



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 248643b

FIRMA

CA Immo International Holding GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

29.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: b5a188d70992856a963a471569c99a36

Mag. Peter Pros, geb 11.12.1965

am 29.05.2025

Mag. Claudia Höbart, geb 04.07.1974

am 29.05.2025

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	1.800.939.001,43	1.827.113
Anlagevermögen	1.756.048.123,75	1.768.437
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,00	0
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
Sachanlagen	0,00	0
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0
davon Grundwert	0,00	0
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0
Finanzanlagen	1.756.048.123,75	1.768.437
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.756.048.123,75	1.768.437
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
Beteiligungen	0,00	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0
sonstige Ausleihungen	0,00	0
Umlaufvermögen	44.890.877,68	58.676
Vorräte	0,00	0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0
unfertige Erzeugnisse	0,00	0
fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0
noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	44.200.000,00	37.523
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	44.200.000,00	33.820
davon	44.200.000,00	33.820
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon	0,00	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	3.702
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0

sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	690.877,68	21.153
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	1.800.939.001,43	1.827.113
Eigenkapital	1.800.939.001,43	1.826.910
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	0,00	0
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	0
Nennbetrag / rechnerischer Wert eigener Anteile	0,00	0
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	1.299.438.475,90	1.298.138
gebundene	0,00	0
nicht gebundene	1.299.438.475,90	1.298.138
obligationsähnliches Kapital	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
gesetzliche Rücklage	0,00	0
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	0
Bilanzgewinn	501.465.525,53	528.736
davon Gewinnvortrag	428.736.152,10	417.012
Investitionszuschüsse	0,00	0
Rückstellungen	0,00	40
Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	0
Rückstellungen für Pensionen	0,00	0
Steuerrückstellungen	0,00	0
sonstige Rückstellungen	0,00	40
Verbindlichkeiten	0,00	164
Anleihen	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	164
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	164

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0
davon aus Steuern	0,00	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	0,00	0
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	0,00	0
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
sonstige betriebliche Erträge	2.441,78	16
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.441,78	16
übrige	0,00	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	0,00	0
Materialaufwand	0,00	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0
Personalaufwand	0,00	0
Löhne	0,00	0
Gehälter	0,00	0
Abschreibungen	0,00	0
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	0,00	0
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0
Abschreibungen gemäß UGB § 207 (2)	0,00	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-63.581,76	-47
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	0,00	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	-61.139,98	-31
Erträge aus Beteiligungen	88.004.763,15	126.001
davon aus verbundenen Unternehmen	88.004.763,15	126.001
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.735.815,57	3.267
davon aus verbundenen Unternehmen	1.734.789,92	3.255
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	39.138,98	13.592
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-16.989.204,29	-31.105
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	72.790.513,41	111.755
Ergebnis vor Steuern	72.729.373,43	111.724
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0

Ergebnis nach Steuern	72.729.373,43	111.724
Sonstige Steuern	0,00	0
JAHRESÜBERSCHUSS	72.729.373,43	111.724
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	0,00	0
AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	428.736.152,10	417.012
BILANZGEWINN	501.465.525,53	528.736

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2024

der

**CA Immo International Holding GmbH
Mechelgasse 1
1030 Wien**

CA Immo International Holding GmbH, Wien

Mechelgasse 1

1030 Wien

FN 248643 b, Handelsgericht Wien

Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Beilagen

Anlage 1 Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

Anlage 2 Angaben über verbundene Unternehmen

CA Immo International Holding GmbH, Wien

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
Aktiva:		
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.756.048.123,75	1.768.437
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	44.200.000,00	33.820
2. Sonstige Forderungen	0,00	3.703
II. Guthaben bei Kreditinstituten	44.200.000,00	37.523
	690.877,68	21.153
	44.890.877,68	58.676
Passiva:		
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	35.000,00	35
II. Kapitalrücklagen		
nicht gebundene	1.299.438.475,90	1.298.139
III. Bilanzgewinn	501.465.525,53	528.736
davon Gewinnvortrag: EUR 428.736.152,10; Vorjahr: TEUR 417,012		
	1.800.939.001,43	1.826.910
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	0,00	40
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	163
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 163		
	1.800.939.001,43	1.827.113

CA Immo International Holding GmbH, Wien

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024	2023
	EUR	TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.441,78	16
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Übrige	-63.581,76	-47
3. Zwischensumme aus Z 1 bis 2 (Betriebsergebnis)	-61.139,98	-31
4. Erträge aus Beteiligungen	88.004.763,15	126.001
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 88.004.763,15 Vorjahr: TEUR 126.001		
5. Zinsen und ähnliche Erträge	1.735.815,57	3.267
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.734.789,92; Vorjahr: TEUR 3.255		
6. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	39.138,98	13.592
7. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-16.989.204,29	-31.105
davon: a) Abschreibungen: EUR 16.989.204,29; Vorjahr: TEUR 31.105		
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 16.989.204,29; Vorjahr: TEUR 31.105		
8. Zwischensumme aus Z 4 bis 7 (Finanzergebnis)	72.790.513,41	111.755
9. Ergebnis vor Steuern = Jahresüberschuss	72.729.373,43	111.724
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	428.736.152,10	417.012
11. Bilanzgewinn	501.465.525,53	528.736

CA Immo International Holding GmbH, Wien

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist gemäß § 221 UGB eine **kleine Kapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist nach wie vor von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben in der Vergangenheit zu einem erhöhten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöhten Marktvolatilität beigetragen. Trotz wieder gesunkener Energiepreise und abschwächender Inflation im Jahr 2024 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben den Immobiliensektor signifikant verändert. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Nachfragesituation bei Immobilieninvestments. Diese Umstände haben aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien.

Auswirkungen auf die CA Immo International Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften

Die aktuelle Situation hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo International Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügen die CA Immo International Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften über ausreichend hohe Liquidität zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch von der Entwicklung der Mietpreise abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in den Vorjahren führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und

CA Immo International Holding GmbH, Wien

einem Rückgang der Immobilienwerte und damit auch der stillen Reserven in Beteiligungen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus. Die Folgen auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes sind aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine, im Mittleren Osten sowie das neu initiierte Zollregime der USA noch nicht abschließend absehbar und es ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen.

Ähnliche Umstände – zuzüglich Zinsänderungsrisiko und Einhaltung von Financial Covenants bei Bankkrediten – gelten ebenfalls für die Tochtergesellschaften der CA International Holding GmbH.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA International Holding GmbH und ihrer Tochtergesellschaften lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

2. Anlagevermögen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** sind zu Anschaffungskosten vermindert um erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaft ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Ausfallsrisiken werden durch individuelle Vorsorgen gebildet.

4. Rückstellungen

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept ohne Abzinsung mit dem Gruppensteuersatz von 20 % (Vorjahr: 20 %) aufgrund der steuerlichen Unternehmensgruppe gebildet (statt 23 % Körperschaftsteuer). Aktive latente Steuern auf Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen werden bis maximal in Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Ein Überhang von aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt. Es bestehen Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bei Anteilen an verbundenen Unternehmen, die gemäß § 198 Abs. 10 Z 3 UGB nicht zu berücksichtigen sind.

Sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

CA Immo International Holding GmbH, Wien

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

6. Steuerliche Unternehmensgruppe

Die CA Immo International Holding GmbH, Wien, ist mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 Mitglied einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Aufgrund einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung wird das steuerliche Ergebnis jedes Gruppenmitgliedes an den Gruppenträger CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, weitergeleitet.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 20 % (in 2023: 21 %), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 23 % (in 2023: bis zu 24 %), belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe.

CA Immo International Holding GmbH, Wien

B. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Sachanlagen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt im Beteiligungsspiegel (Anlage 2).

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 16.989.204,29 (Vorjahr: TEUR 31.105) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen. Die Zugänge betreffen Gesellschafterzuschüsse an österreichische Tochtergesellschaften.

2. Umlaufvermögen

Sämtliche **Forderungen** haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Für erkennbare Ausfallrisiken wurden individuelle Abwertungen gebildet. Es bestand keine wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen eine kurzfristige Finanzierung.

3. Eigenkapital

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,00 und ist zur Gänze bar einbezahlt. Die Gesellschafterstruktur stellt sich wie folgt dar:

		<u>EUR</u>
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	100 %	35.000,00

Die **nicht gebundenen Kapitalrücklagen** umfassen Großmutterzuschüsse an Konzerngesellschaften, die in der CA Immo International Holding GmbH, Wien, mitgebucht wurden.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde vom Bilanzgewinn 2023 ein Betrag in Höhe von EUR 100.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 370.000) als Dividende an den Gesellschafter CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ausgeschüttet.

Für den Bilanzgewinn besteht keine Ausschüttungssperre.

CA Immo International Holding GmbH, Wien

4. Verbindlichkeiten

Im Vorjahr betrafen die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** weiterverrechnete Kosten.

Für die ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden keine dinglichen Sicherheiten bestellt.

5. Haftungsverhältnisse

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüchen, für die – soweit erforderlich – bilanziell Vorsorge getroffen werden.

Für die CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad, wurde eine Patronatserklärung in der Höhe von TEUR 32.000 (Vorjahr: TEUR 0) im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf abgeben.

Wie im Vorjahr bestehen Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 459.137,22 (Vorjahr: TEUR 459), für die ein Regressanspruch besteht.

6. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat keine Derivatgeschäfte abgeschlossen.

CA Immo International Holding GmbH, Wien

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Managementaufwendungen und Kosten für Rechtsberatung.

2. Erträge aus Beteiligungen

Diese Erträge beinhalten die Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen von verbundenen Unternehmen.

4. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Erträge resultieren aus nachträglichen Erträgen aus in Vorjahren verkauften Gesellschaften (Vorjahr: im Wesentlichen Verkauf einer serbischen Beteiligung).

5. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Die Aufwendungen resultieren aus der Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

CA Immo International Holding GmbH, Wien

D. Sonstige Angaben

1. Angabe der Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich.

2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für das Geschäftsjahr 2024 besteht keine Prüfungspflicht, daher sind keine Kosten für Wirtschaftsprüfung angefallen.

3. Organe und Arbeitnehmer

Bei der Gesellschaft werden keine Mitarbeiter beschäftigt. Alle allgemeinen Geschäftsleitungs-, Betriebs- und Verwaltungstätigkeiten werden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, erbracht.

Als **Geschäftsführer** waren folgende Personen bestellt:

Mag. Claudia Höbart
Mag. Peter Pros

Wien, 29.05.2025


Mag. Peter Pros


Mag. Claudia Höbart

Anlage 1

CA Immo International Holding GmbH, Wien

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

Anschaffungskosten		Kumulierte Abschreibungen				Bilanzwert
Anschaffungs- kosten am 01.01.2024	Zugänge 2024	Anschaffungs- kosten am 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2024	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2024	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2024	Bilanzwert am 31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.324.212.238,11	4.600.000,00	2.328.812.238,11	555.774.910,07	16.989.204,29	572.764.114,36	1.768.437.328,04
<u>2.324.212.238,11</u>	<u>4.600.000,00</u>	<u>2.328.812.238,11</u>	<u>555.774.910,07</u>	<u>16.989.204,29</u>	<u>572.764.114,36</u>	<u>1.768.437.328,04</u>

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

1.756.048.123,75	1.756.048.123,75
<u>1.756.048.123,75</u>	<u>1.756.048.123,75</u>

Anlage 2

CA Immo International Holding GmbH, Wien

Angabe zu Beteiligungsunternehmen

Name und Sitz	Sitz	Stammkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2024	Eigenkapital 31.12.2024	Jahres- ergebnis 2023	Eigenkapital 31.12.2023
CA Immo - RI - Residential Property Holding Wien	Wien	70.000,00 EUR	100,00	41 TEUR	86.838 TEUR	-10.250 TEUR	96.723 TEUR
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000,00 EUR	100,00	81.917 TEUR	721.078 TEUR	119.776 TEUR	715.861 TEUR
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000,00 EUR	100,00	-11.431 TEUR	259.596 TEUR	-18.212 TEUR	267.726 TEUR
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.685.767.489,45 RSD	100,00	28.439 TRSD	1.122.448 TRSD	57.562 TRSD	1.094.009 TRSD

Die Angaben erfolgen im laufenden Geschäftsjahr ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.