

CI L International AG 9496 Balzers

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

31. Dezember 2023



Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung und den Jahresbericht der CI L International AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie deren Ertragslage für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den liechtensteinischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den ISA 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 dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den ISA üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie 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.
- Gewinnen wir 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.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit 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 Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung 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 Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

- Beurteilen wir die Darstellung, den Aufbau und den Inhalt der Jahresrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Darstellung erreicht wird.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Weitere Bestätigungen gemäss Art. 196 PGR

Der Jahresbericht ist nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, steht im Einklang mit der Jahresrechnung und enthält gemäss unserer Beurteilung auf Basis der durch die Prüfung der Jahresrechnung gewonnenen Erkenntnisse, des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und deren Umfeld keine wesentlichen fehlerhaften Angaben.

Ferner bestätigen wir, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Schaan, 20. März 2024

Grant Thornton AG

Rainer Marxer
Zugelassener Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

ppa Benjamin Hoop
Zugelassener Wirtschaftsprüfer

Beilage

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Jahresbericht

CI L International AG, Balzers

FL-0002.345.909-5

Bilanz in CHF

AKTIVEN	31.12.2023	31.12.2022
A Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
Darlehen	59'902'057.00	59'902'057.00
Darlehen EUR 13'392'006.00	12'450'547.98	13'224'605.95
Total Anlagevermögen	<u>72'352'604.98</u>	<u>73'126'662.95</u>
B Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
Kaution	1'000.00	1'000.00
II. Guthaben bei Banken, Post und Kassa		
Banken	655'119.12	1'859'609.08
Banken (in Transit)	249'760.95	261'363.97
Banken EUR 107'103.46	99'574.09	273'346.95
C Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1'712'548.07</u>	<u>444'335.94</u>
Total Umlaufvermögen	<u>2'718'002.23</u>	<u>2'839'655.94</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>75'070'607.21</u>	<u>75'966'318.89</u>
PASSIVEN		
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Aktienkapital	100'000.00	100'000.00
II. Kapitalreserven	900'000.00	900'000.00
III. Gesetzliche Reserve	10'000.00	10'000.00
IV. Gewinn- / Verlustvortrag	22'849.86	-301'044.28
V. Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)	341'952.01	323'894.14
Total Eigenkapital	<u>1'374'801.87</u>	<u>1'032'849.86</u>
B Fremdkapital		
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	947.10	624.00
Anleihen	59'287'000.00	59'287'000.00
Anleihen EUR 13'392'000.00	12'450'542.40	13'224'600.00
C Steuerrückstellung	<u>13'323.00</u>	<u>12'580.00</u>
D Passive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1'943'992.84</u>	<u>2'408'665.03</u>
Total Fremdkapital	<u>73'695'805.34</u>	<u>74'933'469.03</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>75'070'607.21</u>	<u>75'966'318.89</u>

Balzers, 24. Februar 2024

CI L International AG

Carlo Haselmann
Geschäftsführer und
Mitglied des Verwaltungsrates

CI L International AG, Balzers

FL-0002.345.909-5

Erfolgsrechnung in CHF

	1.1.-31.12.23	1.1.-31.12.22
1. Erträge aus Darlehen		
a) Zinsen Darlehen	3'330'890.20	3'539'022.76
b) Disagio Darlehen	429'326.86	566'413.25
2. Dienstleistungsaufwand		
a) Vertriebsaufwand Anleihen	-95'242.81	-226'314.75
b) Zinsen Anleihen	-3'038'223.05	-3'200'106.72
c) Depotverwaltung Anleihen	-227'833.77	-286'321.50
Rohergebnis	398'917.43	392'693.04
3. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-15'600.00	-15'600.00
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen:		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	0.00	0.00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumaufwand	-6'600.00	-6'552.00
b) Verwaltungsaufwand	-11'449.31	-20'046.00
c) Werbung	-454.77	-10'196.70
d) Reisespesen	-40.00	-164.07
e) Kursdifferenzen	-8'992.59	-3'662.40
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-506.75	-1'015.73
Ergebnis der gewöhnlichen Tätigkeit	355'274.01	335'456.14
7. Kapital- und Ertragssteuern	-13'322.00	-11'562.00
Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)	341'952.01	323'894.14

Balzers, 24. Februar 2024

CI L International AG

Carlo Haselmann
Geschäftsführer und
Mitglied des Verwaltungsrates

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Gesetzliche Pflichtangaben

Allgemeine Erläuterungen

Wo nichts anderes angegeben ist, sind die Beträge in CHF

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung erfolgt nach den Vorschriften des liechtensteinischen Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR). Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Grundsätze ordnungsmässiger Rechnungslegung erstellt. Das oberste Ziel der Rechnungslegung ist die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (true and fair view). Es kommen die allgemeinen Bewertungsgrundsätze des PGR zur Anwendung. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Aktiv- und Passivkonten werden einzeln bewertet. Eine Verrechnung von Aktiv- und Passivkonten findet nicht statt.

Vermögensgegenstände werden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um den vom PGR vorgesehene plan- und ausserplanmässige Abschreibungen und Wertberichtigungen angesetzt.

Die Buchführung erfolgt in Schweizer Franken

Für die Umrechnung der Fremdwährungen am Bilanzstichtag in Schweizer Franken wurde der Steuerskurs verwendet.

Abweichungen von den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen

Abweichungen von den Bewertungsgrundsätzen, Bilanzierungsmethoden, Rechnungslegungsvorschriften und vom Grundsatz des "true and fair view" gemäss PGR bestehen in der vorliegenden Jahresrechnung keine.

Abweichungen von der Darstellungsstetigkeit

Es bestehen keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen und weitere Eventualverpflichtungen

Es wurden keine Eventualverpflichtungen (gewährte dingliche Sicherheiten) eingegangen.

Der Betrag und die Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandposten von ausserordentlicher Grössenordnung oder ausserordentlicher Bedeutung.

keine

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen > 1 Jahr	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72'352'605	73'126'663
Sonstige Forderungen	1'000.00	1'000.00
Total Forderungen > 1 Jahr	72'353'605	73'127'663
Verbindlichkeiten Anleihen		
a) mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr	0	0
b) mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr < 5 Jahre	71'737'542	54'937'500
c) mit einer Restlaufzeit von > 5 Jahre	0	17'574'150
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
a) nur mit Restlaufzeit von < 1 Jahr	947	624
Total Verbindlichkeiten < 1 Jahr	947	624

Die Verbindlichkeiten weisen keine vertraglich fixierten Laufzeiten von mehr als 5 Jahren auf. Es wurden keine Sicherheiten geleistet.

Aktien und Partizipationsscheine	Anzahl	Nominal	31.12.2023
Namenaktien	100	1'000	100'000
Total			100'000

Sonstige Angaben

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen und weitere Eventualverpflichtungen

Es wurden keine Eventualverpflichtungen (gewährte dingliche Sicherheiten) eingegangen.

Durchschnittliche Anzahl Arbeitnehmer im Geschäftsjahr	2023	2022
Total durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter	1	1

Name Sitz der Muttergesellschaft

CI Central Immobilien Holding AG, Nürnberger Strasse 69, DE-91052 Erlangen

Gewinnverwendungs-Vorschlag

	31.12.2023	31.12.2022
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	22'849.86	-301'044.28
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	<u>341'952.01</u>	<u>323'894.14</u>
Neuer Saldo Gewinn- (+) / Verlustvortrag (-)	<u>364'801.87</u>	<u>22'849.86</u>

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 1091 ff PGR offenlegungspflichtigen Positionen.

Balzers, 24. Februar 2024

CI L International AG

Carlo Haselmann
Geschäftsführer und
Mitglied des Verwaltungsrates

**Jahresbericht
der CI L International AG mit Sitz in Balzers
zum Wirtschaftsjahr 2023**

Der Zweck der CI L International AG ist die Abwicklung von internationalen Finanzierungen für einen bestimmten Personenkreis (mit Ausnahme bewilligungspflichtiger Tätigkeiten des Finanzmarktes), das Halten und die Verwaltung des eigenen Vermögens (wie Beteiligungen, immaterielle Rechte und Immobilien), sowie die Durchführung sämtlicher mit den vorstehenden Tätigkeiten zusammenhängenden Geschäften. Die Gesellschaft begibt Unternehmensanleihen und tätigt Investitionen durch Darlehensvergabe. Sämtliche Angebotsfristen sind abgelaufen und im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Unternehmensanleihen begeben.

Mit Beschluss vom 29.05.2023 wurde die Laufzeit der CI Immobilien-Anleihe EUR Mini-Max Plus 4 (5.00 % - 5.50 %), Valorenummer: 44961784, Volumen: EUR 5.000.000,00 gemäß gebilligtem Wertpapierprospekt um ein weiteres Jahr, beginnend am 17.12.2023 bis zum 16.12.2024 mit einem Zinssatz von 5.50 % verlängert.

Mit Beschluss vom 29.05.2023 wurde die Laufzeit der ZBI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 11 (5.00 % - 5.50 %), Valorenummer: 34231056, Volumen: CHF 10.000.000,00 gemäß gebilligtem Wertpapierprospekt um zwei Jahre, beginnend am 04.11.2023 bis zum 03.11.2025 mit einem Zinssatz von 5.50 % verlängert.

Mit Beschluss vom 29.05.2023 wurde die Laufzeit der ZBI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 12 (4.00 % - 5.00 %), Valorenummer: 38461307, Volumen: CHF 10.000.000,00 gemäß gebilligtem Wertpapierprospekt um zwei Jahre, beginnend am 26.10.2023 bis zum 25.10.2025 mit einem Zinssatz von 5.00 % verlängert.

Mit Beschluss vom 29.05.2023 wurde die Laufzeit der CI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 13 (4.00 % - 5.00 %), Valorenummer: 44832372, Volumen: CHF 10.000.000,00 gemäß gebilligtem Wertpapierprospekt um zwei Jahre, beginnend am 17.12.2023 bis zum 16.12.2025 mit einem Zinssatz von 5.00 % verlängert.

Die CI L International AG hat alle fälligen Zahlungen aus ihren Unternehmensanleihen aus Verzinsung vertragsgemäß erfüllt.

Die Geschäftsleitung schätzt das Investitionsinteresse liechtensteinischer und schweizer Investoren derzeit aufgrund der Inflations- und Zinsentwicklung weiterhin zurückhaltend ein.

Die mittelbaren Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft am deutschen Immobilienmarkt werden positiv eingeschätzt.

Balzers, 14.03.2024


Carlo Haselmann
CI L International AG