):**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die in der Verwaltung, Nutzung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien, Bauwerken, Liegenschaften sowie in der An- und Vermietung tätig ist.
- **SIGNA RE Transactions Management GmbH, München (Deutschland):**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die im Erwerb und Verwaltung eigenen Vermögens und Beteiligung an anderen Unternehmen tätig ist.
- **SIGNA RE Transactions GmbH & Co KG, München (Deutschland):**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die im Erwerb, im Besitz und in der Verwaltung von Immobilien, Bauwerken und Liegenschaften tätig ist.
- **SIGNA Warenhaus REM Verwaltungs GmbH, Düsseldorf (Deutschland):**  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die in der Beratung für die Entwicklung von Immobilien, Bauwerken und Liegenschaften tätig ist.

- SIGNA Warenhaus REM GmbH & Co KG, Düsseldorf (Deutschland):  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die in der Beratung für die Entwicklung von Immobilien, Bauwerken und Liegenschaften tätig ist.
- SCAx GmbH, München (Deutschland):  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die in der Beratung für die Entwicklung von Immobilien, Bauwerken und Liegenschaften tätig ist.
- SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH, Zürich (Schweiz):  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält indirekt 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die im Erwerb und Verwaltung eigenen Vermögens und Beteiligung an anderen Unternehmen tätig ist.
- SIGNA REM ITALIA GmbH, Bozen (Italien):  
SIGNA Real Estate Management GmbH hält 100,00% der Anteile an dieser Gesellschaft, die im Erwerb, im Besitz und in der Verwaltung von Immobilien, Bauwerken und Liegenschaften tätig ist. Die 100%ige Beteiligung an der ICM Italia General Contractor S.R.L., Bozen (Italien) wurde im Jahr 2018 in die SIGNA REM ITALIA GmbH verschmolzen.

### 3.2 Geschäftsergebnis, Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von EUR 1.786.518,17 (VJ: EUR 11.742.317,39) erzielt.

Der Rückgang des Jahresüberschusses ist auf die geringeren Beteiligungserträge der ausländischen Beteiligungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2022 konnten Beteiligungserträge von TEUR 6.034 (VJ: TEUR 17.152) erzielt werden. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus dem gesunkenen Transaktionsvolumen in Deutschland, wie in Kapitel 1 Marktlage beschrieben. Überdies wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Abschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.000.000,00 vorgenommen.

### 3.3 Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat das Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 einen positiven Cashflow von EUR 5.906.977,60 (VJ: EUR 15.095.835,75) erwirtschaftet.

Das Working Capital stellt das kurzfristige Finanzierungspotential dar und verzeichnet aufgrund höherer Verbindlichkeiten einen Anstieg auf EUR -17.875.357,50 (VJ: EUR -8.568.789,94). Die Eigenmittelquote gem. URG beträgt 17,99% (VJ: 42,67%) Die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt 6,62 Jahre (VJ: 1,88 Jahre). Aus den Kennzahlen ergibt sich, dass die Vermutung des Reorganisationsbedarfs infolge des Überschreitens bzw. Unterschreitens der gesetzlich normierten Grenzen nicht gegeben ist.

### 3.4 Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)

Der wesentliche Vermögensgegenstand des Unternehmens sind die oben genauer beschriebenen Anteile, welche derzeit einen Buchwert von TEUR 26.028 (VJ: TEUR 27.492) aufweisen. Daneben bestehen aktivseitig Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 395 (VJ: TEUR 2.868), Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.809 (VJ: TEUR 7.867), sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 2.977 (VJ: TEUR 2.994) und Bank- bzw. Kassaguthaben in Höhe von TEUR 82 (VJ: TEUR 157). Die Rechnungsabgrenzungsposten betragen TEUR 485 (VJ: TEUR 59) und enthalten Abgrenzungen der für das nächste Geschäftsjahr bereits beglichenen Aufwendungen.

Passivseitig wird ein Eigenkapital von TEUR 6.978 (VJ: TEUR 17.691) ausgewiesen. Neben Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.680 (VJ: TEUR 1.314), welche sich im Wesentlichen aus Personalkosten zusammensetzen, bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 30.140 (VJ: TEUR 22.455), welche sich aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 154 (VJ: TEUR 107), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 29.324 (VJ: TEUR 21.722) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 662 (VJ: TEUR 625) zusammensetzen.

### 3.5 Geldflussrechnung mit Vorjahresvergleich

	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ergebnis vor Steuern		1.786.518,17		12.583.479,83
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern				
a) Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	987.632,47		2.017.526,32	
b) Zunahme/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Ertragsteuern	365.395,22		32.086,69	
c) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	183.927,05		439.252,34	
d) Zunahme/Abnahme Rechnungsabgrenzungsposten	-425.500,77		12.844,08	
e) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.005,46		10.646,49	
f) Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	3.000.000,00	4.120.459,43		2.512.355,92
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		5.906.977,60		15.095.835,75
4. Zahlungen für Ertragsteuern				
a) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		4.368,08
5. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		5.906.977,60		15.100.203,83
6. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit				
a) Investitionen in immaterielle Anlagen und Sachanlagen	-6.231,68		-10.776,88	
a) Abgänge von immateriellen Anlagen und Sachanlagen	0,00		0,00	
b) Investitionen in Finanzanlagen	-1.535.753,96		-1.159.062,85	
c) Abgänge von Finanzanlagen	0,00		0,00	
d) Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	0,00	-1.541.985,64	0,00	-1.169.839,73
7. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit				
a) Einzahlungen von Gesellschaftern (Kapitalrücklage)	1.500.000,00		1.140.346,77	
b) Dividendenausschüttungen	-14.000.000,00		-13.000.000,00	
c) Veränderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	559.443,64		6.493.250,00	
d) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.500.954,55	-4.439.601,81	-8.520.381,98	-13.886.785,21
8. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		-74.609,85		43.578,89
9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode		157.082,48		113.503,59
10. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		82.472,63		157.082,48

### **3.6 Forschung und Entwicklung**

Für Forschung und Entwicklung wurden im Geschäftsjahr keine Mittel aufgewendet.

### **3.7 Bestehende Zweigniederlassungen**

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

## **4. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)**

Die SIGNA Real Estate Management GmbH generiert Einkommen aus Dienstleistungen in der Immobilienwertschöpfung. Ein überwiegender Teil des Umsatzes wird von der Tätigkeit innerhalb der SIGNA Gruppe bestimmt (z.B. SIGNA Prime Selection AG, SIGNA Development Selection AG). Zumeist erfolgt die Abrechnung auf Ebene des betreffenden Projekts mit der Projektgesellschaft.

Wesentliche Einnahmequelle der Gesellschaft sind Erlöse für Development und Asset Management, die sich am Volumen der betreuten Objekte orientieren. Perspektivisch vergrößert sich das betreute Portfolio tendenziell, wobei auch Verkäufe eingeplant sind. Der Personalstand wird laufend an die Aufgaben angepasst.

## **5. Risikoberichterstattung**

### **5.1 Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten**

Die SIGNA Real Estate Management GmbH hält selbst keine Immobilienprojekte, sondern erbringt ausschließlich Dienstleistungen. Entsprechend bestehen keine direkten immobilienwirtschaftlichen Risiken (z.B. Mieterbonität, Mietlaufzeiten und Zinsbindung, Vermietungsrisiken, Lageentwicklung, Instandhaltungsrisiko, etc.).

Indirekt ist die Gesellschaft jedoch von der Auftragslage, insb. von dem Volumen der betreuten Projekte und der durchgeführten Projektentwicklungen abhängig. Da die Gesellschaft auch in der Vermarktung von Flächen und Projekten tätig ist, würde ein Rückgang im Vermietungs- und Transaktionsvolumen in den Kernmärkten zu höherem Aufwand und längeren Abschlusszyklen führen. Personal kann in der Regel nicht kurzfristig eingestellt und abgebaut, mittelfristig jedoch an die Auftragslage angepasst werden, wodurch sich keine existenziellen Risiken ergeben.

Am 24. Februar 2022 ist ein Krieg in der Ukraine ausgebrochen, der bisher nicht beendet wurde. Die Europäische Union und andere führende Nationen haben Sanktionen gegen Russland beschlossen, die weiterhin direkte und indirekt Auswirkungen auf ganz Europa haben. Die Immobilienbranche ist überwiegend indirekt durch einen Mangel an Baustoffen, Lieferverzögerungen und Preisanstiege betroffen. Diese Faktoren führten in Verbindung mit ebenfalls stark gestiegenen Zinsen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Die monetären Auswirkungen ergeben sich für die Gesellschaft allenfalls mittelbar über die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Die Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen versuchen diesen Auswirkungen durch ein aktives Management ihrer Bautätigkeiten sowie der Finanzierung in enger Abstimmung mit den Lieferanten bzw. Kreditgebern entgegenzuwirken. Erkennbare oder entstandene und im Wesentlichen indirekte Auswirkungen wurden in den Bewertungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt.

Die Covid Pandemie hatte im Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss. Für zukünftige Perioden werden keine Effekte aus der Covid Pandemie mehr erwartet

## 5.2 Berichterstattung zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Jahr 2022 wurden keine derivativen Finanzinstrumente verwendet.

Wien, 3. Mai 2023



Michael Möstl, 05.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

**Ing. Michael Möstl**  
(Geschäftsführer)



Bernhard Jost, 05.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

**Bernhard Jost**  
(Geschäftsführer)



Claus Stadler, 05.05.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

**Dipl.-Ing. Claus Stadler**  
(Geschäftsführer)

## 4. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**SIGNA Real Estate Management GmbH,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerkes ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

### **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dr. Helge Löffler.

Linz, 5. Mai 2023

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:  
Dr. Helge Löffler  
Wirtschaftsprüfer

Dieses Dokument wurde qualifiziert elektronisch signiert und ist nur in dieser Fassung gültig. Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# Gesellschafterbeschluss

SIGNA Real Estate Management GmbH

Die Gesellschafterin der oben genannten Gesellschaft, die

SIGNA Prime Selection AG

hat auf schriftlichem Wege gemäß § 34 GmbH-Gesetz beschlossen:

## I.

### Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wird festgestellt. Der Jahresabschluss weist folgende Bilanzzahlen aus:

BILANZSUMME	EUR	38.797.237,37
Stammkapital	EUR	50.000,00
Jahresüberschuss	EUR	1.786.518,17
Bilanzgewinn	EUR	4.067.523,66

## II.

### Ergebnisverwendung

Es wird beschlossen, den Bilanzgewinn in der Höhe von EUR 3.500.000,00 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 567.523,66 auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Gewinnausschüttung findet in der disponiblen Innenfinanzierung der Gesellschaft Deckung und ist daher aus steuerlicher Sicht als Gewinnausschüttung (keine Einlagenrückzahlung iSd § 4 Abs 12 EStG) zu qualifizieren.

Die Ausschüttung ist spätestens mit 31. Dezember 2023 zur Zahlung fällig. Die Ausschüttung kann mit bestehenden Forderungen gegenüber der SIGNA Prime Selection AG aufgerechnet werden.

III.  
Geschäftsführung

Den Geschäftsführern, Herrn Bernhard Jost, Herrn Ing. Michael Möstl und Herrn DI Claus Stadler wird für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung erteilt.

IV.  
Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterin bestätigt den Erhalt einer Kopie aller vorherigen Gesellschafterbeschlüsse.

Wien, am 5. Mai 2023



Christoph STADHUBER



Manuel PIROLT



Timo Herzberg



---

SIGNA Prime Selection AG  
DI Christoph Stadhuber  
Mag. Manuel Pirolt  
Timo Herzberg  
Tobias Sauerbier