

Landesgericht Innsbruck
Maximilianstraße 4
6020 Innsbruck

Innsbruck, am 5. Mai 2023

Einordnung gemäß § 277 Abs 4 UGB

FN 426039d

SIGNA Development Selection AG
Maria-Theresien-Straße 31
6020 Innsbruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB ist für die SIGNA Development Selection AG im Geschäftsjahr 2022 in die Größenklasse **große Kapitalgesellschaft** einzuordnen. Gemäß § 271a Abs 1 UGB handelt es sich um eine **fünffach große** Gesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen

Timo Herzberg

.....
Timo Herzberg

Manuel PIROLT

.....
Mag. Manuel Pirolt

Claus STADLER

.....
DI Claus Stadler

Michael MÖSTL

.....
Ing. Michael Möstl

.....
Tobias Sauerbier

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Finanzanlagen				I. eingefordertes Grundkapital		6.487.916,00	5.799.755,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	534.840.191,54		474.669.413,78	übernommenes Grundkapital		6.487.916,00	5.799.755,00
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	<u>13.100.000,00</u>		<u>0,00</u>	einbezahltes Grundkapital		<u>6.487.916,00</u>	<u>5.799.755,00</u>
		547.940.191,54	474.669.413,78	II. Kapitalrücklagen			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. gebundene	641.512.367,98		442.200.297,55
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. nicht gebundene	<u>21.054.535,72</u>		<u>21.054.535,72</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.642,25		468.801,82			662.566.903,70	463.254.833,27
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	922.818.892,17		1.081.887.827,63	III. Bilanzgewinn		292.495.264,52	281.003.723,23
davon aus Lieferungen und Leistungen	468.592,32		162.742,92	davon Gewinnvortrag		<u>167.465.193,23</u>	<u>115.593.733,85</u>
davon sonstige	922.350.299,85		1.081.725.084,71			961.550.084,22	750.058.311,50
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	271.446.099,35		280.558.797,58	B. HYBRIDKAPITAL		310.000.000,00	310.000.000,00
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	376.575.860,16		210.299.439,39	C. RÜCKSTELLUNGEN			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>1.186.932,46</u>		<u>1.350.382,45</u>	1. Steuerrückstellungen	17.827.326,42		44.094.760,42
		1.299.409.394,58	1.292.656.068,84	2. sonstige Rückstellungen	<u>24.692.332,99</u>		<u>14.390.581,94</u>
II. Wertpapiere und Anteile		83.000.000,00	83.329.694,44			42.519.659,41	58.485.342,36
III. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>79.912.830,79</u>	<u>43.822.576,97</u>	D. VERBINDLICHKEITEN			
		1.462.322.225,37	1.419.808.340,25	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	932.486,32		1.172.638,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.535.532,84	3.211.563,91	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	932.486,32		1.172.638,85
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		<u>477.460,05</u>	<u>799.454,91</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	547.725.323,10		744.944.893,22
				davon aus Lieferungen und Leistungen	0,00		14.301,22
				davon sonstige	547.725.323,10		744.930.592,00
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	118.070.096,51		349.816.142,03
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	429.655.226,59		395.128.751,19
				3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.740.270,30		0,00
				davon sonstige	22.740.270,30		0,00
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	22.740.270,30		0,00
				4. sonstige Verbindlichkeiten	127.279.963,13		33.827.586,92
				davon aus Steuern	12.755.428,59		9.007.516,34
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	21.696,85		20.070,58
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	<u>127.279.963,13</u>		<u>33.827.586,92</u>
						698.678.042,85	779.945.118,99
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		269.022.816,26	384.816.367,80
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		429.655.226,59	395.128.751,19
SUMME AKTIVA		<u>2.013.275.409,80</u>	<u>1.898.488.772,85</u>	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		527.623,32	0,00
				SUMME PASSIVA		<u>2.013.275.409,80</u>	<u>1.898.488.772,85</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	4.200.592,42	3.512.112,12
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	76.191,67	0,00
b. übrige	314.485,02	62.055,52
	390.676,69	62.055,52
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	532.060,17	651.202,49
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	13.466.505,94	3.696.412,03
b. soziale Aufwendungen	529.096,12	415.519,00
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	62.169,77	66.976,07
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	466.926,35	348.542,93
	13.995.602,06	4.111.931,03
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	411.455,17	480.257,54
b. übrige	12.652.780,27	35.041.259,63
	13.064.235,44	35.521.517,17
6. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 5 (BETRIEBSERGEBNIS)	-23.000.628,56	-36.710.483,05
7. Erträge aus Beteiligungen	181.710.000,00	200.000.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	181.710.000,00	200.000.000,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56.441.513,58	43.211.580,44
davon aus verbundenen Unternehmen	34.491.806,91	27.903.536,99
davon aus assoziierten Unternehmen	2.160.882,67	0,00
9. Aufwendungen aus Finanzanlagen	38.404.114,26	0,00
davon Abschreibungen auf Finanzanlagen	24.162.623,94	0,00
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	24.162.623,94	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	43.361.617,80	27.976.785,65
davon betreffend verbundene Unternehmen	40.678.606,20	24.825.346,54
11. ZWISCHENSUMME AUS Z 7 BIS 10 (FINANZERGEBNIS)	156.385.781,52	215.234.794,79
12. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 6 UND Z 11)	133.385.152,96	178.524.311,74
13. Zinsen Genussrecht	24.800.000,00	24.693.798,04
14. Steuern vom Einkommen	-16.444.918,33	-11.579.475,68
davon latente Steuern	321.994,86	-115.544,45

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
davon Körperschaftsteuer aus Gruppenbesteuerung	<u>-16.841.413,19</u>	<u>-30.958.546,92</u>
15. ERGEBNIS NACH STEUERN	<u>125.030.071,29</u>	<u>165.409.989,38</u>
16. JAHRESÜBERSCHUSS	125.030.071,29	165.409.989,38
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>167.465.193,23</u>	<u>115.593.733,85</u>
18. BILANZGEWINN	<u><u>292.495.264,52</u></u>	<u><u>281.003.723,23</u></u>

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 eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

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.

Aufgrund der Größenklassifizierung des § 221 Abs. 1 UGB gilt die Gesellschaft als große Kapitalgesellschaft.

Die Gesellschaft ist Konzernmutter iSd § 15 AktG und erstellt seit dem Jahr 2015 (Zeitpunkt der Erstkonsolidierung: 31. Dezember 2015) einen Konzernabschluss. 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.

Gruppenbesteuerung: Seit dem Kalenderjahr 2015 ist die Gesellschaft Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe. In diesem Zusammenhang wurde mit sämtlichen Gruppenmitgliedern ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die Steuerumlage wird nach der sogenannten Belastungsmethode ("stand alone" Methode) ermittelt. Erzielt ein 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 ein Gruppenmitglied einen Verlust, dann merkt es den überrechneten steuerlichen Verlust als "internen Verlust" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern bzw. *kursiv* 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.

1.1.2.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag bewertet. Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 24.162.623,94 im Geschäftsjahr 2022 vorgenommen. Davon wurde die BER FH 91 Holding GmbH in Höhe von EUR 23.160.986,97 und die SIGNA Development Finance S.C.S in Höhe von EUR 1.001.636,97 abgeschrieben.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungsansätze wird bei den Immobiliengesellschaften der Net Asset Value (NAV) für die in diesen Gesellschaften vorhandenen Immobilien zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden stillen Reserven basieren auf Immobilienbewertungen.

Wird im Zuge des jährlichen Impairment-Tests eine Unterdeckung des Beteiligungsansatzes festgestellt, erfolgt zum Abschlussstichtag entsprechend eine außerplanmäßige Abschreibung.

Bei dem Wertpapier des Anlagevermögens kann aufgrund der Halteabsicht und der Haltefähigkeit ausgegangen werden, dass durch Marktzinsänderungen bedingte Kursrückgänge, keine voraussichtlichen dauerhaften Wertminderungen darstellen.

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. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.1.5. Aktive latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung für das Jahr 2023 auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 24 % (Vorjahr: 25%) und für die Folgejahre auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 23 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in dem Ausmaß berücksichtigt, soweit überzeugende substantielle Hinweise vorliegen, dass ein ausreichendes steuerrechtliches Ergebnis in Zukunft zur Verfügung stehen wird.

1.1.6. Hybridkapital

Auf die Detailangabe unter 1.2.2.6. wird verwiesen.

1.1.7. Rückstellungen

1.1.7.1. 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. Mit Ausnahme einer Drohverlustrückstellung haben sämtliche Rückstellungen eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

1.1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.1.9. 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 abgelaufene Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum 1. Jänner 2022 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 Development Selection Asset GmbH	1010 Wien	125.467.560,84	100,0	20.687.229,61	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>163.937.251,02</i>	<i>100,0</i>	<i>53.410.121,26</i>	<i>31.12.2021</i>
SIGNA Development Germany GmbH	1010 Wien	13.433.011,93	100,0	111.296,24	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>97.923.366,79</i>	<i>100,0</i>	<i>85.697.918,71</i>	<i>31.12.2021</i>
SDS Germany Holding GmbH	1010 Wien	249.774.053,03	100,0	-4.309.128,30	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>224.161.297,92</i>	<i>100,0</i>	<i>51.338.022,01</i>	<i>31.12.2021</i>
SIGNA 2018 Sechs GmbH	1010 Wien	n.a.	0,0	n.a.	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>1.954.480,21</i>	<i>100,0</i>	<i>23.522,34</i>	<i>31.12.2021</i>
BER FH91 Holding GmbH	1010 Wien	26.700.648,67	100,0	3.453.111,10	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>1.387.455,33</i>	<i>100,0</i>	<i>-1.607.985,28</i>	<i>31.12.2021</i>
LeiKi Immobilien Beteiligung GmbH	1010 Wien	34.021.122,30	100,0	31.507.612,83	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>2.513.509,47</i>	<i>100,0</i>	<i>-3.629.718,94</i>	<i>31.12.2021</i>
SDS Immobilienprojekte ITA GmbH	1010 Wien	-143.660,52	100,0	-151.575,08	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>7.914,56</i>	<i>100,0</i>	<i>-53.879,06</i>	<i>31.12.2021</i>
Living Gries GmbH	39100 Bozen	7.080.046,28	80,5	4.873.558,01	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>4.206.496,42</i>	<i>80,5</i>	<i>2.205.447,20</i>	<i>31.12.2021</i>
SIGNA Development Finance S.C.S.	1736 Senningerberg	2.652.714,53	99,99	-814.582,63	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>3.447.297,16</i>	<i>99,99</i>	<i>-405.196,71</i>	<i>31.12.2021</i>
SIGNA Development Finance Management S.á.r.l.	1736 Sennigerberg	22.959,83	100,0	2.249,93	31.12.2022
<i>Vorjahr</i>		<i>10.709,90</i>	<i>100,0</i>	<i>1.137,35</i>	<i>31.12.2021</i>

Die SIGNA 2018 Sechs GmbH wurde mit Verschmelzungstichtag 31. Dezember 2021, als übertragende Gesellschaft, mit der SIGNA Development Selection Asset GmbH, als übernehmende Gesellschaft, verschmolzen.

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 aus Lieferungen und Leistungen	14.642,25	14.642,25	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>468.801,82</i>	<i>468.801,82</i>	<i>0,00</i>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	922.818.892,17	651.372.792,82	271.446.099,35
<i>Vorjahr</i>	<i>1.081.887.827,63</i>	<i>801.329.030,05</i>	<i>280.558.797,58</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	468.592,32	468.592,32	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>162.742,92</i>	<i>162.742,92</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	922.350.299,85	650.904.200,50	271.446.099,35
<i>Vorjahr</i>	<i>1.081.725.084,71</i>	<i>801.166.287,13</i>	<i>280.558.797,58</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	376.575.860,16	375.388.927,70	1.186.932,46
<i>Vorjahr</i>	<i>210.299.439,39</i>	<i>208.949.056,94</i>	<i>1.350.382,45</i>
	<u>1.299.409.394,58</u>	<u>1.026.776.362,77</u>	<u>272.633.031,81</u>
VORJAHR	<u><u>1.292.656.068,84</u></u>	<u><u>1.010.746.888,81</u></u>	<u><u>281.909.180,03</u></u>

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 468.592,32 (*Vorjahr: EUR 162.742,92*) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und EUR 922.350.299,85 (*Vorjahr: EUR 1.081.725.084,71*) sonstige Forderungen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen gewährte Darlehen an diverse Konzerngesellschaften.

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind Erträge in Höhe von EUR 12.467.097,07 (*Vorjahr: EUR 11.766.241,32*) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen gewährte Darlehen an konzernfremde Gesellschaften zu marktüblichen Konditionen.

1.2.2.3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen im Wesentlichen aus einem Disagio, welches über eine Laufzeit von 5 Jahren aufgelöst wird.

1.2.2.4. Latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen aus dem Ansatz der Geldbeschaffungskosten:

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

	Aktiv 31.12.2022	Aktiv 31.12.2021	Bewegungen 2022
Geldbeschaffungskosten	2.049.425,19	3.197.819,64	1.148.394,45
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	2.049.425,19	3.197.819,64	1.148.394,45
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	477.460,05	799.454,91	321.994,86

Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge wurden für das Geschäftsjahr 2022 nicht angesetzt.

1.2.2.5. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 6.487.916,00 (*Vorjahr: EUR 5.799.755,00*) und ist in 6.487.916 Stückaktien zerlegt. Diese lauten auf Namen.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2022 wurde eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 200.000.231,43 erhöht.

1.2.2.6. Hybridkapital

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Nominalkapital	310.000.000,00	310.000.000,00
Aufgelaufene Mindestgewinnanteile (Sonstige Verbindlichkeiten)	24.800.000,00	24.800.000,00
Gesamt	334.800.000,00	334.800.000,00

Die SIGNA Development Selection AG hat unterschiedliche Genussrechte plaziert ("**Tranche 2016**", "**Tranche 2017 - Laufzeit bis 2026**", "**Tranche 2017 - Laufzeit bis 2027**", "**Tranche 2018 - Laufzeit bis 2023**" bzw. "**Tranche 2019 - Laufzeit bis 2026**").

Tranche	Verzinsung	Volumen			Laufzeitende
		platziert EUR	refinanziert EUR	31.12.2022 EUR	
2016	8,0%	60.000.000,00	30.000.000,00	30.000.000,00	31.12.2026
2017	8,0%	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	31.12.2026
2017	8,0%	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	31.12.2027
2018	8,0%	60.000.000,00	0,00	60.000.000,00	31.12.2023
2019	8,0%	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	31.12.2026

Die begebenen Genussscheine weisen im Wesentlichen folgende Bedingungen auf:

- Nachrangigkeit im Sinne des § 67 Abs 3 Insolvenzordnung, gegenüber allen anderen Verbindlichkeiten, gleichrangig zu anderen Genussrechtskapitalien.
- Zweimalige Verlängerungsoption der Laufzeit durch die Emittentin jeweils um ein Jahr; Sonderkündigungsrecht der Emittentin und außerordentliches Kündigungsrecht der Genussscheininhaber.
- Vorrangige Genussscheinrendite von 8%, sofern die nachstehenden Voraussetzungen für die Genussscheinrendite erfüllt sind, zahlbar jeweils nach Feststellung des Jahresabschlusses:
 - Genussscheinrendite findet im Jahresüberschuss der Emittentin Deckung
 - Die Auszahlung führt zu keinem Bilanzverlust und sie findet im ausschüttbaren Bilanzgewinn des Geschäftsjahres Deckung;
 - Nicht ausbezahlte Genussscheinrenditen werden vorgetragen und mit 8% Zinseszinsen vergütet;

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

- Verlusttragung nachdem vorrangig das Eigenkapital der Emittentin durch Jahresfehlbeträge belastet und verbraucht wurde;

Die vorrangige Genussscheinrendite, die nach der Feststellung des Jahresabschlusses zur Zahlung fällig wird, wurde für das Jahr 2022 in voller Höhe passiviert (Sonstige Verbindlichkeiten).

Im Hinblick auf die starke Gewinnabhängigkeit der Genussscheinrendite wurde ein gesonderter Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Ergebnis vor Steuern gewählt.

Tranche 2017 - ursprüngliche Laufzeit bis 2022: Für Genussscheine im Ausmaß von EUR 100 Mio. wurde eine Laufzeitverlängerung bis 31. Dezember 2027 vorgenommen.

1.2.2.7. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2022 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Steuerrückstellungen:					
Rückstellungen für zukünftige Umlagebelastungen Gruppenträger	1.045.830,92	1.045.830,92	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.045.830,92</i>	<i>1.045.830,92</i>
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	43.048.929,50	26.267.434,00	0,00	1.045.830,92	17.827.326,42
<i>Vorjahr</i>	<i>24.667.144,73</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>18.381.784,77</i>	<i>43.048.929,50</i>
	44.094.760,42	27.313.264,92	0,00	1.045.830,92	17.827.326,42
<i>Vorjahr</i>	<i>24.667.144,73</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>19.427.615,69</i>	<i>44.094.760,42</i>
sonstige Rückstellungen:					
Rückstellung für drohende Verluste	12.512.284,31	4.176.023,75	76.191,67	14.241.490,32	22.501.559,21
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>12.512.284,31</i>	<i>12.512.284,13</i>
Rückstellungen f. Urlaubsreste	29.416,36	5.924,44	0,00	0,00	23.491,92
<i>Vorjahr</i>	<i>82.295,71</i>	<i>82.295,71</i>	<i>0,00</i>	<i>29.416,36</i>	<i>29.416,36</i>
Rückstellungen für Rechts-und Beratungskosten	926.105,83	926.105,83	0,00	1.089.021,62	1.089.021,62
<i>Vorjahr</i>	<i>1.557.884,31</i>	<i>1.557.884,31</i>	<i>0,00</i>	<i>926.105,83</i>	<i>926.105,83</i>
Rückstellungen für Bonus/Tantieme, Sonderzahlungen	0,00	0,00	0,00	431.978,58	431.978,58
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Rückstellung sonstige	922.775,44	922.775,44	0,00	646.281,66	646.281,66
<i>Vorjahr</i>	<i>1.508.594,21</i>	<i>1.508.594,21</i>	<i>0,00</i>	<i>922.775,44</i>	<i>922.775,44</i>
	14.390.581,94	6.030.829,46	76.191,67	16.408.772,18	24.692.332,99
<i>Vorjahr</i>	<i>3.148.774,23</i>	<i>3.148.774,23</i>	<i>0,00</i>	<i>14.390.581,94</i>	<i>14.390.581,94</i>
VORJAHR	58.485.342,36	33.344.094,38	76.191,67	17.454.603,10	42.519.659,41
	27.815.918,96	3.148.774,23	0,00	33.818.197,63	58.485.342,36

Die Steuerückstellung besteht aus der Rückstellung für die Mindestkörperschaftsteuer 2021 und 2022 für die gesamte Unternehmensgruppe. Außerdem wird in der Steuerückstellung die voraussichtliche Steuerbelastung für das Jahr 2021 ausgewiesen.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Aufgrund der aktuell vorliegenden Steuerberechnung 2022 ist für das Geschäftsjahr 2022 keine Körperschaftsteuerrückstellung erforderlich.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Aufsichtsratsvergütungen, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Drohverlustrückstellungen sowie Rückstellungen für Gehaltsaufwendungen 2022.

Die Rückstellungen für Rechts- und Beratungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen erwartete Kosten für die Erstellung von Jahres- und Konzernabschluss sowie Aufwendungen für die Abschlussprüfung dieser Abschlüsse und sonstige Beratungsaufwendungen.

1.2.2.8. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	932.486,32	932.486,32	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	1.172.638,85	1.172.638,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	547.725.323,10	118.070.096,51	429.655.226,59	429.655.226,59	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	744.944.893,22	349.816.142,03	395.128.751,19	385.100.417,86	10.028.333,33	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	14.301,22	14.301,22	0,00	0,00	0,00	0,00
davon sonstige	547.725.323,10	118.070.096,51	429.655.226,59	429.655.226,59	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	744.930.592,00	349.801.840,84	395.128.751,19	385.100.417,86	10.028.333,33	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.740.270,30	22.740.270,30	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	127.279.963,13	127.279.963,13	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	33.827.586,92	33.827.586,92	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern	12.755.428,59	12.755.428,59	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	9.007.516,34	9.007.516,34	0,00	0,00	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	21.696,85	21.696,85	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	20.070,58	20.070,58	0,00	0,00	0,00	0,00
	698.678.042,85	269.022.816,26	429.655.226,59	429.655.226,59	0,00	0,00
VORJAHR	779.945.118,99	384.816.367,80	395.128.751,19	385.100.417,86	10.028.333,33	0,00

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 0,00 (*Vorjahr: EUR 14.301,22*) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und EUR 547.725.323,10 (*Vorjahr: EUR 744.930.592,00*) sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen erhaltene Darlehen von diversen Konzerngesellschaften.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen EUR 12.755.428,59 (*Vorjahr: EUR 9.007.516,34*) Verbindlichkeiten aus Steuern sowie EUR 21.696,85 (*Vorjahr: EUR 20.070,58*) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Im Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 126.538.874,17 (*Vorjahr: EUR 33.827.586,92*) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.2.2.9. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag lagen durch Höchstbetrag begrenzte Haftungen für Tochter- und Projektgesellschaften im Ausmaß von insgesamt EUR 420.302.783,22 (Vorjahr: EUR 411.517.030,62) vor, welche aus Garantien stammen.

Des Weiteren lagen zum Bilanzstichtag nicht betraglich definierte Kostenüberschreitungs- und Zinsgarantien für die Projekte "NEO", "Forum Donaustadt" und "Beam" vor.

Zudem wurden gegenüber folgenden Gesellschaften harte Patronatserklärungen abgegeben:

- Muthgasse BL 1 A GmbH & Co KG
- Muthgasse BL 3 GmbH & Co KG
- Heiligenstädter Lände 31 Alpha Immobilien GmbH & Co KG
- Heiligenstädter Lände 31 Beta Immobilien GmbH & Co KG
- Heiligenstädter Lände 31 Gamma Immobilien GmbH & Co KG
- Heiligenstädter Lände 31 Omega Immobilien GmbH & Co KG
- Gunoldstraße 14 Errichtungs GmbH
- P69 Immobilien GmbH & Co KG

1.2.2.10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind

Zum Bilanzstichtag bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Zinssicherungsgeschäften.

Anleihen mit Nennwert in EUR:

Emittentin	Verzinsung	ISIN	Volumen			Laufzeitende
			31.12.2021 EUR	Neuausgabe EUR	31.12.2022 EUR	
SIGNA Development Finance S.C.S.	5,50%	DE000A3KS5R1	300.000.000	0,00	300.000.000	23.07.2026

Die Anleihen weisen im Wesentlichen folgende Bedingungen auf:

- Ausgabekurs beträgt 98,927%.
- Die Zinsen sind nachträglich halbjährlich fällig.
- Die Zahlung von fälligen Beträgen unter der Anleihe wird den Inhabern durch die SIGNA Development Selection AG unwiderruflich und unbedingte garantiert.

1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Nachfolgend werden die Umsatzerlöse für nach Tätigkeitsbereichen sowie nach in- und ausländischen Märkten dargestellt:

2022	Österreich	Deutschland	Luxemburg	Sonstige
Accounting Fee	516.949,87	0,00	0,00	0,00
Management Fee	795.978,08	1.732.159,02	402.059,42	1.370,00
Erlöse aus Weiterverrechnungen	21.629,12	188.890,19	314.770,87	6.769,99
Erlöse aus Weiterverrechnung Vorjahre	0,00	20.868,00	128.524,41	-5.319,99
noch nicht fakturierte Erlöse	-44.045,41	0,00	0,00	0,00
Sonstige Umsatzerlöse	119.988,85	0,00	0,00	0,00
Summe	1.410.500,51	1.941.917,21	845.354,70	2.820,00

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

2021	Österreich	Deutschland	Luxemburg	Sonstige
Accounting Fee	720.725,66	0,00	0,00	0,00
Management Fee	578.167,96	1.043.359,67	259.674,85	0,00
Erlöse aus Weiterverrechnungen	338.605,17	220.027,34	92.569,99	0,00
noch nicht fakturierte Erlöse	78.925,11	0,00	0,00	0,00
Sonstige Umsatzerlöse	180.056,37	0,00	0,00	0,00
Summe	1.896.480,27	1.263.387,01	352.244,84	0,00

1.2.3.1. Personalaufwand

Die im Posten § 231 Abs 2 Z 6 lit b UGB enthaltenen Aufwendungen bestehen nur aus Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 62.169,77 (*Vorjahr: EUR 66.976,07*) ausschließlich Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen (beitragsorientierte Zusagen).

Die Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 EUR	2021 EUR
Vorstandsmitglieder	10.524,40	58.391,12
Ehemalige Vorstandsmitglieder	41.118,75	0,00
Sonstige Arbeitnehmer	10.526,62	8.584,95
Summe	62.169,77	66.976,07

1.2.3.2. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen übrigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Rechts- und (sonstigen) Beratungsaufwand sowie Management Fees.

1.2.3.3. Erträge aus Beteiligungen

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Erträge aus verbundenen Kapitalgesellschaften	181.710.000,00	200.000.000,00
	<u>181.710.000,00</u>	<u>200.000.000,00</u>

Bei den Erträgen aus verbundenen Kapitalgesellschaften handelt es sich um Ausschüttungen von BER FH91 Holding GmbH sowie Living Gries GmbH.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.2.3.4. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belasten das Ergebnis vor Steuern mit EUR 74.500,00 (*Vorjahr: EUR 67.750,00*). Zusätzlich wurden Erträge aus der Steuerumlage in Höhe von EUR 16.841.413,19 (*Vorjahr: EUR 30.958.546,92*) an die Gruppenmitglieder weiterbelastet.

Für die im Geschäftsjahr 2022 negativen steuerlichen Einkünfte der Unternehmensgruppe besteht kein Erfordernis eine Körperschaftssteuerückstellung zu bilden. Für die im Vorjahr erzielten positiven steuerlichen Einkünfte wurde bereits im Vorjahr eine entsprechende Körperschaftssteuerückstellung in Höhe von EUR 16.930.693,55 gebildet.

Für künftige Umlagenbelastungen durch Gruppenmitglieder war in 2022 eine Rückstellung in Höhe von EUR 0,00 (*Vorjahr: EUR 1.045.830,92*) zu erfassen.

Latente Steuern

Aus den Bewegungen der latenten Steuern für das Jahr 2022 ergibt sich ein Aufwand in Höhe von EUR 109.978,07 (*Vorjahr: Ertrag EUR 115.544,45*).

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.3. Sonstige Angaben

1.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstand tätig:

- Timo Herzberg (Vorstandsvorsitzender), geb. 4. Mai 1976, vertritt seit 1. Jänner 2017 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einer/einem Prokuristin/Prokuristen
- Ing. Michael Möstl (Mitglied), geb. 21. März 1962, vertritt seit 6. Dezember 2014 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einer/einem Prokuristin/Prokuristen
- Mag. Manuel Pirolt (Mitglied), geb. 10. Oktober 1983, vertritt seit 1. August 2015 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einer/einem Prokuristin/Prokuristen
- Tobias Sauerbier (Mitglied), geb. 14. Juli 1977, vertritt seit 17. September 2019 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einer/einem Prokuristin/Prokuristen
- DI Claus Stadler (Mitglied), geb. 4. Juli 1970, vertritt seit 1. April 2020 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einer/einem Prokuristin/Prokuristen

Im Geschäftsjahr war folgende Person als Prokurist tätig:

- DI Dietmar Ploberger, geb. 8. September 1969, vertritt seit 19. Dezember 2014 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

- Dr. Alfred Gusenbauer, geb. 8. Februar 1960 (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Mag. Dr. Karl Sevelde, geb. 31. Jänner 1950 (Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertreter)
- DI Christoph Stadlhuber, geb. 8. September 1967 (Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertreter) seit 3. März 2022 (Datum der Eintragung im Firmenbuch)
- Dr. Susanne Riess-Hahn, geb. 3. Jänner 1961 (Mitglied)
- Robert Peugeot, geb. 25. April 1950 (Mitglied) seit 3. März 2022 (Datum der Eintragung im Firmenbuch)
- Dr. Jürgen-Johann Rupp, geb. 3. November 1956 (Mitglied) seit 1. Oktober 2022 (Datum der Eintragung im Firmenbuch)
- Jürgen Fenk, MBA, geb. 7. Februar 1966 (Mitglied) bis 1. Oktober 2022 (Datum der Eintragung im Firmenbuch)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Berichtszeitraum EUR 9.801.629,19 (*Vorjahr: EUR 3.921.631,38*) und beinhalten fixe Bezüge in Höhe von EUR 611.753,40 (*Vorjahr: EUR 859.131,41*), variable Bezüge in Höhe von EUR 2.234.334,09 (*Vorjahr: EUR 3.062.499,97*) und Teilprämien für laufende Projekte in Höhe von EUR 6.955.541,70 (*Vorjahr: EUR 0,00*). Die Bezüge der Vorstandsmitglieder bei verbundenen Unternehmen betragen im Berichtszeitraum insgesamt EUR 0,00 (*Vorjahr: EUR 250.000,00*). An frühere Vorstandsmitglieder (einschließlich Hinterbliebener) wurden Bezüge von insgesamt EUR 2.687.500,00 (*Vorjahr: EUR 0,00*) gewährt.

Es wurden keine Kredite an Organe der Gesellschaft gewährt.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von EUR 580.000,00 (*Vorjahr: EUR 500.500,00*) gewährt. Es ist geplant, in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft angemessene Vergütungen für das Geschäftsjahr 2022 für die Mitglieder des Aufsichtsrates festzulegen.

Im Geschäftsjahr waren im Durchschnitt dreizehn Angestellte (*Vorjahr: vierzehn Angestellte*) beschäftigt.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.3.2. Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung voraussichtlich keine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn vorschlagen. Es soll das gesamte Ergebnis auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Im ausgewiesenen Bilanzgewinn ist eine Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs 2 UGB in Höhe von EUR 19.050.436,63 (*Vorjahr: EUR 19.050.436,63*) enthalten. Diese Ausschüttungssperre resultiert aus den Projekten "ICON" sowie "Wohnen am Belvedere".

1.3.3. Auswirkungen Ukraine-Krieg sowie Covid-19 Pandemie

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 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.

1.3.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

1.3.5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Angaben zu den Aufwendungen für den Abschlussprüfer unterbleiben nach § 238 Z 18 UGB, da diese im Konzernabschluss der SIGNA Development Selection AG angeführt sind.

1.3.6. 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 Development Selection AG hat im Geschäftsjahr 2022 keine Geschäfte unter marktunüblichen Bedingungen geschlossen.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Innsbruck, am 5. Mai 2023



Timo Herzberg, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

.....
Timo Herzberg
(Vorstandsvorsitzender)



Michael Möstl, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

.....
Ing. Michael Möstl
(Vorstand)



Claus Stadler, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

.....
DI Claus Stadler
(Vorstand)



Manuel Pirold, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

.....
Mag. Manuel Pirold
(Vorstand)



Tobias Sauerbier, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

.....
Tobias Sauerbier
(Vorstand)

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Abschreibungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN												
I. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen												
8092 Bet. SIGNA Development Selection Asset GmbH	180.006.304,08	2.888.600,00	0,00	30.000,00	182.924.904,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.006.304,08	182.924.904,08
8102 Bet. SIGNA Development Germany GmbH	80.823.169,03	512.108,90	0,00	0,00	81.335.277,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.823.169,03	81.335.277,93
8132 Bet. SD Finance SCS	3.850.999,90	20.000,00	0,00	0,00	3.870.999,90	0,00	1.001.636,97	0,00	0,00	1.001.636,97	3.850.999,90	2.869.362,93
8158 Bet. SIGNA 2018 Sechs GmbH	30.000,00	0,00	0,00	-30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00
8739 Bet. Living Gries S.R.L.	7.609.896,86	0,00	0,00	0,00	7.609.896,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.609.896,86	7.609.896,86
8803 Bet. SIGNA Development Finance Management Sarl	32.000,00	10.000,00	0,00	0,00	42.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.000,00	42.000,00
8817 Bet. Leiki Immobilien Beteiligung GmbH	6.077.767,05	0,00	0,00	0,00	6.077.767,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.077.767,05	6.077.767,05
8819 Bet. SDS Germany Holding GmbH	173.018.256,67	80.892.692,80	0,00	0,00	253.910.949,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.018.256,67	253.910.949,47
8834 Bet. BER FH91 Holding GmbH	23.150.987,97	10.000,00	0,00	0,00	23.160.987,97	0,00	23.160.986,97	0,00	0,00	23.160.986,97	23.150.987,97	1,00
9028 SDS Immobilienprojekte ITA GmbH	70.032,22	0,00	0,00	0,00	70.032,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.032,22	70.032,22
	474.669.413,78	84.333.401,70	0,00	0,00	559.002.815,48	0,00	24.162.623,94	0,00	0,00	24.162.623,94	474.669.413,78	534.840.191,54
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens												
9750 Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	13.100.000,00	0,00	0,00	13.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.100.000,00
SUMME ANLAGENSPIEGEL	474.669.413,78	97.433.401,70	0,00	0,00	572.102.815,48	0,00	24.162.623,94	0,00	0,00	24.162.623,94	474.669.413,78	547.940.191,54

L A G E B E R I C H T

zum Einzelabschluss der SIGNA Development Selection AG zum 31. Dezember 2022

Geschäftstätigkeit und Organisationsstruktur

SIGNA Development Selection AG (SIGNA Development) wurde am 2. Dezember 2014 (Tag der Unterzeichnung der Satzung) gegründet und am 6. Dezember 2014 im Firmenbuch eingetragen. Sitz des Unternehmens ist Innsbruck. Seit dem Jahr 2015 existiert eine Zweigniederlassung in 1010 Wien, Freyung 3.

Hauptgegenstand des Unternehmens ist der indirekte Ankauf von Immobilien und grundstücksgleichen Rechten insbesondere für Zwecke der Immobilienentwicklung und die finanzielle Ausstattung (Zuschüsse, Kredite, etc.) dieser Zweckgesellschaften. SIGNA Development Selection AG ist Konzernmutter iSd § 15 AktG und erstellt einen Konzernabschluss iSd § 245 a UGB nach international anerkannten Rechnungslegungsstandards (IFRS), soweit diese von der EU übernommen wurden.

Das Geschäftsmodell des Unternehmens ist die Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten in gut angebundenen Lagen urbaner Ballungsräume im deutschsprachigen Europa und Norditalien. Mehrheitlich konzipieren und errichten wir Quartiere städtebaulicher Dimension mit gemischten Nutzungskonzepten im Wohn- und Gewerbesegment. Unsere nach höchstem Nachhaltigkeitsstandard entworfenen Projekte werden nach Abschluss der Wertschöpfungsphase veräußert. Unsere Größe und Diversifikation ist Grundlage für eine stabile Rendite aus dem Portfolio. Passivseitig werden klassische Projektfinanzierungen aufgenommen und mit diversen Instrumenten auf Unternehmensebene ergänzt. Ein Schwerpunkt liegt auf der Emission grüner Finanzinstrumente.

Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte

2022 wuchs die Weltwirtschaft um 3,2% (IWF). Wenngleich das Jahr von der russischen Invasion in die Ukraine überschattet wurde, so verbesserte sich die Wirtschaftslage im Laufe des Jahres zunehmend als sich COVID-19 der Endemie neigte und Mobilitätsbeschränkungen weltweit abgeschafft wurden. In der Eurozone stieg das reale BIP um 3,1% (IWF). Mit den Öffnungen nun auch in China, sehen Ökonomen die wirtschaftliche Entwicklung im nächsten Jahr optimistischer als zuletzt. In der Eurozone ist zu erwarten, dass eine Rezession abgewendet werden kann. Das reale BIP soll im Jahr 2023 um 0,5% steigen. Die Kernmärkte der SIGNA Development, Deutschland und Österreich, erwiesen sich weiterhin als krisenresistenter. In Deutschland und Österreich wurden Arbeitslosenquoten von jeweils 2,9% und 4,5% verzeichnet, während der Durchschnitt der Eurozone mit 6,8% deutlich darüber lag (IWF).

Mit 8,4% lag die Inflation in der Eurozone 2022 über dem langfristigen Ziel der EZB. Der Anstieg lässt sich im Wesentlichen durch die Sanktionen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg erklären. Diese

fürten 2022 zu einer starken Teuerung der Energiepreise. Um die Inflation einzudämmen, reagierte die EZB mit restriktiver Geldpolitik. 2022 wurden vier Zinserhöhungen eingeführt, woraufhin der Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte von 0% auf 2,5% stieg. Zwei weitere Zinserhöhungen werden im Jahr 2023 erwartet. Danach gehen Ökonomen aktuell davon aus, dass die EZB von ihrem restriktiven Kurs abkommen wird. Auch die Inflation soll sich bis 2024 wieder normalisiert haben. Prognosen für die Eurozone gehen von 5,7% in 2023 und 2,7% in 2024 aus.

Auf den Immobilienmärkten führten die ökonomischen Entwicklungen zu Preiskorrekturen. Die steigenden Zinsen führten zu etwas höheren Bewertungsrenditen. Gleichzeitig stiegen mit der Inflation aber auch die Mieten rasant an. In Deutschlands Top 7 Städte stieg die Spitzenbüromiete 2022 im Schnitt beispielsweise um 14% (JLL). Beide Faktoren, sowohl Zinsentwicklung als auch Inflation, waren bislang mit Unsicherheiten behaftet und so verhielten sich Immobilieninvestoren 2022 etwas verhaltener.

In Deutschland lag das Investitionsvolumen bei ca. EUR 66 Mrd. (JLL). Das Interesse an Büroimmobilien (33%) stieg dabei im Vergleich zum Vorjahr stark an, während Wohnimmobilien (22%) und Logistikkimmobilien (14%) weiterhin beliebt waren. Seit der Pandemie, stieg erstmals auch wieder die Nachfrage für Einzelhandelsimmobilien (14%).

In Österreich wurde ein Transaktionsvolumen von ca. EUR 4 Mrd. verzeichnet, wobei Wohnimmobilien (37%), Büroimmobilien (19%) und Logistikkimmobilien (15%) weiterhin zum Großteil der Transaktionen beitrugen (CBRE).

Mit dem Andauern der Preiskorrekturen nahmen viele Investoren 2022 eine abwartende Haltung ein. Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weiterhin groß bleibt, nicht zuletzt bieten sie mitunter den besten Inflationsschutz. Die Differenz zwischen Immobilienrendite und deutschen Bundesanleihen, zuletzt bei ca. 100bp, deutet außerdem darauf hin, dass Investitionen in Immobilien weiterhin attraktiv sind. Eine starke Zunahme an Transaktionen wird erwartet, sobald die Rekalibrierung des Preisniveaus beendet ist. Nachdem Investoren zunehmend höhere Ansprüche an ihre Kaufobjekte stellen, wird dabei voraussichtlich besonders die Nachfrage für qualitativ hochwertige Immobilien, die den aktuellen ESG-Standards entsprechen und sich in den A-Lagen befinden, steigen.

Geschäftsverlauf

Zum 31. Dezember 2022 hält SIGNA Development 36 Projektentwicklungen und zusätzlich ein Portfolio im Bereich Bestandsoptimierung. In den kommenden 10 Jahren stellen wir rd. 1,3 Mio. m² an Nutzflächen fertig. Hiervon entfallen die wesentlichen Anteile auf Büros, auf Wohnen und auf Einzelhandel. Insgesamt rechnen wir mit Realisierung eines Gross Development Value (GDV) von rd. 8 Mrd. Euro – zu einem Großteil in den Kernmärkten Deutschland und Österreich. In Zusammenarbeit mit den renommiertesten internationalen Architekturbüros positionieren wir unsere Projekte – darunter viele Quartiersentwicklungen – als zentrale Elemente städtebaulicher Entwicklungen.

Neben laufenden Fortschritten in der Planung- und Errichtung wurden mehrere Projekte behördlich bewilligt. Hierzu zählen die Berliner Projekte GLANCE sowie zehn von zwölf Gebäuden der Urban Docks. Für die Hamburger Flüggerhöfe liegt inzwischen auch der Großteil der Baugenehmigungen vor, die Letzte erwarten wir kurzfristig. In Stuttgart wurde eine Abrissgenehmigung für das Projekt ZWEI HOCH FÜNF in der Königstraße erteilt – mit der Hochbaugenehmigung rechnen wir in den kommenden Monaten.

Zu Jahresbeginn stellten wir den Büroturm STREAM in Berlin fertig. Der Käufer PGIM übernahm im April das Projekt. Ebenfalls im April gelang der Forward Sale des vierten von sechs Bauteilen im Projekt VIENNA TWENTYTWO. Auch der Abschluss des Verkaufs und die vollständige Vermietung des Wiener Projekts Donaumarina Studios & Apartments erfolgte 2022. Zudem bereinigten wir unser Portfolio um bislang für Land-Banking-Zwecke gehaltene Grundstücke in Wien sowie um zwei Warenhäuser in Deutschland. Die Eigentumswohnungen im fertig gestellten Projekt Bozen, Gries Village wurden im Geschäftsjahr vollständig veräußert, dafür wurden weitere Liegenschaften in Bozen erworben. Das Kika/Leiner-Portfolio wurde strategisch um vier Objekte in St. Pölten, Linz, Wels und Saalfelden reduziert.

Parallel zu einer deutlichen Entspannung der pandemischen Lage in Europa verursachte der militärische Einmarsch Russlands in die Ukraine am 24. Februar 2022 massive Verwerfungen an den Rohstoff- und Energiemärkten, die in Folge auch zu überdurchschnittlich hohen Inflationsraten führten. Die Zentralbanken entschieden sich in Folge zu mehreren Zinsschritten und läuteten damit ein Ende des Niedrigzinsumfeldes ein. Während unsere Mieterwartungen sich aufgrund der Indexierung signifikant erhöhten, stiegen auch die prognostizierten Finanzierungskosten. Letztere können nur teilweise von Mehrertrag kompensiert werden und reduzieren die – wenngleich weiterhin auskömmliche – geplante Marge.

Im Juni 2022 führte die SIGNA Development eine Kapitalerhöhung über EUR 200 Mio. durch Ausgabe von 688.161 Aktien durch. Ausgabekurs war der Net Asset Value per 31. Dezember 2021. Die SIGNA Gruppe hält weiterhin eine strategische Mehrheitsbeteiligung.

Robert Peugeot, Dr. Jürgen-Johann Rupp und Christoph Stadlhuber wurden als Aufsichtsräte bestellt und das Gremium auf sechs Personen erweitert. Jürgen Fenk, MBA hat sein Mandat niedergelegt.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 beträgt TEUR 125.030 (*Vorjahr: TEUR 165.410*). Das positive Jahresergebnis wurde im Wesentlichen durch Beteiligungserträge, Zinserträge sowie Erlöse aus einer Management Fee für Steuerungsfunktionen im SIGNA Development Selection Konzern erwirtschaftet. Das EBIT beträgt im Geschäftsjahr 2022 TEUR 120.305 (*Vorjahr: TEUR 163.290*).

Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt insgesamt TEUR 547.940 (*Vorjahr: TEUR 474.669*) und im Umlaufvermögen weist die Gesellschaft im Wesentlichen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 922.819 (*Vorjahr: TEUR 1.081.888*) und sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 376.576 (*Vorjahr: TEUR 210.299*) aus.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 6.487.916 (*Vorjahr: EUR 5.799.755*) wobei das gesamte Kapital in 6.487.916 Stückaktien (*Vorjahr: 5.799.755 Stückaktien*) zerlegt ist (davon eigene Anteile 0 Stück (*Vorjahr: 0 Stück*)). Die Gesellschaft hat 2022 keine eigenen Anteile erworben. Die Eigenmittelquote beträgt unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Genussrechtes 63,16% (*Vorjahr: 55,84%*).

Das effektive Fremdkapital (Rückstellungen, zuzüglich Verbindlichkeiten, abzüglich liquider Mittel) beläuft sich auf rd. TEUR 578.285 (*Vorjahr: TEUR 711.789*).

Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 85.520 (*Vorjahr: TEUR 260.783*), aus der Investitionstätigkeit TEUR 86.128 (*Vorjahr: TEUR -541.984*) und aus der Finanzierungstätigkeit TEUR -135.558 (*Vorjahr: TEUR 285.054*).

Prognosebericht

Auf Basis der politischen und wirtschaftlichen Gesamtsituation wird die Gesellschaft sich im Geschäftsjahr 2023 auf ihr bestehendes Portfolio konzentrieren und strebt kurzfristig keine signifikanten Ankäufe an. Neben dem operativen Bau- und Vermietungsgeschäft wird ein Hauptaugenmerk auch auf der Optimierung der Finanzierungsstruktur liegen, um Zinsänderungsrisiken weiter einzudämmen und Anschlussfinanzierungen zu optimalen Bedingungen aufzustellen.

Das Ergebnis von SIGNA Development ist stark abhängig von den Beteiligungserträgen von Tochterunternehmen. Sofern sich der Immobilienmarkt in naher Zukunft wieder erholt und eine Rezession in Europa abgewendet werden kann, kann wieder mit gesteigerten Jahresüberschüssen gerechnet werden.

Risikoberichterstattung

Der SIGNA Development Selection Konzern verfügt außerdem konzernweit über ein entsprechendes, auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmtes Internes-Kontroll-System (IKS), welches die wesentlichen Prozesse und Risiken definiert und entsprechende Entscheidungsmatrizen vorgibt. Prozessrisiken werden entsprechend bewertet und die bestehenden Kontrollaktivitäten sowie die Informations- bzw. Kommunikationspflichten werden innerhalb der verantwortlichen Teams bzw. Personen ausgeführt. Die gesamte Prozessablaufdokumentation inkl. der Risikomanagement- und Compliance Prozesse werden regelmäßig aktualisiert.

Das Interne-Kontroll-System (IKS) umfasst auch Maßnahmen zur Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Finanz- und Rechnungswesens, da die vollständige und zeitgerechte Finanzberichterstattung für die SIGNA Development Selection AG und den SIGNA Development Selection Konzern ein wichtiges Ziel darstellt. Die Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorschriften ist dabei Grundvoraussetzung. Das interne Berichtswesen informiert den Vorstand monatlich und quartalsweise über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage.

Eine Überprüfung der Risikomanagement- und Compliance Prozesse findet jährlich im Zuge der Erstellung eines Risiko- sowie Compliance Reports statt. Die Ergebnisse werden innerhalb der turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen besprochen.

Projektrisiko:

Das Development selbst findet in den einzelnen Projektgesellschaften statt, womit SIGNA Development Selection AG nur mittelbar an diesen Projektrisiken beteiligt ist. Darüber hinaus wurde vom Management großer Wert auf die Streuung dieser Risiken gelegt, weshalb die Investitionen auf mehrere und verschiedene Objekte in unterschiedlichen Top-Lagen Europas verteilt wurden.

Strategische Risiken und Planungsrisiken:

Der für alle beteiligten Gesellschaften aufgestellte Businessplan wird laufend angepasst, soweit Adaptierungen notwendig erscheinen. Marktentwicklungen werden laufend analysiert und durch ausgewiesenes Fachpersonal immer wieder neu eingeschätzt.

Zinsrisiko:

Wesentliche Teile der Projektfinanzierungen befinden sich in den einzelnen Grundstücksgesellschaften. Sofern aus Marktsicht erforderlich, werden Zinsderivate abgeschlossen, um sich gegen ein steigendes Zinsniveau abzusichern.

Für die Beschaffung und das Management von Fremdkapital für den SIGNA Development Selection Konzern wird auf die Leistungen eines externen Dienstleisters zurückgegriffen. Im Rahmen quartalsweisen Reportings werden von diesem Dienstleister umfassende Analysen von möglichen Finanzierungsrisiken und möglichen Unterfinanzierungen, auslaufenden Finanzierungen sowie möglicher Covenantbreaches aller Investments rechtzeitig erstellt.

Währungsrisiko:

SIGNA Development hat zum 31. Dezember 2022 keine Verbindlichkeiten in Fremdwährungen. Generell wird die Strategie verfolgt, alle Fremdwährungsrisiken zu vermeiden bzw. ausnahmslos abzusichern.

Kreditausfallrisiko:

Für die einzelnen Projekte wird das Kreditausfallrisiko durch eingehende Prüfung jedes Investments minimiert.

Liquiditätsrisiko:

Die Liquiditätsplanung des SIGNA Development Selection Konzerns wird laufend im Vorstand besprochen und mit den Liquiditätsplänen der Projekte abgestimmt und aktualisiert, um die Liquiditätsströme entsprechend planen zu können.

Die SIGNA Development Gruppe setzt finanzielle Steuerungsmaßnahmen (insbesondere Plan- und Cashflow-Rechnungen, Fälligkeits- und Zinssensitivitätsanalysen, Covenant Reportings) sowohl auf Ebene der Muttergesellschaft als auch auf Ebene der Objektgesellschaften ein mit dem Ziel, die kurz-, mittel- und langfristige Finanzierung zu sichern und zu überwachen. Diese finanziellen Steuerungsmaßnahmen zielen insbesondere auf kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten für laufende Entwicklungsprojekte und kurzfristige Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft ab. Die Gruppe erkennt die Notwendigkeit für Anschlussfinanzierungen bereits in einem frühen Stadium und stellt zeitgerecht Finanzierungen in Form von Bankkrediten, Genussrechten, Anleihen oder Eigenkapital zur Verfügung.

Aus Marktwertschwankungen von Immobilienprojekten kann ein Liquiditätsrisiko hinsichtlich des An- oder Verkaufs von Immobilien entstehen, dem die Gruppe durch zeitliche oder vertragliche Steuerungen entgegenet. Der künftigen Erhöhung von Baukosten wird durch den Abschluss variabler Vertragsbestandteile begegnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der SIGNA Development Gruppe sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

Risiko im Zusammenhang mit Joint Venture Partnern:

Joint Venture Partner werden nur im Rahmen einzelner Investments zugelassen. Aufgrund klar definierter Vertragsgrundlagen und Joint Venture Mechanismen wird sichergestellt, dass jedes Joint Venture on „arm's length basis“ eingegangen wird und man sich im Falle von Problemen innerhalb eines Joint Ventures vom Partner auch wieder trennen kann.

Betrug:

Alle Gesellschaften des SIGNA Development Selection Konzerns folgen einem strikten Corporate Governance System, in dem betrügerisches Verhalten sanktioniert und auch strafrechtlich verfolgt wird. Ein entsprechendes Controlling ist dafür verantwortlich, stichprobenartig auch die Einhaltung dieser Vorgaben zu überprüfen. Ebenso wird vor der Aufnahme einer neuen Geschäftsbeziehung, der jeweilige Partner auf seine Reputation und Bonität hin überprüft.

Rechtsstreitigkeiten:

Der SIGNA Development Selection Konzern arbeitet mit den führenden Anwaltskanzleien Europas, um in hohem Maße sicherzustellen, dass entsprechend professionelle vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Grundsätzlich sind in Ausnahmefällen Rechtsstreitigkeiten trotz professioneller Vertragsgestaltung und hochqualifizierter juristischer Beratung jedoch nicht auszuschließen.

Personalrisiken:

Personalrisiken können sich im Wesentlichen durch Engpässe bei der Personalaufnahme, Fachkräftemangel und Fluktuation ergeben. Diesen Risiken wird durch formalisierte Mitarbeitergespräche, regelmäßigen und standortübergreifenden Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch moderne Arbeitsplatzkonzepte entgegengewirkt.

Nachhaltigkeitsrisiken:

Die Risikokategorie „Nachhaltigkeitsrisiken“ ist Teil des Risikomanagementsystems der SIGNA Development Selection AG. Damit wird Nachhaltigkeit und die damit verbundenen Risikotreiber in die aktive Geschäftssteuerung einbezogen. Um relevante Risiken zu ermitteln, wendet der Konzern den Grundsatz der Wesentlichkeit an. Im Rahmen eines gemeinsamen Projekts mit einer Wirtschaftsprüfungskanzlei wurde im Berichtsjahr die Wirkung von Nachhaltigkeitsfaktoren auf die bestehenden Risiken analysiert und bewertet. Die ermittelten Nachhaltigkeitsrisiken umfassen vor allem transitorische und physische Klimarisiken sowie potenzielle Risiken bei der Nichteinhaltung von Menschenrechten.

Transitorische Risiken stehen im Zusammenhang mit rechtlichen Risiken wie beispielsweise die gesetzliche Pflicht zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden oder die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung. Diesen Risiken wird unter anderem durch das Bauen nach internationalen Green Building-Standards oder die laufende Überwachung von Energieverbräuchen entgegengewirkt. Zudem werden Kredit-, Liquiditäts- und strategische Risiken beeinflusst.

Physische Risiken für das Immobilienportfolio bestehen vor allem durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Sturm, Hagel und Überschwemmungen durch den Klimawandel. Diesen Risiken wird unter anderem durch einen entsprechenden Versicherungsschutz und die gezielte Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung von besonders exponierten Immobilien im Portfolio begegnet.

Durch die Geschäftstätigkeit des SIGNA Development Selection Konzerns besteht das potenzielle Risiko, dass Aktivitäten ausgelöst werden oder sich Auswirkungen ergeben, die eine Verletzung der Menschenrechte zur Folge haben. Dies könnte beispielsweise der Fall bei der Herstellung von Produkten und Dienstleistungen oder durch unwürdige Arbeitsbedingungen auf Baustellen sein. Diesen Risiken wird durch das strikte Befolgen von nationalen Gesetzen, eine effiziente Compliance-Organisation sowie dem Bekenntnis zum UN Global Compact und der Einhaltung hoher ethischer Standards begegnet.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Immobilienwirtschaft stellt die Infrastruktur zur Verfügung, in der die Grundfunktionen menschlichen Daseins wie Arbeiten, Wohnen, Konsumieren oder Erholen erst ermöglicht werden. Der damit verbundene Ressourceneinsatz und -verbrauch wird zunehmend sichtbar und vor allem quantifizierbar.

Die SIGNA Development Selection bekennt sich zu einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und dem Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung. Neben ökonomischen Interessen werden systematisch umweltbezogene (Environment) und soziale (Social) Aspekte in unternehmerische Entscheidungen und Wertschöpfungsprozessen (Governance) berücksichtigt.

Bei der Entwicklung und Revitalisierung von Immobilien bietet sich dem SIGNA Development Selection Konzern daher die Möglichkeit, einen hohen ökologischen und ökonomischen Wirkungsgrad und damit klimaverantwortlichen Mehrwert zu erzielen. So hat der Konzern in dem Berichtsjahr 2022 eine umfassende und fortschrittliche Klimabilanzierung erstellt. Ergänzend arbeitet die SIGNA Development kontinuierlich an einer Dekarbonisierungsstrategie.

Als Immobilienentwickler ist die SIGNA Development eng in gesellschaftliche Strukturen und Prozesse eingebunden. Die SIGNA Development stellt den Raum zur Verfügung, in dem Menschen arbeiten und während wir mit unseren Immobilien das Lebensumfeld in wirtschaftlichen Zentren gestalten, das über Generationen hinweg Bestand haben wird. Um auch den Mietern der Immobilien eine bewusste, umweltschonende Nutzung leichter zu machen, setzt der Konzern seit 2022 erfolgreich das Green-Lease-Empfehlungshandbuch ein. Darüber hinaus sind Green-Lease-Vertragsklauseln inzwischen Bestandteil aller neuen gewerblichen Mietverträge und werden, wo möglich und zweckmäßig, auch im Rahmen von Nachträgen vereinbart.

Mit der Teilnahme am UN Global Compact bekennen wir uns zu dem Wertebündnis der Vereinten Nationen. Wir engagieren uns für die Umsetzung von zehn universellen Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Klima sowie Korruptionsbekämpfung. Erstmals berichtet die SIGNA Development Selection AG über die EU-Taxonomie, um nach den definierten Kriterien der Europäischen Union den Grad der Nachhaltigkeitsperformance zu bestimmen. Darüber hinaus unterstützen wir die 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und wollen im Rahmen unserer unternehmerischen Einflussmöglichkeiten an der Gestaltung einer nachhaltigen Welt bis 2030 mitwirken.

Es ist dem SIGNA Development Selection Konzern bewusst, dass er durch verantwortungsbewusste und schadstoffarme Neubauten und Sanierungsmaßnahmen einen Beitrag zum Umweltschutz leisten kann und dabei zugleich die Betriebskosten nachhaltig und langfristig senken kann. Daher strebt der SIGNA Development Selection Konzern bei allen Projektentwicklungen die höchsten Nachhaltigkeitszertifizierungen und Green Building-Standards an. Wir engagieren uns für einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen und binden unser Immobilienportfolio in intermodale Verkehrskonzepte ein. Für die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele wurde im Jahr 2020 eine

ganzheitlichen ESG-Strategie *"Our sustainable SIGNature 2025"* mit definierten Zielen, Maßnahmen, KPIs und ESG-Verantwortlichen bis 2025 entwickelt. Um den Status-Quo der Nachhaltigkeitsstrategie zu überprüfen, finden quartalsweise Council-Meetings der Führungsebene statt.

Im Berichtsjahr 2022 haben wurde die ESG-Strategie weiter organisatorisch verankert und eine Vielzahl von Maßnahmen erfolgreich umgesetzt. Als Basis für die Nachhaltigkeitsstrategie führte der Konzern in dem Jahr 2019 eine Wesentlichkeitsanalyse durch, welche in Vorbereitung auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) im Jahr 2023 überprüft und aktualisiert wird. Die für die SIGNA Development wesentlichen Themen lassen sich in die vier Handlungsfelder „Nachhaltige Gebäude“, „Starke Gemeinschaften“, „Attraktiver Arbeitgeber“ und „Verantwortungsvolle Unternehmensführung“ zusammenfassen.

Der stetige Unternehmenserfolg des SIGNA Development Selection Konzerns basiert auf der Kompetenz und dem Engagement aller Mitarbeiterinnen. Im Mittelpunkt der Unternehmenskultur steht ein partnerschaftliches Miteinander, das Fehler zulässt und Ressourcen bereitstellt, um Ziele auf unterschiedliche Weise zu erreichen. Wir sorgen für moderne Arbeitsbedingungen an unseren Standorten in den Innenstädten, fördern eine systematische Aus- und Weiterbildung achten intensiv auf die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen. Beispielsweise finden regelmäßig Personalentwicklungs- und Feedbackgespräch statt. Auch bietet der Konzern flexibles Arbeiten und variable Arbeitszeitmodelle an. Die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber ist eine fundamentale Aufgabe jedes Vorgesetzten. Um die Vorgesetzten bei dieser Aufgabe zu unterstützen, hat die SIGNA Development Diversitätsbeauftragte ernannt. Für die gesamte Personalarbeit der SIGNA Development ist die Abteilung Human Resources (HR) verantwortlich. Sie besteht aus HR Operations und HR Controlling und berichtet direkt an den Vorstand der SIGNA Development.

Wirtschaftlicher Erfolg, Integrität und gesellschaftliche Verantwortung sind gleichwertige Ziele für SIGNA. Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle des Unternehmens. Wir entsprechen sämtlichen, auf die SIGNA Development anwendbaren Empfehlungen des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft, in der jeweils letztgültigen Fassung. Es existiert innerhalb des SIGNA Development Selection Konzerns eine Compliance Richtlinie, welche sich im Aufbau und Inhalt an die Empfehlungen der INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) zur Umsetzung und Einhaltung der Corporate Governance Richtlinie anlehnt. Die Compliance Richtlinie regelt u.a. die Prinzipien des SIGNA Development Selection Konzerns und die Umsetzung, Organisation und Zielsetzung. Die Führungskräfte und insb. der Compliance Beauftragte überwachen laufend die Einhaltung der Unternehmensgrundsätze und -richtlinien. Ergänzend hat die SIGNA Development ein Compliance-Management-System implementiert, welches der systematischen Auseinandersetzung mit Compliance-Risiken dient und klare Prozessschritte für das Monitoring sowie Weiterentwicklungsmaßnahmen vorgibt.

Mit dem Verhaltenskodex „Wertemanagement“ verpflichtet sich SIGNA zu einer ethisch integren Handlungsweise, der Einhaltung international anerkannter gesellschaftlicher Normen und der Berücksichtigung von ökologisch und sozial relevanten Aspekten im Geschäftsalltag. Wir bekennen uns zu den ILO-Kernarbeitsnormen und arbeiten in einem diskriminierungsfreien Umfeld, achten das Recht auf Kollektivverhandlungen und Vereinigungsfreiheit und lehnen jede Art der modernen Sklaverei – Kinderarbeit, Pflichtarbeit sowie Zwangsarbeit – strikt ab. Der Code of Conduct for Business Partners beinhaltet die Erwartungen und Anforderungen an Geschäftspartner von SIGNA, sich an ethischen Grundprinzipien zu orientieren und nachhaltig zu wirtschaften.

Trainings zu Compliance und unserem Werteverständnis des Konzerns sind von jedem Mitarbeiter bei Eintritt zu absolvieren und im 2-Jahres Rhythmus aufzufrischen.

Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen führte im Geschäftsjahr keine direkten Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung durch, aber setzt Innovationen hinsichtlich der Mischnutzung und nachhaltigen Bauweise von Immobilien um, die immer auch städtebauliche Relevanz haben.

Innsbruck, am 5. Mai 2023



Timo Herzberg, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Timo Herzberg
(Vorstandsvorsitzender)



Manuel Pirolt, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirolt
(Vorstand)



Michael Möstl, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Ing. Michael Möstl
(Vorstand)



Tobias Sauerbier, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Tobias Sauerbier
(Vorstand)



Claus Stadler, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

DI Claus Stadler
(Vorstand)

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

SIGNA Development Selection AG,
Innsbruck,

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 und des Prüfungsausschusses 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.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

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.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

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 Mag. Michael Ahammer.

Linz, 5. Mai 2023

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Michael Ahammer
Wirtschaftsprüfer

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

über den im Jahresabschluss 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn der
SIGNA Development Selection AG

Der Vorstand der SIGNA Development Selection AG schlägt der Hauptversammlung vor, nachstehenden Beschluss über die Verwendung des im Jahresabschluss 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinns zu fassen:

„Der zum 31. Dezember 2022 im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt EUR 292.495.264,52 wird auf neue Rechnung vorgetragen.“

Der Vorstand:



Timo Herzberg, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Timo Herzberg



Claus Stadler, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Claus Stadler



Michael Möstl, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Michael Möstl



Mag. Manuel Pirolt, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Manuel Pirolt



Tobias Sauerbier, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Tobias Sauerbier

Bericht des Aufsichtsrats
der SIGNA Development Selection AG
über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 vier Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat wurde hierbei über alle relevanten Fragen zur Geschäftsentwicklung einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements der Gesellschaft zeitnah und umfassend informiert. Der Aufsichtsrat hat auf Basis dieser Berichterstattung die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht und begleitend unterstützt. Er hat dabei insbesondere die Rechnungslegungsprozesse, die Abschlussprüfung und die Konzernabschlussprüfung überwacht. Neben diesen laufenden Agenden standen im Wesentlichen die folgenden Berichts- und Beschlusspunkte auf den Tagesordnungen:

In der 36. Sitzung am 29. März 2022 wurde dem Aufsichtsrat über Status und vorläufige Ergebnisse der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2021 berichtet und das vorläufige Ergebnis der Net Asset-Value-Bewertung präsentiert. Auch wurde das Budget 2022 beschlossen. Zudem wurden diverse Berichte, darunter der Compliance-Bericht und formelle Anpassungen der Geschäftsordnung, besprochen und zustimmend zur Kenntnis genommen. Schlussendlich wurde beschlossen, den Investitionsausschuss auf vier Mitglieder zu erweitern.

In der 37. Sitzung am 22. Juni 2022 stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2021 fest. Zudem wurde der Bericht des Aufsichtsrates, der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes, und diverse weitere Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung beschlossen. Weiters wurde dem Aufsichtsrat über den finalen Bericht zur Net-Asset-Value-Bewertung berichtet.

In der 38. Sitzung am 13. September 2022 befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit den laufenden Projekten sowie mit dem Prüfungsablauf- und den Schwerpunkten der Abschlussprüfung 2022.

In der 39. Sitzung am 15. Dezember 2022 erteilte der Vorstand einen detaillierten Bericht über Auswirkungen des aktuellen Marktumfeldes auf die Projekte und das Unternehmen. Zudem wurde ein Statusbericht zur Abschlussprüfung 2022 erteilt. Der Investitionsausschuss des Aufsichtsrats der SIGNA Development Selection AG tagte im Geschäftsjahr 2022 12 Mal.

Schwerpunktmäßig befasste sich dieser mit Fragen zu anstehenden Liegenschaftsankäufen, Liegenschaftsveräußerungen und damit verbundenen Finanzierungsfragen. Die Protokolle wurden dem Aufsichtsrat nach jeder Sitzung zeitnah übermittelt. In jeder Sitzung des Aufsichtsrats werden zudem die seit der letzten Sitzung abgehaltenen Beschlüsse des Investitionsausschusses nachbesprochen.

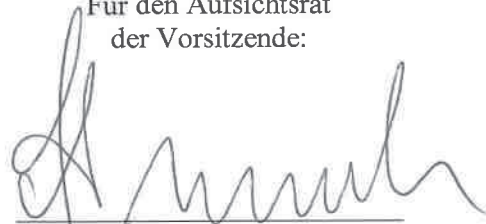
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 269725 f, 4020 Linz, Kudlichstraße 41, geprüft worden. Diese hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Ihr Bericht lag dem Aufsichtsrat vor. Sowohl der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats als auch der Gesamtaufsichtsrat haben den Jahresabschluss, den Lagebericht des Vorstandes und seinen Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft. An diesen Beratungen hat der Abschlussprüfer teilgenommen. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer ist der Prüfungsausschuss beigetreten und tritt auch der Aufsichtsrat aufgrund der eigenen Prüfung bei.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat (ebenso wie der Prüfungsausschuss) keine Einwendungen zu erheben. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Dieser ist damit festgestellt. Weiters hat der Aufsichtsrat den Konzernabschluss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns, nämlich den gesamten Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt EUR EUR 292.495.264,52 auf neue Rechnung, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Wien, am -5. Juni 2023

Für den Aufsichtsrat
der Vorsitzende:



Dr. Alfred Gusenbauer