

Landesgericht Innsbruck  
Maximilianstraße 4  
6020 Innsbruck

Innsbruck, am 02. Juni 2023

**Einordnung gemäß § 277 Abs 4 UGB**

**FN 441112w**  
SIGNA KidINVEST Development AG  
Maria-Theresien-Straße 31  
6020 Innsbruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB ist die SIGNA KidINVEST Development AG im Geschäftsjahr 2022 in die Größenklasse **mittelgroße Kapitalgesellschaft** einzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel PIROLT

Bernhard JOST

---

Mag. Manuel Pirolt, Bernhard Jost

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Finanzanlagen				I. eingefordertes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>9.178.242,36</b>	<b>15.549.751,53</b>		übernommenes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
				einbezahltes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				II. Kapitalrücklagen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. nicht gebundene	18.138.918,37	15.719.932,65	
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.673.840,69	17.179.350,53		III. Bilanzverlust	-17.508.922,05	-13.688.395,53	
davon sonstige	1.673.840,69	17.179.350,53		davon Verlustvortrag	-13.688.385,53	-8.807.167,69	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,01			<b>1.629.996,32</b>	<b>3.031.537,12</b>	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.091.835,89</u>	<u>339.176,75</u>		<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
	<b>2.765.676,58</b>	<b>17.518.527,28</b>		1. sonstige Rückstellungen		<b>62.691,60</b>	<b>73.762,50</b>
<b>C. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
	<u><b>15.549,99</b></u>	<u><b>33.593,74</b></u>		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.431.080,74		2.916.832,83
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		2.429.904,37
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.431.080,74		486.928,46
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.636,64		30.535,79
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	51.636,64		30.535,79
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.776.617,76		19.007.321,76
				davon sonstige	6.776.617,76		19.007.321,76
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.776.617,76		18.830.145,76
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		177.176,00
				4. sonstige Verbindlichkeiten	7.445,87		8.041.882,55
				davon aus Steuern	5.115,09		5.361,63
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.330,78		2.339,34
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	<u>7.445,87</u>		<u>8.041.882,55</u>
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		<b>10.266.781,01</b>	<b>29.996.572,93</b>
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		6.835.700,27	29.332.468,47
<b>SUMME AKTIVA</b>	<u><b>11.959.468,93</b></u>	<u><b>33.101.872,55</b></u>		<b>SUMME PASSIVA</b>	<u><b>11.959.468,93</b></u>	<u><b>33.101.872,55</b></u>	

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022 EUR	2021 EUR
<b>1. sonstige betriebliche Erträge</b>	49.963,53	23.626,05
<b>2. Personalaufwand</b>		
a. Gehälter	63.877,54	59.125,62
b. soziale Aufwendungen	16.746,82	15.879,64
	80.624,36	75.005,26
<b>3. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	924.275,24	4.378.737,71
<b>4. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 3 (BETRIEBSERGEBNIS)</b>	<b>-954.936,07</b>	<b>-4.430.116,92</b>
<b>5. Erträge aus Beteiligungen</b>	3.832.337,39	770.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	3.832.337,39	770.000,00
<b>6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	464.670,46	1.581.001,30
davon aus verbundenen Unternehmen	464.670,46	1.581.001,30
<b>7. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen</b>	0,00	2.274.560,12
<b>8. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	6.451.509,17	2.937.449,55
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	689.545,38	2.113.649,75
davon betreffend verbundene Unternehmen	486.397,93	345.441,97
<b>10. ZWISCHENSUMME AUS Z 5 BIS 9 (FINANZERGEBNIS)</b>	<b>-2.844.046,70</b>	<b>-425.537,88</b>
<b>11. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 4 UND Z 10)</b>	<b>-3.798.982,77</b>	<b>-4.855.654,80</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen</b>	21.543,75	25.573,04
davon latente Steuern	18.043,75	22.073,04
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-3.820.526,52</b>	<b>-4.881.227,84</b>
<b>14. JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-3.820.526,52</b>	<b>-4.881.227,84</b>
<b>15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	-13.688.395,53	-8.807.167,69
<b>16. BILANZVERLUST</b>	<b>-17.508.922,05</b>	<b>-13.688.395,53</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 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.

Bei der Gesellschaft handelt es sich gem. § 221 UGB um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft, bei welcher für das Geschäftsjahr 2022 die Rechtsfolgen einer kleinen Kapitalgesellschaft zur Anwendung gelangen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

##### **1.1.2. Anlagevermögen**

###### **1.1.2.1. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden für die vorhandenen Anteile an verbundenen Unternehmen für jene Fälle vorgenommen, wo der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist.

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungsansätze wird jährlich ein Impairment-Test durchgeführt. Wird im Zuge des jährlichen Impairment-Test eine Unterdeckung des Beteiligungsansatzes festgestellt, erfolgt zum Abschlussstichtag entsprechend eine außerplanmäßige Abschreibung.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf den niedrigeren Wert des beizulegenden Wert am Bilanzstichtag und historischen Anschaffungskosten.

##### **1.1.3. Umlaufvermögen**

###### **1.1.3.1. 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.

## **Anhang**

### **zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

#### **1.1.4. Latente Steuern**

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des für 2023 geltenden Körperschaftsteuersatzes in Höhe von 24% sowie des für 2024 und Folgejahre geltenden Körperschaftsteuersatzes in Höhe von 23% gebildet. Dabei werden auch latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in dem Ausmaß berücksichtigt, soweit überzeugende substantielle Hinweise vorliegen, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis in Zukunft zur Verfügung stehen wird.

#### **1.1.5. Rückstellungen**

##### **1.1.5.1. Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzierung 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.

#### **1.1.6. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **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 abgelaufene Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum 1. Jänner 2022 bis zum 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.

#### 1.2.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 1.673.840,69 (Vorjahr EUR 17.179.350,53) sonstige Forderungen.

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen weisen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,01) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

#### 1.2.2.3. 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 Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen aus dem Ansatz der Geldbeschaffungskosten.

#### 1.2.2.4. Verbindlichkeiten

##### Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.431.080,74	0,00	3.431.080,74	3.431.080,74
<i>Vorjahr</i>	2.916.832,83	2.429.904,37	486.928,46	486.928,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.636,64	51.636,64	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	30.535,79	30.535,79	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.776.617,76	6.776.617,76	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	19.007.321,76	18.830.145,76	177.176,00	177.176,00
davon sonstige	6.776.617,76	6.776.617,76	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	19.007.321,76	18.830.145,76	177.176,00	177.176,00
sonstige Verbindlichkeiten	7.445,87	7.445,87	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	8.041.882,55	8.041.882,55	0,00	0,00
davon aus Steuern	5.115,09	5.115,09	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	5.361,63	5.361,63	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.330,78	2.330,78	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	2.339,34	2.339,34	0,00	0,00
	<b>10.266.781,01</b>	<b>6.835.700,27</b>	<b>3.431.080,74</b>	<b>3.431.080,74</b>
<b>VORJAHR</b>	<b>29.996.572,93</b>	<b>29.332.468,47</b>	<b>664.104,46</b>	<b>664.104,46</b>

**Anhang**  
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 6.776.617,76 (Vorjahr EUR 19.007.321,76) sonstige Verbindlichkeiten.

Im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen derzeit folgende Sicherheiten:

- Buchgrundschuld iHv EUR 4.192.000,00
- Zessionen
- Verpfändung Kontoguthaben
- Garantien

**1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

**Anhang**  
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1.3. Sonstige Angaben

#### 1.3.1. Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren wie im Vorjahr keine Angestellten beschäftigt.

Im ausgewiesenen Gehaltsaufwand sind Vorstandsvergütungen enthalten.

#### 1.3.2. Auswirkungen vom Ukraine Krieg

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 SIGNA KidINVEST Development AG versucht 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

Innsbruck, am 02. Juni 2023



Mag. Manuel Pirolt, 02.06.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirolt



Bernhard Jost, 02.06.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Bernhard Jost

**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
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>												
I. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.976.739,00	0,00	0,00	0,00	19.976.739,00	4.426.987,47	6.451.509,17	80.000,00	0,00	10.798.496,64	15.549.751,53	9.178.242,36

# LAGEBERICHT

## zum Einzelabschluss der SIGNA KidINVEST Development AG zum 31. Dezember 2022

### 1. Geschäftstätigkeit und Organisationsstruktur

SIGNA KidINVEST Development AG wurde am 24. September 2015 (Tag der Unterzeichnung der Satzung) gegründet und am 23. Oktober 2015 im Firmenbuch eingetragen. Sitz des Unternehmens ist Innsbruck. Derzeit besteht eine protokollierte Zweigniederlassung in 1010 Wien, Freyung 3.

Hauptgegenstand des Unternehmens ist die Konzeption und Entwicklung von Immobilienprojekten sowie die Übernahme der Projektstätigkeit, das Management von Immobilien und Beteiligungen, unter anderem das Facility Management sowie Immobilienmakler- und sonstige Beratungstätigkeiten und der Betrieb von Immobilien, wie beispielsweise von Einkaufszentren, Pflegeeinrichtungen, Kindergärten, Horten, Studentenheimen, Parkgaragen, Hotels, etc., auch unter Beauftragung Dritter.

Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand auch über Tochter- und Beteiligungsgesellschaften umsetzen sowie dritte Personen hierfür beauftragen oder zuziehen.

Bislang verfolgte die SIGNA KidINVEST Development AG über ihre Tochtergesellschaften Immobilienprojekte langfristig zu halten und zu vermieten. In 2019 wurde beschlossen, keine neuen Immobilienprojekte zu akquirieren, sondern die bestehenden – soweit noch nicht geschehen – fertig zu entwickeln und anschließend zu veräußern. Die Veräußerung soll aus heutiger Sicht bis zum dritten Quartal 2023 abgeschlossen werden.

Die Strategie wird unverändert in erster Linie durch mittelbare Beteiligungen an mehreren Objektgesellschaften verfolgt.

Die SIGNA KidINVEST Development AG war am 31. Dezember 2022 an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- KidINVEST Verwaltung GmbH (100%)
- KidINVEST Management GmbH (100%)
- KidInvest Vertrieb GmbH (80%)
- KidINVEST Erste Beteiligung GmbH & Co KG (100% Kommanditist)
- KidINVEST Zweite Beteiligung GmbH & Co KG (100% Kommanditist)

### 2. Wirtschaftliches Umfeld

Die SIGNA KidINVEST Development AG ist ein Geschäftsbereich der SIGNA-Gruppe, der in erster Linie in die Entwicklung von öffentlichen Kindertagesstätten („Kitas“) an Standorten mit positiver Bevölkerungsentwicklung in Deutschland investiert.

Die neu errichteten Kindertagesstätten sind langfristig (durchschnittlich 20 Jahre) an kommunale und private Betreiber vermietet. Die Mieten werden wiederum von der jeweiligen Kommune abgesichert.

Die bisherige Strategie der SIGNA KidINVEST Development AG bestand darin, von den fertiggestellten und vermieteten Kitas ca. zwei Drittel langfristig mittelbar im eigenen Bestand zu halten und zu vermieten und ein Drittel der Kitas zu veräußern. Durch Beschluss des Aufsichtsrats wurde die Strategie in 2019 geändert. Im Gegensatz zu einer langfristigen Vermietung wird nunmehr eine vollständige Veräußerung des Kita-Portfolios bis Ende des dritten Quartals 2023 angestrebt. Bis dahin werden die derzeit noch in Bau befindlichen Kitas fertig entwickelt.

Über die Projektgesellschaften, die sich mittelbar im Eigentum der SIGNA KidINVEST Development AG befinden, wurden einzelne besicherte Ankaufs- bzw. Baufinanzierungen mit Loan-to-Value Ratios von bis zu 85% aufgenommen. Aufgrund der geänderten Strategie sind keine weiteren Projektfinanzierungen geplant. Die Projektfinanzierungen für die im Bestand oder in Bau befindlichen Kitas werden mit Closing getilgt.

Die SIGNA KidINVEST Development AG bedient sich unverändert der Kernkompetenzen der SIGNA-Gruppe über Dienstleistungsverträge. Hierdurch wird die professionelle Abwicklung der Projekte gewährleistet als auch die Flexibilität des Unternehmens gewahrt.

### 3. Geschäftsergebnis, Ertragslage (inkl. Kennzahlen)

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 beträgt TEUR -3.821 (*Vorjahr: TEUR -4.881*). Das negative Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen durch Kosten im Zusammenhang mit der Herstellung und Finanzierung der Projektstruktur. Es handelt sich dabei in erster Linie um Leistungen in Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung und -strukturierung sowie um Beratungskosten.

### 4. Vermögens- und Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Der Buchwert des Anlagevermögens der Gesellschaft beträgt insgesamt TEUR 9.178 (*Vorjahr: TEUR 15.550*) und besteht im Wesentlichen aus Anteilen an Tochterunternehmen.

Im Umlaufvermögen weist die Gesellschaft im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.092 (*Vorjahr: TEUR 339*) und Forderungen in Höhe von TEUR 1.674 (*Vorjahr: TEUR 17.179*) aus.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 1.000.000,00 (*Vorjahr: EUR 1.000.000,00*) und ist in 1.000.000 (*Vorjahr: 1.000.000*) Stückaktien zerlegt. Diese lauten auf Namen.

#### Berechnung der Eigenmittelquote

	2022	2021
Eigenkapital	1.629.996,32	3.031.537,12
Gesamtkapital	11.959.468,93	33.101.872,55
<b>EK-Quote</b>	<b>13,63%</b>	<b>9,16%</b>

**Berechnung effektives Fremdkapital**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rückstellungen	62.691,60	73.762,50
Verbindlichkeiten	10.266.781,01	29.996.572,93
abzüglich liquide Mittel	-1.091.835,89	-339.176,75
<b>SUMME</b>	<b>9.237.636,72</b>	<b>29.731.158,68</b>

Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -3.798 (*Vorjahr TEUR -4.837*), aus der Investitionstätigkeit TEUR 6.372 (*Vorjahr: TEUR 588*) und aus der Finanzierungstätigkeit TEUR -1.826 (*Vorjahr: TEUR 2.780*). Das EBIT beträgt im Geschäftsjahr 2022 TEUR -3.798 (*Vorjahr: TEUR -4.856*).

**5. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)**

Wie zuvor dargestellt wurde die bisherige Strategie des langfristigen Haltens von Kindertagesstätten zugunsten einer bis Ende des dritten Quartals 2023 voraussichtlich abzuschließenden vollständigen Veräußerung des heutigen Kita-Portfolios geändert. Die Wertsteigerung erfolgt damit kurzfristig vor allem durch Maximierung der Veräußerungserlöse bei gleichzeitiger Begrenzung bzw. Reduzierung der noch anfallenden Projektkosten. Neue Immobilienprojekte sind aus heutiger Sicht nicht mehr geplant.

**6. Risikoberichterstattung**

Die Gruppe verfügt 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- und Kommunikationspflichten werden innerhalb der verantwortlichen Gruppierungen bzw. Personen aufgeführt. Die gesamte Prozessablaufdokumentation inkl. der Risikomanagement- und Compliance Prozesse werden regelmäßig aktualisiert.

Die Überprüfung der Risikomanagement- und Compliance Prozesse findet im jährlichen Turnus 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 KidINVEST Development AG nur mittelbar an diesen Projektrisiken beteiligt ist. Auf Grund des Einzelobjekt volumens von durchschnittlich EUR 3 Mio. ergibt sich automatisch eine Streuung auf eine Vielzahl von Objekten.

Strategische Risiken und Planungsrisiken:

Der für alle beteiligten Gesellschaften aufgestellte Businessplan wird laufend angepasst, soweit Adaptierungen notwendig erscheinen. Marktentwicklungen, wie etwa die Entwicklung des Grundstückmarktes, Baukosten und der gesetzlichen Förderbedingungen, werden laufend beobachtet.

Zinsrisiko:

Wesentliche Teile der Projektfinanzierungen befinden sich in den einzelnen Grundstücksgesellschaften. Die Finanzierungen werden bei dem aktuell niedrigen Zinsniveau langfristig (teilweise) abgeschlossen und der Zinssatz so gesichert.

Die SIGNA Gruppe unterhält eine weisungsfreie Stabstelle, die SIGNA Financial Services AG, die sich ausschließlich mit der Beschaffung und dem Management von Fremdkapital in der Gruppe befasst. Im Rahmen eines quartalsweisen Reportings wird von dieser Gesellschaft eine umfassende Analyse von möglichen Finanzierungsrisiken und möglichen Unterfinanzierungen, auslaufenden Finanzierungen sowie möglicher Covenantbreaches aller Investments rechtzeitig erstellt.

Währungsrisiko:

Es bestehen zum 31. Dezember 2022 keine Kredite in Fremdwährungen.

Kreditausfallrisiko:

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

Liquiditätsrisiko:

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

Betrug:

Alle Gesellschaften der Gruppe 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:

Die Gruppe 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 – Ziel ist es jedoch, Rechtsstreitigkeiten im Vorfeld so weit wie möglich zu vermeiden.

Aktuell gibt es keine Rechtsstreitigkeiten.

## **7. Umwelt**

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.

Sowohl bei Neu- als auch im Bereich der Bestandsimmobilien bietet sich der SIGNA Gruppe daher die Möglichkeit, einen hohen ökologischen und ökonomischen Wirkungsgrad und damit klimaverantwortlichen Mehrwert zu erzielen. Es ist der SIGNA Gruppe bewusst, dass sie ihren Beitrag durch verantwortungsbewusste Neubauten und Sanierungsmaßnahmen zum Umweltschutz leisten kann und dabei zugleich die Betriebskosten nachhaltig und langfristig senken kann.

Da wir uns unserer Verantwortung gerade auch im Umgang mit Kindern bewusst sind, wird ein hohes Augenmerk auf die Schadstofffreiheit der eingesetzten Materialien gerichtet.

## **8. Soziales**

Als Immobilienunternehmen ist die SIGNA eng in gesellschaftliche Strukturen und Prozesse eingebunden. Wir stellen den Raum zur Verfügung, in dem Menschen arbeiten und wir gestalten mit unseren Immobilien das Lebensumfeld in wirtschaftlichen Zentren. Damit stehen wir auch in einer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst und leisten daher als Unternehmen laufend einen entsprechenden Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität der Menschen und zur Unterstützung bzw. Förderung von Wissenschaft, Kunst und Kultur.

Mit der Errichtung von Kindertagesstätten schaffen wir einen Mehrwert für alle Beteiligten. Die Kommunen können trotz knapper Kassen ihrer gesetzlichen Verpflichtung der Bereitstellung eines Kita-Platzes für die Kinder nachkommen. Betreibern von öffentlichen Kitas stellen wir ein Mietobjekt in einem modernen Standard zur Verfügung, den sie aus eigenen Mitteln nicht errichten können. Den Eltern wird eine kostengünstige Möglichkeit für die tägliche Unterbringung ihrer Kinder geboten. Viele Eltern sind hierauf angewiesen, da ein zweites Einkommen gerade in Ballungsgebieten meist zwingend ist um einen gewissen Lebensstandard halten zu können.

## **9. Governance**

Nach unserer Überzeugung ist eine gute Governance – sie umfasst die Bereiche Corporate Governance und Compliance – eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg des Unternehmens und trägt dazu bei, dass der Unternehmensbestand gesichert, der Unternehmenswert erhalten und ein erfolgreicher Unternehmenskurs weiterentwickelt werden kann. Darüber hinaus fördert eine gute Corporate Governance das Vertrauen der Anleger, Geschäftspartner sowie der Öffentlichkeit. Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle des Unternehmens. Wir entsprechen sämtlichen Empfehlungen des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft, in der jeweils letztgültigen Fassung.

## 10. Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen führte im Geschäftsjahr keine Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung durch.

Innsbruck, 02. Juni 2023



Mag. Manuel Pirolt, 02.06.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirolt  
(Vorstand)



Bernhard Jost, 02.06.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

Bernhard Jost  
(Vorstand)

## **4. Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**SIGNA KidINVEST Development 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 Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrat 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 Aufsichtsrat 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. Christoph Karer.

Linz, 2. Juni 2023

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:  
Mag. Christoph Karer  
Wirtschaftsprüfer

Geschäftszahl: 838

vom 13.07.2023

Gebühr € 389,90 entrichtet

## PROTOKOLL

aufgenommen am 13. (dreizehnten) Juli 2023 (zweitausenddreißig) von mir, Magister Constantin Hoheneck, öffentlichem Notar mit dem Amtssitz in Wien-Innere Stadt und der Amtskanzlei in 1010 Wien, Seilerstätte 28, über die am heutigen Tag in den Räumlichkeiten der SIGNA KidINVEST Development AG, 6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 31, wohin ich mich über Ersuchen begeben habe, abgehaltene -----

### **ordentliche Hauptversammlung**

der

### **SIGNA KidINVEST Development AG**

einer zu FN 441112 w im Firmenbuch eingetragenen Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Innsbruck und der Geschäftsanschrift 6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 31, und über die hiebei in meiner Gegenwart abgegebenen Erklärungen, geführten Verhandlungen und gefassten Beschlüsse. -----

Gegenwärtig sind:

- I. **Von Seiten der Aktionäre:** -----  
 die im angeschlossenen Teilnehmerverzeichnis angeführten Aktionäre beziehungsweise -----  
 deren Vertreter (*Beilage /1*), -----
- II. **Von Seiten des Vorstandes:** -----  
 1. Magister Manuel Pirolt, geboren am 10. (zehnten) Oktober 1983  
 (eintausendneunhundertdreiundachtzig), -----  
 entschuldigt: -----  
 2. Bernhard Jost, geboren am 7. (siebenten) Oktober 1973  
 (eintausendneunhundertdreiundsiebzig), -----
- III. **Von Seiten des Aufsichtsrats:** -----  
 1. Diplomingenieur Christoph Stadlhuber, geboren am 8. (achten) September 1967  
 (eintausendneunhundertsiebenundsechzig), Vorsitzender -----  
 entschuldigt: -----  
 2. Ingenieur Michael Möstl, geboren am 21. (einundzwanzigsten) März 1962  
 (eintausendneunhundertzweiundsechzig), Stellvertreter des Vorsitzenden -----  
 3. Timo Herzberg, geboren am 4. (vierten) Mai 1976  
 (eintausendneunhundertsechundsiebzig), -----
- IV. vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 269725 f, Herr Magister Michael Ahammer, geboren am 20. (zwanzigsten) Jänner 1967 (eintausendneunhundertsiebenundsechzig), -----
- V. der gefertigte Notar. -----

-----  
 Herr Diplomingenieur Christoph Stadlhuber, geboren am 8. (achten) September 1967 (eintausendneunhundertsiebenundsechzig), übernimmt als Vorsitzender des Aufsichtsrats den Vorsitz in der heutigen Hauptversammlung. Der Vorsitzende begrüßt die Erschienenen und stellt fest, dass ----

1. über das gesamte Grundkapital von EUR 1.000.000,- (Euro eine Million) 1.000.000 (eine Million) auf Namen lautende Stückaktien, lautend auf die im Teilnehmerverzeichnis *Beilage /1* ausgewiesenen Rechtsträger, ausgegeben wurden, die im Aktienbuch der Gesellschaft ordnungsgemäß eingetragen sind, -----

2. sämtliche Aktionäre mit per E-Mail und per Einschreiben versandten Einladungen vom 15. (fünfzehnten) Juni 2023 (zweitausenddreißig) eingeladen wurden und die heutige ordentliche Hauptversammlung sohin form- und fristgerecht einberufen wurde,-----
3. in der heutigen Hauptversammlung 2 (zwei) Aktionäre erschienen beziehungsweise vertreten sind, die 900.000 (neunhunderttausend) Stück Aktien repräsentieren, -----
4. die heutige Hauptversammlung sohin beschlussfähig ist, und -----
5. zur Beurkundung der Beschlüsse der heutigen Hauptversammlung Magister Constantin Hoheneck als öffentlicher Notar berufen ist. -----

Das von dem Vorsitzenden unterfertigte, zur Einsichtnahme aufgelegte Teilnehmerverzeichnis ist diesem Protokoll in *Beilage //1* angeschlossen. Das Teilnehmerverzeichnis bleibt während der gesamten Dauer der Hauptversammlung unverändert und es liegt bis zur letzten Abstimmung in der Hauptversammlung auf. -----

Als Form der Ausübung des Stimmrechts bestimmt der Vorsitzende Handaufheben. Weiters bestimmt der Vorsitzende, dass die Stimmenauszählung nach dem Additionsverfahren erfolgt, d.h. die Ja-Stimmen und die Nein-Stimmen werden getrennt gezählt. -----

Der Vorsitzende verliest die allen Aktionären bereits bekannte -----

### **Tagesordnung**

wie folgt:-----

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses samt Anhang zum 31.12.2022, des Lageberichts des Vorstandes und des Berichts des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 -----
2. Beschlussfassung über die Verwendung des im Jahresabschluss 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinns/-verlusts -----
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands -----
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats-----
5. Beschlussfassung über die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats-----
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023-----
7. Sonstiges -----

-----  
 -----  
Zum ersten Punkt der Tagesordnung -----

**„Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses samt Anhang zum 31.12.2022, des Lageberichts des Vorstandes und des Berichts des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022“** -----

Der Vorsitzende legt den vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 269725 f, 4020 Linz, Kudlichstraße 41, geprüften, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen und bereits festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022, Beilage /2, samt Lagebericht des Vorstands, Beilage /3, dessen Gewinnverwendungsvorschlag, Beilage /4, und den Bericht des Aufsichtsrats, Beilage /5, für das Geschäftsjahr 2022 mit dem Antrag vor, diese ohne Verlesung zur Kenntnis zu nehmen.-----

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2022, Beilage /2, samt Lagebericht des Vorstands, Beilage /3, dessen Gewinnverwendungsvorschlag, Beilage /4, und der Bericht des Aufsichtsrats, Beilage /5, für das Geschäftsjahr 2022 zur Kenntnis genommen wurden.-----

-----  
Zum zweiten Punkt der Tagesordnung-----

**„Beschlussfassung über die Verwendung des im Jahresabschluss 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinns/-verlusts“** -----

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2022 EUR 17.508.922,05 (in Worten: Euro siebzehn Millionen fünfhundertachttausend neunhundertzweiundzwanzig Komma nullfünf) beträgt.-----

Der Vorstand hat vorgeschlagen, den im Jahresabschluss 2022 ausgewiesenen Bilanzverlust in Höhe von insgesamt EUR 17.508.922,05 (in Worten: Euro siebzehn Millionen fünfhundertachttausend neunhundertzweiundzwanzig Komma nullfünf) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat hat sich diesem Vorschlag des Vorstandes angeschlossen.-----

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Hauptversammlung möge in einem einheitlichen Abstimmungsvorgang nachstehenden Beschluss fassen: -----

Der im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, *Beilage /2*, ausgewiesene Bilanzverlust in Höhe von insgesamt EUR 17.508.922,05 (in Worten: Euro siebzehn Millionen fünfhundertachttausend neunhundertzweiundzwanzig Komma nullfünf) wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Abstimmung ergibt folgendes Ergebnis:

- a. Zahl der Aktien, für die gültige Stimmen abgegeben wurden: 900.000 (neunhunderttausend)
- b. Anteil des durch diese Stimmen vertretenen Grundkapitals: 90 % (neunzig Prozent)
- c. Gesamtzahl der abgegebenen gültigen Stimmen: 900.000 (neunhunderttausend)
- d. Ja-Stimmen: 900.000 (neunhunderttausend)
- e. Nein-Stimmen: 0 (null)
- f. Enthaltungen: 0 (null)

Gemäß § 128 Abs 1 AktG verkündet der Vorsitzende das Abstimmungsergebnis und stellt den Inhalt des einstimmig gefassten Beschlusses fest: Der im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, *Beilage /2*, ausgewiesene Bilanzverlust in Höhe von insgesamt EUR 17.508.922,05 (in Worten: Euro siebzehn Millionen fünfhundertachttausend neunhundertzweiundzwanzig Komma nullfünf) wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Zum dritten Punkt der Tagesordnung

**„Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands“**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Hauptversammlung möge nachstehende Beschlüsse fassen:

- a. Dem Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, Herrn Magister Manuel Pirolt, geboren am 10. Oktober 1983 (eintausendneunhundertdreiundachtzig), wird für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 (zweitausendzweiundzwanzig) die Entlastung erteilt.

b. Dem Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, Herrn Bernhard Jost, geboren am 7. (siebenten) Oktober 1973 (eintausendneunhundertdreiundsiebzig), wird für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 (zweitausendzweiundzwanzig) die Entlastung erteilt. -----  
-----

Die Abstimmung zur Fassung des Beschlusses a. ergibt folgendes Ergebnis: -----

- a. Zahl der Aktien, für die gültige Stimmen abgegeben wurden: -----  
----- 900.000 (neunhunderttausend)
- b. Anteil des durch diese Stimmen vertretenen Grundkapitals: -----  
----- 90 % (neunzig Prozent)
- c. Gesamtzahl der abgegebenen gültigen Stimmen: -----  
----- 900.000 (neunhunderttausend)
- d. Ja-Stimmen: -----  
----- 900.000 (neunhunderttausend)
- e. Nein-Stimmen: ----- 0 (null)
- f. Enthaltungen: ----- 0 (null)

Die Abstimmung zur Fassung des Beschlusses b. ergibt folgendes Ergebnis: -----

- a. Zahl der Aktien, für die gültige Stimmen abgegeben wurden: -----  
----- 30.000 (dreißigtausend)
- b. Anteil des durch diese Stimmen vertretenen Grundkapitals: -----  
----- 3 % (drei Prozent)
- c. Gesamtzahl der abgegebenen gültigen Stimmen: -----  
----- 30.000 (dreißigtausend)
- d. Ja-Stimmen: -----  
----- 30.000 (dreißigtausend)
- e. Nein-Stimmen: ----- 0 (null)
- f. Enthaltungen: ----- 0 (null)

-----  
-----  
Gemäß § 128 Abs 1 AktG verkündet der Vorsitzende das Abstimmungsergebnis und stellt den Inhalt des einstimmig gefassten Beschlusses fest: Dem Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, Herrn Magister Manuel Pirolt, geboren am 10. Oktober 1983 (eintausendneunhundertdreiundachtzig), wird

für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 (zweitausendzweiundzwanzig) die Entlastung erteilt. Dem Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, Herrn Bernhard Jost, geboren am 7. (siebenten) Oktober 1973 (eintausendneunhundertdreiundsiebzig), wird für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 (zweitausendzweiundzwanzig) die Entlastung erteilt.-----

Zum vierten Punkt der Tagesordnung-----

**„Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats“**-----

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Hauptversammlung möge in einem einheitlichen Abstimmungsvorgang nachstehenden Beschluss fassen:-----

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herrn Diplomingenieur Christoph Stadlhuber, geboren am 8. (achten) September 1967 (eintausendneunhundertsiebenundsechzig), Herrn Ing. Michael Möstl, geboren am 21. (einundzwanzigsten) März 1962 (eintausendneunhundertzweiundsechzig), und Herrn Timo Herzberg, geboren am 4. (vierten) Mai 1976 (eintausendneunhundertsechundsiebzig), wird für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 (zweitausendzweiundzwanzig) jeweils die Entlastung erteilt.-----

Die Abstimmung zur Fassung des Beschlusses ergibt folgendes Ergebnis:-----

Zahl der Aktien, für die gültige Stimmen abgegeben wurden:-----

- 900.000 (neunhunderttausend)
- a. Anteil des durch diese Stimmen vertretenen Grundkapitals:-----
- 90 % (neunzig Prozent)
- b. Gesamtzahl der abgegebenen gültigen Stimmen:-----
- 900.000 (neunhunderttausend)
- c. Ja-Stimmen:-----
- 900.000 (neunhunderttausend)
- a. Nein-Stimmen:----- 0 (null)
- b. Enthaltungen:----- 0 (null)
-

-----  
 Gemäß § 128 Abs 1 AktG verkündet der Vorsitzende das Abstimmungsergebnis und stellt den Inhalt des einstimmig gefassten Beschlusses fest: Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herrn Diplomingenieur Christoph Stadlhuber, geboren am 8. (achten) September 1967 (eintausendneuhundertsiebenundsechzig), Herrn Ing. Michael Möstl, geboren am 21. (einundzwanzigsten) März 1962 (eintausendneuhundertzweiundsechzig), und Herrn Timo Herzberg, geboren am 4. (vierten) Mai 1976 (eintausendneuhundertsechundsiebzig), wird für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 (zweitausendzweiundzwanzig) jeweils die Entlastung erteilt. -----  
 -----

Zum fünften Punkt der Tagesordnung -----

**„Beschlussfassung über die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats“** -----  
 -----

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Hauptversammlung möge in einem einheitlichen Abstimmungsvorgang nachstehenden Beschluss fassen: -----  
 -----

Vor dem Hintergrund, dass sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft auf eine Vergütung für ihre Tätigkeit für das Geschäftsjahr 2022 verzichtet haben, wird die Vergütung mit EUR 0,- (in Worten Euro Null) festgelegt. -----  
 -----

Die Abstimmung ergibt folgendes Ergebnis: -----

- a. Zahl der Aktien, für die gültige Stimmen abgegeben wurden: -----  
 ----- 900.000 (neunhunderttausend)
- b. Anteil des durch diese Stimmen vertretenen Grundkapitals: -----  
 ----- 90 % (neunzig Prozent)
- c. Gesamtzahl der abgegebenen gültigen Stimmen: -----  
 ----- 900.000 (neunhunderttausend)
- d. Ja-Stimmen: -----  
 ----- 900.000 (neunhunderttausend)
- e. Nein-Stimmen: ----- 0 (null)
- f. Enthaltungen: ----- 0 (null)
-

Gemäß § 128 Abs 1 AktG verkündet der Vorsitzende das Abstimmungsergebnis und stellt den Inhalt des einstimmig gefassten Beschlusses fest: Vor dem Hintergrund, dass sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft auf eine Vergütung für ihre Tätigkeit für das Geschäftsjahr 2022 verzichtet haben, wird die Vergütung mit EUR 0,- (in Worten Euro Null) festgelegt.-----

-----  
Zum sechsten Punkt der Tagesordnung-----

**„Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023“**-----

-----  
 Der Vorsitzende verweist auf den diesbezüglichen Vorschlag des Aufsichtsrats, *Beilage /6*, und informiert die Hauptversammlung, dass der Abschlussprüfer vor Erstattung des Vorschlages des Aufsichtsrats, *Beilage /6*, dem Aufsichtsrat (i) eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über das für das vorangegangene Geschäftsjahr von der Gesellschaft und von mit dieser verbundene Unternehmen erhaltene Entgelt vorgelegt, (ii) über seine Einbeziehung in ein gesetzliches Qualitätssicherungssystem berichtet und (iii) dargelegt hat, dass keine Umstände vorliegen, die die Besorgnis einer Befangenheit oder Ausgeschlossenheit begründen könnten. Weiters informiert der Vorsitzende die Hauptversammlung, dass (iv) der Abschlussprüfer vor Erstattung des Vorschlages des Aufsichtsrats, *Beilage /6*, dem Aufsichtsrat eine Dokumentation jener Schutzmaßnahmen vorgelegt hat, die getroffen worden sind, um eine unabhängige und unbefangene Prüfung sicherzustellen. -----

-----  
 Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Hauptversammlung möge in einem einheitlichen Abstimmungsvorgang nachstehenden Beschluss fassen: -----

-----  
 Für das Geschäftsjahr 2023 wird die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 269725 f, 4020 Linz, Kudlichstraße 41, zum Abschlussprüfer gewählt. -----

-----  
 Die Abstimmung ergibt folgendes Ergebnis: -----

- a. Zahl der Aktien, für die gültige Stimmen abgegeben wurden: -----  
 ----- 900.000 (neunhunderttausend)
- b. Anteil des durch diese Stimmen vertretenen Grundkapitals: -----  
 ----- 90 % (neunzig Prozent)
- c. Gesamtzahl der abgegebenen gültigen Stimmen: -----

- 900.000 (neunhunderttausend)
- d. Ja-Stimmen: -----  
----- 900.000 (neunhunderttausend)
- e. Nein-Stimmen: ----- 0 (null)
- f. Enthaltungen: ----- 0 (null)

-----

Gemäß § 128 Abs 1 AktG verkündet der Vorsitzende das Abstimmungsergebnis und stellt den Inhalt des einstimmig gefassten Beschlusses fest: Für das Geschäftsjahr 2022 wird die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 269725 f, 4020 Linz, Kudlichstraße 41, zum Abschlussprüfer gewählt. -----

-----

Zum siebenten Punkt der Tagesordnung -----

**„Sonstiges“** -----

-----

Dem Vorsitzenden liegen zu diesem Tagesordnungspunkt keine Wortmeldungen vor. -----

-----

Da somit sämtliche Tagesordnungspunkte behandelt sind, schließt der Vorsitzende die heutige ordentliche Hauptversammlung der SIGNA KidINVEST Development AG und dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme. -----

-----

Beilage /1 Teilnehmerverzeichnis -----

Beilage /2 Jahresabschluss zum 31.12.2022 -----

Beilage /3 Lagebericht des Vorstands -----

Beilage /4 Gewinnverwendungsvorschlag -----

Beilage /5 Bericht des Aufsichtsrats -----

Beilage /6 Vorschlag des Aufsichtsrats für die Wahl des Abschlussprüfers -----

-----

Hierüber wurde dieses Protokoll von mir, Notar, aufgenommen und vom Herrn Vorsitzenden unterfertigt. -----

-----

Innsbruck, am 13. (dreizehnten) Juli 2023 (zweitausenddreißig) -----



Vorsitzender



MAG. CONSTANTIN HOHENECK  
öff. Notar

**Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands**  
über den im Jahresabschluss 2022 ausgewiesenen Bilanzverlust der  
**SIGNA KidINVEST Development AG**

Der Vorstand der SIGNA KidINVEST Development AG schlägt der Hauptversammlung vor, den zum 31. Dezember 2022 im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzverlust in Höhe von EUR 17.508.922,05 (in Worten: Euro siebzehn Millionen fünfhundertachttausend neunhundertzweiundzwanzig Komma nullfünf) auf neue Rechnung vorzutragen.



Bernhard Jost, 05.06.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

---

Bernhard Jost

Der Vorstand:



Mag. Manuel Pirolt, 05.06.2023  
qualifizierte elektronische Signatur

---

Mag. Manuel Pirolt

**Bericht des Aufsichtsrats  
der SIGNA KidINVEST Development AG  
über das Geschäftsjahr 2022**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 vier Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat wurde im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung 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 und die Abschlussprüfung überwacht.

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. Der Aufsichtsrat hat 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 tritt auch der Aufsichtsrat aufgrund der eigenen Prüfung bei.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Dieser ist damit festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstandes den Bilanzverlust in Höhe von EUR 17.508.922,05 (in Worten: Euro siebzehn Millionen fünfhundertachttausend neunhundertzweiundzwanzig Komma nullfünf) auf neue Rechnung vorzutragen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Wien, am -5. Juni 2023

Für den Aufsichtsrat  
der Vorsitzende:



DI Christoph Stadlhuber