



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 248934f

FIRMA

CA Immo - RI - Residential Property
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

17.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 44a096a87b497f9a1113f17948f088c9

Mag. Claudia Höbart, geb 04.07.1974

am 29.05.2025

Mag. Peter Pros, geb 11.12.1965

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	86.862.175,55	96.723
Anlagevermögen	66.660.310,15	96.461
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	66.660.310,15	96.461
Anteile an verbundenen Unternehmen	52.260.310,15	82.061
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.400.000,00	14.400
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	20.201.865,40	262
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	19.006.922,00	0
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	19.000.000,00	0
davon	19.000.000,00	0
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	6.922,00	0
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	1.194.943,40	262
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	86.862.175,55	96.723
Eigenkapital	86.837.566,90	96.723
eingefordertes Stammkapital	70.000,00	70
Stammkapital	70.000,00	70
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	70.000,00	70
Kapitalrücklagen	76.000,00	2
gebundene	76.000,00	2
nicht gebundene	0,00	0
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	86.691.566,90	96.651
davon Gewinnvortrag	86.650.662,27	106.901
Investitionszuschüsse	0,00	0
Rückstellungen	0,00	0
Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	0
Rückstellungen für Pensionen	0,00	0
Steuerrückstellungen	0,00	0
sonstige Rückstellungen	0,00	0
Verbindlichkeiten	24.608,65	0
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	12.179,17	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.179,17	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	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 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	12.429,48	0
davon aus Steuern	2.279,93	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	10.149,55	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	22.293.320,46	0
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	22.283.717,31	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	715,53	0
übrige	8.887,62	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	-22.801.133,82	-18
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-340,04	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	-507.813,36	-18
Erträge aus Beteiligungen	366.600,00	1.397
davon aus verbundenen Unternehmen	366.600,00	1.397
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	374.784,00	374
davon aus verbundenen Unternehmen	374.784,00	374
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	642.221,56	0
davon aus verbundenen Unternehmen	640.691,95	0
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-779.000,00	-12.003
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-95,71	0
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	604.509,85	-10.232
Ergebnis vor Steuern	96.696,49	-10.250
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.208,14	0

Ergebnis nach Steuern	114.904,63	-10.250
Sonstige Steuern	0,00	0
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	114.904,63	-10.250
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	-74.000,00	0
AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	86.650.662,27	106.901
BILANZGEWINN	86.691.566,90	96.651

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2024

der

**CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH
Mechelgasse 1
1030 Wien**

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH

Mechelgasse 1

1030 Wien

FN 248934 f, 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 - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva:

A. Anlagevermögen

Finanzanlagen

- 1. Anteile an verbundenen Unternehmen
- 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen

- 1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen
- 2. Sonstige Forderungen

II. Guthaben bei Kreditinstituten

Passiva:

A. Eigenkapital

I. Stammkapital
II. Kapitalrücklagen

gebundene

III. Bilanzgewinn

davon Gewinnvortrag: EUR 86.650.662,27; Vorjahr: TEUR 106.901

B. Verbindlichkeiten

- 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.179,17; Vorjahr: TEUR 0
- 2. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern: EUR 2.279,93; Vorjahr: TEUR 0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.429,48; Vorjahr: TEUR 0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 24.608,65; Vorjahr: TEUR 0

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
A. Anlagevermögen		
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital		70
II. Kapitalrücklagen		
gebundene		2
III. Bilanzgewinn	86.691.566,90	96.651
davon Gewinnvortrag: EUR 86.650.662,27; Vorjahr: TEUR 106.901	86.837.566,90	96.723
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	19.000.000,00	0
2. Sonstige Forderungen	6.922,00	0
II. Guthaben bei Kreditinstituten	19.006.922,00	0
	1.194.943,40	262
	20.201.865,40	262
B. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.179,17	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.179,17; Vorjahr: TEUR 0		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	12.429,48	0
davon aus Steuern: EUR 2.279,93; Vorjahr: TEUR 0		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.429,48; Vorjahr: TEUR 0		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 24.608,65; Vorjahr: TEUR 0	24.608,65	0
Summe	86.862.175,55	96.723

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	22.283.717,31		0	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	715,53		0	
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>8.887,62</u>	<u>22.293.320,46</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-340,04		0	
b) Übrige	<u>-22.800.793,78</u>	<u>-22.801.133,82</u>	<u>-18</u>	<u>-18</u>
3. Zwischensumme aus Z 1 bis 2 (Betriebsergebnis)		<u>-507.813,36</u>		<u>-18</u>
4. Erträge aus Beteiligungen		366.600,00		1.397
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 366.600,00; Vorjahr: TEUR 1.397				
5. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens		374.784,00		374
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 374.784,00; Vorjahr TEUR 374				
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		642.221,56		0
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 640.691,95; Vorjahr: TEUR 0				
7. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		-779.000,00		-12.003
a) Abschreibungen: EUR 779.000,00; Vorjahr TEUR 12.003				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 779.000,00; Vorjahr TEUR 12.003				
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-95,71		0
9. Zwischensumme aus Z 4 bis 8 (Finanzergebnis)		<u>604.509,85</u>		<u>-10.232</u>
10. Ergebnis vor Steuern		<u>96.696,49</u>		<u>-10.250</u>
11. Steuern vom Einkommen		<u>18.208,14</u>		<u>0</u>
12. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		<u>114.904,63</u>		<u>-10.250</u>
13. Zuweisung Kapitalrücklagen		-74.000,00		0
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>86.650.662,27</u>		<u>106.901</u>
15. Bilanzgewinn		<u><u>86.691.566,90</u></u>		<u><u>96.651</u></u>

CA Immo - RI - Residential Property 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.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 05.09.2024 wurde die CA Immo LP GmbH, eine 99,95%ige Tochter der CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, Wien, als übertragende Gesellschaft auf CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 31.12.2023 unter Anwendung von Art. I UmgrStG verschmolzen. Aus der Verschmelzung (Buchwertfortführung) resultiert ein Verschmelzungsverlust in Höhe von EUR 22.724.472,36. Die Vorjahreszahlen sind daher nur bedingt vergleichbar.

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 – RI – Residential Property Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften

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

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügen die CA Immo – RI – Residential Property 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 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 Immo RI – Residential Property Holding GmbH.

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

2. Anlagevermögen

Die **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

Finanzanlagen

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

Die **Ausleihungen** an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

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.

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Risiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

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 Körperschaftsteuer 23 %;). 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. Zum 31.12.2024 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.

5. Steuerliche Unternehmensgruppe

Die CA Immo – RI – Residential Property 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 - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

B. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der Finanzanlagen ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Sachanlagen

Im Rahmen der Verschmelzung wurde 1 Immobilie in Wien rückwirkend zum Stichtag 31.12.2023 übernommen. Für diese Immobilie war ein Vertrag zum Verkauf unterzeichnet. Die Übergabe und somit der Abgang im Anlagenspiegel erfolgte am 1.1.2024.

Finanzanlagen

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

Die Zugänge aus Verschmelzung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen weitere 9,9 % der Beteiligung an der CA Immo Invest GmbH, Frankfurt am Main, sodass die Gesellschaft nunmehr 29,7 % (Vorjahr: 19,8 %) der Anteile hält.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 779.000,00 (Vorjahr: TEUR 12.003) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Die Ausleihungen an ein verbundenes Unternehmen in Höhe von EUR 14.400.000,00 (Vorjahr: TEUR 14.400) sind zugunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet.

2. Umlaufvermögen

Sämtliche **Forderungen** weisen eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf. Für erkennbare Ausfallrisiken werden individuelle Abwertungen gebildet. Es besteht keine wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

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

Sonstige Forderungen betreffen Kaufpreisforderungen für den Verkauf der Immobilie, denen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gegenüberstehen.

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

3. Eigenkapital

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt EUR 70.000,00 und ist zur Gänze bar einbezahlt. Die Gesellschafterstruktur stellt sich wie folgt dar:

		EUR
CA Immo International Holding GmbH, Wien	100 %	70.000,00

Die gebundene Kapitalrücklage in Höhe von EUR 2.000,00 resultiert aus der Verschmelzung mit der I.N.A. Handels GmbH, Wien, im Jahr 2012. Die gebundene Kapitalrücklage wurde aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 05.09.2024 mit der CA Immo LP GmbH, Wien, um EUR 74.000,00 auf EUR 76.000,00 erhöht.

Im/ aktuellen Geschäftsjahr wurde vom Bilanzgewinn 2023 ein Betrag in Höhe von EUR 10.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 2.000) als Dividende an den Gesellschafter CA Immo International Holding GmbH, Wien, ausgeschüttet.

Für den Bilanzgewinn besteht keine Ausschüttungssperre.

4. Verbindlichkeiten

Für die ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden keine dinglichen Sicherheiten bestellt.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte aus in Vorjahren erhaltenen Leistungen der im Rahmen der Verschmelzung übernommenen Immobilie.

5. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat keine Derivatgeschäfte abgeschlossen.

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien**C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****1. Sonstige betriebliche Erträge**

Die **Erträge aus dem Abgang von Anlagenvermögen** betreffen zur Gänze den Verkauf der im Rahmen der Verschmelzung übernommenen Immobilie.

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im wesentlichen Weiterverrechnungen von Kosten Dritter.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
Verschmelzungsverlust	22.724	0
Verwaltungs- und Managementkosten	44	17
Immobilienkosten	20	0
Sonstige	13	1
Summe	22.801	18

Im Jahr 2024 führte die angewendete Buchwertfortführung bei der Verschmelzung der Tochtergesellschaft CA Immo LP GmbH, Wien, zu einem Verschmelzungsverlust als Differenz zwischen dem abgegangenen Beteiligungsbuchwert und den Buchwerten der übernommenen Vermögensgegenstände.

3. Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich.

4. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten beinhaltet Zinserträge aus Ausleihungen.

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

5. Erträge aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen

Dieser Posten beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge aus kurzfristigen Finanzierungen an verbundene Unternehmen.

6. Aufwendungen aus Finanzanlagen

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

7. Steuern vom Einkommen

Dieser Posten enthält zur Gänze eine Gutschrift für die Steuerumlage vom Gruppenträger für Vorjahre.

CA Immo - RI - Residential Property 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

Da für das Geschäftsjahr 2024 keine Prüfungspflicht besteht, sind für das Geschäftsjahr keine Honorare für Wirtschaftsprüfung angefallen.

3. Organe und Arbeitnehmer

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

Als **Geschäftsführer** waren folgende Personen bestellt:

Mag. Peter Pros
Mag. Claudia Höbart

Wien, am 29.05.2025


Mag. Peter Pros


Mag. Claudia Höbart

Anlage 2

CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien

Angabe zu Beteiligungsunternehmen

Name	Sitz	Stammkapital	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital		Jahres- ergebnis	
				2024	2023	2024	2023
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000,00 EUR	100	9.468 TEUR	10.169 TEUR	-701 TEUR	-601 TEUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127,00 EUR	61,10	10.460 TEUR	10.644 TEUR	416 TEUR	488 TEUR
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000,00 EUR	29,70	15.260 TEUR	15.909 TEUR	-649 TEUR	-743 TEUR

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