

Landesgericht Innsbruck
Maximilianstraße 4
6020 Innsbruck

Innsbruck, am 02.09.2023

Einordnung gemäß § 277 Abs 4 UGB

FN 353435h

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB ist die SIGNA Prime Selection AG im Geschäftsjahr 2022 in die Größenklasse **große Kapitalgesellschaft** einzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen



Manuel PIROLT

Mag. Manuel Pirolt



Timo Herzberg

Timo Herzberg



Tobias Sauerbier



Claus STADLER

DI Claus Stadler

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. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. eingefordertes Grundkapital		71.663.624,00	63.852.751,00
1. Software		679.437,37	1.019.156,06	übernommenes Grundkapital		71.663.624,00	63.852.751,00
				einbezahltes Grundkapital		71.663.624,00	63.852.751,00
II. Finanzanlagen				II. Kapitalrücklagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.066.593.415,83		3.805.580.582,34	1. gebundene	3.106.925.831,17		2.359.739.916,48
2. Beteiligungen	261.415.200,00		0,00	2. nicht gebundene	252.000.000,00		252.000.000,00
davon Anteile an assoziierten Unternehmen	261.415.200,00		0,00			3.358.925.831,17	2.611.739.916,48
		<u>5.328.008.615,83</u>	<u>3.805.580.582,34</u>	III. Bilanzgewinn		853.827.090,80	999.151.067,40
		5.328.688.053,20	3.806.599.738,40	davon Gewinnvortrag		778.859.076,45	599.558.865,88
B. UMLAUFVERMÖGEN						4.284.416.545,97	3.674.743.734,88
I. Vorräte				B. HYBRIDKAPITAL		1.339.000.000,00	1.302.000.000,00
1. noch nicht abrechenbare Leistungen		2.100,00	0,00	C. RÜCKSTELLUNGEN			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	2.892.735,88		3.015.071,15
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	378.759,66		1.813.489,91	2. sonstige Rückstellungen	11.160.782,60		8.644.827,65
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.145.792.214,30		2.755.328.917,06			14.053.518,48	11.659.898,80
davon aus Lieferungen und Leistungen	136.613,51		31.960,89	D. VERBINDLICHKEITEN			
davon sonstige	2.145.655.600,79		2.755.296.956,17	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	312,08		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	805.958.469,81		1.031.956.496,22	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	312,08		0,00
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	451.756,97		0,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.450.707,64		4.428.388,84
davon sonstige	451.756,97		0,00	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.990,43		3.619,01
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	347.375.394,85		279.328.345,15	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.450.707,64		4.428.388,84
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	55.639.318,50		106.170.401,48	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.888.266.905,95		1.892.883.691,99
		<u>2.493.998.125,78</u>	<u>3.036.470.752,12</u>	davon aus Lieferungen und Leistungen	4.480,47		223.873,32
III. Wertpapiere und Anteile				davon sonstige	1.888.262.445,48		1.892.658.818,67
1. sonstige Wertpapiere und Anteile		2.504.616,11	18.857.194,05	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.014.377.509,96		469.579.026,53
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		64.702.195,99	104.524.875,97	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	873.889.395,99		1.423.304.665,46
		<u>2.561.207.037,88</u>	<u>3.159.852.822,14</u>	4. sonstige Verbindlichkeiten	388.023.210,21		113.601.561,71
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		21.311.292,96	24.401.292,02	davon aus Steuern	4.517.940,91		24.435.333,20
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		8.004.816,29	8.463.423,66	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	98.081,38		34.012,31
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	388.023.210,21		103.512.763,90
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		10.088.797,81
SUMME AKTIVA		7.919.211.200,33	6.999.317.276,22	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		2.281.741.135,88	2.010.913.642,54
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		1.407.851.739,89	577.520.179,27
						<u>873.889.395,99</u>	<u>1.433.393.463,27</u>
				SUMME PASSIVA		7.919.211.200,33	6.999.317.276,22

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	11.201.355,94	10.529.391,26
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	45.308,16	53.989,61
b. übrige	242.031,42	203.474,46
	287.339,58	257.464,07
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.838.866,73	2.110.061,38
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	22.207.928,39	6.495.389,92
b. soziale Aufwendungen	1.437.848,56	1.095.781,59
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-4.950,04	25.260,02
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	135.999,60	91.169,43
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	1.306.799,00	979.352,14
	23.645.776,95	7.591.171,51
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	339.826,77	340.193,73
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	258.154,05	292.700,79
b. übrige	19.446.179,14	20.951.145,32
	19.704.333,19	21.243.846,11
7. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 6 (BETRIEBSERGEBNIS)	-34.040.108,12	-20.498.417,40
8. Erträge aus Beteiligungen	205.205.000,00	499.374.845,00
davon aus verbundenen Unternehmen	205.205.000,00	499.374.845,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.082.094,19	84.583.456,39
davon aus verbundenen Unternehmen	77.268.270,55	72.444.212,85
10. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens und Finanzanlagen und Finanzanlagen	3.720.539,93	0,00
davon Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.150.000,00	0,00
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	2.150.000,00	0,00
11. Aufwendungen aus Genussrechten	0,00	0,00
davon Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.150.000,00	0,00
12. Aufwendungen aus Genussrechten	0,00	0,00
davon Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.150.000,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	96.751.812,67	68.644.491,01

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

	2022 EUR	2021 EUR
davon betreffend verbundene Unternehmen	<u>84.251.586,50</u>	<u>57.667.806,80</u>
14. ZWISCHENSUMME AUS Z 8 BIS 13 (FINANZERGEBNIS)	<u>202.814.741,59</u>	<u>515.313.810,38</u>
15. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 7 UND Z 14)	168.774.633,47	494.815.392,98
16. Zinsen Genussrecht	-105.204.196,05	-95.085.054,92
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.397.576,93	138.136,54
davon latente Steuern	320.397,10	15.973,44
davon Körperschaftsteuer aus Gruppenbesteuerung	<u>-11.815.599,03</u>	<u>27.038,10</u>
18. ERGEBNIS NACH STEUERN	<u>74.968.014,35</u>	<u>399.592.201,52</u>
19. JAHRESÜBERSCHUSS	74.968.014,35	399.592.201,52
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>778.859.076,45</u>	<u>599.558.865,88</u>
21. BILANZGEWINN	<u>853.827.090,80</u>	<u>999.151.067,40</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 2010 (Zeitpunkt der Erstkonsolidierung: 31. Dezember 2010) 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 ist beim Landes- als Handelsgericht Innsbruck offengelegt.

Gruppenbesteuerung: Seit dem Kalenderjahr 2011 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 dargestellt.

1.1.2. Anlagevermögen

1.1.2.1. Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	5

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.1.2.2. 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.

1.1.2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten am Bilanzstichtag bewertet. Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

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.

1.1.3. Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

1.1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungskosten 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. Genussrechte

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.

1.1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.1.9. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Im Falle der Deckung durch Termingeschäfte wird die Bewertung unter Berücksichtigung des Terminkurses durchgeführt.

1.1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich 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

Name und Sitz	Höhe der Beteiligung		Eigenkapital EUR	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag EUR	Geschäfts- jahr
	gesamt (%)	mittelbar (%)			
SIGNA Warenhaus Immobilien Holding GmbH, Wien	100,00%		376.008.188,47	-19.356.726,69	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>368.752.090,24</i>	<i>-1.912.640,94</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Assets GmbH, Wien	100,00%		526.498.966,96	20.904.388,13	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>510.522.778,83</i>	<i>-2.544.077,05</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Capital Invest GmbH, Wien	100,00%		2.351.985.347,64	-134.994.087,55	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>1.866.890.645,44</i>	<i>-5.374.297,17</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime GmbH & Co OG, Wien	100,00%	50,00%	1.046.896,53	-6.405,72	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>1.053.302,25</i>	<i>-1.302,40</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Capital Invest GmbH & Co OG, Wien	100,00%	50,00%	131.398,37	-7.922,08	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>123.677,71</i>	<i>-10.962,36</i>	<i>2021</i>
SIGNA Real Estate Management GmbH, Wien	100,00%		6.977.870,43	4.786.518,17	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>17.691.352,26</i>	<i>11.742.317,39</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime CM 2017 GmbH, Wien	100,00%		985.071,08	317.181,00	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>667.890,08</i>	<i>252.028,55</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Swiss GmbH, Wien	100,00%		92.102.157,80	-7.370,04	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>92.099.527,84</i>	<i>-8.440,50</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Great Britain GmbH, Wien	100,00%		191.638.605,64	-7.305.322,39	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00%</i>		<i>27.973,38</i>	<i>-7.026,62</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime 2021 Vier AT GmbH & Co KG, Wien	100,00%		276.631.341,83	-9.773,84	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00%</i>		<i>10.000,00</i>	<i>-6.718,74</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Luxemburg S.á.r.l., Luxemburg	100,00%	90,00%	531.233.007,57	-4.331.317,52	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>90,00%</i>	<i>515.297.654,35</i>	<i>-1.776.859,44</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Finance Management S.á.r.l., Luxemburg	100,00%		32.915,63	2.727,58	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>30.188,05</i>	<i>2.102,11</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime CM 2019 S.C.S., Luxemburg	100,00%	0,10%	-5.143,39	5.695,15	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,10%</i>	<i>529,42</i>	<i>66.845,28</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Finance 2019 S.C.S., Luxemburg	100,00%	0,10%	-7.700,96	4.183,13	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,10%</i>	<i>13.074,27</i>	<i>21.994,27</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Finance 2020 Management S.a.r.l., Luxemburg	100,00%		29.052,12	2.108,85	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>26.943,27</i>	<i>1.249,02</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Finance 2020 S.C.S., Luxemburg	100,00%	0,10%	191.110,85	123.506,38	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,10%</i>	<i>17.604,47</i>	<i>136.872,39</i>	<i>2021</i>

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Name und Sitz	Höhe der Beteiligung		Eigenkapital EUR	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag EUR	Geschäfts- jahr
	gesamt (%)	mittelbar (%)			
SIGNA Prime Capital Market S.C.S., Luxemburg	100,00%	0,10%	-12.112,91	-15.607,24	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,10%</i>	<i>33.494,33</i>	<i>-1.120.929,48</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Finance 2023 Bond S.C.S., Luxemburg	100,00%	0,10%	-5.490,10	-26.861,47	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,10%</i>	<i>-9.546,52</i>	<i>-16.609,17</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Zuerich 2021 Management S.a.r.l., Luxemburg	100,00%		23.183,02	2.233,59	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>45.949,43</i>	<i>17.354,12</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Zuerich 2021 S.C.S., Luxemburg	100,00%	0,10%	-1.956.479,86	-383.086,05	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,10%</i>	<i>-1.573.393,81</i>	<i>-1.574.393,81</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co KG, Deutschland	100,00%		-25.124,85	-95.042,98	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>-24.383,92</i>	<i>-40.383,92</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime CM 2021 S.C.S., Luxemburg	100,00%	0,10%	804,87	36.503,09	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,10%</i>	<i>-30.675,75</i>	<i>-31.675,75</i>	<i>2021</i>
SIGNA Prime Green Finance 2021 Management GmbH, Deutschland	100,00%		18.324,05	-474,88	2022
<i>Vorjahr</i>	<i>100,00%</i>		<i>18.798,93</i>	<i>-6.201,07</i>	<i>2021</i>

Darüber hinaus ist SIGNA Prime Selection AG unbeschränkt haftende Gesellschafterin der SIGNA Prime GmbH & Co OG sowie SIGNA Prime Capital Invest GmbH & Co OG.

1.2.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	378.759,66	378.759,66	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.813.489,91</i>	<i>1.813.489,91</i>	<i>0,00</i>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.145.792.214,30	1.339.833.744,49	805.958.469,81
<i>Vorjahr</i>	<i>2.755.328.917,06</i>	<i>1.723.372.420,84</i>	<i>1.031.956.496,22</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	136.613,51	136.613,51	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>31.960,89</i>	<i>31.960,89</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	2.145.655.600,79	1.339.697.130,98	805.958.469,81
<i>Vorjahr</i>	<i>2.755.296.956,17</i>	<i>1.723.340.459,95</i>	<i>1.031.956.496,22</i>
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	451.756,97	451.756,97	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	451.756,97	451.756,97	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	347.375.394,85	291.736.076,35	55.639.318,50
<i>Vorjahr</i>	<i>279.328.345,15</i>	<i>173.157.943,67</i>	<i>106.170.401,48</i>
VORJAHR	2.493.998.125,78	1.632.400.337,47	861.597.788,31
	3.036.470.752,12	1.898.343.854,42	1.138.126.897,70

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 136.613,51 (Vorjahr: EUR 31.960,89) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und EUR 2.145.678.447,96 (Vorjahr: EUR 2.755.296.956,17) sonstige Forderungen.

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

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

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 18.606.958,72 (Vorjahr: EUR 11.534.367,55) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

1.2.2.3. Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen im Wesentlichen aus der abgegrenzten zusätzlichen Verzinsung (Optionsentgelt), die sich aus der Differenz zwischen dem Barwert und dem Rückzahlungsbetrag der Wandelgenussrechte Tranchen 2020 und 2022 ergeben. Auf die Details unter 1.2.2.6. wird verwiesen.

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 Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen aus dem Ansatz der Geldbeschaffungskosten sowie aus den steuerlichen Verlustvorträgen.

	Aktiv 31.12.2022	Aktiv 01.01.2022	Bewegungen 2022
Steuerliche Verlustvorträge	12.324.938,60	11.891.784,60	433.154,00
Geldbeschaffungskosten	22.383.248,48	21.961.910,04	421.338,44
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	34.708.187,08	33.853.694,64	854.492,44
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	8.004.816,29	8.463.423,66	-458.607,37

Latente Steuern iVm Anteilen an Tochtergesellschaften wurden im Sinne von § 198 Abs 10 Z 3 UGB nicht angesetzt.

Zur Aktivierung latenter Steuern aus Verlustvorträgen diente eine aus der Unternehmensplanung abgeleitete Steuerplanungsrechnung, in welcher sowohl bereits verwirklichte als auch beabsichtigte, hinreichend konkretisierte und realisierbare Sachverhalte berücksichtigt werden.

1.2.2.5. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 71.663.624,00 (Vorjahr: EUR 63.852.751,00) und ist in 71.663.624 Stückaktien (Vorjahr: 63.852.751 Stückaktien) zerlegt. Diese lauten auf Namen.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 1. August 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 750.000.025,46 erhöht.

In den gebundenen Kapitalrücklagen sind die Optionen aus den Wandelgenussrechten Tranche 2020 und Tranche 2022 in der Höhe von insgesamt EUR 37.663.241,97 (Vorjahr: EUR 32.636.479,74) enthalten. Auf die Details unter 1.2.2.6. wird verwiesen.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.2.2.6. Genussrechte

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Nominalkapital	1.339.000.000,00	1.302.000.000,00
Aufgelaufene Mindestgewinnanteile (Sonstige Verbindlichkeiten)	85.846.357,46	78.129.371,57
Abgrenzung Substanzwertsteigerungsanteil (Sonstige Rückstellungen)	2.931.835,60	928.767,12
Gesamt	1.427.778.193,06	1.381.058.138,69

SIGNA Prime Selection AG hat zwölf unterschiedliche Genussrechte platziert ("7%- Tranche 2014", "7%-Tranche 2015", "6%-Tranche 2016", "7%-Tranche 2017", "6%-Tranche 2018", "6%-Tranche 2019", "6%-Tranche 2020", "6% + 3,5%-Tranche 2020", "6% + 2%-Tranche 2020", "7%-Tranche 2021" bzw. "7%-Tranche 2021", "6% + 3,5%-Tranche 2022").

Tranche	Verzinsung	Volumen				Laufzeitende
		platziert EUR	refinanziert EUR	31.12.2022 EUR	davon konvertibel EUR	
2014	7%	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	0,00	31.12.2023
2015	7%	300.000.000,00	180.000.000,00	120.000.000,00	0,00	31.12.2024
2016	6%	245.000.000,00	100.000.000,00	145.000.000,00	0,00	31.12.2026
2017	7%	300.000.000,00	0,00	300.000.000,00	0,00	31.12.2037
2018	6%	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	0,00	31.12.2028
2019	6%	120.000.000,00	0,00	120.000.000,00	0,00	31.12.2029
2020	6%	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00	31.12.2030
2020	6% + 3,5%	250.000.000,00	0,00	250.000.000,00	250.000.000,00	31.12.2030
2020	6% + 2%	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	0,00	31.12.2030
2021	7%	137.000.000,00	0,00	137.000.000,00	0,00	31.12.2037
2021	7%	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	0,00	31.12.2041
2022	6% + 3,5%	37.000.000,00	0,00	37.000.000,00	37.000.000,00	30.10.2030

Die Tranchen 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 ao Kündigungsrecht der Genussscheininhaber.
- Mindestgewinnanteil des oben angeführten Prozentsatzes, sofern die nachstehenden Gewinnanteilsvoraussetzungen erfüllt sind, zahlbar jeweils nach Feststellung des Jahresabschlusses:
 - Gewinnanteil findet im Jahresüberschuss Deckung;
 - Die Auszahlung führt zu keinem Bilanzverlust und sie findet im ausschüttbaren Bilanzgewinn des Geschäftsjahres Deckung;
 - 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.
- Die Gesellschaft hat Genussscheinkapital in mehreren Tranchen platziert. Das Nominalkapital wird zum Rückzahlungsbetrag bilanziert.
- Der laufende Mindestgewinnanteil, der nach der Feststellung des Jahresabschlusses zur Zahlung fällig wird, wurde für das Jahr 2022 in voller Höhe passiviert (Sonstige Rückstellungen). Die Mindestgewinnanteile der Vorjahre wurden jeweils in voller Höhe geleistet.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Zusätzliche Bedingungen der Tranche 2020 – Wandelgenussrecht:

- Das Wandelgenussrecht kann bis zum Ablauf des 30.04.2025 durch einseitige Erklärung des Genussscheininhabers in Aktien gewandelt werden.
- Hierbei handelt es sich um Genussscheine mit 6 % vorrangiger Genussscheinrendite (jährlich fällig) sowie 3,5% vorrangiger Genussscheinrendite (fällig in zwei Tranchen, zum Ende des fünften Laufzeitjahres und zum Rückzahlungstag).
- Die Bewertung des Wandlungsrechts wurde nach dem Black & Scholes-Modell vorgenommen. Dieses ermittelt das Optionsentgelt anhand von den folgenden Faktoren:
 - Marktwert der Aktien zum Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrages
 - Kaufpreis der Aktien lt. Optionsvertrag
 - Verbleibende Zeit bis zum Verfall der Call-Option
 - Risikofreier Zinssatz
 - Erwartete Preisentwicklung der Aktien, Volatilität der Aktienpreise

Zusätzliche Bedingungen der Tranche 2021 - 6% + 2%

- Im Zeitpunkt der Rückzahlung steht den Genussrechtinhabern eine in Summe maximale 8%-ige Verzinsung (Cap) zu, sofern diese in der Substanzwertsteigerung einschließlich der „Stillen Reserven“ im Liegenschaftsportfolio Deckung findet (Substanzwertsteigerungsanteil).
- Hinsichtlich der Substanzwertsteigerungs-Komponente wurde die Vorsorge mit 100% angesetzt. Es wurde somit für die zeitanteilige zusätzliche Verzinsung von 2% p.a. inklusive Zinseszinsen auf Basis von 8% p.a. aus dem Titel der Substanzwertsteigerung zur Gänze vorgesorgt (Sonstige Rückstellungen). Unter der Annahme, dass die Mindestgewinnanteile laufend bedient werden und die Substanzwertsteigerung in voller Höhe eintritt, sind zum 31.12.2030 in Summe TEUR 2.932 zusätzlich zum Nominalkapital zur Zahlung fällig.

Zusätzliche Bedingungen der Tranche 2022 – Wandelgenussrecht:

- Das Wandelgenussrecht kann bis zum Ablauf des 30.04.2025 durch einseitige Erklärung des Genussscheininhabers in Aktien gewandelt werden.
- Eine Wandlung der Tranche 2022 ist nur gemeinsam mit einer Wandlung der Tranche 2020 möglich und führt zu einer maximalen Beteiligung des Genussscheininhabers im Ausmaß von insgesamt 4,665729% der Anteile. Ein allfälliger Differenzbetrag ist durch Barzahlung auszugleichen.
- Es handelt sich um Genussscheine mit 6 % vorrangiger Genussscheinrendite (jährlich fällig) sowie 3,5% vorrangiger Genussscheinrendite (fällig in zwei Tranchen, zum 30.12.2025 und zum Rückzahlungstag).
- Die Bewertung des Wandlungsrechts wurde nach dem Black & Scholes-Modell vorgenommen. Dieses ermittelt das Optionsentgelt anhand von den folgenden Faktoren:
 - Marktwert der Aktien zum Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrages
 - Kaufpreis der Aktien lt. Optionsvertrag
 - Verbleibende Zeit bis zum Verfall der Call-Option
 - Risikofreier Zinssatz
 - Erwartete Preisentwicklung der Aktien, Volatilität der Aktienpreise

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
RÜCKSTELLUNGEN					
Steuerrückstellungen	3.015.071,15	1.866.990,38	0,00	1.744.655,11	2.892.735,88
<i>Vorjahr</i>	4.950.369,73	2.079.826,77	0,00	144.528,19	3.015.071,15
sonstige Rückstellungen	8.644.827,65	7.671.060,53	45.000,00	10.232.015,48	11.160.782,60
<i>Vorjahr</i>	9.769.926,01	9.767.901,01	2.025,00	8.644.827,65	8.644.827,65
	11.659.898,80	9.538.050,91	45.000,00	11.976.670,59	14.053.518,48
VORJAHR	14.720.295,74	11.847.727,78	2.025,00	8.789.355,84	11.659.898,80

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Die Steuerrückstellungen betreffen einerseits die erwartete Zahllast der Unternehmensgruppe, andererseits eine Vorsorge für übernommene steuerrechtliche Verluste von Gruppenmitgliedern. In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten sowie eine Rückstellung für Gehaltsaufwendungen und Aufsichtsrats-Vergütungen enthalten.

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
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	312,08	312,08	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.450.707,64	5.450.707,64	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.428.388,84</i>	<i>4.428.388,84</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.990,43	3.990,43	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>3.619,01</i>	<i>3.619,01</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.888.266.905,95	1.014.377.509,96	873.889.395,99	353.667.075,24	520.222.320,75
<i>Vorjahr</i>	<i>1.892.883.691,99</i>	<i>469.579.026,53</i>	<i>1.423.304.665,46</i>	<i>870.345.932,25</i>	<i>552.958.733,21</i>
davon aus Lieferungen und Leistungen	4.460,47	4.460,47	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>223.873,32</i>	<i>223.873,32</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon sonstige	1.888.262.445,48	1.014.373.049,49	873.889.395,99	353.667.075,24	520.222.320,75
<i>Vorjahr</i>	<i>1.892.659.818,67</i>	<i>469.355.153,21</i>	<i>1.423.304.665,46</i>	<i>870.345.932,25</i>	<i>552.958.733,21</i>
sonstige Verbindlichkeiten	388.023.210,21	388.023.210,21	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>113.601.561,71</i>	<i>103.512.763,90</i>	<i>10.088.797,81</i>	<i>10.088.797,81</i>	<i>0,00</i>
davon aus Steuern	4.517.940,91	4.517.940,91	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>24.435.333,20</i>	<i>24.435.333,20</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	98.081,38	98.081,38	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>34.012,31</i>	<i>34.012,31</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	2.281.741.135,88	1.407.851.739,89	873.889.395,99	353.667.075,24	520.222.320,75
VORJAHR	2.010.913.642,54	577.520.179,27	1.433.393.463,27	880.434.730,06	552.958.733,21

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen sonstige Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaften SIGNA Prime CM 2017 GmbH, Georg-Coch-Platz Immobilien OG, München, Alte Akademie I A Beteiligung S.a r.l., SIGNA Prime Finance 2020 S.C.S., SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co KG, SIGNA Prime Zuerich 2021 S.C.S., SIGNA Prime CM 2021 S.C.S., Rengasse 2 Immobilien KG und München, Bahnhofplatz 7 Holding S.a.r.l.,

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen EUR 4.460,47 (Vorjahr: EUR 223.873,32) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und EUR 1.888.262.445,48 (Vorjahr: EUR 1.892.659.818,67) sonstige Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen erhaltene Darlehen von diversen Konzerngesellschaften.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen EUR 4.517.940,91 (Vorjahr: EUR 24.435.333,20) Verbindlichkeiten aus Steuern und EUR 98.081,38 (Vorjahr: EUR 34.012,31) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 520.222.320,75 (Vorjahr: EUR 552.958.733,21).

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Im Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 105.189.949,75 (Vorjahr: EUR 88.241.059,58) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

1.2.2.9. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag lagen Haftungen für Tochter- und Projektgesellschaften im Ausmaß von insgesamt EUR 2.691.637.343,46 (Vorjahr: EUR 1.810.541.787,32) vor; davon aus Garantien in Höhe von EUR 2.680.987.343,46 (Vorjahr: EUR 1.799.147.839,57).

Weiters hat die SIGNA Prime Selection AG eine harte Patronatserklärung für die Betriebssicherheit, Modernisierung und Umbaumaßnahmen ihrer Tochtergesellschaft Köln, Hohe Straße 41-53 Immobilien GmbH & Co. KG abgegeben.

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 Prime CM 2017 GmbH, Wien	4,00%	AT0000A1X101	315.000.000	40.000.000	355.000.000	30.04.2047
SIGNA Prime CM 2017 GmbH, Wien	3,50%	AT0000A21PP7	50.000.000	-	50.000.000	30.04.2047
SIGNA Prime CM 2017 GmbH, Wien	3,25%	AT0000A25AV8	49.500.000	-	49.500.000	31.11.2029
SIGNA Prime Finance 2020 S.C.S., Luxemburg	3,00%	AT0000A2HRT5	201.500.000	-	201.500.000	30.11.2023
SIGNA Prime Capital Market S.C.S, Luxemburg	3,00%		27.500.000	-	27.500.000	26.08.2042
SIGNA Prime CM 2021 S.C.S., Luxemburg	1,50%		75.000.000	-	75.000.000	31.12.2024

Anleihen mit Nennwert in GBP (nicht verbrieft):

Emittentin	Verzinsung	ISIN	Volumen			Laufzeitende
			31.12.2021 GBP	Neuausgabe GBP	31.12.2022 GBP	
SIGNA Prime Great Britain GmbH, Wien	10,00% + SONIA		0,00	90.000.000	90.000.000	20.08.2023

Die Anleihen weisen im Wesentlichen folgende Bedingungen auf:

- Ausgabekurs beträgt 100%.
- Die Zinsen sind nachträglich jährlich bzw. quartalsweise fällig.
- Die Zahlung von fälligen Beträgen unter der Anleihe wird den Inhabern durch die SIGNA Prime Selection AG unwiderruflich und unbedingt garantiert.

Zusätzliche Bedingungen Anleihe SIGNA Prime Great Britain GmbH (Umtauschanleihe):

- Der Anleiheinhaber kann zum Ende der Laufzeit anstelle einer Tilgung der Anleihe in bar die Tilgung durch Übereignung von Gesellschaftsanteilen verlangen.
- Die Verzinsung erfolgt mit einem Zinssatz von 10,00% p.a. zuzüglich eines variablen Aufschlages in Höhe der SONIA Rate (Sterling Overnight Index Average).

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Genussscheine

Emittentin	Verzinsung	Volumen			Laufzeitende
		31.12.2021 EUR	Neuausgabe EUR	31.12.2022 EUR	
München, Bahnhofplatz 7 Holding S.a r.l., Luxemburg	12,00%	0,00	187.000.000	187.000.000	29.03.2029

Die Genussscheine weisen im Wesentlichen folgende Bedingungen auf:

- Die Verzinsung erfolgt jährlich. Angefallene Zinsen werden bis zur Fälligkeit mitverzinst.
- Die angelaufenen Zinsen sind zum Rückzahlungstag fällig.
- Die Zahlung von fälligen Beträgen unter den Genussscheinen wird den Inhabern durch die SIGNA Prime Selection AG unwiderruflich und unbeding garantiert.

Schuldscheindarlehen

Darlehensnehmer	Verzinsung	Volumen			Laufzeitende
		31.12.2021 EUR	Neuausgabe EUR	31.12.2022 EUR	
SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co. KG, Deutschland	2,250% - fix	26.500.000		26.500.000	08.10.2024
SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co. KG, Deutschland	2,25% - variabel	68.000.000		18.500.000	08.10.2024
SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co. KG, Deutschland	2,250% - fix	4.500.000		4.500.000	08.10.2026
SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co. KG, Deutschland	2,25% - variabel	14.000.000		14.000.000	08.10.2026
SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co. KG, Deutschland	2,50% - fix	36.000.000		36.000.000	09.10.2028
SIGNA Prime Green Finance 2021 GmbH & Co. KG, Deutschland	2,50% - variabel	1.000.000		1.000.000	09.10.2028

Die Schuldscheindarlehen weisen im Wesentlichen folgende Bedingungen auf:

- Die Verzinsung erfolgt mit einem fixen oder einem variablen Zinssatz. Der variable Zinssatz ergibt sich aus dem jeweiligen EURIBOR-Referenzzinssatz zuzüglich einer Marge.
- Die Zinsen sind nachträglich jährlich bzw. halbjährlich fällig.
- Die Zahlung von fälligen Beträgen aus den Schuldscheindarlehen wird den Darlehensgebern durch die SIGNA Prime Selection AG unwiderruflich und unbeding garantiert.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

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	450.555,72	0,00	0,00	0,00
Management Fee	1.812.157,45	4.741.571,95	161.848,41	222.169,95
Erlöse aus Weiterverrechnungen	48.399,93	854.818,60	385.525,27	734.140,29
noch nicht fakturierte Erlöse	-387.163,67	-1.370,00	0,00	0,00
Sonstige Umsatzerlöse	1.420.030,30	530.021,82	142.431,32	86.218,60
Summe	3.343.979,73	6.125.042,37	689.805,00	1.042.528,84
2021	Österreich	Deutschland	Luxemburg	Sonstige
Accounting Fee	481.537,36	0,00	0,00	0,00
Management Fee	1.774.268,86	4.136.435,97	185.954,37	270.448,67
Erlöse aus Weiterverrechnungen	1.258,39	425.409,79	22.676,28	90.498,45
noch nicht fakturierte Erlöse	645.660,61	1.370,00	0,00	874.021,03
Sonstige Umsatzerlöse	1.340.493,01	549.454,84	135.747,67	-405.844,04
Summe	4.243.218,23	5.112.670,60	344.378,32	829.124,11

1.2.3.1. Personalaufwand

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

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 135.999,60 (Vorjahr: EUR 91.169,43) ausschließlich Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen (beitragsorientierte Zusagen).

Die Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 EUR	2021 EUR
Vorstandsmitglieder	75.754,85	37.435,00
Sonstige Arbeitnehmer	60.244,75	53.734,43
Summe	135.999,60	91.169,43

1.2.3.2. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.2.3.3. Erträge bzw. Aufwendungen aus Beteiligungen:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Erträge aus Kapitalgesellschaften (Konzern)	205.205.000,00	499.374.845,00
	205.205.000,00	499.374.845,00

Bei den Erträgen aus Kapitalgesellschaften handelt es sich Ausschüttungen diverser Tochtergesellschaften für das Jahr 2022.

1.2.3.4. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag reduzieren das Ergebnis vor Steuern um EUR 97.625,00 (Vorjahr: EUR 95.125,00). Zusätzlich wurden Erträge aus der Steuergruppe in Höhe von EUR 3.440.471,98 (Vorjahr: EUR -27.038,10) an die Gruppenmitglieder weiterbelastet (Erträge aus der Steuerumlage).

Latente Steuern

Aus den Bewegungen der latenten Steuern für das Jahr 2022 ergibt sich ein Aufwand iHv EUR 320.397,10.

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:

- Mag. Manuel Pirolt (CFO), geb. 10. Oktober 1983, vertritt seit 19. Juni 2013 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen
- Timo Herzberg (CEO), geb. 4. Mai 1976, vertritt seit 1. Jänner 2017 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen
- Tobias Sauerbier; geb. 14. Juli 1977; vertritt seit 1. März 2019 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen
- DI Claus Stadler (COO), geb. 4. Juli 1970; vertritt seit 1. April 2020 gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

Im Geschäftsjahr war folgende Person als Prokurist tätig:

- Bernhard Jost, geb. 7. Oktober 1973, vertritt seit 28. April 2015 gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

- Dr. Alfred Gusenbauer, geb. 8. Februar 1960 (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Dr. Karl Stoss, geb. 26. November 1956 (Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertreter)
- Matthias Cordier, geb. 13. Februar 1981 (Mitglied) bis 29.07.2022
- Robert Peugeot, geb. 25. April 1950 (Mitglied)
- Dr. Susanne Riess-Hahn, geb. 3. Jänner 1961 (Mitglied)
- Dr. Jürgen-Johann Rupp; geb. 3. November 1956 (Mitglied)
- KR Karl Samstag, geb. 3. Dezember 1944 (Mitglied)
- Dr. Karl Sevelde, geb. 31. Jänner 1950 (Mitglied)
- Rainer de Backere, geb. 13. August 1942 (Mitglied) bis 29.07.2022
- Karl Gernandt, geb. 21. Juli 1960 (Mitglied)
- Dipl. Ing. Stadlhuber, geb. 08.09.1967 (Mitglied) seit 29.07.2022
- Michael Siefert, geb. 06.08.1971 (Mitglied) seit 29.07.2022

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Berichtszeitraum EUR 20.264.772,56 (Vorjahr: EUR 2.680.484,58) und beinhalten fixe Bezüge in Höhe von EUR 1.128.072,83 (Vorjahr: EUR 1.019.398,53), variable Bezüge in Höhe von EUR 6.486.865,33 (Vorjahr: EUR 1.661.086,05) und Teilprämien für laufende Projekte in Höhe von EUR 12.649.834,40 (Vorjahr: EUR 0,00). Die Bezüge der Vorstandsmitglieder bei verbundenen Unternehmen betragen im Berichtszeitraum insgesamt EUR 1.783.026,74 (Vorjahr: EUR 1.994.154,56). An frühere Vorstandsmitglieder (einschließlich Hinterbliebener) wurden keine Bezüge gewährt.

Es wurden keine Kredite an Organe der Gesellschaft gewährt.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von EUR 860.000,00 (Vorjahr: EUR 761.500,00) 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 zweiundzwanzig Angestellte (Vorjahr: fünfundzwanzig Angestellte) beschäftigt. Ab dem Jahr 2022 wird die Mitarbeiteranzahl in Vollzeitäquivalent angegeben. Der Vorjahresbetrag wurde entsprechend angepasst.

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.

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

1.3.4. 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.

1.3.5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Angaben zu den Aufwendungen für den Abschlussprüfer unterbleiben nach § 238 Z 18 UGB, da diese im Konzernabschluss der SIGNA Prime 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 Prime Selection AG hat im Geschäftsjahr 2022 keine Geschäfte unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Innsbruck, am 05. Mai 2023



Manuel Pirott, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirott
(Vorstand)



Timo Herzberg, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Timo Herzberg
(Vorstand)



Claus Stadler, 05.05.2023
qualifizierte elektronische Signatur

DI Claus Stadler
(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. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	1.698.593,44	0,00	0,00	0,00	1.698.593,44	679.437,38	339.718,69	0,00	0,00	1.019.156,07	1.019.156,06	679.437,37
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	108,08	108,08	0,00	0,00	0,00	108,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.698.593,44	0,00	0,00	0,00	1.698.593,44	679.437,38	339.718,69	0,00	0,00	1.019.156,07	1.019.156,06	679.437,37
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.580.582,34	1.261.162.833,49	0,00	0,00	5.066.743.415,83	0,00	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	3.805.580.582,34	5.066.593.415,83
2. Beteiligungen	0,00	261.415.200,00	0,00	0,00	261.415.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	261.415.200,00
davon Anteile an assoziierten Unternehmen	0,00	261.415.200,00	0,00	0,00	261.415.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	261.415.200,00
	3.805.580.582,34	1.522.578.033,49	0,00	0,00	5.328.158.615,83	0,00	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	3.805.580.582,34	5.328.008.615,83
SUMME ANLAGENSPIEGEL	3.807.279.175,78	1.522.578.141,57	108,08	0,00	5.329.857.209,27	679.437,38	489.826,77	0,00	0,00	1.169.156,07	3.806.599.738,40	5.328.688.053,20

L A G E B E R I C H T

zum Einzelabschluss der SIGNA Prime Selection AG zum 31.12.2022

Geschäftstätigkeit und Organisationsstruktur

SIGNA Prime Selection AG (SIGNA Prime) wurde am 14. Oktober 2010 (Tag der Unterzeichnung der Satzung) gegründet und am 29. Oktober 2010 im Firmenbuch eingetragen. Sitz des Unternehmens ist Innsbruck. Seit dem Jahr 2012 existiert in Wien 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 Prime Selection AG ist Konzernmutter iSd § 15 AktG und erstellt einen Konzernabschluss iSd § 245a UGB nach international anerkannten Rechnungslegungsstandards (IFRS), soweit diese von der EU übernommen wurden.

Das Geschäftsmodell der SIGNA Prime baut auf zwei Kerngeschäftsstrategien auf:

- Bestandsportfolio: Investition in Bestandsimmobilien in exzellenten Lagen mit langfristigen Mietern
- New Investments: Investitionen in Immobilien in bester Lage, die durch eine aktive Entwicklungs- Strategie besonderes Wertsteigerungspotential aufweisen

Der SIGNA Prime Konzern ist einer der größten europäischen Bestandhalter von Gewerbeimmobilien. Aufgrund stabiler Mieterträge und exzellenten innerstädtischen Lagen zählen die Immobilien der SIGNA Prime Gruppe zu nachgefragten Anlageobjekten. Das Portfolio zeichnet sich durch eine einzigartige Mischnutzung der Immobilien sowie lange durchschnittliche Mietlaufzeiten bei geringen Leerstandsdaten aus, die zu einer breiten Risikodiversifikation führen.

Die Mittel der SIGNA Prime wurden bzw. werden im Wesentlichen zum Erwerb und zur Bewirtschaftung des Premium-Immobilienportfolios eingesetzt.

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 von einer Pandemie in eine Endemie entwickelte 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 Prime, Deutschland, Österreich und, seit dem Ankauf von Selfridges, Großbritannien, erwiesen sich weiterhin als krisenresistenter. In diesen drei Ländern wurden 2022 Arbeitslosenquoten von jeweils 2,9%, 4,5% und 3,8% 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 führten 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 Logistikimmobilien (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 Logistikimmobilien (15%) weiterhin zum Großteil der Transaktionen beitrugen (CBRE).

Im Vergleich dazu blieb das Transaktionsvolumen in Großbritannien mit EUR 71,8 Mrd. 2022 relativ stabil (CBRE). Anders als der deutschsprachige Raum profitiert der britische Markt von einem starken Transaktionsaufkommen durch ausländische Investoren. So wurden mehr als 50% der Transaktionen durch Auslandsinvestoren getätigt, allem voran amerikanische und asiatische (CBRE UK).

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

Im Sommer schloss die SIGNA Prime den Erwerb von zwei Selfridges-Trophy Assets ab und erweiterte somit ihr Innenstadtportfolio auf das Vereinigte Königreich. Die Immobilien im Wert von rund 3,5 Mrd. € wurden im Joint-Venture mit der Central Group erworben.

Operative Meilensteine prägten auch den Bereich New Investments: Die Behörden stellten Baugenehmigungen für die Projekte MAHÜ 10-18 bzw. nach Re-Branding LAMARR (Wien), Hauptwache (Frankfurt), Elbtower (Hamburg), Bauer Palazzo (Venedig), Bahnhofplatz bzw. nach Re-Branding CORBINIAN (München), Marktplatz (Basel), Carsch-Haus (Düsseldorf) sowie MYND und P1 (beide Berlin) aus. Damit zusammenhängend laufen Bautätigkeiten in vielen Projekten bereits auf Hochtouren.

Zu den in 2022 neu gewonnenen Mietern zählen der führende Co-Working-Anbieter IWG, der Versicherungsdienstleister AON, der Medizindienstleister ETERNO und die Immobilienverwaltung KISSEL – alle im Projekt Elbtower, dessen Erwerb wir u.a. aufgrund der hervorragenden Vermietungsquote abschließen konnten. Im Projekt CORBINIAN unterschrieb die Anwaltskanzlei Noerr einen Mietvertrag über 15.000 m².

Im Juni veröffentlichte SIGNA Prime ihren Nachhaltigkeitsbericht 2021 der die Anforderungen der GRI-Standards in der „Kern“-Option erfüllt. Neben Statusberichten zum Vorjahr sind darin auch Schwerpunkte für 2022 beschrieben. Zu diesen zählte u.a. die Konformitätsprüfung unserer Projekte auf EU-Taxonomie, diverse Arbeiten zur Messung und Eindämmung von Klimarisiken sowie Vertiefungen und Verbesserungen unserer ESG-Daten. Auf Basis einer umfassenden Aktualisierung unseres ESG-Risk-Ratings vergab Sustainalytics der SIGNA Prime im Geschäftsjahr 2022 eine Note von 9,7 und stufte uns damit in die beste der vier Kategorien („vernachlässigbares Risiko“) ein. Hiermit liegen wir weltweit unter den besten 2 % aller bewerteten Unternehmen.

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 zu überdurchschnittlich hohen Inflationsraten führten. Die Zentralbanken entschieden sich in Folge zu mehreren Zinsschritten und läuteten damit ein Ende des Niedrigzinsumfeldes ein. Die langfristig zinsgesicherten Kredite im Bestandsportfolio der SIGNA Prime stellen in diesem Umfeld einen unschätzbaren strategischen Wert dar, wiewohl die Konditionen sich für neue Kredite und Prolongationen verteuerten. Positive Effekte erzielte das Portfolio aufgrund der überwiegend vollindexierten Mietverträge.

In einer Kapitalerhöhung über 750 Mio. € wurden rd. 7,8 Mio. Aktien ausgegeben. Die Kühne Holding des deutschen Logistikunternehmers ist nach SIGNA zweitgrößte Aktionärin und hält aktuell 10 % an der SIGNA Prime.

Michael Siefert und Christoph Stadlhuber sind neue Aufsichtsräte der SIGNA Prime. Als Kapitalvertreter von Madison International Realty ersetzt Herr Siefert Matthias Cordier.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 beträgt TEUR 74.968 (*Vorjahr: TEUR 399.592*). Das positive Jahresergebnis wurde im Wesentlichen durch Beteiligungserträge, Zinserträge sowie Erlöse aus einer Management Fee für Steuerungsfunktionen im SIGNA Prime Selection Konzern erwirtschaftet. Das EBIT beträgt im Jahr 2022 TEUR 167.444 (*Vorjahr: TEUR 478.876*).

Vermögens und Finanzlage

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt insgesamt TEUR 5.328.009 (*Vorjahr: TEUR 3.806.000*) und im Umlaufvermögen weist die Gesellschaft im Wesentlichen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.145.792 (*Vorjahr: TEUR 2.755.329*) und sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 347.375 (*Vorjahr: TEUR 279.328*) aus.

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 71.663.624 (*Vorjahr: EUR 63.852.751*) wobei das gesamte Kapital in 71.663.624 Stückaktien (*Vorjahr: 63.852.751 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 71,01% (*Vorjahr: 71,10%*).

Das effektive Fremdkapital (Rückstellungen, zuzüglich Verbindlichkeiten, abzüglich liquider Mittel) beläuft sich auf rd. TEUR 2.231.092 (*Vorjahr: TEUR 1.918.049*).

Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 207.637 (*Vorjahr: TEUR 469.345*), aus der Investitionstätigkeit TEUR -565.208 (*Vorjahr: TEUR -445.758*) und aus der Finanzierungstätigkeit TEUR 306.015 (*Vorjahr: TEUR -63.209*).

Prognosebericht

Die laufend durchgeführten aktiv- und passivseitigen Maßnahmen unterstützen die Portfolioaktivitäten der SIGNA Prime Gruppe. Das innerstädtische Bestandsportfolio profitiert von einem unverändert hohem Vermietungsgrad und langfristigen Miet- und Finanzierungslaufzeiten. Die Kombination fixer Zinsen mit indexierten Mieten bei rasch steigenden Verbraucherpreisen ergibt strategiekonform wachsende operative Überschüsse aus dem Bestandsportfolio, wenngleich die Konditionen im Bereich nicht zinsgesicherter Instrumente analog mit dem Zinsniveau ebenfalls nach oben tendieren. Das Ergebnis von SIGNA Prime 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.

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.

Risikoberichterstattung

Der SIGNA Prime 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 aufgeführt. 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 Prime Selection AG und den SIGNA Prime 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 im 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. Darüber hinaus wurde Wert auf die Streuung dieser Risiken gelegt, weshalb die Investitionen auf ein Projektportfolio in unterschiedlichen Innenstadtlagen europäischer Großstädte 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. Hier werden bei Neuabschlüssen fast ausschließlich Fixzinsvereinbarungen gewählt. Für allfällige bestehende variabel vereinbarte Kredite wurden Caps oder SWAPS abgeschlossen, um sich gegen ein steigendes Zinsniveau abzusichern.

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

Gegen Ende des Geschäftsjahres 2022 wurden 100% der Anteile an diesem externen Dienstleister in der Schweiz und Deutschland erworben. Die verbleibenden Anteile an der österreichischen Gesellschaft dieses externen Dienstleisters werden im folgenden Geschäftsjahr erworben.

Währungsrisiko:

Die SIGNA Prime Gruppe hat zum 31. Dezember 2022 hauptsächlich Verbindlichkeiten in Euro. Generell wird die Strategie verfolgt, alle Fremdwährungsrisiken zu vermeiden bzw. ausnahmslos abzusichern.

Kreditausfallsrisiko:

Aufgrund der hohen Mieterdiversifikation ist das Kreditrisiko durch ausfallende Mietzahlungen erfahrungsgemäß eingeschränkt. Eventuelle Mietrückstände werden gezielt eingefordert. Im Bereich der New Investments wird das Kreditausfallsrisiko durch eingehende Prüfung jedes Investments minimiert. Die Collection Rate im Gesamtportfolio der SIGNA Prime im Geschäftsjahr 2022 betrug 99%.

Liquiditätsrisiko:

In enger Zusammenarbeit mit den Hausverwaltungen wird versucht, Leerstände und Mietrückstände gering zu halten bzw. mit geeigneten Maßnahmen zu bekämpfen. Die Liquiditätsplanung des SIGNA Prime Selection Konzerns wird laufend im Management besprochen und mit den Liquiditätsplänen der Projekte abgestimmt und aktualisiert. Die direkten Finanzierungen der SIGNA Prime Selection AG wurden im Geschäftsjahr 2022 zurückgezahlt. Finanzierungen über Finanzierungsgesellschaften werden regelmäßig prolongiert und es wird versucht, diese zu verlängern.

Die SIGNA Prime 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 Immobilien kann ein Liquiditätsrisiko hinsichtlich des An- oder Verkaufs von Immobilien entstehen, dem die Gruppe durch zeitliche oder vertragliche Steuerungen entgegnet. Der künftigen Erhöhung von Baukosten wird durch den Abschluss variabler Vertragsbestandteile begegnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der SIGNA Prime 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 Vertragsunterlagen und Joint Venture Mechanismen wird sichergestellt, dass jedes Joint Venture auf „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 Prime 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 Prime 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 Risikomanagementsystem der SIGNA Prime 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 Prime 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 Prime 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. Sowohl bei Neu- als auch im Bereich der Bestandsimmobilien bietet sich dem SIGNA Prime 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 Prime kontinuierlich an einer Dekarbonisierungsstrategie.

Als Immobilienunternehmen ist die SIGNA Prime eng in gesellschaftliche Strukturen und Prozesse eingebunden. SIGNA Prime stellt den Raum zur Verfügung, in dem Menschen arbeiten während wir mit unseren Immobilien das Lebensumfeld in wirtschaftlichen Zentren gestalten, das über die Generationen hinweg Bestand haben wird. Unser Ziel ist es, den Betrieb der Immobilien zukunftsfähig zu gestalten.

Um auch den Mietern der Immobilien eine bewusste, umweltschonende Nutzung leichter zu machen, setzt der Konzern seit 2021 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 Prime 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 Prime Selection Konzern bewusst, dass er durch verantwortungsbewusste Neubauten und Sanierungsmaßnahmen einen Beitrag zum Umweltschutz leisten kann und dabei zugleich die Betriebskosten nachhaltig und langfristig senken kann. Daher strebt der SIGNA Prime Selection Konzern bei allen Projektentwicklungen die höchsten Nachhaltigkeitszertifizierungen und Green Building-Standard 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 ganzheitliche 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 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 im Jahr 2023 in Vorbereitung auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) überprüft und aktualisiert wird. Die für die SIGNA Prime wesentlichen Themen lassen sich in die vier Handlungsfelder „Nachhaltige Gebäude“, „Starke Gemeinschaften“, „Attraktiver Arbeitgeber“ und „Verantwortungsvolle Unternehmensführung“ zusammenfassen.

Der stetige Unternehmenserfolg des SIGNA Prime 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 und achten intensiv auf die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen. Beispielsweise finden regelmäßig Personalentwicklungs- und Feedbackgespräche 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 Prime Diversitätsbeauftragte

ernannt. Für die gesamte Personalarbeit der SIGNA Prime ist die Abteilung Human Resources (HR) verantwortlich. Sie besteht aus HR Operations und HR Controlling und berichtet direkt an den Vorstand der SIGNA Prime.

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 Prime anwendbaren Empfehlungen des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft, in der jeweils letztgültigen Fassung. Es existiert innerhalb des SIGNA Prime 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 Prime 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 Prime 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, 05. Mai 2023



Manuel Pirolet, 05.05.2023
qualificato elettronico: Signatura

Mag. Manuel Pirolet
(Vorstand)



DI Claus Stadler, 05.05.2023
qualificato elettronico: Signatura

DI Claus Stadler
(Vorstand)



Tobias Sauerbier, 05.05.2023
qualificato elettronico: Signatura

Tobias Sauerbier
(Vorstand)



Timo Herzberg, 05.05.2023
qualificato elettronico: Signatura

Timo Herzberg
(Vorstand)

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**SIGNA Prime 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 Dr. Helge Löffler.

Linz, 5. Mai 2023

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:
Dr. Helge Löffler
Wirtschaftsprüfer

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

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

Der Vorstand der SIGNA Prime Selection AG schlägt der Hauptversammlung vor, von dem zum 31. Dezember 2022 im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt EUR 853.827.090,80 (in Worten: Euro achthundertdreißig Millionen achthundertsiebenundzwanzigtausend neunzig Komma achtzig) auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Vorstand:



Claus Stadler, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

DI Claus Stadler



Timo Herzberg, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Timo Herzberg



Mag. Manuel Pirolt, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Mag. Manuel Pirolt



Tobias Sauerbier, 05.06.2023
qualifizierte elektronische Signatur

Tobias Sauerbier

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

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 sieben 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 56. Sitzung am 28. Februar 2022 wurde dem Aufsichtsrat über die Investitionsmöglichkeit Selfridges berichtet und allfällige Auswirkungen auf das Budget der Gesellschaft dargestellt.

In der 57. 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, besprochen.

In der 58. Sitzung am 24. Mai 2022 erfolgte der Beschluss des Erwerbs von Selfridges-Immobilien in London und Manchester basierend auf einem detaillierten Bericht des Vorstands.

In der 59. Sitzung am 22. Juni 2022 stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2021 fest. Zudem wurde der Bericht des Aufsichtsrats, der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes, und diverse weitere Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung beschlossen. Weiters wurde dem Aufsichtsrat über den finalen Bericht der Net Asset-Value-Bewertung berichtet.

In der 60. Sitzung am 07. Juli 2022 fasste der Aufsichtsrat die für die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung erforderlichen Beschlüsse.

In der 61. 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 62. 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 Prime Selection AG tagte im Geschäftsjahr 2022 24 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 853.827.090,80 (in Worten: Euro

achthundertdreiundfünfzig Millionen achthundertsiebenundzwanzigtausend und neunzig
Komma achtzig) auf neue Rechnung, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Wien, am _____

- 5. Juni 2023

Für den Aufsichtsrat
der Vorsitzende:



Dr. Alfred Gusenbauer

 Elektronische Verlautbarungs- und
Informationsplattform des Bundes

SIGNA Prime Selection AG (353435h)

Veröffentlicht auf EVI am 20.10.2023

Bilanz veröffentlicht

Stichtag Samstag, den **31. Dezember 2022**

SIGNA Prime Selection AG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Anhänge zur Veröffentlichung

201023_SIGNA Prime Selection AG_2022.PDF (176.7 Kb)

Verantwortlich für den Inhalt: SIGNA Prime Selection AG (353435h)

<https://www.evi.gv.at/b/pi/blv-nqv>