



Jahresabschluss 31.12.2022

FN 493291d

FIRMA

SIGNA RFR US Selection AG

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Aktiengesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

20.12.2023

UNTERZEICHNET VON

Mag. Manel Pirolt, geb 10.10.1983

am 13.12.2023

PRÜFWERT: 436ffe9749b7507ea0614cf493cb41ae

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	265.281.031,16	222.731
Anlagevermögen	169.786.614,89	135.447
Finanzanlagen	169.786.614,89	135.447
Anteile an verbundenen Unternehmen	169.786.614,89	135.447
Umlaufvermögen	92.590.572,36	87.284
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	90.262.500,18	87.276
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	90.262.500,18	87.276
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.860.197,06	87.200
Guthaben bei Kreditinstituten	2.328.072,18	8
Rechnungsabgrenzungsposten	2.846.669,68	0
Aktive latente Steuern	57.174,23	0
PASSIVA	265.281.031,16	222.731
Eigenkapital	174.935.800,43	148.436
eingefordertes Grundkapital	70.000,00	70
Grundkapital	70.000,00	70
davon eingezahlt	70.000,00	70
Kapitalrücklagen	177.320.663,11	148.487
Bilanzverlust	-2.454.862,68	-121
davon Verlustvortrag	-121.393,24	-159
Rückstellungen	132.680,19	87
Verbindlichkeiten	90.212.550,54	74.207
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	27.189.199,32	74.141
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4,94	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.308.913,58	74.141
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.438.027,38	74.141
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	19.903.632,02	66

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	3,07	0
sonstige betriebliche Erträge	2.100,00	0
Personalaufwand	-129.394,23	0
Löhne und Gehälter	-104.091,52	0
soziale Aufwendungen	-25.302,71	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-963.067,00	-221
Zwischensumme - Betriebserfolg	-1.090.358,16	-221
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.002.219,31	1.389
davon aus verbundenen Unternehmen	4.999.548,25	1.389
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.299.004,82	-1.127
davon betreffend verbundene Unternehmen	-3.363.414,07	-1.127
Zwischensumme - Finanzerfolg	-1.296.785,51	262
Ergebnis vor Steuern	-2.387.143,67	41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	53.674,23	-4
Ergebnis nach Steuern	-2.333.469,44	38
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	-2.333.469,44	38
VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-121.393,24	-159
BILANZVERLUST	-2.454.862,68	-121

SIGNA RFR US Selection AG

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 gemäß § 221 UGB um eine große Kapitalgesellschaft. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 kommen die Rechtsfolgen für eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB zur Anwendung. Da die Größenkriterien des § 221 UGB im Jahr 2022 zum zweiten Mal überschritten wurden, treten gemäß § 221 Abs 4 UGB die Rechtsfolgen der Größenänderung ab dem Jahr 2023 ein.

Die Gesellschaft ist Konzernmutter iSd § 15 AktG und erstellt seit dem Jahr 2021 (Zeitpunkt der Erstkonsolidierung: 31. Dezember 2021) 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. Der Konzernabschluss wird beim Landesgericht Innsbruck offengelegt.

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 bewertet. Im Falle von erkennbaren dauerhaften Wertminderungen wurde eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag vorgenommen.

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. 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% 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.

SIGNA RFR US Selection AG

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.1.5. Rückstellungen

1.1.5.1. Sonstige Rückstellungen

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

1.1.6. Genussrechte

Auf die Detailangabe unter 1.2.2.5. wird verwiesen.

1.1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.1.8. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden grundsätzlich mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

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

Zur Absicherung von Währungsrisiken wurden Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst, wenn das Kriterium der Gleichartigkeit, durch Fristenkongruenz und Währungsidentität, erfüllt war. Die kompensatorische Bewertung der Wechselkursänderungen wurde in Höhe des niedrigeren der beiden Beträge von auf die gleiche Fremdwährung lautenden und zugleich fälligen Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten vorgenommen.

1.1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

SIGNA RFR US Selection AG

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 vom 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. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen im Wesentlichen aus der abgegrenzten zusätzlichen Verzinsung (Optionsentgelt), die sich aus der Differenz zwischen dem Barwert und dem Rückzahlungsbetrag des Wandelgenussrechts Tranche 2022 ergibt. Auf die Details unter 1.2.2.5. wird verwiesen.

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 folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2022	Aktiv 31.12.2021	Bewegungen 2022
Geldbeschaffungskosten	246.164,88	0,00	246.164,88
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	246.164,88	0,00	246.164,88
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	57.174,23	0,00	57.174,23

1.2.2.4. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 70.000,00 (Vorjahr: EUR 70.000,00) und ist in 70.000 Stückaktien (Vorjahr: 70.000 Stückaktien) zerlegt. Diese lauten auf Namen.

In den gebundenen Kapitalrücklagen ist die Option aus dem Wandelgenussrecht Tranche 2022 in der Höhe von insgesamt EUR 3.342.554,27 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten. Auf die Details unter 1.2.2.5. wird verwiesen.

1.2.2.5. Genussrechte

SIGNA RFR US Selection AG hat im Geschäftsjahr 2022 ein Wandelgenussrecht in Höhe von USD 19 Mio. pliziert. Das Genussrecht weist im Wesentlichen folgende Bedingungen auf:

- Nachrangigkeit im Sinne des § 67 Abs. 3 Insolvenzordnung, gegenüber allen anderen Verbindlichkeiten, gleichrangig zu anderen Genussrechtskapitalien.
- Genussscheinrendite in Höhe von 6,0% p.a. sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind, zahlbar jeweils am 31.05. des jeweiligen Folgejahres, frühestens jedoch mit Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses:
 - Genussscheinrendite findet im Jahresüberschuss Deckung;
 - Die Auszahlung führt zu keinem Bilanzverlust und sie findet im ausschüttbaren Bilanzgewinn des Geschäftsjahres Deckung;

SIGNA RFR US Selection AG

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

- Vorhandensein einer Mindestliquiditätsreserve;
- Nicht ausbezahlte Mindestgewinnanteile werden vorgetragen und mit Zinseszinsen vergütet;
- Verlusttragung nachdem vorrangig das Eigenkapital der Emittentin durch Jahresfehlbeträge belastet und verbraucht wurde.
- Das Wandelgenussrecht kann jederzeit zwischen 15.04.2027 und 30.04.2027 durch einseitige Erklärung des Genussscheininhabers in Aktien gewandelt werden.
- Die Bewertung des Wandlungsrechts wurde nach der Restwertmethode vorgenommen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Genussscheinbedingungen hinsichtlich Wandlungspreis einen Abschlag vom NAV in Höhe von 20% vorsehen.

1.2.2.6. VerbindlichkeitenAufgliederung:

	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	4,94	4,94	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	298.825,02	298.825,02	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>66.347,78</i>	<i>66.347,78</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.308.913,58	61.870.886,20	8.438.027,38	8.438.027,38
<i>Vorjahr</i>	<i>74.140.961,28</i>	<i>0,00</i>	<i>74.140.961,28</i>	<i>74.140.961,28</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	57.338,20	57.338,20	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	70.251.575,38	61.813.548,00	8.438.027,38	8.438.027,38
<i>Vorjahr</i>	<i>74.140.961,28</i>	<i>0,00</i>	<i>74.140.961,28</i>	<i>74.140.961,28</i>
sonstige Verbindlichkeiten	19.604.807,00	853.635,06	18.751.171,94	18.751.171,94
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
VORJAHR	90.212.550,54	63.023.351,22	27.189.199,32	27.189.199,32
	<i>74.207.309,06</i>	<i>66.347,78</i>	<i>74.140.961,28</i>	<i>74.140.961,28</i>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 57.338,20 (EUR 0,00) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und EUR 70.251.575,38 (EUR 74.140.961,28) sonstige Verbindlichkeiten.

Das Management geht davon aus, dass eine Rückführung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nur nach Maßgabe des Zahlungseingangs der kurzfristigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zu erfolgen hat.

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Im Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 425.369,05 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

SIGNA RFR US Selection AG

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.2.3.1. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen für Genussrechte in Höhe von EUR 1.299.462,21 (Vorjahr: EUR 0,00), Zinsen für Kassascheine in Höhe von EUR 749.351,25 (Vorjahr: EUR 0,00) und Zinsen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.363.414,07 (Vorjahr: EUR 1.126.555,96) enthalten.

1.3. Sonstige Angaben

1.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

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

Mag. Manuel Pirolt, geb. 10. Oktober 1983, vertritt seit 30. Juli 2019 selbstständig.

Mit Beschluss vom 12. November 2021 (Eintragung im Firmenbuch: 4. Jänner 2022) waren im Geschäftsjahr folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

- Dr. Alfred Gusenbauer, geb. 08. Februar 1960 (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Aby Rosen, geb. 16. Mai 1960 (Ausichtsratsvorsitzender Stellvertreter)
- Timo Herzberg, geb. 4. Mai 1976 (Mitglied)
- Dr. Alexander Koblischek, geb. 15. September 1970 (Mitglied)

Im Geschäftsjahr 2022 wurden wie im Vorjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

1.3.2. Auswirkungen von 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 indirekte Auswirkungen auf ganz Europa und die USA 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 RFR US Selection AG versucht diesen Auswirkungen durch ein aktives Management 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 28. Juli 2023



Mag. Manuel Pirolt, 28.07.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirolt



**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	135.446.511,62	34.340.103,27	0,00	0,00	169.786.614,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135.446.511,62	169.786.614,89