

Wien, am 26.2. 2025

**EINSCHREIBEN**

An das  
Handelsgericht Wien  
als Firmenbuchgericht  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

**Salinas Immobilienprojekt GmbH**  
**1200 Wien, Handelskai 94-96**  
**FN 452807 v**  
**Offenlegung iS des § 278 UGB iVm § 279 UGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir folgende Unterlagen vor:

- Offenzulegender Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024,
- Offenzulegender Lagebericht per 31. Dezember 2024,
- Offenzulegender Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses,
- Offenzulegender Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB ist die Gesellschaft gem. den Regelungen des § 221 Abs 1 bis 3 leg cit im Geschäftsjahr 2024 als mittelgroße Gesellschaft zu qualifizieren.

Wir beantragen nachstehende Eintragung:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Mit freundlichen Grüßen

  
.....  
Geschäftsführer

  
.....  
Geschäftsführer

**B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2024**

AKTIVA	Stand	Stand	PASSIVA	Stand	Stand
	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Eingefordertes und eingezahltes Nennkapital	45.000.000,00	45.000.000,00
1. Konzessionen, Rechte	6.000,01	6.000,01	Übernommenes Stammkapital	45.000.000,00	45.000.000,00
II. Sachanlagen			II. Bilanzgewinn	1.992.048,66	13.686.090,74
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	303.308.999,74	315.461.211,34	davon Gewinnvortrag	7.696.090,74	76.659.767,94
davon Grundwert	47.812.058,32	47.813.461,28	<b>46.992.048,66</b>	<b>58.686.090,74</b>	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	325.968,66	490.080,28	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>303.640.968,41</b>	<b>315.957.291,63</b>		1. Steuerrückstellungen	53.704.979,00	57.183.932,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			davon latente Steuerrückstellungen	53.354.000,00	56.077.000,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Sonstige Rückstellungen	412.573,95	718.393,69
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	406.597,97	404.080,83	<b>54.117.552,95</b>	<b>57.902.325,69</b>	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.839.414,05	1.683.516,23	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206.978.230,07	209.589.884,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.155.323,82	82.384,38
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	746.593,53	857.965,83	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	204.822.906,25	209.537.500,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	330.988,19	65.821,60
<b>3.992.605,55</b>	<b>2.945.562,89</b>		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	330.988,19	65.821,60
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.680.673,05	10.680.225,51	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
<b>10.673.278,60</b>	<b>13.625.788,40</b>		3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.038.680,69	1.374.054,43
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2.210.050,53</b>	<b>2.487.892,39</b>	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.038.680,69	1.374.054,43
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.852.570,00	1.118.783,73
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.852.570,00	1.118.783,73
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			davon aus Steuern	83.040,56	153.450,06
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	83.040,56	153.450,06
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			Summe Verbindlichkeiten	<b>212.200.468,95</b>	<b>212.148.544,13</b>
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.377.562,70	2.611.044,13
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	204.822.906,25	209.537.500,00
			<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3.214.226,98</b>	<b>3.334.011,86</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>316.524.297,54</b>	<b>332.070.972,42</b>	<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>316.524.297,54</b>	<b>332.070.972,42</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024**

	2024 EUR	2023 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>27.477.876,67</b>	<b>26.080.790,80</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	114.225,68	46.302,72
b) Übrige	169.314,82	90.795,40
	<b>283.540,50</b>	<b>137.098,12</b>
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.636.023,87	-7.072.304,23
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-12.353.805,24	-12.358.480,34
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 11 fallen	-250.825,78	-221.719,98
b) Übrige	-2.589.694,91	-2.591.979,24
	<b>-2.840.520,69</b>	<b>-2.813.699,22</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)</b>	<b>3.931.067,37</b>	<b>3.973.405,13</b>
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>95.959,72</b>	<b>0,00</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-10.492.205,17</b>	<b>-7.303.012,33</b>
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzerfolg)</b>	<b>-10.396.245,45</b>	<b>-7.303.012,33</b>
<b>10. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 6 und Z 9)</b>	<b>-6.465.178,08</b>	<b>-3.329.607,20</b>
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>771.136,00</b>	<b>356.530,00</b>
<i>davon latente Steuern</i>	<i>2.723.000,00</i>	<i>2.595.000,00</i>
<b>12. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag</b>	<b>-5.694.042,08</b>	<b>-2.973.077,20</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	7.686.090,74	16.659.167,94
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>1.992.048,66</b>	<b>13.686.090,74</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024 der Salinas Immobilienprojekt GmbH, Wien

### 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### 1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde 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 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 berücksichtigt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Die Salinas Immobilienprojekt GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 26.04.2016 und der Eintragung im Firmenbuch am 13.05.2016 als SASON Holding GmbH gegründet und mit Firmenbucheintragung vom 12.04.2017 in die Salinas Immobilienprojekt GmbH umfirmiert.

Gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 20.06.2017 (wirksam mit Firmenbucheintragung vom 01.07.2017) wurde der „Betrieb – Millennium City Shopping & Entertainment Center“ zur Aufnahme von der Nimos Immobilienprojekt GmbH abgespalten. Spaltungstichtag ist der 31.12.2016. Bei der übertragenden Gesellschaft Nimos Immobilienprojekt GmbH blieb somit die Vermietung der Büroflächen „Millennium Tower“ samt zugehörigen Aktiva und Passiva sowie Rechts- u. Vertragsverhältnisse.

## 1.2. Anlagevermögen

### 1.2.1. Sachanlagevermögen

Im Rahmen der Spaltung per 31.12.2016 auf Basis des Spaltungs- und Übernahmevertrages vom 20.6.2017 wurden die Vermögenswerte betreffend der „Betrieb – Millennium City Shopping & Entertainment Center“ von der Nimos Immobilienprojekt GmbH auf die Salinas Immobilienprojekt GmbH als aufnehmende Gesellschaft übertragen. Dabei wurde eine Neubewertung gem. § 202 UGB der Liegenschaft in 1200 Wien, Handelskai 94-96 durchgeführt. Für die Bestimmung des beizulegenden Wertes wurde dabei das Immobilienbewertungsgutachten von Drees & Sommer vom 31.12.2016 verwendet, welchen den Wert der Immobilie mit EUR 381.000.000,00 angibt.

Auf Basis des „asset purchase agreement Nimos – Salinas September 2017“ wurden Geschäfts- u. Lagerflächen von 2.582,77 m<sup>2</sup> von der Salinas Immobilienprojekt GmbH auf die Nimos Immobilienprojekt GmbH übertragen.

Der Grundwert bei der Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten beträgt EUR 47.812.056,32 (VJ TEUR 47.813).

Das restliche abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert wurden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen, wobei folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt wurden:

	von	bis
Bauten	3	34 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	0,5	10 Jahre

### 1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

## **1.4. Rückstellungen**

### **1.4.1. 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 Erfüllungsbeträgen erfasst und darin enthaltene langfristige Rückstellungen mit einem Zinssatz von 3,5 % abgezinst.

## **1.5. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag nach § 211 (1) UGB angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

## **1.6. Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten werden Zahlungen ausgewiesen, die in den Folgejahren erfolgswirksam werden.

## **1.7. Latente Steuern**

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept gebildet und resultieren aus Differenzen zwischen unternehmensrechtlichem und steuerrechtlichem Bilanzansatz. Die Berechnung erfolgte ohne Abzinsung auf Basis des Steuersatzes von 23% für 2024ff.

## **2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG**

### **2.1. Erläuterung zur Bilanz**

#### **2.1.1. Anlagevermögen**

##### **2.1.1.1. Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten im Anlagenspiegel sind als Beilage zum Anhang dargestellt.

#### **2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 722.654,42 (VJ TEUR 830) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 2.1.3 Derivative Finanzinstrumente

Geschäftsjahr:

Kategorie Art des Finanzinstruments	Umfang		beizulegender Zeitwert		Buchwert	Bilanzposten
	Nominale	Währung	positiver	negativer		
Zinscap (30.6.2024 - 30.6.2025)	157.153.125,00	EUR	109,33	-	-	-
Zinscap (30.6.2024 - 30.6.2025)	52.384.375,00	EUR	45,84	-	-	-

Vorjahr:

Kategorie Art des Finanzinstruments	Umfang		beizulegender Zeitwert		Buchwert	Bilanzposten
	Nominale	Währung	positiver	negativer		
Zinscap (30.9.2021 - 28.6.2024)	156.318.750,00	EUR	2.527.180,13	-	-	-
Zinscap (30.9.2021 - 28.6.2024)	52.106.250,00	EUR	841.598,81	-	-	-
Zinscap (30.6.2024 - 30.6.2025)	157.153.125,00	EUR	107.616,61	-	-	-
Zinscap (30.6.2024 - 30.6.2025)	52.384.375,00	EUR	37.379,64	-	-	-

Bei den Zinscaps hat der beizulegende Wert dem Marktwert entsprochen.

## 2.1.4 Rückstellungen

Die Steuerrückstellung von EUR 53.704.979,00 (VJ TEUR 57.184) beinhaltet eine Rückstellung für latente Steuern von EUR 53.354.000,00 (VJ TEUR 56.077). Diese wurde aufgrund der Neubewertung nach § 202 UGB (siehe oben) durchgeführt und auf Basis der Differenz zwischen Neubewertungsbetrag und bisherigem Buchwert angesetzt. Der Steuersatz beträgt 23% für 2024ff. Die Auflösung der latenten Steuern betrug EUR 2.723.000,00 (Vorjahr TEUR 2.595).

Die sonstigen Rückstellungen von EUR 412.573,95 (VJ TEUR 718) setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand am 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand am 31.12.2024
Rechts- u. Beratungsaufwand	291.866,86	183.516,86	85.350,00	150.840,00	173.840,00
Drohende Verluste	212.924,25	142.661,13	24.667,04	4.194,84	49.790,92
Ausstehende Fakturen	213.602,58	233.969,94	4.208,64	213.519,03	188.943,03
	718.393,69	560.147,93	114.225,68	368.553,87	412.573,95

## 2.1.5 Verbindlichkeiten

Die ausgewiesene Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten besteht gegenüber der Aareal Bank AG und beruht auf dem Loan Agreement vom 28. Juli 2014, welches am 20. Juni 2017 durch eine Änderungsvereinbarung („Amendment Agreement“) in das Office Tower Loan Agreement und das Shopping Centre Loan Agreement aufgeteilt wurde. Auf Basis des Amendment and Restatement Agreement v. 18. Dezember 2020 wurde die Laufzeit bis 30. Juni 2024 verlängert. Mit dem Amendment Agreement vom 03. November 2023 wurde die Laufzeit bis 30. Juni 2028 verlängert.

Mit dem Pfandbestellungsvertrag vom 13.08.2014 wurde auf allen im Eigentum der Gesellschaft stehenden Liegenschaften zugunsten der Aareal Bank AG Pfandrechte in Höhe von TEUR 215.000 (Simultanhypothek, Festbetragshypothek) und TEUR 22.150 (Simultanhypothek, Höchstbetragsbetragshypothek) begründet. Zusätzlich wurden die Bankkonten bei der UniCredit Bank Austria AG verpfändet. Darüber hinaus wurden sämtliche gegenwärtige und zukünftige Forderungen an die Aareal Bank AG verpfändet. Im Zuge der Spaltung wurden die Pfandrechte aufgeteilt und es wurden TEUR 147.000 in die Salinas übertragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 07.07.2017 wurde die Aufstockung des Kredites bei der Aareal Bank um EUR 85.000.000,00 beschlossen. Die Bezahlung der Eintragungsgebühr des Simultanpfandrechts zugunsten der Aareal Bank in Höhe von EUR 1.224.000,00 erfolgte am 26.09.2017.

In der Position sonstige Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Mietkautionen iHv EUR 2.302.800,54 (VJ TEUR 827) sowie Verbindlichkeiten aus Haft- und Deckungsrückläufen iHv EUR 33.534,65 (VJ TEUR 22) enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Es bestehen zum Stichtag 31.12.2024 keine Eventualverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fristigkeiten auf:

	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 <i>Vorjahr</i>	206.978.230,07 209.589.884,38	2.155.323,82 52.384,38	0,00 0,00	204.822.906,25 209.537.500,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	330.988,19 65.821,60	330.988,19 65.821,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	2.038.680,69 1.374.054,43	2.038.680,69 1.374.054,43	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	2.852.570,00 1.118.783,73	2.852.570,00 1.118.783,73	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Summe 2023 <i>Summe Vorjahr</i>	212.200.468,95 212.148.544,13	7.377.562,70 2.611.044,13	0,00 0,00	204.822.906,25 209.537.500,00	0,00 0,00

## 2.1.6 Rechnungsabgrenzungsposten

Zusammensetzung der Rechnungsabgrenzungen:

	Stand 31.12.2023 EUR	Auflösung 2024 EUR	Stand 31.12.2024 EUR
PRA Baurecht	3.334.011,86	119.784,88	3.214.226,98
	3.334.011,86	119.784,88	3.214.226,98

Mit Baurechtsabtretungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 15.09.1998 wurde von der Rechtsvorgängerin Osmin Projekt AG (Spaltungsübergang auf die Nimos Immobilienprojekt AG) mehreren gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften bzw. -gesellschaften ein Baurecht an sämtlichen Wohneinheiten im Bauteil 1 der Millennium City eingeräumt. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 53 Jahren ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch. Die von den Baurechtseigentümern geleisteten Zahlungen werden entsprechend auf die Laufzeit des Vertrages verteilt. Im Rahmen der Spaltung per 31.12.2016 auf Basis des Spaltungs- und Übernahmevertrages vom 20.06.2017 wurde das Baurecht von der Nimos Immobilienprojekt GmbH auf die Salinas Immobilienprojekt GmbH übertragen.

## **2.2. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der Geschäftslokale Millennium City.

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Mieten von EUR 20,9 Mio. (VJ EUR 20,0 Mio.) und aus Betriebskosten EUR 6,6 Mio. (VJ EUR 6,0 Mio.) enthalten. Die Umsatzerlöse sind i.W. aufgrund der Indexanpassungen im Geschäftsjahr höher als im VJ.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus der Auflösung von Wertberichtigungen iHv EUR 163.870,96 (VJ TEUR 90) sowie Erlöse aus ausgebuchten Forderungen iHv EUR 5.443,86 (VJ TEUR 1) enthalten.

In der Position Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen sind im Wesentlichen Aufwendungen aus Hauseigentümerkosten, Instandhaltungen sowie Energiekosten enthalten.

Die übrigen Aufwendungen betreffen u.a. Aufwendungen für Rechts- und Beratungsaufwand iHv EUR 193.860,21 (VJ TEUR 281), Vermittlungstätigkeiten iHv EUR 280.963,86 (VJ TEUR 541), Betriebskosten iHv EUR 476.617,25 (VJ TEUR 662), sonstige Honorare iHv EUR 503.673,10 (VJ TEUR 436), Forderungsabschreibungen iHv. EUR 607.217,00 (VJ TEUR 184) sowie sonstiger Aufwand iHv EUR 503.673,10 (VJ TEUR 488).

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen im Geschäftsjahr für die Abschlussprüfung zum 31.12.2024 EUR 34.980,00 (VJ TEUR 33).

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Betrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellt sich wie folgt dar:

	des kommenden Jahres EUR	der nächsten 5 Jahre EUR
Beauftragungen Umbauten	41.128,69	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

#### 3.2. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

#### 3.3. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn iHv EUR 1.992.048,66 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 3.4. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren als Geschäftsführer tätig:

Abdelilah Nahari (kollektiv)  
Mag. Julianna Neumayer (kollektiv)  
Fabian Kaufmann (kollektiv)  
Mag. Jakob Hirschbäck (kollektiv)

Die Gesellschaft hat keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungen zugunsten der Geschäftsführer gewährt. Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden auch keine Vergütungen gewährt.

Die Gesellschaft beschäftigt keine Dienstnehmer.

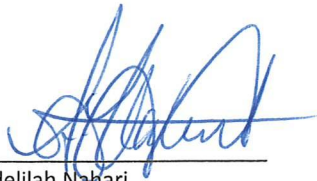
### 3.5. Angaben zu den Konzernverhältnissen

Mutterunternehmen mit einem Anteil am Grundkapital von 94,90 % ist die Fiaker Coöperatief U.A. (Amsterdam, Niederlande). Diese ist von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Weitere verbundene Unternehmen sind:

Millennium City BetriebsgesmbH, Wien (Schwestergesellschaft)  
Millennium Tower Verwaltungs- und Service-GmbH, Wien (Schwestergesellschaft)  
Millennium Tower Facility-Management-GmbH (Schwestergesellschaft)

Wien, am 26. Februar 2025



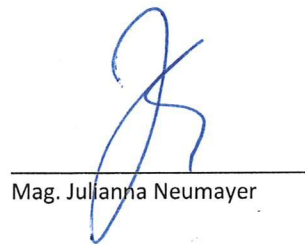
Abdelilah Nahari



Fabian Kaufmann



Mag. Jakob Hirschbäck



Mag. Julianna Neumayer

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge/Um- buchungen EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge/Ab- schreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Konzessionen, Rechte	6.000,01	0,00	0,00	6.000,01	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,01	6.000,01
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	397.063.280,97	0,00	-25.300,83	397.037.980,14	81.602.069,63	12.129.019,20	2.108,43	93.728.980,40	315.461.211,34	303.308.999,74
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.527.282,89	57.554,90	2.853,05	1.587.690,84	1.037.202,61	224.786,04	266,47	1.261.722,18	490.080,28	325.968,66
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>398.596.563,87</b>	<b>57.554,90</b>	<b>-22.447,78</b>	<b>398.631.670,99</b>	<b>82.639.272,24</b>	<b>12.353.805,24</b>	<b>2.374,90</b>	<b>94.990.702,58</b>	<b>315.957.291,63</b>	<b>303.640.968,41</b>

# Salinas Immobilienprojekt GmbH

## LAGEBERICHT

Jahresabschluss per 31.12.2024

### 1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die wesentlichsten Einnahmen der Salinas Immobilienprojekt GmbH bestehen aus den Mieteinnahmen, die durch Vermietung und Verpachtung der Retailflächen „Millennium City“ der Liegenschaft 1200 Wien, Handelskai 94-96, erzielt werden.

Der Vermietungsgrad per 31.12.2024 im Shopping und Entertainment Center beträgt rund 96,2% (Vorjahr: 97,2 %).

Das Ergebnis vor Steuern der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr EUR -6.465.178,08 (VJ: TEUR -3.330).

Die Entwicklung des Ergebnisses vor Steuern resultiert i.W. aus indexbedingten Mietanpassungen. Allerdings wurden die positiven Abweichungen durch erhöhte Aufwendungen im Finanzergebnis geschmälert.

<b>Operativer Cash Flow (in EUR)</b>	<b>2024</b>	<b>Vorjahr</b>
Jahresfehlbetrag	-5.694.042,08	-2.973.077,20
+ Abschreibungen	12.353.805,24	12.358.480,34
+ Dotierung langfristige Rückstellungen	0,00	0,00
- Auflösung langfristige Rückstellungen	0,00	0,00
- Auflösung latenter Steuerrückstellung	-2.723.000,00	-2.595.000,00
<b>= operativer Cash Flow</b>	<b>3.936.763,16</b>	<b>6.790.403,14</b>

### Anlagendeckungsgrad III:

$$\frac{\text{(Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital)}^1}{\text{Anlagevermögen}}$$

2024:

$$\frac{(46.992.048,66 + 204.822.906,25)}{303.640.968,41} = 0,83$$

Vorjahr:

$$\frac{(58.686.090,74 + 212.871.511,86)}{315.597.291,63} = 0,86$$

<sup>1</sup> Langfristiges Fremdkapital: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und langfristig passive Rechnungsabgrenzungen.

### **Interest Coverage Ratio:**

$$\frac{(\text{Betriebserfolg} + \text{Abschreibungen})}{\text{Zinsen}}$$

2024:

$$\frac{(3.931.067,37 + 12.353.805,24)}{10.492.205,17} = 1,55$$

Vorjahr:

$$\frac{(3.973.405,13 + 12.358.480,34)}{7.303.012,33} = 2,24$$

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist ein positives Eigenkapital in Höhe von EUR 46.992.048,66 (VJ: TEUR 58.686) aus.

## **2. Risikoberichterstattung und Finanzinstrumente:**

Als national tätiges Unternehmen ist die Salinas Immobilienprojekt GmbH allgemeinen unternehmerischen und branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Leerstandsrisiko und auf dem Zahlungsausfallrisiko der Mieter.

Es bestehen keine Finanz- oder Treasury-Risiken. Zur Absicherung des Zinsrisikos aus dem Kreditvertrag mit der Aareal Bank AG wurden Zinscaps abgeschlossen.

Sowohl auf der Kunden- als auch auf der Lieferantenseite wird überwiegend im Euro-Raum gearbeitet, somit besteht kein bedeutendes Währungsrisiko.

Sämtliche Forderungen werden einer regelmäßigen Analyse unterzogen und sofern notwendig Einzelwertberichtigungen durchgeführt.

Im Rahmen des standardisierten Reportings an die Eigentümerversorger werden umfangreiche Analysen über den laufenden Geschäftsbetrieb (wie z.B. Überfälligkeiten der Mieter, Messung der Besucherzahlen, monatliche Umsatzanalysen der Mieter, Vermietungsgrad) durchgeführt. Darüber hinaus gibt es ein umfangreiches quartalsweises Financial Reporting.

## **3. Personal:**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Arbeitnehmer.

#### 4. Umweltschutz:

Im Geschäftsjahr 2024 wurden u.a. folgende Modernisierungs- bzw. Energieoptimierungsmaßnahmen umgesetzt: Umrüstung der Beleuchtung div. Allgemeinflächen und Stiegenhäuser auf LED-Technik.

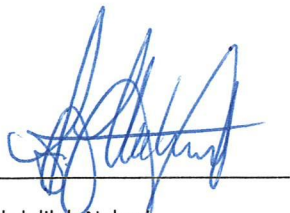
Es werden keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten in der Gesellschaft durchgeführt (Negativvermerk).

#### 5. Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025


Auf Grund der Vermietung der Flächen im Shopping & Entertainment Center, 1200 Wien, Handelskai 94-96, auf Basis von mehrjährigen Miet- und Pachtverträgen ist auch in den kommenden Jahren mit einer stabilen Einnahmensituation zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind vor allem Optimierungmaßnahmen im Bereich des Entertainmentangebots geplant, um weiterhin einen attraktiven und nachhaltigen Einkaufs- und Freizeitstandort für die Konsumenten zu gewährleisten. Aufgrund dieser Optimierungsmaßnahmen wird ein Umsatzanstieg über die Inflation hinaus erwartet.

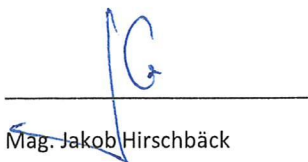
Wien, am 26. Februar 2025



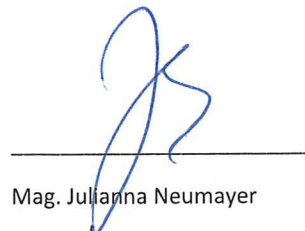
Abdelilah Nahari



Fabian Kaufmann



Mag. Jakob Hirschbäck



Mag. Julianna Neumayer

**Umlaufbeschluss  
der Gesellschafter  
der  
Salinas Immobilienprojekt GmbH**

Wir, Fiaker Coöperatief U.A. mit dem Sitz in Amsterdam, Niederlande, und der Geschäftsanschrift Radarweg 29 B 7, 1043NX Amsterdam, Niederlande, eingetragen in der Handelskammer Amsterdam zu Nr. 60908696 und

CC Real Beteiligungs GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Handelskai 94-96, Millennium Tower 1200 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgericht Wien zu FN 418153 g,

erklären als Gesellschafter der

Salinas Immobilienprojekt GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Handelskai 94-96, 1200 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 452807 v (die "Gesellschaft"),

im Sinn des § 34 Abs. 1 GmbHG mit der Beschlussfassung im schriftlichen Weg einverstanden und beschließen wie folgt:

1. Den Geschäftsführern (i) Fabian Kaufmann, geb. 14.05.1975, (ii) Mag. Jakob Hirschbäck, geb. 01.09.1962, (iii) Mag. Julianna Neumayer, geb. 12.09.1970, (iv) Abdelilah Nahari, geb. 11.06.1987, wird für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr bis 31.12.2024 die Entlastung erteilt.
2. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2024 wird hiermit gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG genehmigt und festgestellt. Der Jahresfehlbetrag von EUR 5.694.042,08 ist damit von den Gesellschaftern festgestellt und genehmigt.

**Resolution in Writing  
of the Shareholders  
of  
Salinas Immobilienprojekt GmbH**

We, Fiaker Coöperatief U.A. with the corporate seat in Amsterdam, The Netherlands, and registered address at Radarweg 29 B 7, 1043NX Amsterdam, The Netherlands, registered in the register of the Commercial Chamber Amsterdam under No. 60908696 and

CC Real Beteiligungs GmbH with the corporate seat in Vienna and registered address at Handelskai 94-96, 1200 Vienna, registered in the companies register of the Vienna Commercial Court under FN 418153 g,

herewith state as shareholders of

Salinas Immobilienprojekt GmbH with its seat in Vienna and business address Handelskai 94-96, 1200 Vienna, registered in the companies register of the Commercial Court Vienna under FN 452807 v (the "Company"),

agree to pass a resolution in writing pursuant to Sec 34 para 1 GmbHG and adopt the following resolutions:

1. The managing directors of the Company, (i) Fabian Kaufmann, born. 14.05.1975, (ii) Mag. Jakob Hirschbäck, born 01.09.1962, (iii) Mag. Julianna Neumayer, born 12.09.1970, (iv) Abdelilah Nahari, born 11.06.1987 are discharged in respect of their activities as managing directors until 31st December 2024.
2. The annual financial statements of the Company as of 31st December 2024 are hereby approved pursuant to Sec 35 para 1 No 1 GmbHG. The annual loss in the amount of EUR 5.694.042,08 is approved by the shareholders.

3. Der Bilanzgewinn (einschließlich Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe EUR 7.686.090,74) beträgt EUR 1.992.048,66 und wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3. The accumulated profit (including profit carried forward from the previous year in the amount of EUR 7.686.090,74) amounts to EUR 1.992.048,66 and will be forwarded to a new account.

4. Die Gesellschafter behalten sich vor, nach Maßgabe der Liquidität der Gesellschaft die gänzlich (oder auch wiederholt) teilweise Ausschüttung des Bilanzgewinns unterjährig vorzunehmen.

4. The shareholders reserve the right, depending on the liquidity of the Company, to distribute the entire or parts of the accumulated profits throughout the year.

Bei Widersprüchen zwischen dem deutschen und dem englischen Text dieses Umlaufbeschlusses ist der deutsche Text maßgeblich.

In case of any discrepancies between the German and the English text of this resolution in writing, the German text shall prevail.

Amsterdam 28-Feb-2025

Purmerend, 28-Feb-2025  
(Ort/Place, Datum/Date)

Wien, 26.2.2025  
(Ort/Place, Datum/Date)



**Fiaker Coöperatief U.A.**  
Reg. No. 60908696  
Arno Kikkert / Abdelilah Nahari



**CC Real Beteiligungs GmbH**  
Reg. No. FN 418153 g  
Fabian Kaufmann / Markus Bodner

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Salinas Immobilienprojekt GmbH, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 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 ordnungsmäßiger 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 unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter 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.

### 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 ordnungsmäßiger 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 ordnungsmäßiger 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.

## 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 26. Februar 2025

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterschrieben 

Alexander Wlasto  
qualifiziert elektronisch unterfertigt  
Mag. Alexander Wlasto  
Wirtschaftsprüfer

Unterschrieben 

Viola Vostatek-Thomas  
qualifiziert elektronisch unterfertigt  
ppa Viola Vostatek-Thomas, MSc  
Wirtschaftsprüferin