



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 277558z

FIRMA

CA Immo Germany 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: cbb124053aafd2657558d956c37cfe88

Peter Pros, geb 11.12.1965

am 29.05.2025

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	721.399.041,07	722.063
Anlagevermögen	714.563.666,41	714.589
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	714.563.666,41	714.589
Anteile an verbundenen Unternehmen	714.563.666,41	714.589
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	6.835.374,66	7.474
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	2.790.385,71	1.566
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	0,00	0
davon	0,00	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	2.790.385,71	1.566
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	4.044.988,95	5.909
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	721.399.041,07	722.063
Eigenkapital	721.078.375,00	715.861
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	587.696.624,60	586.397
gebundene	0,00	0
nicht gebundene	587.696.624,60	586.397
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	133.346.750,40	129.429
davon Gewinnvortrag	51.429.492,52	9.653
Investitionszuschüsse	0,00	0
Rückstellungen	6.760,00	3
Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	0
Rückstellungen für Pensionen	0,00	0
Steuerrückstellungen	0,00	0
sonstige Rückstellungen	6.760,00	3
Verbindlichkeiten	313.906,07	6.199
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	3
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	3
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	5.881
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	5.881

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	313.906,07	314
davon aus Steuern	0,00	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	313.906,07	314
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	0,00	0
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0
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	-58.515,15	-29
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	0,00	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	-58.515,15	-29
Erträge aus Beteiligungen	81.622.413,35	119.407
davon aus verbundenen Unternehmen	81.622.413,35	119.407
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.994,48	29
davon aus verbundenen Unternehmen	65.312,50	28
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	287.365,20	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	81.975.773,03	119.437
Ergebnis vor Steuern	81.917.257,88	119.407
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	369

Ergebnis nach Steuern	81.917.257,88	119.776
Sonstige Steuern	0,00	0
JAHRESÜBERSCHUSS	81.917.257,88	119.776
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	0,00	0
AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	51.429.492,52	9.653
BILANZGEWINN	133.346.750,40	129.429

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2024

der

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

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

Mechelgasse 1

1030 Wien

FB 277558z, 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 Germany Holding GmbH, Wien

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	714.563.666,41	714.569
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
Sonstige Forderungen	2.790.385,71	1.566
II. Guthaben bei Kreditinstituten	2.790.385,71	1.566
	4.044.988,95	5.908
	6.835.374,66	7.474
	<u>721.078.375,00</u>	<u>715.861</u>
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	35.000,00	35
II. Kapitalrücklagen		
nicht gebundene	587.696.624,60	586.397
Bilanzgewinn	133.346.750,40	129.429
davon Gewinnvortrag EUR 51.429.492,62; Vorjahr: TEUR 9.653		
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	6.760,00	3
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	3
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 ; Vorjahr: TEUR 3		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	5.882
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 5.882		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	313.906,07	314
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 313.906,07; Vorjahr: TEUR 314		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 313.906,07; Vorjahr: TEUR 6.199		
	<u>313.906,07</u>	<u>6.199</u>
	<u>721.399.041,07</u>	<u>722.063</u>

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024	2023
	EUR	TEUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Übrige	-58.515,15	-29
2. Zwischensumme aus Z 1 (Betriebsergebnis)	-58.515,15	-29
3. Erträge aus Beteiligungen	81.622.413,35	119.407
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 81.622.413,35 Vorjahr: TEUR 119.407		
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.994,48	29
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 65.312,50 Vorjahr: TEUR 28		
5. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	287.365,20	0
6. Zwischensumme aus Z 3 bis 5 (Finanzergebnis)	81.975.773,03	119.436
7. Ergebnis vor Steuern	81.917.257,88	119.407
8. Steuern vom Einkommen	0,00	369
9. Ergebnis nach Steuer = Jahresüberschuss	81.917.257,88	119.776
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	51.429.492,52	9.653
11. Bilanzgewinn	133.346.750,40	129.429

CA Immo Germany 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 Germany 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 Germany Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, ihre Unternehmenstätigkeiten fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügen die CA Immo Germany GmbH und ihre Tochtergesellschaften über ausreichend hohe Liquidität zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere 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 deutschen Tochtergesellschaften der CA Immo Germany Holding GmbH.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Germany Holding GmbH und ihre 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 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 gebildet. Die Berechnung erfolgt für Sachverhalte aufgrund der deutschen Beteiligungen mit 15,825 %, ansonsten mit dem Gruppensteuersatz von 20 % (Vorjahr: 20 %) aufgrund der steuerlichen Unternehmensgruppe (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. Es bestehen Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

bei Anteilen an verbundenen Unternehmen, die gemäß § 198 Abs. 10 Z 3 UGB nicht zu berücksichtigen sind.

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. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

6. Steuerliche Unternehmensgruppe

Die CA Immo Germany Holding GmbH ist mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2006 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 Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe.

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

B. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

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

Finanzanlagen

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

2. Umlaufvermögen

Sämtliche **Forderungen** haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Für erkennbare Ausfallsrisiken werden individuelle Abwertungen gebildet. Es besteht keine wechselfmäßige Verbriefung von Forderungen.

Die **sonstigen Forderungen** betreffen in Höhe von TEUR 2.505 (Vorjahr: TEUR 1.566) Forderungen gegenüber dem deutschen Finanzamt aufgrund der rückgeforderten Kapitalertragsteuer für Ausschüttungen in den Jahren 2023 und 2024.

3. Eigenkapital

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

		<u>EUR</u>
CA Immo International Holding GmbH, Wien	100 %	35.000,00

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde vom Bilanzgewinn 2023 ein Betrag in Höhe von EUR 78.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 124.000) als Dividende an den Gesellschafter CA Immo International Holding GmbH, Wien, ausgeschüttet.

Für den Bilanzgewinn besteht keine Ausschüttungssperre.

4. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten zur Gänze Aufwendungen für Beratungskosten in Deutschland.

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** des Vorjahres betrafen zur Gänze eine gezahlte Vorabdividende für 2023, die im laufenden Geschäftsjahr realisiert wurde.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen Kaufpreinsnachzahlungen aus früheren Erwerben in Deutschland.

Für die ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden keine dinglichen Sicherheiten bestellt.

6. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat keine Derivatgeschäfte abgeschlossen.

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**1. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
Verwaltungs- und Managementkosten	53	23
Rechts- und Beratungskosten	4	4
Sonstige	2	2
Summe	59	30

2. Erträge aus Beteiligungen

Diese Erträge beinhalten zur Gänze Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Deutschland.

3. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus nachträglichen Ansprüchen aus Verkäufen in Vorjahren.

4. Steuern vom Einkommen

In den Vorjahren wurden Wertberichtigungen für deutsche Kapitalertragsteuer vorgenommen. Aufgrund der Genehmigung der Rückerstattungsanträge wurde die Wertberichtigung im Vorjahr aufgelöst.

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

D. Sonstige Angaben

1. Angaben zu 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 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, am 29.05.2025

Mag. Peter Pros


Mag. Claudia Höbart


Anlage 1

CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Bilanzwert am 31.12.2023	
	Anschaffungs- kosten am 01.01.2024	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Anschaffungs- kosten am 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2024	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2024		Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	714.603.666,41	0,00	25.000,00	714.578.666,41	15.000,00	0,00	15.000,00	714.563.666,41
Gesamt	714.603.666,41	0,00	25.000,00	714.578.666,41	15.000,00	0,00	15.000,00	714.563.666,41

Anlage 2

CA Immo Germany Holding GmbH

Angabe zu Beteiligungsunternehmen

Name	Sitz	Stammkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres-ergebnis 2024	Eigenkapital 2024	Jahres-ergebnis 2023	Eigenkapital 2023
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000,00 EUR	100,00	2 TEUR	34 TEUR	2 TEUR	32 TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000,00 EUR	100,00	9 TEUR	29 TEUR	-1 TEUR	21 TEUR
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000,00 EUR	94,99	95.441 TEUR	812.447 TEUR	141.205 TEUR	792.005 TEUR
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000,00 EUR	100,00	304 TEUR	10.898 TEUR	462 TEUR	11.057 TEUR
CA Immo Zehn Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000,00 EUR	100,00	-2 TEUR	21 TEUR	-2 TEUR	23 TEUR
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co.KG	Frankfurt	25.000,00 EUR	94,80	3.751 TEUR	24.618 TEUR	6.256 TEUR	31.329 TEUR

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