

Geschäftsbericht  
2024

**CPI**  
Europe



IMMOFINANZ wird

# CPI Europe



Nach einem Beschluss der Hauptversammlung Ende Jänner 2025 erfolgte am 11. März mit der Eintragung in das Firmenbuch die Namensänderung unseres Unternehmens von IMMOFINANZ in CPI Europe\*. Damit erscheint dieser Geschäftsbericht bereits unter neuem Namen.

Wir freuen uns über diesen Schritt, der uns noch näher an unsere Muttergesellschaft CPI Property Group heranrücken lässt und nicht zuletzt auch für Prozessharmonisierung und Effizienzsteigerung steht.

\* Der Name CPI Europe steht für die gesamte Gruppe inklusive S IMMO, während die Bezeichnung „CPI Europe (exklusive S IMMO)“ die Gesellschaft ohne Berücksichtigung der S IMMO bezeichnet.

## Unser Unternehmen

|  |    |
|--|----|
| Kennzahlen                                 | 2  |
| CPI Europe im Überblick                    | 4  |
| Kennzahlen zum Bestandsimmobilienportfolio | 5  |
| CPI Europe – die Equity Story              | 6  |
| Highlights 2024                            | 7  |
| Brief des Vorstands                        | 10 |
| Unser Portfolio                            | 14 |
| CPI Europe auf dem Kapitalmarkt            | 16 |

## Corporate Governance

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Bericht des Aufsichtsrats    | 20 |
| Corporate-Governance-Bericht | 23 |

## Konzernlagebericht

|   |     |
|---|-----|
| Allgemeine Angaben                              | 31  |
| Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte | 32  |
| Portfoliobericht                                | 38  |
| Immobilienbewertung                             | 44  |
| Finanzierung                                    | 45  |
| Geschäftsentwicklung                            | 49  |
| EPRA-Finanzkennzahlen                           | 52  |
| Risikobericht                                   | 57  |
| Angaben zum Kapital                             | 63  |
| Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung        | 66  |
| Forschung & Entwicklung                         | 168 |
| Ausblick  | 168 |

## Konzernabschluss

|  |     |
|--|-----|
| Konzernbilanz                            | 172 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung      | 173 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung           | 174 |
| Konzern-Geldflussrechnung                | 175 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 176 |
| Konzernanhang                            | 178 |
| Bestätigungsvermerk                      | 265 |
| Erklärung des Vorstands                  | 271 |

|                |     |
|----------------|-----|
| Finanzkalender | 272 |
| Impressum      | 272 |

# Kennzahlen

EUR 489,6 Mio.  
Ergebnis aus Asset Management

## Ergebnis

|   |         | 2024   | 2023   | Veränderung in % |
|---|---------|--------|--------|------------------|
| Mieterlöse                                    | in MEUR | 589,2  | 533,6  | 10,4             |
| Ergebnis aus Asset Management                 | in MEUR | 489,6  | 418,5  | 17,0             |
| Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien | in MEUR | 9,8    | 2,0    | ≥ +100,0%        |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen              | in MEUR | 0,1    | -38,3  | n. a.            |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung        | in MEUR | -4,1   | -25,6  | 84,0             |
| Operatives Ergebnis                           | in MEUR | 408,7  | 285,1  | 43,3             |
| Neubewertungen                                | in MEUR | 12,6   | -376,8 | n. a.            |
| EBIT  | in MEUR | 419,4  | -67,1  | n. a.            |
| Finanzergebnis                                | in MEUR | -213,3 | -246,1 | 13,3             |
| EBT   | in MEUR | 206,0  | -313,1 | n. a.            |
| Konzernergebnis                               | in MEUR | 133,5  | -229,5 | n. a.            |
| FFO 1 nach Steuern <sup>1</sup>               | in MEUR | 274,5  | 228,4  | 20,2             |

<sup>1</sup> Vergleichswert 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst. Berechnung siehe im Kapitel „Geschäftsentwicklung“.

## Vermögen

|   |           | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung in % |
|---|-----------|------------|------------|------------------|
| Bilanzsumme   | in MEUR   | 9.145,3    | 9.649,9    | -5,2             |
| Bilanzielle Eigenkapitalquote                             | in %      | 43,2       | 47,3       | n. a.            |
| Netto-Finanzverbindlichkeiten                             | in MEUR   | 3.755,6    | 3.539,3    | 6,1              |
| Liquide Mittel <sup>1</sup>                               | in MEUR   | 531,7      | 697,1      | -23,7            |
| Loan-to-Value (netto) <sup>2</sup>                        | in %      | 46,4       | 42,5       | n. a.            |
| Gearing   | in %      | 96,5       | 78,9       | n. a.            |
| Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate | in %      | 3,2        | 2,9        | n. a.            |
| Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten        | in Jahren | 3,5        | 4,0        | -12,5            |

<sup>1</sup> Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

<sup>2</sup> Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst. Berechnung siehe im Kapitel „Finanzierung“.

## Immobilienvermögen

|  |                   | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung in % |
|--|-------------------|------------|------------|------------------|
| Gesamtanzahl der Immobilien              |                   | 417        | 518        | -19,5            |
| Vermietbare Fläche                       | in m <sup>2</sup> | 3.409.320  | 3.558.305  | -4,2             |
| Vermietungsgrad                          | in %              | 93,2       | 92,2       | n. a.            |
| Bruttorendite <sup>1</sup>               | in %              | 7,4        | 7,2        | n. a.            |
| Portfoliowert <sup>1</sup>               | in MEUR           | 7.983,6    | 8.174,3    | -2,3             |
| Unbelastetes Gesamtvermögen <sup>2</sup> | in MEUR           | 2.344,7    | 2.609,4    | -10,1            |

<sup>1</sup> Gemäß „Portfoliobericht“

<sup>2</sup> Berechnungsformel wurde zum 31. März 2024 angepasst.

Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst.

3.409.320 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Fläche

49,5%  
EPRA Loan to Value

## EPRA

|                                       |         | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung in % |
|---------------------------------------|---------|------------|------------|------------------|
| EPRA Net Reinstatement Value          | in MEUR | 4.510,6    | 4.196,3    | 7,5              |
| EPRA Net Reinstatement Value je Aktie | in EUR  | 32,69      | 30,41      | 7,5              |
| EPRA Net Tangible Assets              | in MEUR | 4.243,4    | 3.863,8    | 9,8              |
| EPRA Net Tangible Assets je Aktie     | in EUR  | 30,75      | 28,00      | 9,8              |
| EPRA Net Disposal Value               | in MEUR | 3.960,9    | 3.677,1    | 7,7              |
| EPRA Net Disposal Value je Aktie      | in EUR  | 28,71      | 26,65      | 7,7              |
| EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup>     | in %    | 6,3        | 7,8        | n. a.            |
| EPRA Loan to Value <sup>2</sup>       | in %    | 49,5       | 42,8       | n. a.            |

|  |         | 2024  | 2023  | Veränderung in % |
|--|---------|-------|-------|------------------|
| EPRA-Ergebnis  | in MEUR | 200,1 | 202,4 | -1,2             |
| EPRA-Ergebnis je Aktie   | in EUR  | 1,45  | 1,47  | -1,2             |
| EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen          | in MEUR | 207,9 | 205,7 | 1,0              |
| EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen | in EUR  | 1,51  | 1,49  | 1,0              |
| EPRA Net Initial Yield   | in %    | 7,1   | 6,2   | n. a.            |
| EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield                                 | in %    | 7,3   | 6,4   | n. a.            |
| EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten               | in %    | 14,4  | 20,4  | n. a.            |
| EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten               | in %    | 13,3  | 19,0  | n. a.            |
| EPRA-Investitionsausgaben  | in MEUR | 536,3 | 509,2 | 5,3              |

<sup>1</sup> Die EPRA-Leerstandsquote (inklusive S IMMO) basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde angepasst und wird nun inklusive S IMMO dargestellt.

<sup>2</sup> Der EPRA-Loan-to-Value zum 31. Dezember 2023 berücksichtigt einen S IMMO-Anteil von 50,0% plus einer Aktie. Der S IMMO-Anteil zum 31. Dezember 2024 berücksichtigt 100%.

## Aktienkennzahlen

|  |         | 31.12.2024  | 31.12.2023  | Veränderung in % |
|--|---------|-------------|-------------|------------------|
| Buchwert je Aktie                                    | in EUR  | 28,60       | 26,60       | 7,5              |
| Ultimokurs der Aktie                                 | in EUR  | 14,92       | 21,05       | -29,1            |
| Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie | in %    | 51,5        | 24,9        | n. a.            |
| Gesamtanzahl der Aktien                              |         | 138.669.711 | 138.669.711 | 0,0              |
| davon Anzahl eigene Aktien                           |         | 695.585     | 695.585     | 0,0              |
| Ultimo-Börsenkapitalisierung                         | in MEUR | 2.069,0     | 2.919,0     | -29,1            |

|   |        | 2024 | 2023  | Veränderung in % |
|---|--------|------|-------|------------------|
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) <sup>1</sup> | in EUR | 0,97 | -1,31 | n. a.            |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) <sup>1</sup>   | in EUR | 0,97 | -1,31 | n. a.            |

<sup>1</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2024 und 2023: 137.974.126

Die Vorzeichenangabe bei Veränderungen entspricht einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Sehr hohe positive bzw. negative prozentuelle Veränderungen werden als  $\geq +100\%$  oder  $\leq -100\%$  dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n. a.) gekennzeichnet. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Personenbezogene Bezeichnungen in diesem Finanzbericht beziehen sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

# CPI Europe im Überblick

S IMMO  
BudaPart Gate  
Budapest | HU  
ca. 19.600 m<sup>2</sup>  
Hauptnutzfläche

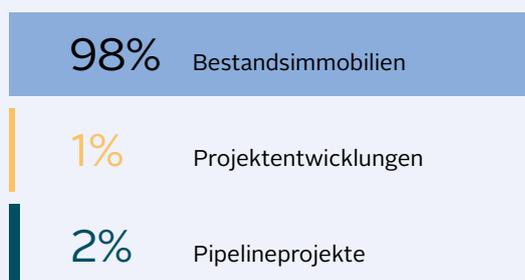


Wir bieten unseren Kunden umfassende Immobilienlösungen in einem Portfolio, das überwiegend aus Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel besteht und auf flexible und innovative Immobilienangebote fokussiert ist. Dabei setzen wir insbesondere auf drei Marken: myhive für Büros, VIVO! für Einkaufszentren und STOP SHOP für Retail Parks.

Neben der professionellen Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien legen wir den Fokus auf die Optimierung unseres Portfolios durch gezielte Verkäufe, eigene selektive Projektentwicklungen und Akquisitionen in unseren Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn sowie in der Adriatic-Region.

Seit dem Squeeze-out der Minderheitsaktionäre der S IMMO im Dezember 2024 hält CPI Europe 100% der Anteile an der Tochtergesellschaft.

## Zusammensetzung des Immobilienportfolios



EUR **8,0** Mrd.  
Buchwert Immobilien-  
portfolio

Unsere beiden Kernbereiche Büro und Einzelhandel werden durch eigene selektive Projektentwicklungen erweitert.

**417**  
Immobilien

Davon sind unsere Bestandsimmobilien mit rund 98% des Gesamtportfolios unsere wichtigsten Ertragsbringer.

**3,4** Mio. m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

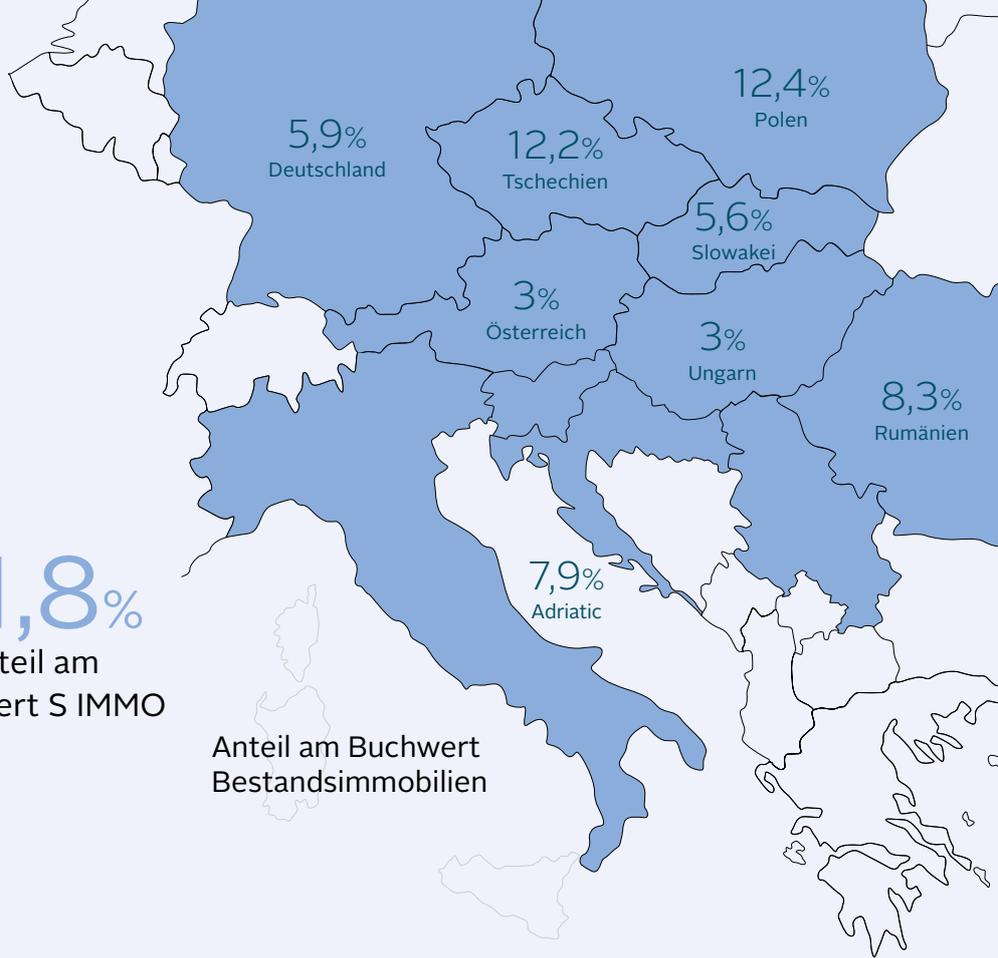
Die Bindung bestehender und die Gewinnung neuer Mieter stehen im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit.

EUR **7,8** Mrd.

Buchwert  
Bestandsimmobilien

**41,8%**  
Anteil am  
Buchwert S IMMO

Anteil am Buchwert  
Bestandsimmobilien



## Kernmärkte per 31. Dezember 2024

### Polen

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                | 28      |
| Buchwert in MEUR                     | 964,4   |
| Buchwert in %                        | 12,4    |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 400.345 |
| Vermietungsgrad in %                 | 95,3    |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 17,3    |
| Bruttorendite in %                   | 7,2     |

### Tschechien

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                | 72      |
| Buchwert in MEUR                     | 951,5   |
| Buchwert in %                        | 12,2    |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 382.975 |
| Vermietungsgrad in %                 | 98,2    |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 17,3    |
| Bruttorendite in %                   | 7,3     |

### Rumänien

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                | 15      |
| Buchwert in MEUR                     | 644,5   |
| Buchwert in %                        | 8,3     |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 351.689 |
| Vermietungsgrad in %                 | 92,4    |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 15,9    |
| Bruttorendite in %                   | 9,9     |

### Adriatic<sup>1</sup>

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                | 46      |
| Buchwert in MEUR                     | 617,2   |
| Buchwert in %                        | 7,9     |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 413.166 |
| Vermietungsgrad in %                 | 98,8    |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 14,7    |
| Bruttorendite in %                   | 9,5     |

### Deutschland

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien                | 3      |
| Buchwert in MEUR                     | 461,5  |
| Buchwert in %                        | 5,9    |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 87.652 |
| Vermietungsgrad in %                 | 81,4   |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 5,0    |
| Bruttorendite in %                   | 4,3    |

### Slowakei

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                | 34      |
| Buchwert in MEUR                     | 435,5   |
| Buchwert in %                        | 5,6     |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 259.575 |
| Vermietungsgrad in %                 | 95,6    |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 9,2     |
| Bruttorendite in %                   | 8,5     |

### Österreich

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien                | 15     |
| Buchwert in MEUR                     | 231,0  |
| Buchwert in %                        | 3,0    |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 89.097 |
| Vermietungsgrad in %                 | 94,0   |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 3,6    |
| Bruttorendite in %                   | 6,2    |

### Ungarn

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                | 16      |
| Buchwert in MEUR                     | 231,8   |
| Buchwert in %                        | 3,0     |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 169.268 |
| Vermietungsgrad in %                 | 98,7    |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 5,9     |
| Bruttorendite in %                   | 10,1    |

### S IMMO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Anzahl der Immobilien                | 116       |
| Buchwert in MEUR                     | 3.260,1   |
| Buchwert in %                        | 41,8      |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 1.255.553 |
| Vermietungsgrad in %                 | 88,8      |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 55,7      |
| Bruttorendite in %                   | 6,8       |

### CPI Europe

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Anzahl der Immobilien                | 345       |
| Buchwert in MEUR                     | 7.797,6   |
| Buchwert in %                        | 100,0     |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | 3.409.320 |
| Vermietungsgrad in %                 | 93,2      |
| Mieterlöse Q4 2024 in MEUR           | 144,5     |
| Bruttorendite in %                   | 7,4       |

<sup>1</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

# CPI Europe – die Equity Story

Engagiert in stabilen und  
wachsenden Märkten

Erfahrenes und  
erfolgreiches  
Management

Solide Fundamental-  
daten und Wachstum  
durch hochrentable  
Immobilien

Starker strategischer  
Mehrheitseigentümer  
mit umfassender  
Expertise in CEE

## Spezialist für Gewerbeimmobilien in Europa

Ausrichtung des  
Portfolios auf flexible  
und innovative Immo-  
bilienangebote mit hoher  
Kundenorientierung

Commitment zu  
nachhaltigem Handeln  
in allen Unternehmens-  
bereichen

Strategische  
Diversifikation  
nach Asset-  
klassen und  
Regionen

Robustes Finanz- und  
Liquiditätsprofil

# Highlights 2024



43.000 m<sup>2</sup>  
Bürofläche in  
Warschau verkauft

MAI

**EUR 150 Mio.**  
für City Tower  
Vienna

CPI Europe verkauft den City Tower Vienna mit 26.600 m<sup>2</sup> an EURO REAL ESTATE. Mit einem Kaufpreis von rund EUR 150 Mio. ist es die bis dahin größte Bürotransaktion des Jahres im österreichischen Immobilienmarkt.

MAI

Grünes Licht für  
**Squeeze-out**  
bei S IMMO

Mit der Zustimmung des Aufsichtsrats fällt der Startschuss für die endgültige Übernahme der S IMMO durch CPI Europe. Im Rahmen eines Gesellschafterausschlusses (Squeeze-out) sollen die Minderheitsanteile an der S IMMO gegen Barabfindung von CPI Europe übernommen werden.

JUNI

**43.000 m<sup>2</sup>**  
Bürofläche in  
Warschau  
verkauft

Für EUR 28,5 Mio. verkauft CPI Europe drei Bürogebäude im Warschauer Business District Mokotów an die ECHO Investment Group. Mit dem Verkauf wird das Portfolio von CPI Europe weiter optimiert.

# EUR 180 Mio. Green Loan für Warsaw Spire



## AUGUST

**EUR 27 Mio.**  
für Büro-  
projekt in  
Bukarest

CPI Europe veräußert das Büroentwicklungsprojekt myhive Victoriei in Bukarest an AFI Europe. Der Verkaufspreis von rund EUR 27 Mio. liegt über dem Buchwert des aktuell leerstehenden Gebäudes.

## SEPTEMBER

**CPI Europe erhöht Anteil an S IMMO**

CPI Europe übernimmt 28,2 Mio. Aktien der S IMMO von der CPI Property Group zu einem Kaufpreis von EUR 608,5 Mio. Dies entspricht einem Preis je Aktie von EUR 21,55.

## NOVEMBER

**EUR 180 Mio.**  
Green Loan  
für Warsaw  
Spire

CPI Europe erhält von drei deutschen Banken ein grünes Darlehen über insgesamt EUR 180 Mio. Besichert ist es mit dem 71.000 m<sup>2</sup> großen und nach BREEAM Excellent zertifizierten myhive Warsaw Spire.

## NOVEMBER

**17. STOP SHOP**  
in Kroatien  
eröffnet

Nach zwei Neueröffnungen im Herbst setzt CPI Europe ihre Expansion im adriatischen Raum fort und eröffnet den 17. STOP SHOP in Kroatien. Gleichzeitig wird der größte serbische STOP SHOP-Standort auf 15.000 m<sup>2</sup> erweitert.



# Squeeze-out bei S IMMO abgeschlossen

NOVEMBER

**EUR 38,6 Mio.**  
Refinanzierung  
in der Slowakei

Die S IMMO schließt die Refinanzierung der Büroimmobilie Galvaniho und des Hotels Bratislava erfolgreich ab. Das Gesamtvolumen beträgt EUR 38,6 Mio. An der Transaktion sind zwei österreichische Banken beteiligt.

DEZEMBER

Squeeze-out  
bei S IMMO  
**abgeschlossen**

CPI Europe schließt den Squeeze-out der S IMMO-Minderheitsaktionäre ab. Die Barabfindung beträgt EUR 22,05 je Aktie. Alle Anteile der Minderheitsaktionäre gehen damit auf CPI Europe über. Der Börsenhandel mit Aktien der S IMMO wird beendet.

DEZEMBER

**EUR 60 Mio.**  
als Finanzierung  
für STOP SHOP-  
Portfolio

Ein österreichisches Bankenkonsortium stellt CPI Europe eine Finanzierung EUR 60 Mio. für ein STOP SHOP-Portfolio in Kroatien bereit.

# Brief des Vorstands

CPI EUROPE  
Geschäftsbericht 2024



Radka Doehring



Pavel Měchura

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Ein weiteres ereignisreiches Jahr liegt hinter uns, das einmal mehr von wichtigen Veränderungen und strategischen Weichenstellungen geprägt war. Die Umfirmierung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG markiert einen bedeutenden Schritt in der Entwicklung unseres Unternehmens. Mit der von der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Jänner 2025 beschlossenen Namensänderung und der Eintragung in das Firmenbuch zum 11. März ist dieser Geschäftsbericht bereits unter dem neuen Unternehmensnamen erstellt.

### **Positive wirtschaftliche Entwicklung fortgesetzt**

Operativ konnten wir unsere positive Entwicklung der vergangenen Jahre auch 2025 fortsetzen. So stiegen unsere Mieterlöse um rund 10% und

erreichten Ende 2024 EUR 589 Mio. Besonders erfreulich entwickelte sich erneut unser operatives Ergebnis mit einem Plus von etwa 43% auf EUR 408,7 Mio., und das Ergebnis aus dem Asset Management führte mit einem Wachstum von 17% auf EUR 489,6 Mio. zu einer deutlichen Verbesserung unseres FFO 1 nach Steuern um rund 20% auf EUR 274,5 Mio. Diese durchwegs erfreulichen Entwicklungen basieren auf einer hervorragenden operativen Leistung und der konsequenten Umsetzung unserer wertschöpfenden Portfoliostrategie, die von zwei Schlüsselementen getragen wird: Investitionen in einigen ausgewählten Bereichen und fokussierte Neuausrichtung des Portfolios.

### **Klare Portfoliostrategie**

Im Immobilienbereich legten wir 2024 unseren Fokus weiterhin auf die Optimierung unseres

„Mit unserer hervorragenden operativen Leistung und unserer klugen strategischen Ausrichtung konnten wir 2024 einmal mehr viele unserer KPIs verbessern.“

Portfolios durch gezielte Verkäufe, den selektiven Ausbau von Retail Parks sowie strategisch sinnvolle Akquisitionen hoch rentierender Objekte. So konnten wir im vergangenen Jahr bedeutende Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von EUR 776,2 Mio. in Form von Asset und Share Deals abschließen. Darüber hinaus haben wir unsere Projektentwicklung mit der Eröffnung von vier neuen Retail Parks unserer Marke STOP SHOP in Kroatien sowie einer Erweiterung in der serbischen Stadt Subotica vorangetrieben. Insgesamt umfasst unser Bestandsimmobilienportfolio aktuell 345 Objekte mit vermietbaren Flächen von 3,4 Mio. m<sup>2</sup> und einer Bruttorendite von 7,4%. Unsere Mieter stehen dabei weiterhin im Mittelpunkt. Ihnen wollen wir auch in Zukunft hoch attraktive Immobilienangebote bieten und unsere starke Marktposition in der Branche damit weiter festigen. Gleichzeitig setzen wir auf innovative Konzepte, die sowohl wirtschaftlichen Erfolg als auch eine nachhaltige Entwicklung fördern.

#### **Nachhaltigkeit bleibt zentraler Teil unserer Unternehmensstrategie**

Ein weiteres integrales Element unserer Unternehmensstrategie sind und bleiben weiterhin unsere klar definierten ESG-Ziele. Und auch hier können wir auf Fortschritte verweisen. So waren Ende 2024 rund 1.671.000 m<sup>2</sup> bzw. 58,3% des Buchwerts unseres Bestandsportfolios mit

Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet, und auch heuer konnten wir daran schon weiter anknüpfen. So erhielten wir im 1. Quartal 2025 für myhive Urban Garden die Zertifizierung nach BREEAM Outstanding, eine Auszeichnung, die unsere hohen Umweltstandards unterstreicht.

Unterdessen schreitet der Ausbau unserer Energieeigenerzeugung aus Photovoltaik mit der Installation von 18 neuen Photovoltaikanlagen in Österreich, Tschechien, Ungarn, Serbien und Slowenien voran. Die Gesamtleistung dieser neuen Anlagen beträgt mehr als 7 Megawatt Peak und bringt uns unserem Ziel näher, den gesamten Strombedarf unseres Portfolios emissionsfrei zu decken. Zudem haben wir am Standort myhive am Wienerberg eine Ammoniak-Kälteanlage in Betrieb genommen, die Energieaufwand und Betriebskosten reduziert und damit sowohl dem Klimaschutz als auch unseren Mietern zugutekommt.

Ein weiteres wichtiges Projekt ist die Einführung von Smart-Meter-Technologien, die eine präzisere Messung und Überwachung des Energieverbrauchs ermöglichen. An zwei österreichischen Standorten haben wir dazu schon erste Pilotprojekte erfolgreich umgesetzt. In den kommenden Jahren soll eine breitere Einführung erfolgen.

„Von unseren Maßnahmen in Sachen Klimaschutz profitiert nicht nur die Umwelt, sondern auch unsere Mieter.“



„Gemeinsam mit unserem Mutterunternehmen CPI Property Group arbeiten wir intensiv daran, unsere Organisation zu optimieren und damit unsere Ertragskraft im Interesse aller Stakeholder zu verbessern.“

### CSRD-Reporting auf Schiene

Im Zuge der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie berichten wir heuer bereits nach CSRD und unterziehen unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung freiwillig einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit. Im Vorfeld dessen haben wir 2024 eine konzernweit einheitliche doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, die als Grundlage für unser Reporting nach den neuen European Sustainability Reporting Standards dient.

### Erfolgreiche Finanzierungen trotz herausfordernden Umfelds

Stabil entwickelte sich unterdessen die Finanzierungsstruktur von CPI Europe. Wir verfügen über erstklassige Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken und eine solide Liquiditätsausstattung. Trotz herausfordernder Marktbedingungen können wir uns daher erfolgreich am Markt refinanzieren. Beispiele wie die grüne Finanzierung des Warsaw Spire oder die erfolgreiche Refinanzierung des S IMMO-Portfolios in der Slowakei sowie unseres STOP SHOP-Portfolios in Kroatien unterstreichen das langfristige Vertrauen der finanzierenden Banken in unser Geschäftsmodell.

Dennoch werden wir im Einklang mit unserer Strategie dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung am 20. Mai 2025 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2024 zu verzichten und die Mittel zur weiteren Stärkung der Bilanzstruktur einzusetzen.

### Optimierung der Konzernstrukturen schreitet voran

Weit oben auf unserer Agenda stand im Geschäftsjahr 2024 die Harmonisierung, Optimierung und Vereinfachung der Unternehmensstrukturen innerhalb der CPI Property Group. Der erfolgreiche Squeeze-out der S IMMO-Minderheitsaktionäre war hier ein bedeutender Meilenstein. Damit hält CPI Europe seit Jahresende 100% der Anteile an der S IMMO AG. Darüber hinaus erfolgte 2024 die schrittweise Zusammenlegung weiterer Unternehmensbereiche.

Alles dies ist Teil jenes Evaluierungsprozesses, den wir gemeinsam mit unserer Mehrheitsaktionärin CPI Property Group gestartet hatten. Darin werden mögliche Unternehmenszusammenführungen, grenzüberschreitende Verschmelzungen

und andere Formen der Integration oder Zusammenführung von Vermögenswerten, Funktionen und wichtigen Unternehmenseinheiten geprüft. Das langfristige Ziel des Prozesses ist es, die Kapitalstruktur der gesamten Gruppe zu optimieren und sowohl operativ als auch von den Kosten her Synergieeffekte und Effizienzgewinne zum Nutzen aller Stakeholder zu erzielen.

### Ausblick

Mit Blick auf 2025 konzentrieren wir uns weiterhin auf nachhaltiges Wachstum und die Umsetzung unserer strategischen Schwerpunkte. Die Optimierung unseres Portfolios durch gezielte Verkäufe und Investitionen in Bestandsobjekte, der Ausbau der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen sowie Digitalisierungsmaßnahmen bleiben dabei im Fokus. Bei all dem bleiben wir natürlich unserem Grundsatz und Erfolgsrezept treu, unsere Mieter in den Mittelpunkt aller Aktivitäten und Überlegungen zu stellen.

Treu bleiben wir auch unserer Strategie der selektiven Projektentwicklung im Bereich Fachmarktzentren. Konkret planen wir für 2025 Neueröffnungen von STOP SHOP Retail Parks in Ivanec und Nova Gradiška in Kroatien, eine weitere Neueröffnung in Sinj ist für das Jahr 2026 geplant. Langfristig wollen wir jährlich rund vier neue STOP SHOP Retail

Parks eröffnen. Zudem prüfen wir gezielt Investitionsmöglichkeiten in hoch rentierende Objekte, um unser Portfolio weiter zu stärken und eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen.

Im Bereich ESG setzen wir unseren Fokus noch stärker auf den Ausbau von Photovoltaikanlagen, insbesondere in Kroatien und Slowenien. Die Einführung von Smart Metern wird in Österreich, Kroatien, Serbien und Italien ab 2025 forciert, mit der langfristigen Perspektive eines flächendeckenden Roll-outs über das gesamte Portfolio. Parallel dazu entwickeln wir unsere Green-Lease-Strategie weiter, um nachhaltige Mietmodelle flächendeckend zu etablieren.

Auf Ebene der Gruppe treiben wir die Integration und Vereinheitlichung weiter voran. Dies umfasst unter anderem Rebranding-Maßnahmen nach der Namensänderung in CPI Europe sowie die Zusammenführung von Kompetenzbereichen und Abteilungen, um weitere Synergien zu realisieren und die Zusammenarbeit innerhalb der CPI Property Group noch stärker zu optimieren. Unsere Kernstrategie bleibt die Fokussierung auf unser Kerngeschäft als Bestandshalter, mit dem Ziel, unsere Ertragskraft langfristig zu sichern und wesentliche Kennzahlen laufend zu verbessern.

Vor diesem Hintergrund können wir uns glücklich schätzen, ein so engagiertes und kompetentes Team aus Kolleginnen und Kollegen hinter uns zu wissen, die mit ihrem Know-how und ihrem Einsatz maßgeblich zum Erfolg von CPI Europe beitragen. Ebenso bedanken wir uns bei unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung auf unserem gemeinsamen Weg.

Mit freundlichen Grüßen



Radka Doehring



Pavel Měchura

„Auch in Zukunft  
bleiben wir unseren  
strategischen  
Prinzipien treu und  
setzen voll und ganz  
auf die Optimierung  
unseres Portfolios  
und ambitionierte  
Maßnahmen im  
Bereich ESG.“

# Office-Portfolio

myhive S-Park  
Bukarest | RO  
ca. 34.300 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



Mehr Infos zu unseren Büroimmobilien finden Sie im Portfoliobericht ab Seite 38.

1,5 Mio. m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

EUR 3,9 Mrd.  
Buchwert



myhive Ungargasse  
Wien | AT  
ca. 16.300 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



Float  
Düsseldorf | DE  
ca. 30.300 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

89%  
Vermietungs-  
grad

Klare Kundenorientierung und laufende Investitionen in die Gebäudequalität sichern unseren Büros einen nachhaltig hohen Vermietungsgrad. Die flexiblen Bürolösungen unserer myhive-Büros bilden dabei ein zusätzliches Angebot.

86  
Bestands-  
immobilien

Mit unserem Büroportfolio konzentrieren wir uns auf die Hauptstädte unserer Kernmärkte sowie auf die großen Bürostädte in Deutschland.

# Retail-Portfolio

1,8 Mio. m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

EUR 3,7 Mrd.  
Buchwert



97%  
Vermietungs-  
grad

Mit einem hohen Maß an Standardisierung erreichen unsere Retail-Immobilien maximale Kosteneffizienz. Das schätzen vor allem unsere Mieter.

216  
Bestands-  
immobilien

Unser Einzelhandelsportfolio umfasst primär Retail Parks der Marke STOP SHOP, Shopping Center der Marke VIVO! und komplementäre Einzelhandelsimmobilien.

Mehr Infos zu unseren Einzelhandelsimmobilien finden Sie im Portfoliobericht ab Seite 38.

STOP SHOP Valjevo  
Valjevo | RS  
ca. 6.100 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



# CPI Europe auf dem Kapitalmarkt

## Börsenumfeld und CPI Europe-Aktie

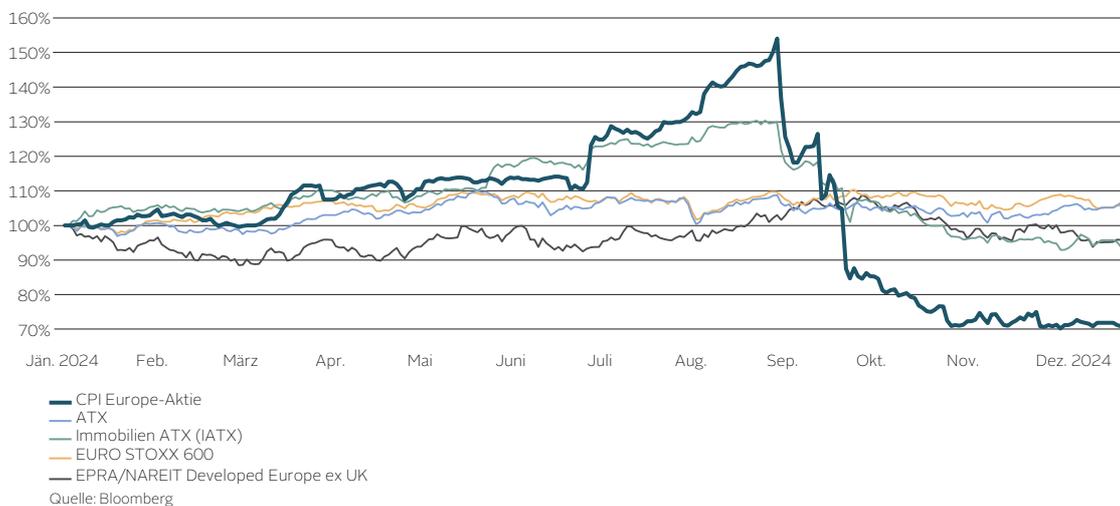
Das Jahr 2024 stand weiterhin im Zeichen weltweiter Krisen und Umbrüche. Neben den Kriegen in der Ukraine und im Nahen Osten prägten auch bedeutende politische Veränderungen in wichtigen Industrienationen das Weltgeschehen: Der Zerfall der Regierungskoalition in Deutschland, der Regierungswechsel in den Vereinigten Staaten sowie die politische Krise in Frankreich. Zudem gewannen populistische Strömungen europaweit an Zustimmung. Die wirtschaftliche Situation in Europa blieb angespannt – viele Länder verzeichneten das zweite Jahr in Folge eine rückläufige Wirtschaftsleistung, während die restriktive Geldpolitik der Notenbanken zusätzlichen Druck ausübte.

Vor diesem herausfordernden Hintergrund überraschte die Entwicklung an den Finanzmärkten: Entgegen der schwierigen Rahmenbedingungen markierten die Börsenindizes im Jahresverlauf wiederholt Rekordstände. Der breit gestreute S&P 500 erzielte eine Jahresperformance von 23,3%, der DAX legte um 18,9%, der europäische Aktienindex EURO STOXX 600 stieg um 6,0% und der österreichische Leitindex ATX konnte 2024 ein Plus von 6,6% verbuchen. Eine negative Performance zeigten hingegen die Immobilienaktien. Der den Immobiliensektor an der Wiener Börse abbildende IATX schloss das Jahr 2024 mit -6,4% und der breit gefasste Immobilien-Branchenindex EPRA Nareit Developed Europe ex UK verzeichnete einen Rückgang von 4,0%.

Die Aktie der CPI Europe AG startete mit einem Kurs von EUR 21,05 in das Geschäftsjahr 2024 und beendete es mit EUR 14,92. Dies entspricht einem Kursrückgang von 29,1%. Sein Jahreshoch erreichte das Papier am 2. September mit EUR 32,35.

## Entwicklung der CPI Europe-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2024



## Performancevergleich

1. Jänner bis 31. Dezember 2024

|                                    | in %  |
|------------------------------------|-------|
| CPI Europe-Aktie                   | -29,1 |
| ATX                                | 6,6   |
| IATX                               | -6,4  |
| EURO STOXX 600                     | 6,0   |
| EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK | -4,0  |

Quelle: Bloomberg

## Stammdaten zur Aktie

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| ISIN             | AT0000A21KS2               |
| Segment          | ATX, WIG                   |
| Wiener Börse     | CPI                        |
| Warschauer Börse | IIAAV                      |
| Bloomberg        | CPI AV Equity              |
| Geschäftsjahr    | 1. Jänner bis 31. Dezember |

## Hauptversammlung und Gewinnverwendung

Die 31. ordentliche Hauptversammlung der CPI Europe AG, die über das Geschäftsjahr 2023 abstimmte, fand am 29. Mai 2024 statt. Die Veranstaltung wurde in diesem Jahr als Präsenzveranstaltung abgehalten. Der Tagesordnung folgend wurde dabei beschlossen, für das Geschäftsjahr 2023 keine Dividende auszuschütten und den gesamten ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Alle Unterlagen und Abstimmungsergebnisse zur Hauptversammlung finden sich unter [cpi-europe.com](https://cpi-europe.com).

### Dividende

Für das Geschäftsjahr 2023 schüttete die CPI Europe AG keine Dividende aus. Im Einklang mit der Strategie von CPI Europe wird der Vorstand dem Aufsichtsrat empfehlen, der 32. ordentlichen Hauptversammlung am 20. Mai 2025 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende auch für das Geschäftsjahr 2024 zu verzichten, um die Mittel zur Bilanzstärkung zu verwenden.

## Aktionärsstruktur

Die Aktien der CPI Europe AG befinden sich überwiegend im Festbesitz bzw. im Besitz österreichischer Privatanleger sowie institutioneller Investoren aus den USA und Europa. Nachfolgend eine Übersicht jener Aktionäre, die zum Abschlussstichtag mehr als 4% der Stimmrechte hielten:

|   | Stimmrechte in %<br>(Basis Grundkapital<br>per 31.12.2024) | Letzter<br>Meldezeitpunkt |
|---|--|---------------------------|
| Radovan Vitek (über CPI Property Group S.A.) <sup>1</sup> | 76,64  | 22.05. und<br>16.12.2024  |
| Morgan Stanley <sup>2</sup>                               | 6,00   | 12.11.2024                |

<sup>1</sup> Gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Mai 2024 und Directors'-Dealings-Meldung vom 16. Dezember 2024: 76,64% (über 75% aus Aktien und 1,64% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten). Nach dem Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft mit Directors'-Dealings-Meldung vom 28. Februar 2025 darüber informiert, dass die Beteiligung von CPI Property Group S.A. 78,44% (75,00% aus Aktien und 3,44% Finanz-/sonstigen Instrumenten) beträgt.

<sup>2</sup> Morgan Stanley hielt gemäß Beteiligungsmeldung vom 12. November 2024 zurechenbare Stimmrechtsanteile von insgesamt 6,00% (1,74% aus Aktien und 4,27% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten). Nach dem Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft mit Beteiligungsmeldung vom 4. März 2025 darüber informiert, dass die Beteiligung von Morgan Stanley 4,28% (2,02% aus Aktien und 2,26% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten) beträgt.

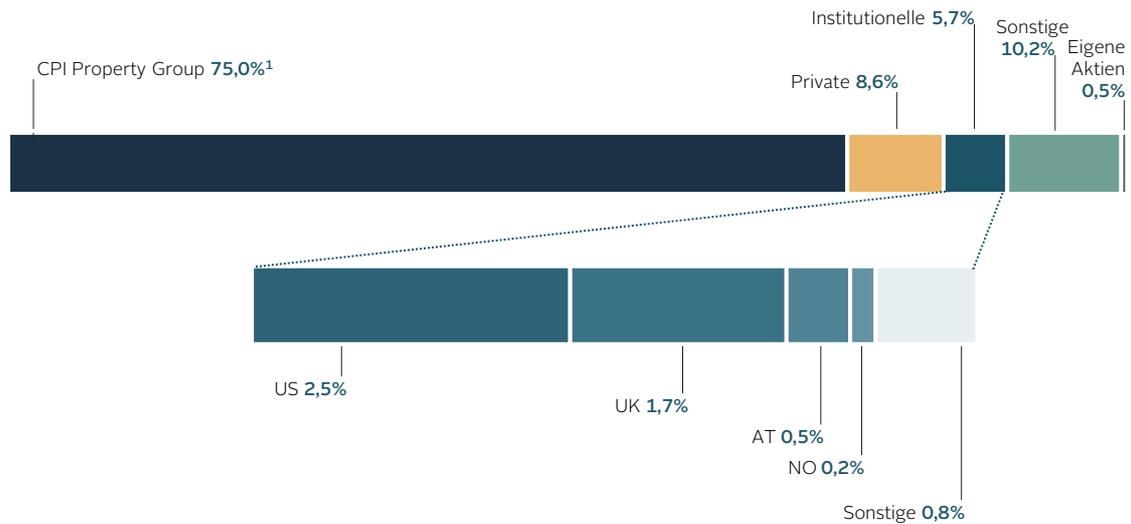
Darüber hinaus liegen keine Meldungen zu Über- bzw. Unterschreitungen von Beteiligungsschwellenwerten vor.

### Detailanalyse

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen der CPI Europe AG dabei, regionale Schwerpunkte bei ihrer Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Gemäß einer im November 2024 durchgeführten Analyse zeigte sich folgendes Bild: 8,6% aller CPI Europe-Aktien befinden sich im Besitz von Privatanlegern. Institutionelle Investoren halten 5,7% der ausgegebenen Aktien, wovon die meisten aus den USA und UK stammen. 75%\* der Aktien sind der Mehrheitsaktionärin CPI Property Group S.A. und damit dem Festbesitz zuzuordnen. Die restlichen 10,7% entfallen auf eigene Aktien (0,5%) sowie auf sonstige (3,0%) oder nicht identifizierte Investoren (7,2%).

\* Gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Mai 2024 und Directors'-Dealings-Meldung vom 16. Dezember 2024: 76,64% (über 75% aus Aktien und 1,64% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten). Nach dem Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft mit Directors'-Dealings-Meldung vom 28. Februar 2025 darüber informiert, dass die Beteiligung von CPI Property Group S.A. 78,44% (75,00% aus Aktien und 3,44% Finanz-/sonstigen Instrumenten) beträgt.

## Struktur privater und institutioneller Anleger



Quelle: CMI2i, November 2024

Gemäß Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market. Eigene Aktien 0,5% per 31. Dezember 2024.

<sup>1</sup> Gemäß Directors'-Dealings-Meldung vom 28. Februar 2025 hält CPI Property Group zudem 3,44% über Turbo Zertifikate, d. h. insgesamt 78,44%.

## CPI Europe AG und S IMMO AG

Nachdem CPI Europe (exklusive S IMMO) im Jahr 2018 rund 26,5% (19.499.437 Aktien) an der S IMMO erworben hatte, stockte sie diese Beteiligung Ende Dezember 2022 durch den Ankauf von 17.305.012 S IMMO-Aktien (AT0000652250) von der CPI Property Group (CPIPG) auf. Damit erlangte sie eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO in Höhe von 50% plus einer Aktie und konsolidiert die S IMMO seither voll im Konzernabschluss.

Mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung erreichte CPI Europe ein langfristiges strategisches Ziel: Die Konsolidierung beider Unternehmen ist wertsteigernd, führt zu einer stärkeren Marktposition und ermöglicht die Realisierung von Synergien.

Im Juli 2024 wurden CPI Europe zudem von einem Aktionär Aktien der S IMMO angeboten. Da der Kaufpreis zu diesem Zeitpunkt dem Aktienkurs entsprach (18. Juli 2024: EUR 22,10), nahm das Unternehmen das Angebot an und kaufte weitere 442.631 Aktien um insgesamt rund EUR 9,8 Mio.

Zudem erwarb CPI Europe im September 2024 von CPIPG weitere 28.241.094 Aktien der S IMMO. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 21,55 je S IMMO-Aktie und ergab sich aus der festgesetzten Barabfindung von EUR 22,05 an die Minderheitsaktionäre der S IMMO im Zuge des geplanten Squeeze-out (siehe nachfolgend) abzüglich eines Abschlags von EUR 0,50 je Aktie. Die Transaktion wurde teilweise durch eine langfristige Kreditfazilität von ursprünglich EUR 500 Mio. zu marktüblichen Konditionen finanziert, die CPI Europe von der CPIPG zur Verfügung gestellt wurde.

Am 24. Mai 2024 gab die CPI Europe AG die Absicht bekannt, einen Squeeze-out der verbliebenen Minderheitsaktionäre in der S IMMO durchzuführen. Der Squeeze-out wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO am 14. Oktober beschlossen und mit Eintragung in das Firmenbuch per 3. Dezember rechtswirksam. Die Barabfindung für den Erwerb der betroffenen S IMMO-Aktien betrug EUR 22,05 je Aktie. Alle Anteile der Minderheitsaktionäre der S IMMO gingen damit auf CPI Europe über.

## Analystenempfehlungen

Zwei Finanzhäuser veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zu CPI Europe. Ihre laufend aktualisierten Bewertungen sind auf der Website des Unternehmens über den Reiter „Analysen“ abrufbar: [cpi-europe.com](http://cpi-europe.com).

### ESG-Ratings

Nachhaltigkeitsthemen gewinnen bei Investoren, Mietern und in der Öffentlichkeit immer mehr an Bedeutung. Um die Transparenz für ihre Interessengruppen weiter zu erhöhen, nahm CPI Europe im Berichtszeitraum erneut an mehreren ESG-Ratings und -Rankings teil. So erfolgte 2024 unter anderem ein Update des Sustainalytics-Ratings. Die Gesamt-ESG-Risikobewertung wurde dabei als gering eingestuft und erhielt für das Geschäftsjahr 2023 ein Rating von 13,9 (auf einer Skala von 0 bis 100). Gegenüber 15,6 beim ersten Rating im Jahr 2020 stellt dies eine Verbesserung dar. Das Update des Sustainalytics-Ratings der S IMMO ergab eine leichte Verbesserung auf 12,1 mit niedrigem Risiko. Zudem nahm CPI Europe erstmals an Ratings von S&P Global (36/100, wobei der Branchendurchschnitt bei 27/100 liegt) und EcoVadis (69/100) teil. Bei letzterem wurde CPI Europe mit einer Silbermedaille ausgezeichnet. Mit diesem Ergebnis gehört sie zu den besten 15% der von EcoVadis in den letzten zwölf Monaten bewerteten Unternehmen. Weiters fand 2024 einmal mehr eine vollumfängliche, formelle Offenlegung der Umweltdaten im Rahmen des konsolidierten Reportings der CPIPG an das Carbon Disclosure Project (CDP) statt, die mit A (2023: B) bewertet wurde.

## Finanzkalender

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| 10. Mai 2025                   | Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 32. ordentlichen Hauptversammlung            |
| 20. Mai 2025                   | 32. ordentliche Hauptversammlung   |
| 23. Mai 2025                   | Erwarteter Ex-Dividenden-Tag   |
| 26. Mai 2025                   | Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date) |
| 27. Mai 2025                   | Erwarteter Dividendenzahltag   |
| 28. Mai 2025 <sup>1</sup>      | Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2025                           |
| 28. August 2025 <sup>1</sup>   | Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2025                          |
| 27. November 2025 <sup>1</sup> | Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2025                 |

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

## IR-Kontakt

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und Auskünfte zu CPI Europe und ihrer Aktie zur Verfügung.

Simone Korbelius  
T: +43 1 88090 2291  
[investor.relations@cpi-europe.com](mailto:investor.relations@cpi-europe.com)

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in unserer Funktion als Aufsichtsrat haben wir die CPI Europe AG und ihren Vorstand bei allen Vorhaben begleitet und unterstützt, eine aktive Rolle als Sparringpartner des Vorstands eingenommen und, wie auch in den Vorjahren, die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat umfassend, laufend und zeitnah über die Geschäftsentwicklung, das Markt- und Finanzierungsumfeld, die Entwicklungen auf den Immobilien- und Kapitalmärkten und in den Kernländern von CPI Europe sowie über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens und kam damit seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden insgesamt zehn Aufsichtsratssitzungen mit einer Gesamtpräsenz der Kapitalvertreter von 100% statt. Darüber hinaus gab es vier Ausschusssitzungen mit einer Gesamtpräsenz von 100%. Eine detaillierte Übersicht über die individuellen Präsenzen sowie die Ausschüsse ist dem Corporate-Governance-Bericht zu entnehmen.

Auch außerhalb der Sitzungen standen der Aufsichtsrat und der Vorstand in regelmäßigem Kontakt, zudem wurden mehrere Beschlüsse im Umlaufweg gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war durchwegs von offener Diskussion und konstruktivem Miteinander geprägt.

Überdies führte der Aufsichtsrat die jährliche Selbstevaluierung zur Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere hinsichtlich seiner Organisation und Arbeitsweise, durch.

## Schwerpunkte unserer Arbeit

Gemeinsam mit dem Vorstand der CPI Europe AG entschieden wir am 23. Juli 2024, mit der Mehrheitsaktionärin der CPI Europe AG, der CPI Property Group S.A. (CPIPG), einen Rahmenvertrag abzuschließen, um einen gemeinsamen Evaluierungsprozess zur Prüfung möglicher Unternehmenszusammenführungen, grenzüberschreitender Verschmelzung bzw. anderer Formen der Integration oder einer Zusammenführung von Vermögenswerten, Funktionen und wichtigen Unternehmenseinheiten zu starten. Ziel ist es, die Kapitalstruktur der Gruppe zu optimieren und sowohl Betriebs- als auch Kosteneffizienz zum Nutzen aller Aktionäre zu erhöhen.

Gegenwärtig werden alle Möglichkeiten betreffend die Vereinfachung der Gruppenstruktur geprüft. Dabei hat die Gruppe bei der Vereinfachung bereits erhebliche Fortschritte gemacht, wie etwa den erfolgreichen Squeeze-out der Minderheitsaktionäre der S IMMO.

Am 24. Mai 2024 beschlossen wir, bei der S IMMO einen Gesellschafterausschluss (Squeeze-out) nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz vorzubereiten. Die Barabfindung für den Erwerb der betroffenen S IMMO-Aktien erfolgte auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens der PwC Advisory Services GmbH und wurde mit einer Höhe von EUR 22,05 je Aktie errechnet. Der Squeeze-out wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO am 14. Oktober 2024 beschlossen und mit Eintragung in das Firmenbuch per 3. Dezember rechtswirksam. Alle Anteile der von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien der S IMMO (4.804.033 Stück) gingen damit auf CPI Europe über.

## Veränderungen im Aufsichtsrat

Im zurückliegenden Geschäftsjahr kam es bei der 31. ordentlichen Hauptversammlung zu Änderungen im Aufsichtsgremium: Der Kapitalvertreter Martin Němeček (stellvertretender Vorsitzender) beendete mit Wirkung zum 29. Mai 2024 seine Tätigkeit im Aufsichtsrat der CPI Europe AG auf eigenen Wunsch. Neu gewählt wurden die Kapitalvertreter Iveta Krašovicová und Matúš Sura. Das Mandat von Martin Matula wurde vorzeitig verlängert und erfolgte, wie auch meine Wiederwahl zur Vorsitzenden, mit Wirkung ab 29. Mai 2024 und für die Dauer bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2028 beschließt (ordentliche Hauptversammlung 2029).

Die Kapitalvertreter im Aufsichtsrat setzten sich somit per 31. Dezember 2024 aus Martin Matula (stellvertretender Vorsitzender), Iveta Krašovicová, Matúš Sura und mir als Vorsitzende zusammen. Von Arbeitnehmerseite wird das Gremium durch Philipp Obermair und Anton Weichselbaum ergänzt, mit denen wir eine sehr gute Zusammenarbeit pflegen.

Aufgrund eines schriftlichen Verlangens der CPIPG fand am 30. Jänner 2025, also nach dem Berichtszeitraum, eine außerordentliche Hauptversammlung statt. In dieser Hauptversammlung wurden auf Vorschlag der CPIPG die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen von vier auf sechs erhöht und Vladislav Jirka sowie Matej Csenky in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser setzt sich seit 30. Jänner 2025 nunmehr aus Martin Matula (stellvertretender Vorsitzender), Iveta Krašovicová, Matúš Sura, Vladislav Jirka, Matej Csenky und mir als Vorsitzende sowie Philipp Amadeus Obermair und Anton Weichselbaum zusammen. Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei dem aus dem Gremium ausgeschiedenen Mitglied für seine professionelle Arbeit und Unterstützung der CPI Europe AG.

## Veränderungen im Vorstand

Mit Wirksamkeit zum 28. August 2024 wurde das Vorstandsmandat von Pavel Měchura vorzeitig bis 30. April 2027 verlängert. Der Vorstand setzt sich damit unverändert aus Radka Doehring (ebenfalls bestellt bis 30. April 2027) und Pavel Měchura zusammen.

## Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der CPI Europe AG zum 31. Dezember 2024 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 29. Mai 2024 bestellten Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (siehe Bestätigungsvermerk im Konzernabschluss). Dabei wurde die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung, die Teil des Konzernlageberichts ist, erstmals mit begrenzter Sicherheit geprüft.

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach deren Aufstellung zur Verfügung gestellt, im Prüfungs- und Bewertungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Der Prüfungs- und Bewertungsausschuss beschloss daraufhin, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Ebenso prüfte und billigte der Aufsichtsrat in Entsprechung der L-Regel 60 des Österreichischen Corporate Governance Kodex den Corporate-Governance-Bericht, erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht und die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung.

Im Namen des Aufsichtsrats möchte ich mich beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihr außerordentliches Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr bedanken. Auch in einem anhaltend herausfordernden Umfeld wurden die Position von CPI Europe als Marktführer bei Fachmarktzentren in Europa und ihre Vorreiterrolle bei flexiblen Bürolösungen weiter ausgebaut.

Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich, dass Sie uns auf diesem Weg begleiten.

Wien, am 28. März 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Miroslava Greštiaková', written in a cursive style.

Miroslava Greštiaková  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

# Corporate-Governance-Bericht

erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht

## Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die CPI Europe AG verfolgt eine verantwortungsvolle, auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmenstätigkeit und strebt im Einklang damit ein hohes Maß an Transparenz für alle Stakeholder an. Mit dem Österreichischen Corporate Governance Kodex\* wird österreichischen Aktiengesellschaften ein Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens zur Verfügung gestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der CPI Europe AG bekennen sich zur Einhaltung des Kodex in der jeweils geltenden Fassung und zur damit verbundenen Transparenz sowie zu den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die CPI Europe AG hat den Kodex im Geschäftsjahr 2024 – ausgenommen der nachfolgenden Abweichung – vollumfänglich eingehalten.

### Abweichung von C-Regel 16

Gemäß C-Regel 16 besteht der Vorstand aus mehreren Mitgliedern und hat einen Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat befand die Bestellung eines Vorstandsvorsitzenden als nicht erforderlich.

## Zusammensetzung der Organe

### Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der CPI Europe AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

\* Der Kodex ist in seiner aktuellen Fassung vom Jänner 2025 auf der Website der CPI Europe AG ([cpi-europe.com](http://cpi-europe.com)) sowie auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance ([www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)) abrufbar.

## Der Vorstand



### Radka Doehring, MBA, MSc, Vorstand

- Mitglied des Vorstands seit  
1. Mai 2022
- Bestellt bis 30. April 2027
- Geboren 1966

Radka Doehring ist gemeinsam mit Pavel Měchura für sämtliche Unternehmensbereiche zuständig. Sie fungiert zudem als Geschäftsführerin des wesentlichen Tochterunternehmens IMBEA.

Mit 16. Juni 2023 wurde Radka Doehring zum Vorstand der S IMMO AG bestellt.



### Pavel Měchura, Vorstand

- Mitglied des Vorstands seit  
16. Juni 2023
- Bestellt bis 30. April 2027
- Geboren 1976

Pavel Měchura ist gemeinsam mit Radka Doehring für sämtliche Unternehmensbereiche zuständig.

Seit 2014 fungiert er als Group Finance Director der CPI Property Group mit Verantwortlichkeit für Accounting und Reporting, Konsolidierung, Immobilienbewertung und strategische Planung. Im Dezember 2024 wurde er zum Group CFO der CPI Property Group ernannt.

Mit 10. Dezember 2024 wurde Pavel Měchura zum Vorstand der S IMMO AG bestellt.

## Der Aufsichtsrat



### Miroslava Greštiaková, Vorsitzende des Aufsichtsrats seit 31. März 2022

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2028<sup>1</sup>
- Geboren 1980

**Erfahrung:** umfangreiche Management-  
erfahrung in den Bereichen Legal,  
Compliance und Datenschutz

**Weitere Mandate:** keine



### Martin Matula, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 29. Mai 2024

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2028<sup>1</sup>
- Geboren 1980

**Erfahrung:** umfangreiche Expertise in  
den Bereichen Legal und Real Estate

**Weitere Mandate:**  
S IMMO AG: Vorsitzender des Aufsichts-  
rats



### Iveta Krašovicová, Mitglied des Aufsichtsrats seit 29. Mai 2024

- Erstbestellung 2024
- Ende der Funktionsperiode 2028<sup>1</sup>
- Geboren 1971

**Erfahrung:** umfangreiche Expertise in  
den Bereichen Finanz und Steuern

**Weitere Mandate:** keine



### Matúš Sura, Mitglied des Aufsichtsrats seit 29. Mai 2024

- Erstbestellung 2024
- Ende der Funktionsperiode 2028<sup>1</sup>
- Geboren 1982

**Erfahrung:** umfangreiche Expertise in  
den Bereichen ESG und Recht

**Weitere Mandate:** keine



### Mag. (FH) Philipp Obermair, Mitglied des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2014
- Geboren 1979

**Erfahrung:** in der CPI Europe AG aktuell  
als Risiko-, Prozess- und Research-  
Manager sowie Head of ESG und vor-  
mals als Senior Controller tätig

Delegierter des Betriebsrats der  
CPI Europe AG

Als Arbeitnehmervertreter auf unbe-  
stimmte Dauer entsendet



### Anton Weichselbaum, MSc, Mitglied des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2023
- Geboren 1988

**Erfahrung:** in der CPI Europe AG aktuell  
als Asset-Manager Retail Österreich und  
Slowenien tätig

Delegierter des Betriebsrats der  
CPI Europe AG

Als Arbeitnehmervertreter auf unbe-  
stimmte Dauer entsendet

<sup>1</sup> Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2028 beschließt (36. o. HV 2029)

**Ende der Funktionsperiode 2024****Martin Němeček,  
stellvertretender  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrats bis  
29. Mai 2024**

- Erstbestellung 2022
- Geboren 1975

**Ausschüsse des Aufsichtsrats und Präsenzen****Mitglieder in den Ausschüssen des Aufsichtsrats**

| <b>Prüfungs- und Bewertungsausschuss</b>                                      | <b>Strategie- und ESG-Ausschuss</b>  | <b>Personal- und Nominierungsausschuss</b>                           |
|---|--|--|
| <b>Martin Němeček</b> , Vorsitzender<br>(bis 29. Mai 2024), Finanzexperte     | <b>Martin Matula</b> , Mitglied<br>(Vorsitzender bis 29. Mai 2024)             | <b>Miroslava Greštiaková</b> , Vorsitzende<br>(seit 5. Februar 2024) |
| <b>Iveta Krašovicová</b> , Vorsitzende<br>(seit 29. Mai 2024), Finanzexpertin | <b>Matúš Sura</b> , Vorsitzender<br>(seit 29. Mai 2024)                        | <b>Matúš Sura</b> , Stellvertreter<br>(seit 29. Mai 2024)            |
| <b>Martin Matula</b> , Stellvertreter<br>(seit 15. Juli 2022)                 | <b>Miroslava Greštiaková</b> , Mitglied<br>(Stellvertreterin bis 29. Mai 2024) | <b>Martin Matula</b> , Mitglied<br>(Stellvertreter bis 29. Mai 2024) |
| <b>Miroslava Greštiaková</b> ,<br>(seit 5. Februar 2024)                      | <b>Iveta Krašovicová</b> , Stellvertreterin<br>(seit 29. Mai 2024)             | <b>Martin Němeček</b> (bis 29. Mai 2024)                             |
| <b>Philipp Obermair</b>   | <b>Martin Němeček</b> (bis 29. Mai 2024)                                       |  |
| <b>Anton Weichselbaum</b>   | <b>Philipp Obermair</b>  |  |
|   | <b>Anton Weichselbaum</b>  |  |

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und unterstützt diesen bei der Leitung des Unternehmens, insbesondere bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Neben seiner primären Aufgabe als Überwachungs- und Unterstützungsorgan ist der Aufsichtsrat stets bemüht, im Rahmen einer Selbstevaluierung die Effizienz seiner Arbeit kontinuierlich zu steigern. Der Aufsichtsrat setzte sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 aus vier von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern (Kapitalvertretern) und zwei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern zusammen. Mit 29. Mai 2024 legte Martin Němeček seine Funktion zurück. Neu gewählt wurden die Kapitalvertreter Iveta Krašovicová und Matúš Sura. Das Mandat von Martin Matula wurde vorzeitig verlängert und die Vorsitzende wurde wiedergewählt, jeweils mit Wirkung ab 29. Mai 2024 und für die Dauer bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt (ordentliche Hauptversammlung 2023).

Im Geschäftsjahr 2024 fanden zehn Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Präsenz der Kapitalvertreter lag bei 100%. Zusammen mit den vier Sitzungen der einzelnen Ausschüsse betrug die Gesamtpräsenz 100%.

| Name   | Sitzungsteilnahme |                    |            |                                   |            |                              |      |                                     | Gesamtpräsenz in % |            |
|--|-------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|------------|------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------|------------|
|  | Mitglied seit     | Sitzungen (Plenum) | in %       | Prüfungs- und Bewertungsausschuss | in %       | Strategie- und ESG-Ausschuss | in % | Personal- und Nominierungsausschuss |                    |            |
| <b>Sitzungen/Jahr</b>  |                   | <b>10</b>          |            | <b>4</b>                          |            |                              |      |                                     | <b>14</b>          |            |
| <b>Miroslava Greštiaková,</b><br>Vorsitzende                   | 2022              | 10/10              | 100        | 4/4                               | 100        |                              |      |                                     | 14                 | 100        |
| <b>Martin Němeček,</b><br>Stellvertreter<br>(bis 29. Mai 2024) | 2022              | 3/3                | 100        | 2/2                               | 100        |                              |      |                                     | 5                  | 100        |
| <b>Martin Matula</b><br>Stellvertreter<br>(seit 29. Mai 2024)  | 2022              | 10/10              | 100        | 4/4                               | 100        |                              |      |                                     | 14                 | 100        |
| <b>Iveta Krašovicová</b><br>(seit 29. Mai 2024)                | 2024              | 7/7                | 100        | 2/2                               | 100        |                              |      |                                     | 9                  | 100        |
| <b>Matůš Sura</b><br>(seit 29. Mai 2024)                       | 2024              | 7/7                | 100        | 2/2                               | 100        |                              |      |                                     | 9                  | 100        |
| <b>Durchschnittliche Sitzungsteilnahme</b>                     |                   | <b>37/37</b>       | <b>100</b> | <b>14/14</b>                      | <b>100</b> |                              |      |                                     | <b>51/51</b>       | <b>100</b> |

### Prüfungs- und Bewertungsausschuss

Der Prüfungs- und Bewertungsausschuss ist für die Überwachung der Rechnungslegungsprozesse sowie für die Kontrolle der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung zuständig. Zusätzlich überwacht der Prüfungs- und Bewertungsausschuss die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der Internen Revision des Unternehmens. Martin Němeček fungierte im Geschäftsjahr 2024 aufgrund seiner Erfahrungen und Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen als Finanzexperte des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Ab 29. Mai 2024 fungierte Iveta Krašovicová als Finanzexpertin des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Die Ausschussmitglieder sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut. Im Geschäftsjahr 2024 tagte der Prüfungs- und Bewertungsausschuss viermal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter im Ausschuss belief sich auf 100%.

### Strategie- und ESG-Ausschuss

Aufgabe des Strategie- und ESG-Ausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung, bei denen die Nachhaltigkeitsthemen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) ein integraler Bestandteil sind. Die Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufsichtsrat wahrgenommen.

### Personal- und Nominierungsausschuss

Der Personal- und Nominierungsausschuss unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung des Vorstands sowie des Aufsichtsrats und ist für die Vergütung der Vorstandsmitglieder und deren Anstellungsverträge verantwortlich. Des Weiteren überprüft der Ausschuss die Vergütungspolitik für den Vorstand in regelmäßigen Abständen. Dem Personal- und Nominierungsausschuss als Vergütungsausschuss gehörte ab 5. Februar 2024 Miroslava Greštiaková als Vorsitzende sowie mindestens ein Mitglied an, das über Kenntnisse und Erfahrung im Bereich der Vergütungspolitik verfügt. Die Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufsichtsrat wahrgenommen.

### Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

Wie auch in den Vorjahren führte der Aufsichtsrat eine jährliche Selbstevaluierung zur Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere hinsichtlich seiner Organisation und Arbeitsweise, durch. Schwerpunkte dabei waren unter anderem die Organisation des Aufsichtsrats sowie der Sitzungsablauf, die Ausschusstätigkeit, die Versorgung des Aufsichtsrats mit Informationen, das Selbstverständnis der Aufsichtsratsmitglieder sowie all-fällige Verbesserungsvorschläge.

|                       | Sektorales Know-how |               |                     |         | Funktionales Know-how              |                            |               |                                  | Governance-Know-how |           |                | GEO |   |                             |
|-----------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------|------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-----------|----------------|-----|---|-----------------------------|
|                       | Immobilien          | Kapitalmärkte | Versicherungs-wesen | Finance | CEO/Management/<br>Bereichsleitung | Compliance/<br>Rechtswesen | Personalwesen | Buchhaltung/<br>Rechnungsprüfung | Marketing           | Digitales | Nachhaltigkeit |     | Erfahrung als<br>Aufsichtsrats-<br>mitglied | Governance<br>(Unternehmen) |
| Miroslava Greštiaková | ●                   | ●             | ●                   | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | ●   | WE EE                       |
| Martin Matula         | ●                   | ●             | ●                   | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | ●   | WE EE                       |
| Iveta Krašovicová     | ●                   | ●             | ●                   | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | ●   | WE EE                       |
| Matúš Sura            | ●                   | ●             | ●                   | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | ●   | WE EE                       |

● Kernkompetenz ● Sekundärkompetenz ● Tertiär-/keine offensichtliche Kompetenz WE Westeuropa EE Osteuropa

### Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder per 31. Dezember 2024

Organmitglieder sowie mit diesen in enger Beziehung stehende Personen haben die von ihnen getätigten Eigen-geschäfte in Finanzinstrumenten der CPI Europe AG zu melden. Die Transaktionsmeldungen (Directors'-Dealings-Meldungen) werden auf der Website der CPI Europe AG veröffentlicht. Nachstehend finden sich eine Übersicht des der Gesellschaft bekannt gegebenen direkten und indirekten Aktienbesitzes der Organmitglieder:

| Name             | Anzahl CPI Europe-Aktien |
|------------------|--------------------------|
| Philipp Obermair | 600                      |

### Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat der CPI Europe AG arbeiten in offener und konstruktiver Diskussion zusammen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung sowie alle damit verbundenen Themen und bereitet die Unterlagen für Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt Geschäfte und Maßnahmen, die einer Zustimmung durch den Aufsichtsrat bedürfen. Zu wichtigen Themen, die von erheblicher Bedeutung sind, informiert der Vorstand den Aufsichtsrat auch außerhalb der Sitzungen.

### Unabhängigkeit und Vermeidung von Interessenkonflikten

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktio-näre, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Sie müssen persönliche Interessen an Transaktionen der Gesellschaft sowie sonstige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat offenlegen und die anderen Vorstandsmitglieder darüber informieren. Aufsichtsratsmandate von Vorstandsmitgliedern sind vom Aufsichtsrat zu genehmigen; Organfunktionen von leitenden Angestellten in konzernfremden Gesellschaften müssen vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt werden. Es gilt zudem das gesetzliche Wettbewerbsverbot.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben allfällige Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. Aufsichtsratsmitglieder nehmen auch keine Organfunktionen in Gesellschaften wahr, die zur CPI Europe AG in Wettbewerb stehen.

Es bestehen keine Verträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, einerseits und der CPI Europe AG oder einem ihrer Tochterunternehmen andererseits.

#### **Leitlinien für die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats**

Gemäß Corporate Governance Kodex (C-Regel 53) hat die Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig zu sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist dann als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Die nachfolgend angeführten, vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien für die Unabhängigkeit entsprechen dem Anhang 1 zum Corporate Governance Kodex:

- Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der CPI Europe AG oder eines Tochterunternehmens.
- Das Aufsichtsratsmitglied unterhält zur CPI Europe AG oder einem Tochterunternehmen kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang oder hat im vorangegangenen Jahr ein solches unterhalten. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied war in den vorangegangenen drei Jahren nicht Abschlussprüfer der CPI Europe AG oder Beteiligter bzw. Angestellter der beauftragten Prüfungsgesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied bei einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der CPI Europe AG Aufsichtsrat ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährtin, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Gemäß C-Regel 54 des Österreichischen Corporate Governance Kodex gelten Miroslava Greštiaková und ab 29. Mai 2024 Iveta Krašovicová als Streubesitzvertreterinnen im Aufsichtsrat. Die beiden genannten Aufsichtsratsmitglieder sind weder Anteilseignerinnen mit einer Beteiligung von mehr als 10%, noch vertreten sie die Interessen von Anteilseignern mit einer Beteiligung von mehr als 10%.

#### **Förderung von Frauen im Vorstand, im Aufsichtsrat und in leitenden Stellen**

Positionen im Vorstand, im Aufsichtsrat und in leitenden Stellen werden im Interesse der Gesellschaft ausschließlich nach ihrer fachlichen und persönlichen Qualifikation besetzt.

Im Geschäftsjahr 2024 waren in Führungspositionen 29,2% (2023: 32,3%) Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug 64,0% (2023: 59,0%). Der Anteil der Frauen im Vorstand beträgt 50%. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt Miroslava Greštiaková, ein weiteres Mitglied ist seit 29. Mai 2024 Iveta Krašovicová, womit der weibliche Anteil der Kapitalvertreter zum Berichtsstichtag unverändert hohe 50,0% betrug. Innerhalb der CPI Europe AG nehmen Frauen sowohl in zentralen Unternehmensfunktionen als auch in der Besetzung des Ländermanagements leitende Funktionen ein.

Bislang wurden keine zusätzlichen Maßnahmen gesetzt, um den Anteil von Frauen in Führungspositionen der CPI Europe AG zu erhöhen. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert CPI Europe durch flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeitmodelle für Mitarbeiter, Väterkarenz und „Papa-Monat“.

In der CPI Europe AG haben Frauen und Männer konzernweit gleiche Aufstiegschancen und werden gleichermaßen leistungsbezogen entlohnt.

### Diversitätskonzept

Die Gesellschaft verfolgt im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats kein abstrakt definiertes Diversitätskonzept. Der Aufsichtsrat, in dessen Kompetenz die Bestellung der Vorstandsmitglieder sowie die Erstattung von Vorschlägen an die Hauptversammlung für Wahlen in den Aufsichtsrat fällt, erachtet die in § 243c Abs. 2 Z 2a UGB genannten Diversitätsaspekte (Alter, Geschlecht, Bildungs- und Berufshintergrund) wie auch die in L-Regel 52 des Österreichischen Corporate Governance Kodex genannte Internationalität bei Aufsichtsratsmitgliedern als wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen gewürdigt und berücksichtigt. Die Gesellschaft hält es jedoch nicht für zweckmäßig und zielführend, sich an ein Diversitätskonzept mit abstrakt definierten Zielen für Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen zu binden.

### Externe Evaluierung

Die Einhaltung der Bestimmungen des Corporate Governance Kodex durch die CPI Europe AG wurde vom Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., im Rahmen einer sonstigen Prüfung (gemäß KFS/PG 13) des Corporate-Governance-Berichts evaluiert und darüber ein Bericht erstellt, der auf der Website der CPI Europe AG ([cpi-europe.com](http://cpi-europe.com)) eingesehen werden kann. Die Evaluierung des Corporate-Governance-Berichts für das Jahr 2024 ergab keine Beanstandungen.

Wien, am 28. März 2025

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

# Konzernlagebericht

## Allgemeine Angaben

Die IMMOFINANZ AG mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 9, ist das oberste Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Group (inklusive S IMMO), einem börsennotierten Immobilienkonzern in Österreich. Die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ Group umfassen die Vermietung, den Ankauf, die Verwertung und die Entwicklung von Immobilien sowie den Betrieb von Hotels. Die Aktien der IMMOFINANZ AG notieren im Prime Market der Wiener Börse und im Main Market der Warschauer Börse.

Seit Ende Mai 2022 ist die CPI Property Group (CPIPG) Mehrheitsaktionärin der IMMOFINANZ AG und hielt per 31. Dezember 2024 76,6% der Stimmrechte an der IMMOFINANZ AG. Der Unternehmenssitz der CPIPG befindet sich in Luxemburg. Auf Antrag der CPIPG und mit Zustimmung der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Jänner 2025 wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11. März 2025. Die Umfirmierung wurde im Geschäftsbericht wie folgt umgesetzt: CPI Europe AG (bisher: IMMOFINANZ AG), CPI Europe für Angaben, die den gesamten Konzern inklusive S IMMO betreffen (bisher: IMMOFINANZ Group) sowie CPI Europe (exklusive S IMMO) für Angaben ohne S IMMO (bisher: IMMOFINANZ).

Durch den Ankauf von 17.305.012 Aktien der S IMMO AG von der CPIPG Ende Dezember 2022 erlangte die CPI Europe AG eine Mehrheitsbeteiligung von 50% plus einer Aktie an der S IMMO. Vor diesem Hintergrund werden die Vermögenswerte und Schulden der S IMMO seit 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss der CPI Europe einbezogen; die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung werden seit dem 1. Quartal 2023 berücksichtigt. 2024 wurde ein Squeeze-out der Minderheitsaktionäre der S IMMO beschlossen und mit Eintragung in das Firmenbuch per 3. Dezember rechtswirksam. Damit hält die Gruppe nun 100% der Anteile an der S IMMO AG.

CPI Europe (exklusive S IMMO) und S IMMO halten komplementäre Portfolios und sind in folgenden Ländern präsent: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. CPI Europe (exklusive S IMMO) ist zusätzlich noch in Polen, Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien tätig. Sowohl das Immobilienportfolio von CPI Europe (exklusive S IMMO) als auch jenes der S IMMO besteht überwiegend aus Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel, darüber hinaus besitzt die S IMMO Hotels und eine geringe Anzahl von Wohnimmobilien.

# Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte der CPI Europe

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der CPI Europe dargestellt. Sie umfassen das jeweilige Wirtschaftswachstum, die Inflationsraten sowie die Arbeitslosenquoten auf Grundlage der im November 2024 publizierten Herbstprognose der Europäischen Kommission sowie aktueller Zahlen von Eurostat bzw. OECD. Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen CPI Europe tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE, JLL, Savills und EHL herangezogen (Daten je nach Verfügbarkeit per Ende Q3 bzw. Q4 2024).

## Makroökonomische Entwicklung in Europa

Schätzungen zufolge dürfte das weltweite Wirtschaftswachstum 2024 3,2% betragen haben, wobei die regionalen Wachstumsraten stark variierten. Die Zunahme globaler Konflikte und neue Finanzmarktrisiken könnten das Wachstum in den kommenden Jahren weltweit bremsen. Die Europäische Union steigerte ihre Wirtschaftsleistung 2024 um 1,1% (2023: 0,2%), während die Wirtschaft der Eurozone um 0,9% (2023: 0,1%) wuchs. 2025 dürfte das Wachstum der EU laut Prognosen 1,5% und 2026 1,8% betragen, wobei es für die Eurozone mit 1,3% bzw. 1,6% geringfügig schwächer ausfallen dürfte. Die Inflation sank 2024 in der EU dank fallender Energiepreise auf 2,7% (2023: 3,4%) und in der Eurozone auf 2,4% (2023: 2,9%). Für 2025 und die Folgejahre wird mit einem anhaltenden Inflationsdruck aus dem Dienstleistungsbereich gerechnet, die den Rückgang der Teuerung verlangsamen dürfte. Die Inflation in der EU könnte 2025 daher bei 2,4% liegen und 2026 auf 2,0% sinken. Für die Eurozone fällt der prognostizierte Rückgang mit 2,1% bzw. 1,9% stärker aus. Als stabilisierender Faktor für die europäische Wirtschaft erwies sich unterdessen die Beschäftigungssituation. Trotz gedämpfter Privatnachfrage trug sie erheblich zum Wirtschaftswachstum bei. So wurden in der EU im abgelaufenen Jahr trotz schwieriger Rahmenbedingungen 750.000 Jobs neu geschaffen, und zu Jahresende lag die Arbeitslosigkeit in der Union bei 5,9% (2023: 5,9%). Sie dürfte sich auch in den kommenden Jahren auf diesem Niveau bewegen. Im Euroraum lag die Arbeitslosigkeit mit 6,3% (2023: 6,4%) höher und damit ebenfalls auf einem Niveau, das auch für die kommenden Jahre prognostiziert wird.

Das Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt stieg 2024 auf EUR 206,0 Mrd. (2023: EUR 162,3 Mrd.). Ein besonders starkes 4. Quartal 2024 mit einem Umsatzvolumen von EUR 68,0 Mrd. trug zu diesem Wachstum bei. Wohnimmobilien bildeten dabei die am meisten nachgefragte Assetklasse. Das Bürosegment verzeichnete ein Umsatzwachstum von 11% auf EUR 42,2 Mrd. und der Einzelhandelsbereich wuchs dank eines besonders starken 4. Quartals um 26% auf EUR 33,9 Mrd. Das stärkste Wachstum erzielte das Hotelsegment mit 34% und einem Umsatzvolumen von EUR 19,5 Mrd. Unter den europäischen Staaten verzeichneten Schweden mit 58% und Italien mit 47% die höchsten Wachstumsraten. Die europäischen Kernmärkte Großbritannien und Deutschland legten um 23% bzw. 21% zu.

Das von Senkungen geprägte Zinsumfeld dürfte 2025 zu einer weiteren Marktbelebung und zu weiterem Wachstum der Transaktionsvolumina führen. Der Trend in Richtung Premiumobjekte könnte sich fortsetzen, wobei neben Lage auch ESG-Kriterien eine zunehmend wichtige Rolle spielen. Ebenso steigt bei Investitionen der makroökonomische Einfluss auf die Länderauswahl. Es ist daher davon auszugehen, dass Länder mit volumenstarken Transaktionsmärkten überproportional wachsen werden.

## Österreich

Österreich verzeichnete 2024 das zweite rezessive Wirtschaftsjahr infolge. Dazu trug ein Mix aus schwacher Exportnachfrage, abnehmenden Investitionen und schwachem privaten Konsum bei. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag am Jahresende 2024 um 0,2% (2023: -1,3%) unter dem Vorjahreswert. Für 2025 und 2026 wird dank höherer Exportnachfrage ein BIP-Wachstum von 1,0% bzw. 1,4% prognostiziert. Die Inflation entwickelte sich im abgelaufenen Jahr weiter rückläufig und erreichte am Jahresende 2,1% (2023: 5,7%). Für die nächsten Jahre wird mit einer Stabilisierung der Teuerung gerechnet. 2025 soll sie bei 2,1% und 2026 bei 1,7% liegen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember bei 5,3% (2023: 5,6%) und dürfte auch 2025 auf diesem Niveau bleiben bevor sie 2026 auf 5,0% zurückgehen sollte.

Das Transaktionsvolumen im österreichischen Immobilienmarkt konnte dem westeuropäischen Trend nicht folgen und sank im abgelaufenen Jahr um 6% auf EUR 2,6 Mrd. (2023: EUR 2,8 Mrd.). Der größte Anteil entfiel auf Büroimmobilien mit EUR 859 Mio., gefolgt von Wohnimmobilien mit EUR 648 Mio. Bei Einzelhandelsimmobilien sank der Umsatz auf EUR 104 Mio. Die Spitzenrenditen bei Büros lagen konstant bei 5,0% (2023: 5,0%), bei Fachmarktzentren stiegen sie leicht auf 5,75% (2023: 5,65%).

### Büro

Ende 2024 umfasste der Wiener Büromarkt 11,6 Mio. m<sup>2</sup> moderne Büroflächen. Die Vermietungsleistung lag ähnlich wie im Vorjahr bei 161.000 m<sup>2</sup> (2023: 174.000 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellung neuer Büroflächen erhöhte sich auf 87.000 m<sup>2</sup> (2023: 45.800 m<sup>2</sup>), während die Leerstandsquote abermals leicht auf 3,4% (2023: 3,6%) sank. Die Spitzenmieten lagen weiterhin bei EUR 28,00/m<sup>2</sup>/Monat.

### Einzelhandel

Die Einzelhandelsflächen umfassten zum Jahresende 2024 13,9 Mio. m<sup>2</sup>. Auch wenn das Konsumentenvertrauen und die Kaufkraft im abgelaufenen Jahr leicht zunahm, wurde kein erhöhter Privatkonsum verzeichnet, wohingegen die Sparquote entsprechend stieg. Die Spitzenmieten lagen in Fachmarktzentren bei EUR 16,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## Deutschland

Die deutsche Wirtschaft litt im abgelaufenen Jahr vor allem unter der geringen Nachfrage nach Industriegütern auf dem Weltmarkt. Aufgrund der schwachen Exportnachfrage schrumpfte das deutsche BIP im Jahresverlauf um -0,2% (2023: -0,2%). In den Jahren 2025 und 2026 soll eine Zunahme der Inlandsnachfrage jedoch wieder zu einem Wirtschaftswachstum von 0,7% bzw. 1,3% führen. Die Inflation erreichte Ende 2024 2,8% (2023: 3,8%). Für die kommenden beiden Jahre ist laut Prognosen ein weiterer Rückgang zu erwarten. Demnach sollte die Teuerung 2025 bei 2,1% und 2026 bei 1,9% liegen. Die Arbeitslosigkeit betrug am Jahresende 3,4% (2023: 3,1%). Für 2025 und 2026 werden 3,3% bzw. 3,4% prognostiziert.

Deutschlands Gewerbeimmobilienmarkt wuchs im abgelaufenen Jahr um 21% auf EUR 34,3 Mrd. (2023: EUR 23,3 Mrd.). Die seit 2021 steigenden Renditen dürften nun eine Bandbreite erreicht haben, in der die Transaktionstätigkeit wieder deutlich an Fahrt aufnehmen könnte. Die am stärksten nachgefragten Assetklassen waren Wohn- und Industrieimmobilien. Mit einem Volumen von EUR 6,3 Mrd. ging der dritte Platz an Einzelhandelsimmobilien, während die Assetklasse Büro ein Volumen von EUR 5,21 Mrd. erreichte. In Düsseldorf lag das Transaktionsvolumen bei rund EUR 1,0 Mrd. (2023: EUR 882 Mio.) und verzeichnete damit einen Zuwachs von rund 15%. Die Spitzenrenditen blieben gegenüber dem Vorjahr mit 4,2% in München und jeweils 4,25% in Berlin und Hamburg konstant und in Düsseldorf lag sie unverändert zum Vorjahr bei 4,5%.

### Büro

Das Düsseldorfer Büroflächenangebot betrug Ende 2024 knapp 10,0 Mio. m<sup>2</sup>. Aufgrund der schwachen Konjunktur sank die Vermietungsleistung auf 220.000 m<sup>2</sup> (2023: 280.000 m<sup>2</sup>). Der Bau von Neuf Flächen entwickelte sich mit 282.000 m<sup>2</sup> (2023: 290.000 m<sup>2</sup>) nahezu unverändert, während der Leerstand aufgrund der schwachen Nachfrage auf 11,5% (2023: 9,4%) stieg. Die Spitzenrendite entwickelte sich konstant und lag zu Jahresende bei 4,5% (2023: 4,5%). Primär getrieben von ESG-Aspekten stiegen die Spitzenmieten in Premiumobjekten auf EUR 43,50/m<sup>2</sup>/Monat, und die Durchschnittsmiete gab geringfügig auf EUR 18,90 bis EUR 20,90/m<sup>2</sup>/Monat (2023: EUR 19,40 bis EUR 20,90/m<sup>2</sup>/Monat) nach.

## Rumänien

Die stabile Konsumnachfrage stützte 2024 die rumänische Volkswirtschaft, sodass diese trotz schwacher Exporte ein Wachstum von 0,7% (2023: 2,2%) verzeichnete. Auch für Rumänien wird in Prognosen eine Erholung der Exportaktivität für die beiden kommenden Jahre vorausgesagt. Entsprechend dürfte das Wirtschaftswachstum 2025 2,5% und 2026 2,9% erreichen. Die Inflation lag am Jahresende bei 5,5% (2023: 7,0%). Sie war primär vom Dienstleistungssektor sowie von hohen Lohnabschlüssen getrieben. Für die beiden kommenden Jahre wird nur ein leichter Rückgang der Teuerung erwartet. Erst gegen Ende 2026 dürfte das Inflationsziel der rumänischen Nationalbank von rund 2,5% erreicht werden. Die Arbeitslosenquote sank abermals leicht und lag am Jahresende bei 5,2% (2023: 5,4%). Für die beiden kommenden Jahre wird ein geringfügiger Anstieg auf 5,5% bzw. 5,4% erwartet.

Das Transaktionsvolumen in Rumänien erreichte 2024 EUR 733 Mio. (2023: EUR 499 Mio.) und stieg damit ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 47%. Die stärkste Nachfrage verzeichnete das Einzelhandelssegment mit einem Umsatzvolumen von EUR 234 Mio. Die Umsätze bei Büroimmobilien erholten sich und erreichten EUR 159 Mio. Die Spitzenrendite betrug bei Shopping Centern und bei Büroimmobilien jeweils 7,75% (2023: 7,75%).

### Büro

Der Bukarester Immobilienmarkt umfasste Ende 2024 3,41 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche. Rund 16.100 m<sup>2</sup> (2023: 110.000 m<sup>2</sup>) wurden im Jahresverlauf neu fertiggestellt, während sich aktuell Neuf Flächen im Ausmaß von ca. 64.000 m<sup>2</sup> (2023: 16.100 m<sup>2</sup>) in Bau befinden. Die Vermietungsleistung ging um etwa 19% auf 383.300 m<sup>2</sup> (2023: 476.000 m<sup>2</sup>) zurück und der Leerstand fiel bis Jahresende auf 12,1% (2023: 14,7%). Die Spitzenmieten im Zentrum legten auf EUR 21,0/m<sup>2</sup>/Monat zu, wobei die Durchschnittsmiete mit EUR 15,7/m<sup>2</sup>/Monat im Vergleich zum Vorjahr konstant blieb.

### Einzelhandel

Rumänien verfügt aktuell über 4,5 Mio. m<sup>2</sup> Retailflächen. Die Neubauleistung betrug 2024 196.800 m<sup>2</sup> (2023: 251.000 m<sup>2</sup>). Der Fokus der Entwicklungstätigkeit liegt auf Fachmarktzentren in Sekundär- und Tertiärstädten. Unter den Mietern expandieren vor allem Diskontanbieter stark. Die Spitzenmieten in Shopping Centern lagen bei EUR 80,0/m<sup>2</sup>/Monat, jene von Retail Parks bei EUR 8,0 bis EUR 15,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## Polen

Die polnische Wirtschaft verzeichnete 2024 eine deutliche Erholung. Hohe Privatnachfrage und rege Investitionstätigkeit konnten nur geringfügig von einer schwachen Exporttätigkeit gebremst werden. So wuchs die polnische Wirtschaft 2024 um 3,7% (2023: 0,4%) und dank anhaltendem privaten Konsums dürfte sie 2025 um weitere 3,6% zulegen bevor das Wachstum 2026 mit 3,1% leicht nachlassen könnte. Die Inflation fiel zu Jahresende auf 3,9% (2023: 6,2%). 2025 dürfte sie aufgrund des Auslaufens von Kostenbremsen im Energiebereich noch einmal auf 4,7% ansteigen, bevor sie 2026 auf 3,0% fallen dürfte. Der polnische Arbeitsmarkt war 2024 vor allem von ukrainischen Arbeitskräften geprägt. Die Arbeitslosenquote stieg bis Jahresende leicht auf bei 3,0% (2023: 2,7%). Für die beiden kommenden Jahre wird mit einem Rückgang auf 2,8% bzw. 2,7% gerechnet.

Der polnischen Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im abgelaufenen Jahr das stärkste Q4-Ergebnis seit der Coronapandemie. So erreichte das Transaktionsvolumen 2024 EUR 5,0 Mrd. (2023: EUR 2,1 Mrd.). Der größte Umsatz wurde mit EUR 1,6 Mrd. bei Einzelhandelsimmobilien erzielt. Ein ähnliches Volumen erreichte der Bereich Büroimmobilien mit EUR 1,5 Mrd. Die Renditen blieben mit 6,0% (2023: 6,0%) bei Büroimmobilien und 6,5% (2023: 6,5%) bei Einzelhandelsimmobilien stabil.

## Büro

Der Warschauer Büromarkt bietet aktuell 6,3 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen. Trotz Fertigstellungen von rund 100.000 m<sup>2</sup> (2023: 61.000 m<sup>2</sup>) wuchs das Flächenangebot 2024 nur um etwa 63.500 m<sup>2</sup>. Der Grund dafür liegt in der Umwandlung älterer Bürogebäude in Wohngebäude. Derzeit befinden sich Flächen im Ausmaß von 245.000 m<sup>2</sup> in Bau (2023: 238.000 m<sup>2</sup>). Ein Teil davon entfällt auf die Renovierung älterer Gebäude. Die Vermietungsleistung erreichte 740.100 m<sup>2</sup> (2023: 748.800 m<sup>2</sup>) und lag damit auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr zuvor. Der Leerstand erhöhte sich leicht auf 10,6% (2023: 10,4%) und die Spitzenmieten im Zentrum Warschaus betragen EUR 27,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## Einzelhandel

Das Angebot an Einzelhandelsflächen wuchs im abgelaufenen Jahr um 337.100 m<sup>2</sup> (2023: 563.400 m<sup>2</sup>), wobei der Trend in Richtung Fachmärkte ungebrochen war. Damit verfügte Polen über moderne Einzelhandelsflächen im Ausmaß von 14,4 Mio. m<sup>2</sup>. Weitere 588.100 m<sup>2</sup> (2023: 430.000 m<sup>2</sup>) befinden sich derzeit in Bau und sollen vorwiegend 2025 fertiggestellt werden. Die Spitzenmieten in Fachmarktzentren entwickelten sich stabil und bewegten sich zwischen EUR 9,5 und EUR 12,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## Slowakei

Die slowakische Wirtschaft wuchs im abgelaufenen Jahr primär dank staatlicher Investitionen um 1,7% (2023: 1,3%). Für 2025 wird aufgrund von Steuererhöhungen und Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung mit einem Wachstum von 2,3% gerechnet, für das Folgejahr mit 2,5%. Die Inflationsrate betrug Ende 2024 3,2% (2023: 6,6%). Aufgrund des Auslaufens von Preisdeckelungen für Energie wird ein kurzzeitiger Anstieg der Teuerung auf 5,1% im Jahr 2025 erwartet, bevor sie sich analog zum allgemeinen Trend mit 3,0% im Jahr 2026 stabilisieren sollte. Die Arbeitslosenquote lag am Jahresende bei 5,3% (2023: 5,8%). Für das Jahr 2025 rechnen Experten ebenfalls mit 5,3% Arbeitslosigkeit bevor sie 2026 auf 5,1% fallen dürfte.

Im slowakischen Immobilienmarkt sank das Transaktionsvolumen im abgelaufenen Jahr um rund 19% auf EUR 537 Mio. (2023: EUR 664 Mio.). Die wichtigsten Umsatztreiber waren Industrie- und Logistikimmobilien. Einzelhandelsimmobilien erreichten einen Marktanteil von rund 23% bzw. EUR 124 Mio. (2023: EUR 93 Mio.), während auf Büroimmobilien 18% bzw. EUR 97 Mio. (2023: EUR 467 Mio.) entfielen. Die Spitzenrenditen im Bereich Büro blieben konstant bei 6,0% (2023: 6,0%) und bei Shopping Centern bei 6,5% (2023: 6,5%).

## Büro

Das Flächenangebot für Büroimmobilien in Bratislava blieb 2024 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 2,1 Mio. m<sup>2</sup>. Es gab keine Fertigstellungen neuer Büroflächen (2023: 114.000 m<sup>2</sup>). Aktuell befinden sich rund 44.000 m<sup>2</sup> (2023: 21.000 m<sup>2</sup>) in Bau. Die Leerstandsquote fiel mangels Flächenzuwachs auf 12,67% (2023: 14,2%) und die Vermietungsleistung stieg um ca. 8% auf 198.800 m<sup>2</sup> (2023: 183.500 m<sup>2</sup>). Die Spitzenmiete stieg auf EUR 19,5/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmiete hingegen blieb bei EUR 15,50/m<sup>2</sup>/Monat.

## Einzelhandel

Das Angebot an Einzelhandelsflächen in der Slowakei lag im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 2,5 Mio. m<sup>2</sup> (2023: 2,4 Mio. m<sup>2</sup>). Die Fertigstellungen von 33.000 m<sup>2</sup> Neuf Flächen entfiel zur Gänze auf das Fachmarktsegment. 73.000 m<sup>2</sup> neuer Einzelhandelsflächen befanden sich Ende 2024 in Entwicklung (2023: 76.000 m<sup>2</sup>). Die Spitzenmieten erreichten Shopping Center in Bratislava mit EUR 70,0/m<sup>2</sup>/Monat. In Fachmarktzentren stiegen sie auf EUR 16,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrendite bei Shopping Centern lagen bei 6,5% und sanken um 40 Basispunkte bei Fachmarktzentren auf 6,75%.

## Tschechien

Der tschechischen Wirtschaft gelang 2024 mit einem Wachstum von 1,6% (2023: -0,2%) die Trendumkehr. Die erwartete Erholung der Kaufkraft dürfte in den Jahren 2025 und 2026 zu Wachstumsraten von 2,4% bzw. 2,7% führen. Die Inflation lag Ende 2024 bei 3,3% (2023: 7,6%), wobei sie durch fallende Energiepreise 2025 auf 2,4% und 2026 auf 2,0% fallen könnte. Die Arbeitslosigkeit sank Ende 2024 auf 2,6% (2023: 2,8%). Für die kommenden beiden Jahre wird eine stabile Arbeitslosenquote von jeweils 2,7% vorausgesagt.

Das Transaktionsvolumen im tschechischen Immobilienmarkt stieg um 41% und erreichte etwa EUR 2,0 Mrd. (2023: EUR 1,4 Mrd.). Innerhalb der letzten zwölf Monate waren Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von EUR 656 Mio. die Assetklasse mit der höchsten Nachfrage. Auf Büroimmobilien entfiel ein Umsatz von rund EUR 360 Mio. Die Spitzenrenditen stiegen bei Büroimmobilien auf 5,6% (2023: 5,4%) und beliefen bei Einzelhandelsimmobilien unverändert auf 6,35% bei Shopping Centern bzw. auf 6,10% bei Fachmarktzentren.

### Büro

Der Prager Büromarkt umfasste Ende 2024 rund 3,96 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Fertigstellungen betragen 72.800 m<sup>2</sup> (2023: 98.400 m<sup>2</sup>) und lagen damit um 26% unter dem Vorjahr. In Bau befanden sich zum Ende 2024 weitere 164.300 m<sup>2</sup> (2023: 100.000 m<sup>2</sup>). Die Vermietungsleistung bewegte sich im langjährigen Schnitt und erreichte 557.100 m<sup>2</sup> (2023: 541.900 m<sup>2</sup>), während die Leerstandsquote leicht auf 7,35% (2023: 7,2%) stieg. Mit EUR 29,5/m<sup>2</sup>/Monat zogen die Spitzenmieten an und die Durchschnittsmiete sank auf EUR 17,10/m<sup>2</sup>/Monat (2023: EUR 17,75 bis 18,25/m<sup>2</sup>/Monat).

### Einzelhandel

Der Bestand an Einzelhandelsflächen blieb 2024 nahezu unverändert und belief sich Ende des Jahres auf 2,52 Mio. m<sup>2</sup>. Derzeit befinden sich mehr 100.000 m<sup>2</sup> in Bau, wobei es sich dabei vielfach um die Renovierung bestehender Objekte handelt. Die Einzelhandelsumsätze stiegen im abgelaufenen Jahr um 5% und lagen damit über der Inflationsrate. Die Spitzenrenditen bei Shopping Centern blieben mit 6,35% unverändert gegenüber dem Vorjahr, die Spitzenrenditen bei Fachmarktzentren sanken leicht auf 6,10%.

## Ungarn

Die ungarische Wirtschaft profitierte 2024 von einem stabilen Arbeitsmarkt und der hohen privaten Nachfrage. Gleichzeitig gingen die staatlichen Investitionen erheblich zurück, wodurch das Wachstum 2024 lediglich 0,2% (2023: -0,7%) betrug. Zwar sanken die Energie- und Lebensmittelpreise im abgelaufenen Jahr, doch Preisanstiege im Dienstleistungsbereich und hohe Gehaltsabschlüsse sorgten für eine Inflation von 4,8% (2023: 5,5%). Die Teuerung dürfte in den kommenden Jahren leicht sinken. So erwarten Experten für 2025 einen Preisanstieg von 3,6%, der 2026 weiter auf 3,2% fallen dürfte. Die Arbeitslosenquote lag am Jahresende bei 4,3% (2023: 4,2%). Für die beiden kommenden Jahre wird mit nahezu unveränderten Arbeitslosenquoten von 4,3% bzw. 4,1% gerechnet.

Das Transaktionsvolumen am ungarischen Gewerbeimmobilienmarkt entwickelte sich im abgelaufenen Jahr abermals rückläufig und erreichte EUR 301 Mio. (2023: EUR 441 Mio.). Die Spitzenrenditen bei Büroimmobilien sanken auf 6,25% (2023: 6,75%), bei Shopping Centern stiegen sie auf 7,25% (2023: 6,0%) und bei Retail Parks auf 7,5% (2023: 7,25%).

### Büro

Der Büromarkt in Budapest umfasste Ende 2024 4,5 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Vermietungsleistung stieg im abgelaufenen Jahr deutlich auf 502.200 m<sup>2</sup> (2023: 352.000 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellungen betrugen 103.600 m<sup>2</sup> (2023: 180.000 m<sup>2</sup>), weitere 503.000 m<sup>2</sup> befinden sich in Bau. Der Leerstand stieg aufgrund der Fertigstellungen auf 14,1% (2023: 13,3%) und die Durchschnittsmiete legte leicht um 4,5% auf EUR 14,85/m<sup>2</sup>/Monat zu. Die Spitzenmieten lagen per Jahresende unverändert bei EUR 25,0/m<sup>2</sup>/Monat.

### Einzelhandel

Die Einzelhandelsumsätze wuchsen im abgelaufenen Jahr dank einer stabilen Beschäftigungssituation und einem starken Dienstleistungssektor. Die Fertigstellungen beliefen sich auf 40.250 m<sup>2</sup> (2023: 10.300 m<sup>2</sup>). Derzeit befinden sich 276.310 m<sup>2</sup> (2023: 27.000 m<sup>2</sup>) in der Entwicklungspipeline. Die Spitzenmieten bei Shopping Centern stiegen auf EUR 95/m<sup>2</sup>/Monat und bei Retail Parks auf EUR 13,50/m<sup>2</sup>/Monat.

## Adriatic

Die Region Adriatic der CPI Europe umfasst die Länder Serbien, Slowenien, Kroatien und Italien. Die Volkswirtschaften dieser Länder folgten dem europäischen Trend: Das Wirtschaftswachstum lag zwischen 4,1% in Kroatien und 0,5% in Italien. Das stärkste Wachstum wird in den kommenden Jahren für Serbien erwartet. Dort dürfte das BIP 2025 um 4,2% und 2026 um 4,3% wachsen. Schlusslicht bildet Italien mit erwarteten Wachstumsraten von 1,0% im Jahr 2025 und 1,2% im Jahr 2026. Ende 2024 betrug die Inflation in Kroatien 4,5%, gefolgt von Serbien mit 4,3% und Slowenien mit 2,0%. Die höchste Teuerung wird für Serbien erwartet. Hier verfolgt die Nationalbank ein Inflationsziel in einer Bandbreite von 3,0% +/-1,5%. Laut Prognosen dürfte die Teuerung 2025 3,7% betragen und 2026 leicht auf 3,5% sinken. Die Arbeitslosigkeit war am Jahresende mit 8,7% in Serbien am höchsten. Für die Region wird grundsätzlich ein Rückgang der Arbeitslosigkeit in den kommenden Jahren erwartet, wobei dieser in Italien und Kroatien überschaubar ausfallen dürfte. Die Arbeitslosenquote in Serbien sollte heuer und im folgenden Jahr auf 8,3% bzw. 8,0% zurückgehen und in Kroatien von 4,7% auf 4,6% sinken. Die Arbeitsmärkte in Slowenien und Italien entwickeln sich seitwärts, wobei jener Sloweniens mit 3,6% auf einem niedrigen Niveau bleiben dürfte und der italienische von 6,2% am Jahresende 2024 mit 6,3% 2025 und 6,2% 2026 nahezu unverändert bleiben könnte.

Unter den Gewerbeimmobilienmärkten in der Region ist der italienische Markt mit Abstand der bedeutendste. Er konnte im abgelaufenen Jahr deutlich wachsen und überschritt mit einem Transaktionsvolumen von EUR 9,9 Mrd. (2023: EUR 6,1 Mrd.) den langjährigen Durchschnitt. Die Spitzenrenditen bei Büros entwickelten sich mit 4,25% (2023: 4,25%) und bei Shopping Centern mit 7,5% (2023: 7,5%) konstant. In SEE liegen die Renditen bei Büroimmobilien zwischen 7,75% und 8,25%, bei Shopping Centern zwischen 8,0% und 8,25% und bei Fachmarktzentren zwischen 8,25% und 8,5%. In Italien liegen die Spitzenrenditen mit 4,25% bei Büros und 7,50% bei Shopping Centern zum Teil deutlich unter der in SEE üblichen Bandbreite.

## Hotels

Österreich verzeichnete im Jahr 2024 einen neuen Rekord mit 154,29 Mio. Nächtigungen. Dank eines starken Starts in die Wintersaison 2024/25 könnte dieser Rekord 2025 noch einmal übertroffen werden. Das Transaktionsvolumen am österreichischen Hotelmarkt entwickelte sich im abgelaufenen Jahr rückläufig. Auch der Hotelmarkt in CEE folgte dem positiven Trend, der sich 2025 fortsetzen dürfte.

# Portfoliobericht

CPI Europe konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandshalter sowie auf die laufende Optimierung ihres Portfolios. Dies schließt selektive Akquisitionen und Projektentwicklungen mit ein. Dabei richtet das Unternehmen den Fokus auf hoch rentierende Objekte. Zudem sind gezielte Verkäufe ein wesentlicher Bestandteil bei der fokussierten Portfolioaufstellung.

Die Portfoliostrategie von CPI Europe basiert auf ihren flexiblen und innovativen Immobilienangeboten mit starker Kundenorientierung. Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien nicht nur für die Mieter attraktiv sind, sondern auch in sozialer Hinsicht und aus ökologischer Perspektive im Einklang mit dem Prinzip der Nachhaltigkeit stehen. Damit wird CPI Europe auch künftig die Bedürfnisse von Mietern und Konsumenten im Einzelhandels- sowie von Mietern und deren Mitarbeitern im Bürobereich erfüllen.

## Immobilienportfolio von CPI Europe

Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 417 Objekte\* mit einem Portfoliowert\* von EUR 7.983,6 Mio. (31. Dezember 2023: 518 Objekte bzw. EUR 8.174,3 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.797,6 Mio. bzw. 97,7% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche von 3,4 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften (31. Dezember 2023: EUR 7.840,2 Mio. Buchwert mit 3,6 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche). Den Projektentwicklungen\* sind EUR 38,3 Mio. bzw. 0,5% des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2023: EUR 138,3 Mio. Buchwert). Ein Buchwert in Höhe von EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9% entfiel auf Pipelineprojekte\* (31. Dezember 2023: EUR 195,8 Mio. Buchwert), die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Hotelimmobilien der S IMMO (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 61.075 m<sup>2</sup> werden in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Anwendung von IFRS 16 seit dem 1. Quartal 2019 ergaben sich bisher Abweichungen zwischen den im Portfoliobericht dargestellten und den in der Bilanz enthaltenen Werten. Beginnend mit dem 1. Quartal 2024 enthalten die im Portfoliobericht angeführten Portfoliowerte analog zu den bilanzierten Immobilienwerten auch die aktivierten Nutzungsrechte auf Erbbaurechte. In den Vergleichszahlen des Vorjahres sind diese Right-of-Use-Werte allerdings nicht enthalten.

Die Darstellung im Portfoliobericht erfolgt auf Basis der Hauptnutzungsart der Objekte.

\* Inklusive Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen.

## Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

| Immobilienportfolio   | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Projektentwicklungen in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup> | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Österreich            | 17                    | 231,0                      | 0,0                          | 9,1                                   | 240,1                       | 3,0                      |
| Deutschland           | 5                     | 461,5                      | 0,0                          | 4,5                                   | 466,0                       | 5,8                      |
| Polen                 | 28                    | 964,4                      | 0,0                          | 0,0                                   | 964,4                       | 12,1                     |
| Tschechien            | 72                    | 951,5                      | 0,0                          | 0,0                                   | 951,5                       | 11,9                     |
| Ungarn                | 19                    | 231,8                      | 0,0                          | 3,0                                   | 234,8                       | 2,9                      |
| Rumänien              | 26                    | 644,5                      | 0,0                          | 53,8                                  | 698,3                       | 8,7                      |
| Slowakei              | 35                    | 435,5                      | 0,0                          | 1,3                                   | 436,8                       | 5,5                      |
| Adriatic <sup>2</sup> | 61                    | 617,2                      | 21,3                         | 31,1                                  | 669,6                       | 8,4                      |
| S IMMO                | 154                   | 3.260,1                    | 17,0                         | 45,0                                  | 3.322,1                     | 41,6                     |
| <b>CPI Europe</b>     | <b>417</b>            | <b>7.797,6</b>             | <b>38,3</b>                  | <b>147,8</b>                          | <b>7.983,6</b>              | <b>100,0</b>             |
| <b>in %</b>           |                       | <b>97,7</b>                | <b>0,5</b>                   | <b>1,9</b>                            | <b>100,0</b>                |                          |

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

<sup>2</sup> Immobilienportfolio in nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

## Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

| Immobilienportfolio | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Projektentwicklungen in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup> | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|---------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Büro                | 35                    | 1.731,5                    | 0,0                          | 39,6                                  | 1.771,1                     | 22,2                     |
| Einzelhandel        | 219                   | 2.789,2                    | 21,3                         | 22,9                                  | 2.833,4                     | 35,5                     |
| Sonstige            | 9                     | 16,8                       | 0,0                          | 40,2                                  | 57,0                        | 0,7                      |
| S IMMO              | 154                   | 3.260,1                    | 17,0                         | 45,0                                  | 3.322,1                     | 41,6                     |
| <b>CPI Europe</b>   | <b>417,0</b>          | <b>7.797,6</b>             | <b>38,3</b>                  | <b>147,8</b>                          | <b>7.983,6</b>              | <b>100,0</b>             |

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

## Akquisitionen und strategische Verkäufe

CPI Europe setzte im Geschäftsjahr 2024 ihre Portfoliostrategie konsequent fort und erwarb über ihre 100%-Tochter S IMMO Ende April 2024 ein Portfolio von der CPI Property Group in Tschechien. Der Ankauf umfasste vier Büro- und vier Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren) mit einer Gesamtmietfläche von rund 136.000 m<sup>2</sup>, einem Immobilienwert von rund EUR 463 Mio. und jährlichen Mieteinnahmen von ca. EUR 28,3 Mio.

Die Immobilienverkäufe erreichten 2024 ein Volumen von insgesamt EUR 776,2 Mio. (inklusive S IMMO). Unter den von CPI Europe (exklusive S IMMO) veräußerten Objekten befanden sich unter anderem das kroatische Bürogebäude Grand Center Zagreb, ein Büroimmobilienkomplex in Warschau sowie zwei Büroimmobilien im 20. Wiener Gemeindebezirk. Außerdem wurde im Mai das Bürogebäude Justizzentrum Wien Mitte über die United Benefits Holding an Euro Real Estate verkauft. Mit einem Preis von mehr als EUR 150 Mio. stellte der Verkauf zu diesem Zeitpunkt die größte Transaktion am Wiener Büroimmobilienmarkt des Jahres 2024 dar. Im August folgte der Verkauf des Bukarester Büroentwicklungsprojekts myhive Victoriei an AFI Europe, einen führenden Immobilienentwickler in SEE und CEE. Dieser Bürokomplex steht aktuell leer, um generalsaniert zu werden. Die entsprechende Baugenehmigung für den Umbau ging an den Käufer über.

Weitere Verkäufe betrafen Transaktionen der S IMMO in Österreich und Deutschland – darunter ein Share und Asset Deal über ein großes Portfolio bestehend aus 18 deutschen Gewerbeimmobilien (größtenteils Büros) und einer Wohnimmobilie mit einem Transaktionswert von EUR 255,0 Mio., dessen Closing in mehreren Stufen bis Herbst 2024 abgewickelt wurde – sowie den Zagrebtower in Kroatien, dessen Closing im 3. Quartal 2024 stattfand. Im Juli verkaufte die S IMMO mit dem HOTO Business Tower ihre letzte bestehende Immobilie in Zagreb und vollzog damit den Austritt aus dem Büromarkt in Kroatien. Im Oktober verkaufte sie zudem das Hotel Julis in Prag mit einer Gesamtmietfläche von rund 6.700 m<sup>2</sup> in Form eines Share Deals an einen tschechischen Investor.

Nach dem Berichtszeitraum vereinbarte CPI Europe den Verkauf eines Immobilienportfolio bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO!-Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Bratislava an WOOD & Company. Der gemischt genutzte Komplex bietet eine Nutzfläche von rund 70.000 m<sup>2</sup>. Der Verkauf an WOOD & Company wird im Zuge eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026 durchgeführt. Tranche 1 sieht die Gründung eines Joint Ventures zwischen CPI Europe und WOOD & Company vor, während Tranche 2 den vollständigen Verkauf des Portfolios umfasst. Der Abschluss von Tranche 1 wird in der ersten Jahreshälfte 2025 erwartet, vorbehaltlich üblicher Abschlussbedingungen, einschließlich regulatorischer Genehmigungen. Zudem wurden im März 2025 die Büroimmobilien IP TWO am Lerchenfelder Gürtel und Franz-Jonas-Platz in Wien sowie das Hotel Ramada und der Bürokomplex myhive Pankrac House in Prag veräußert. Wobei die zwei Büroimmobilien in Wien und das Hotel in Prag Immobilien der S IMMO waren. Der Transaktionswert betrug insgesamt rund EUR 115 Mio.

## Bestandsimmobilien von CPI Europe

Das Bestandsportfolio von CPI Europe umfasste zum 31. Dezember 2024 345 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.797,6 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2023: 432 Immobilien bzw. EUR 7.840,2 Mio. Buchwert). Davon entfielen 22,2% auf Büros, 35,8% auf den Einzelhandelsbereich und 41,8% auf die S IMMO. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Polen (EUR 964,4 Mio.), Tschechien (EUR 951,5 Mio.) und Rumänien (EUR 644,5 Mio.) sowie auf der S IMMO (EUR 3.260,1 Mio.).

Der im November 2023 eröffnete STOP SHOP Retail Park Đakovo, ein Entwicklungsprojekt von CPI Europe in Kroatien, wurde im 2. Quartal 2024 in das Bestandsportfolio umgegliedert. Weitere Umgliederungen erfolgten im 4. Quartal: STOP SHOP Retail Park in Dugo Selo, Vukovar und Virovitica. Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug Ende Dezember insgesamt 3,4 Mio. m<sup>2</sup> und wies eine Bruttorendite von 7,4% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 93,2% (31. Dezember 2023: 92,2%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen lag 2024 exklusive des Deutschland-Portfolios der S IMMO bei rund 551.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt entfielen davon rund 191.000 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen sowie rund 360.000 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) von CPI Europe lag bei 3,6 Jahren.

\* Durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls ein etwaiger Kündigungsverzicht über die zwei Jahre hinausgeht.

## Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

| Bestandsimmobilien    | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Vermietete Fläche in m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Österreich            | 15                    | 231,0            | 3,0           | 89.097                               | 83.733                              |
| Deutschland           | 3                     | 461,5            | 5,9           | 87.652                               | 71.368                              |
| Polen                 | 28                    | 964,4            | 12,4          | 400.345                              | 381.416                             |
| Tschechien            | 72                    | 951,5            | 12,2          | 382.975                              | 376.145                             |
| Ungarn                | 16                    | 231,8            | 3,0           | 169.268                              | 167.029                             |
| Rumänien              | 15                    | 644,5            | 8,3           | 351.689                              | 324.967                             |
| Slowakei              | 34                    | 435,5            | 5,6           | 259.575                              | 248.183                             |
| Adriatic <sup>1</sup> | 46                    | 617,2            | 7,9           | 413.166                              | 408.408                             |
| S IMMO                | 116                   | 3.260,1          | 41,8          | 1.255.553                            | 1.115.453                           |
| <b>CPI Europe</b>     | <b>345</b>            | <b>7.797,6</b>   | <b>100,0</b>  | <b>3.409.320</b>                     | <b>3.176.702</b>                    |

| Bestandsimmobilien                                  | Vermietungsgrad in % | Mieterlöse Q4 2024 in MEUR | Bruttorendite in % | Finanzierungskosten inkl. Derivate in % |
|---|----------------------|----------------------------|--------------------|---|
| Österreich  | 94,0                 | 3,6                        | 6,2                | 3,1                                     |
| Deutschland   | 81,4                 | 5,0                        | 4,3                | 3,2                                     |
| Polen   | 95,3                 | 17,3                       | 7,2                | 3,7                                     |
| Tschechien  | 98,2                 | 17,3                       | 7,3                | 3,7                                     |
| Ungarn  | 98,7                 | 5,9                        | 10,1               | 2,2                                     |
| Rumänien  | 92,4                 | 15,9                       | 9,9                | 0,0                                     |
| Slowakei  | 95,6                 | 9,2                        | 8,5                | 3,2                                     |
| Adriatic <sup>1</sup>                               | 98,8                 | 14,7                       | 9,5                | 4,8                                     |
| S IMMO  | 88,8                 | 55,7                       | 6,8                | 2,7                                     |
| <b>CPI Europe</b>                                   | <b>93,2</b>          | <b>144,5</b>               | <b>7,4</b>         | <b>3,2</b>                              |
| Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte          |                      | 0,2                        |                    | 4,8                                     |
| Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen |                      | 9,0                        |                    | n.a.                                    |
| Konzernfinanzierungen CPI Europe (exklusive S IMMO) |                      | n. a.                      |                    | 4,2                                     |
| Konzernfinanzierungen S IMMO                        |                      | n. a.                      |                    | 2,6                                     |
| <b>CPI Europe</b>                                   |                      | <b>153,6</b>               |                    | <b>3,2</b>                              |

<sup>1</sup> Bestandsimmobilien in nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

## Mietauslaufprofil – Bestandsimmobilien gesamt

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen<sup>1</sup>):

| 1 Jahr in % | 2 Jahre in % | 3 Jahre in % | 4 Jahre in % | 5 Jahre in % | 6 Jahre in % | 7–10 Jahre in % | > 10 Jahre in % |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 16          | 15           | 16           | 15           | 14           | 9            | 10              | 6               |

<sup>1</sup> Bruttogesamtmietfläche (Gross Lettable Area): gesamte den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Gemeinflächen werden über einen Add-On-Faktor, nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Regelungen, proportional an die Mieter weiterverrechnet.

## Nachhaltigkeitszertifizierungen

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen im Bestandsportfolio per Ende Dezember 2024 auf rund 1.671.000 m<sup>2</sup> in Gebäuden mit einem Buchwert von EUR 4,5 Mrd. Somit wiesen 58,3% des Buchwerts des Bestandsportfolios Nachhaltigkeitszertifikate auf. Im Bürobereich waren 76,8% der Immobilien gemessen am Buchwert zertifiziert.

### Like-for-like-Mieterlöse mit Plus von 3,9%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse von CPI Europe im 4. Quartals 2024 erneut um 3,9% bzw. EUR 4,3 Mio. auf EUR 115,3 Mio. nach EUR 111,0 Mio. im Vorjahr. Treibende Faktoren waren dabei vor allem inflationsbedingte Mietensteigerungen.

### Bestandsimmobilien – Büro

Der Buchwert der 86 Bürobestandsimmobilien von CPI Europe belief sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 3.929,2 Mio. Der Vermietungsgrad des Büroportfolios betrug 88,5%. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag 2024 exklusive des Deutschland-Portfolios der SIMMO bei rund 290.000 m<sup>2</sup>. Rund 105.000 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen und rund 185.000 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 15,0% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietter hatte mehr als 2,2% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT\* betrug per 31. Dezember 2024 3,4 Jahre.

### Mietauslaufprofil – Büro

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen<sup>1</sup>):

| 1 Jahr in % | 2 Jahre in % | 3 Jahre in % | 4 Jahre in % | 5 Jahre in % | 6 Jahre in % | 7–10 Jahre in % | > 10 Jahre in % |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 16          | 12           | 19           | 15           | 14           | 11           | 10              | 5               |

<sup>1</sup> Bruttogesamtmietfläche (Gross Lettable Area): gesamte den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Gemeinflächen werden über einen Add-On-Faktor, nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Regelungen, proportional an die Mieter weiterverrechnet.

### Bestandsimmobilien – Einzelhandel

Der Buchwert der 216 Bestandsimmobilien der CPI Europe im Einzelhandelsbereich belief sich per 31. Dezember 2024 auf EUR 3.662,5 Mio. Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2024 bei hohem 97,2%. Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich 2024 exklusive des Deutschland-Portfolios der SIMMO auf rund 259.000 m<sup>2</sup>. Rund 85.000 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen, 174.000 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der CPI Europe verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 5% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hatte. Die WAULT\* lag per 31. Dezember 2024 bei 3,4 Jahren.

### Mietauslaufprofil – Einzelhandel

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen<sup>1</sup>):

| 1 Jahr in % | 2 Jahre in % | 3 Jahre in % | 4 Jahre in % | 5 Jahre in % | 6 Jahre in % | 7–10 Jahre in % | > 10 Jahre in % |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 13          | 17           | 15           | 16           | 15           | 8            | 10              | 6               |

<sup>1</sup> Bruttogesamtmietfläche (Gross Lettable Area): gesamte den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Gemeinflächen werden über einen Add-On-Faktor, nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Regelungen, proportional an die Mieter weiterverrechnet.

\* Durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Weighted Average Unexpired Lease Term). Zur Berechnung wird bei befristeten Verträgen entweder das Laufzeitende oder – so vorhanden – die Laufzeit bis zur Break-Option (Sonderkündigungsrecht des Mieters) berücksichtigt. Bei unbefristeten Verträgen werden mindestens zwei Jahre als Restlaufzeit berücksichtigt, oder ein längerer Zeitraum, falls ein etwaiger Kündigungsverzicht über die zwei Jahre hinausgeht.

## Projektentwicklungen von CPI Europe

Per 31. Dezember 2024 wiesen die Projektentwicklungen von CPI Europe einen Buchwert von EUR 38,3 Mio. auf (31. Dezember 2023: EUR 138,3 Mio.). Dies entspricht 0,5% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2023: 1,7%). Davon entfielen EUR 15,6 Mio. auf aktive Projektentwicklungen, die alle CPI Europe (exklusive S IMMO) zuzurechnen sind. Weitere EUR 22,7 Mio. sind Projekte in Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 45,7 Mio. und ist dem Kernmarkt Adriatic zuzuordnen. Die S IMMO hatte per Ende Dezember 2024 keine aktiven Projektentwicklungen, aber Projekte in Vorbereitung.

### Projektentwicklungen

| Projektentwicklungen                                   | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Offene Baukosten in MEUR | Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR | Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR | Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % <sup>1</sup> |
|--|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|---|--|--|---|
| Adriatic <sup>2</sup>                                  | 4                     | 15,6             | 100,0         | 28,2                     | 31.313  | 45,7   | 3,9  | 9,0   |
| <b>Aktive Projekte CPI Europe</b>                      | <b>4</b>              | <b>15,6</b>      | <b>100,0</b>  | <b>28,2</b>              | <b>31.313</b>                                 | <b>45,7</b>  | <b>3,9</b>                                       | <b>9,0</b>  |
| Projekte in Vorbereitung CPI Europe (exklusive S IMMO) |                       | 5,7              |               |                          |   |  |  |   |
| Projekte in Vorbereitung S IMMO                        |                       | 17,0             |               |                          |   |  |  |   |
| <b>CPI Europe</b>                                      |                       | <b>38,3</b>      |               |                          |   |  |  |   |

<sup>1</sup> Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

<sup>2</sup> Kroatien

### Aktuelle Schwerpunkte im Bereich Projektentwicklung

#### Adriatic

In Kroatien entstehen aktuell vier neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Ivanec (7.600 m<sup>2</sup>), Krapina (8.100 m<sup>2</sup>, im November eröffnet), Nova Gradiška (8.100 m<sup>2</sup>) und Sinj (7.400 m<sup>2</sup>). Für die STOP SHOPS Ivanec und Nova Gradiška sind die Eröffnungen für das 2. Halbjahr 2025 geplant. Der STOP SHOP in Sinj soll 2026 eröffnet werden. Der STOP SHOP Đakovo (8.400 m<sup>2</sup>) wurde im 2. Quartal 2024 und jene in Dugo Selo, Vukovar und Virovitica im 4. Quartal 2024 in das Bestandsportfolio umgegliedert.

### Pipelineprojekte von CPI Europe

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. Dezember 2024 wiesen sie einen Buchwert von EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9% (31. Dezember 2023: EUR 195,8 Mio. bzw. 2,4%) des Gesamtimmobilienportfolios von CPI Europe auf. Davon entfielen EUR 45,0 Mio. auf die S IMMO. Die Pipelineprojekte der Gruppe lagen mit einem Volumen von EUR 53,8 Mio. überwiegend in Rumänien. CPI Europe plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

# Immobilienbewertung

CPI Europe erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und lässt ihre Immobilien regelmäßig durch unabhängige Experten neu bewerten. Diese externe Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt mindestens einmal pro Jahr zum 31. Dezember und entspricht den EPRA-Empfehlungen (EPRA Best Practices Policy Recommendations) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

In die Bewertung fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieterlöse, die Restlaufzeit der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Des Weiteren werden externe Faktoren wie die Entwicklung des regionalen und allgemeinen Marktumfelds, der Wirtschaft und des Finanzierungsumfelds berücksichtigt. Aber auch ESG-Aspekte wie etwa Risiken durch den Klimawandel, die Energieeffizienz der Immobilien oder der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften werden beleuchtet und deren potenzielle zukünftige Wertauswirkungen in der Bewertung berücksichtigt. Mit 31. Dezember 2024 wurde der Großteil des Immobilienportfolios von CPI Europe mit einem Portfoliowert von EUR 8,0 Mrd. von externen unabhängigen Gesellschaften (56,8%) bewertet. Auf die S IMMO und deren Bewertung entfielen weitere 41,6%, lediglich 0,9% wurden intern durch CPI Europe bewertet. 0,7% betragen sonstige Werte gemäß IFRS 16.

## Entwicklung der Immobilienbewertung in 2024

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) von CPI Europe drehten ins Plus und beliefen sich auf insgesamt EUR 12,6 Mio. (2023: EUR –376,8 Mio.). Sie spiegeln damit die Stabilisierung des Marktumfeld wider, das 2024 von sinkenden Zinsen und nachlassender Inflation geprägt war. Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte war mit EUR 10,7 Mio. positiv, nachdem es im Vorjahr infolge hoher Zinsen und Teuerungsraten deutliche Abwertungen gegeben hatte (EUR –352,2 Mio.). Die Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe (exklusive S IMMO) verzeichneten Aufwertungen von EUR 67,1 Mio. bzw. 2,4% des Buchwerts, was vor allem auf Shopping Center in Rumänien, Polen und Tschechien zurückzuführen ist. Bei den Büros von CPI Europe (exklusive S IMMO) betrugen die Abwertungen EUR –41,5 Mio. bzw. –2,4% des Buchwerts, wobei die größten Einzeleffekte auf Bürogebäude in Warschau, Bukarest und Deutschland entfielen. Auf das Portfolio der S IMMO entfielen EUR –10,0 Mio. bzw. –0,3% des Buchwerts.

| Immobilienvermögen                   | Buchwert in MEUR | Bewertungseffekte 2024 in MEUR | Anteil Bewertung am Buchwert in % |
|--------------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Österreich                           | 240,1            | 2,8                            | 1,2                               |
| Deutschland                          | 461,5            | –7,2                           | –1,6                              |
| Polen                                | 964,4            | –1,5                           | –0,2                              |
| Tschechien                           | 951,5            | 15,6                           | 1,6                               |
| Ungarn                               | 234,8            | 7,8                            | 3,3                               |
| Rumänien                             | 631,0            | –5,7                           | –0,9                              |
| Slowakei                             | 436,8            | 4,4                            | 1,0                               |
| Adriatic <sup>1</sup>                | 648,3            | 4,6                            | 0,7                               |
| <b>CPI Europe (exklusive S IMMO)</b> | <b>4.568,5</b>   | <b>20,7</b>                    | <b>0,5</b>                        |
| S IMMO                               | 3.110,2          | –10,0                          | –0,3                              |
| <b>CPI Europe</b>                    | <b>7.678,6</b>   | <b>10,7</b>                    | <b>0,1</b>                        |

<sup>1</sup> Serbien, Slowenien, Italien und Kroatien

| Immobilienvermögen                   | Buchwert in MEUR | Bewertungseffekte 2024 in MEUR | Anteil Bewertung am Buchwert in % |
|--------------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Büro                                 | 1.704,2          | –41,5                          | –2,4                              |
| Einzelhandel                         | 2.812,1          | 67,1                           | 2,4                               |
| Sonstige                             | 52,2             | –4,9                           | –9,5                              |
| <b>CPI Europe (exklusive S IMMO)</b> | <b>4.568,5</b>   | <b>20,7</b>                    | <b>0,5</b>                        |
| S IMMO                               | 3.110,2          | –10,0                          | –0,3                              |
| <b>CPI Europe</b>                    | <b>7.678,6</b>   | <b>10,7</b>                    | <b>0,1</b>                        |

# Finanzierung

## Finanzierungsstrategie und weitere Optimierung der Kapitalstruktur

Die Finanzierungsstrategie von CPI Europe ist auf jederzeit ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur und Fälligkeit sowie eine Optimierung der Finanzierungskosten ausgelegt. Die bestmögliche Strukturierung der Fremdfinanzierungen hat hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung der Immobilien zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis von CPI Europe.

CPI Europe wies zum 31. Dezember 2024 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 43,2% (31. Dezember 2023: 47,3%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 46,4% (31. Dezember 2023: 42,5%\*) auf. Die Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 31. Dezember 2024 auf insgesamt EUR 4,3 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 4,2 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 531,7 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, lag bei EUR 3,8 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 3,5 Mrd.).

### Entwicklung des Netto-LTV von CPI Europe



### Berechnung Netto-LTV von CPI Europe per 31. Dezember 2024

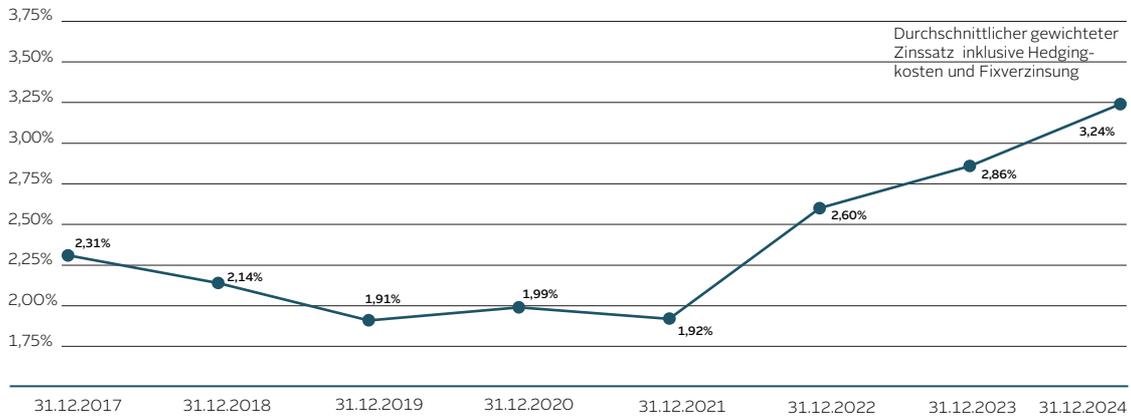
| Werte in TEUR   |             |
|---|-------------|
| Finanzverbindlichkeiten   | 4.330.989,1 |
| Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten <sup>1</sup> | 10.079,2    |
| - Liquide Mittel  | 527.359,5   |
| Buchwerte der Immobilien  | 8.220.612,3 |
| <b>Netto-LTV in %</b>   | <b>46,4</b> |

<sup>1</sup> Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

\* Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 gemäß neuer Berechnungsformel (siehe Tabelle Berechnung Netto-LTV) von 42,1% auf 42,5% angepasst

### Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate lagen per 31. Dezember 2024 bei jährlich 3,24% (31. Dezember 2023: 2,86% p.a.). Der Anstieg ist primär auf höhere Marktzinssätze ausgelöst durch Refinanzierungen zurückzuführen.

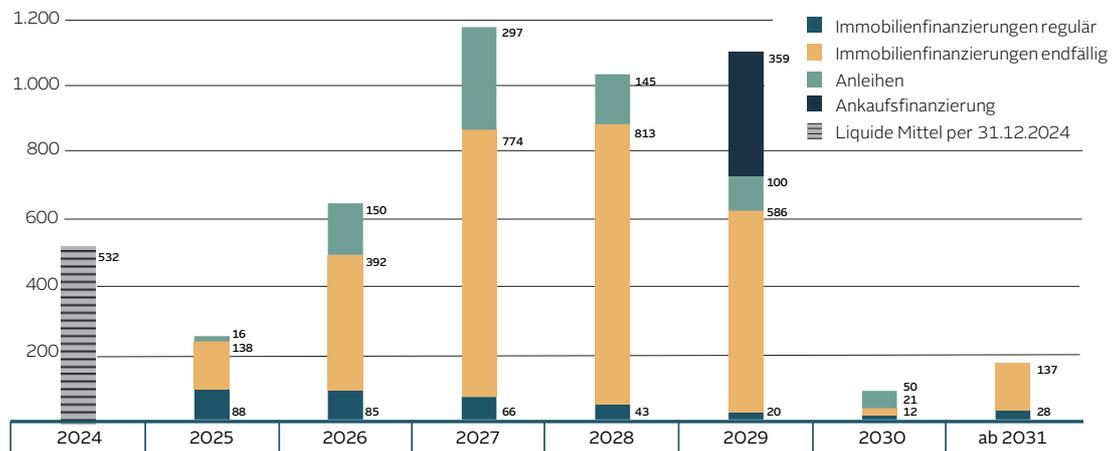


### Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe lag bei 3,50 Jahre (2023: 4,00 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil von CPI Europe per 31. Dezember 2024 geordnet nach Jahren.

### Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe

nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2024, in MEUR



Auf Basis nomineller Restschuld exklusive IFRS 16 Finanzverbindlichkeiten.

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. Dezember 2024 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

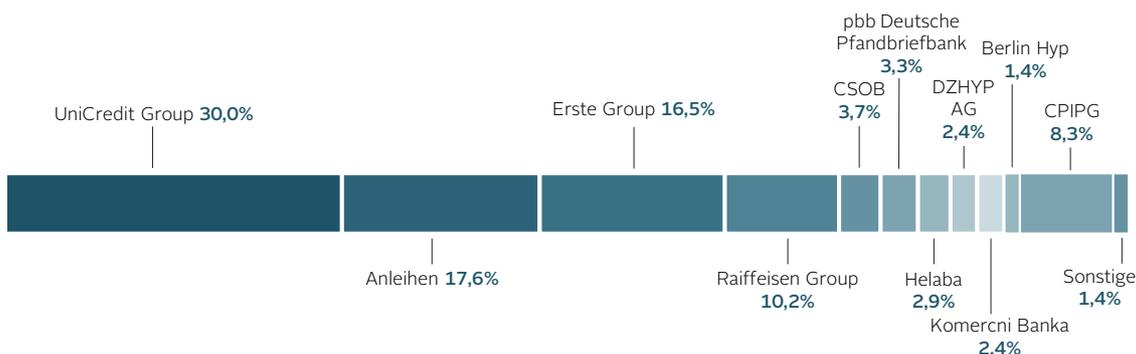
| Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten | Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2024 | Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup> |
|---|---|---|
| Unternehmensanleihe CPI Europe AG                             | 235.918,1                                     | 2,50  |
| Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>       | 2.174.765,6                                   | 3,69  |
| S IMMO AG   | 1.876.585,2                                   | 2,67  |
| <b>CPI Europe</b>   | <b>4.287.268,8</b>                            | <b>3,24</b>   |

<sup>1</sup> Auf Basis nomineller Restschuld

<sup>2</sup> Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe per 31. Dezember 2024 auf EUR 4.287,3 Mio. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. CPI Europe setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

## Finanzierungsquellen von CPI Europe per 31. Dezember 2024



## Derivate von CPI Europe

Zur Absicherung gegen Zinserhöhungen setzt CPI Europe Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 3.107,3 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 3.108,3 Mio.). In Summe waren damit 89,5% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2023: 95,1%), davon 71,9% mit Zinsderivaten. Weitere 17,6% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

| Zinsderivat <sup>1</sup>                | Variables Element | Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31.12.2024 in TEUR | Referenzbeträge in TEUR <sup>1</sup> | Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in % <sup>1</sup> |
|---|-------------------|---|--------------------------------------|--|
| Zinsswaps CPI Europe (exklusive S IMMO) | 3-M-EURIBOR       | 7.656,3   | 1.575.360,9                          | 1,63   |
| Zinsswaps CPI Europe (exklusive S IMMO) | 6-M-EURIBOR       | 803,4   | 68.080,0                             | 1,66   |
| Zinsswaps S IMMO                        | 3-M-EURIBOR       | 56.331,2  | 1.453.908,5                          | 1,08   |
| Zinsscaps S IMMO                        | 3-M-EURIBOR       | 10,4  | 9.930,5                              | 2,50   |
| <b>CPI Europe</b>                       |                   | <b>64.801,3</b>   | <b>3.107.279,9</b>                   | <b>1,37</b>  |

<sup>1</sup> Exklusive Forward-Start-Instrumente

Durch den Einsatz von Zinsswaps werden variable gegen fixierte Zinszahlungen getauscht, sodass variabel verzinsten Verbindlichkeiten, die mit einem Zinsswap abgesichert sind, wirtschaftlich als fix verzinst zu betrachten sind.

Die Zinssätze für die Diskontierung sowie die Berechnung der variablen Zahlungsströme basieren auf fristenkongruenten und am Markt feststellbaren Zinskurven pro Währung. Die ermittelten Marktwerte wurden gemäß IFRS 13 (Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) um ein CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debit Value Adjustment) korrigiert.

### Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe – Verzinsung per 31. Dezember 2024



### Anleihen von CPI Europe

CPI Europe wies zum 31. Dezember 2024 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 758,4 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 858,4 Mio.) aus, davon entfielen EUR 520,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 620,6 Mio.) auf die S IMMO.

Details zu den Anleihen der S IMMO sind dem Geschäftsbericht 2024 der S IMMO AG zu entnehmen.

Im Zusammenhang mit der Emission der Unternehmensanleihe 2020–2027 verpflichtete sich die CPI Europe AG zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen, die auf Basis des konsolidierten Abschlusses gemäß IFRS ermittelt werden:

| Verpflichtung  | Grenzwert in % | Wert per 31.12.2024 in % |
|--|----------------|--------------------------|
| Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>                     | Max. 60,0      | 44,4                     |
| Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup> | Max. 45,0      | 30,8                     |
| Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)                                   | Min. 150,0     | 220,1                    |

<sup>1</sup> Werte beziehen sich auf letztgültige Berechnung gemäß Anleihebedingungen zum oder vor dem Stichtag.

# Geschäftsentwicklung

CPI Europe setzte 2024 ihre erfreuliche operative Entwicklung fort. Die Mieterlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,4% auf EUR 589,2 Mio. Diese Verbesserung ist vor allem auf strategiekonforme Akquisitionen von Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie auf höhere Like-for-like-Mieterlöse zurückzuführen. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe legten die Like-for-like-Mieterlöse der CPI Europe im 4. Quartals 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um solide 3,9% zu. Das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 489,6 Mio. um 17,0% über dem Vorjahreswert und das operative Ergebnis verbesserte sich signifikant um 43,3% auf EUR 408,7 Mio. Damit stieg der FFO 1 nach Steuern im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 20,2% auf EUR 274,5 Mio. (2023: EUR 228,4 Mio.\*).

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) drehten ins Plus und beliefen sich auf insgesamt EUR 12,6 Mio. nach EUR –376,8 Mio. im Vorjahr. Sie spiegeln damit die Stabilisierung des Marktumfelds wider, das 2024 von sinkenden Zinsen und einer nachlassenden Inflation geprägt war. Das Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR –213,3 Mio. (2023: EUR –246,1 Mio.). Dies resultierte vor allem aus deutlich geringeren unbaren negativen Bewertungseffekten von Zinsderivaten für das Geschäftsjahr 2024. Insgesamt erwirtschaftete CPI Europe einen Konzerngewinn von EUR 133,5 Mio.

## Gewinn- und Verlustrechnung

| Werte in TEUR  | 2024            | 2023            |
|--|-----------------|-----------------|
| Mieterlöse   | 589.231         | 533.601         |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                             | <b>489.602</b>  | <b>418.538</b>  |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>             | <b>9.792</b>    | <b>2.012</b>    |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                          | <b>99</b>       | <b>–38.327</b>  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                    | <b>–4.104</b>   | <b>–25.591</b>  |
| Sonstige betriebliche Erträge                                    | 8.397           | 7.853           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                               | –95.100         | –79.367         |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                       | <b>408.686</b>  | <b>285.118</b>  |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b> | <b>10.683</b>   | <b>–352.207</b> |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                | <b>419.369</b>  | <b>–67.089</b>  |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>–213.345</b> | <b>–246.059</b> |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                          | <b>206.024</b>  | <b>–313.148</b> |
| <b>Konzernergebnis</b>   | <b>133.514</b>  | <b>–229.461</b> |

CPI Europe setzte ihre strategischen Immobilienverkäufe (Asset und Share Deals) im Volumen von insgesamt EUR 776,2 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Österreich, Deutschland, Kroatien, Polen, Rumänien und Tschechien. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen belief sich auf EUR 0,1 Mio. nachdem es im Vorjahr durch einen Einmaleffekt vor allem aufgrund der ergebniswirksamen Ausbuchung von historischen Fremdwährungseffekten als Folge der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft in der Türkei belastet gewesen war (2023: EUR –38,3 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich auf EUR –4,1 Mio. (2023: EUR –25,6 Mio.) und reflektiert vor allem niedrigere Aufwendungen für Immobilienentwicklungen aufgrund von fertiggestellten Renovierungen und Projektentwicklungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei EUR –95,1 Mio. nach EUR –79,4 Mio. im Vorjahr. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist einerseits auf die Erweiterung des umfassten Portfolios aufgrund 2024 erfolgter Ankäufe und andererseits auf die Anpassung des Leistungsspektrums sowie zusätzliche, durch Änderungen der IT-Landschaft bedingte IT-Dienstleistungen zurückzuführen. Das operative Ergebnis stieg damit deutlich um 43,3% auf EUR 408,7 Mio. (2023: EUR 285,1 Mio.).

\* Vergleichswert für 2023 wurde gemäß neuer Berechnungsformel angepasst (siehe Tabelle Funds from Operations).

## Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte drehte mit EUR 10,7 Mio. ins Plus, nachdem es im Vorjahr infolge hoher Zinsen und Teuerungsraten deutliche Abwertungen gegeben hatte (2023: EUR –352,2 Mio.). Die Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe (exklusive S IMMO) verzeichneten dabei Aufwertungen von EUR 67,1 Mio. bzw. 2,4% des Buchwerts, was vor allem auf Shopping Center in Rumänien, Polen und Tschechien zurückzuführen ist. Bei den Büros von CPI Europe (exklusive S IMMO) betrug die Abwertungen EUR –41,5 Mio. bzw. –2,4% des Buchwerts, wobei die größten Einzeleffekte auf Bürogebäude in Warschau, Bukarest und Deutschland entfielen. Auf das Portfolio der S IMMO entfielen EUR –10,0 Mio. bzw. –0,3% des Buchwerts. Weitere Details dazu im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag damit bei EUR 419,4 Mio., nachdem es 2023 aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses EUR –67,1 Mio. betragen hatte.

## Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich vor allem infolge gestiegener Finanzierungsvolumina und höheren Finanzierungskosten auf EUR –230,3 Mio. (2023: EUR –210,0 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich stabil. Damit reduzierte sich der Finanzertrag auf EUR 87,5 Mio. nach EUR 92,0 Mio. im Vorjahr. Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich allerdings aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR –62,1 Mio. (2023: EUR –119,5 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum 2024 rückläufig gewesen waren.

Das Finanzergebnis lag somit bei EUR –213,3 Mio. nach EUR –246,1 Mio. im Geschäftsjahr 2023.

## Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern drehte im Vergleich zum Vorjahr ins Plus und betrug EUR 206,0 Mio. (2023: EUR –313,1 Mio.). Die Ertragsteuern beliefen sich 2024 auf EUR –72,5 Mio. (2023: EUR 83,7 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR –36,1 Mio., die vor allem durch Veräußerungsgewinne in Österreich und Deutschland ausgelöst wurden. Auf latente Ertragsteuern entfielen weitere EUR –36,4 Mio., die im Wesentlichen die Ausbuchung von aktiven latenten Steuern gemäß der fünfjährigen Steuerplanung, die laufende Abschreibungen von sowie Bewertungseffekten auf das Immobilienvermögen beinhalten. Somit lag das Konzernergebnis bei EUR 133,5 Mio., nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres vor allem durch negative Bewertungseffekte belastet gewesen war (2023: EUR –229,5 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* von EUR 0,97 (2023: EUR –1,31).

## Funds from Operations (FFO)

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023            |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Konzernergebnis</b>   | <b>133.514</b> | <b>–229.461</b> |
| Latente Ertragsteuern  | 36.441         | –140.877        |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>   | <b>–10.683</b> | <b>352.207</b>  |
| Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen  | –70            | 20.792          |
| Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten  | 60.644         | 118.980         |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>  | <b>–99</b>     | <b>38.327</b>   |
| Abschreibung und Wertminderungen/-aufholungen von selbst genutzten Immobilien im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen | 11.133         | 15.266          |
| Wechselkursveränderungen   | 9.640          | 8.845           |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen   | 6.672          | 5.610           |
| Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen  | 21.817         | 38.697          |
| Einmaleffekte  | 5.451          | 0               |
| <b>FFO 1 nach Steuern<sup>1</sup></b>  | <b>274.460</b> | <b>228.386</b>  |

<sup>1</sup> Vergleichswert für 2023 wurde angepasst.

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2024 und 2023: 137.974.126

Infolge des höheren Ergebnisses aus Asset Management verbesserte sich der FFO 1 nach Steuern deutlich um 20,2% auf EUR 274,5 Mio. nach EUR 228,4 Mio.\* im Vorjahr.

Die Berechnungsmethode des FFO 1 wurde innerhalb der Gruppe vereinheitlicht und wird nun nach Steuern dargestellt. Der Vergleichswert des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR   | 31.12.2024       | in %         | 31.12.2023       | in %         |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Immobilienvermögen  | 7.678.645        |              | 7.830.746        |              |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen  | 38.280           |              | 142.960          |              |
| Selbst genutzte Immobilien  | 236.971          | 90,0         | 229.634          | 87,7         |
| Immobilienvorräte   | 4.880            |              | 4.841            |              |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte <sup>1</sup>                           | 275.190          |              | 258.577          |              |
| Sonstige Vermögenswerte   | 164.323          | 1,8          | 219.207          | 2,3          |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen                               | 16.651           | 0,2          | 33.151           | 0,3          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 203.009          | 2,2          | 233.682          | 2,4          |
| Liquide Mittel  | 527.360          | 5,8          | 697.119          | 7,2          |
| <b>Aktiva</b>   | <b>9.145.309</b> | <b>100,0</b> | <b>9.649.917</b> | <b>100,0</b> |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>3.951.597</b> | <b>43,2</b>  | <b>4.563.084</b> | <b>47,3</b>  |
| Finanzverbindlichkeiten   | 4.330.991        | 47,4         | 4.283.531        | 44,4         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 322.404          | 3,5          | 289.951          | 3,0          |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 121.056          | 1,3          | 117.744          | 1,2          |
| Latente Steuerschulden  | 419.261          | 4,6          | 395.607          | 4,1          |
| <b>Passiva</b>  | <b>9.145.309</b> | <b>100,0</b> | <b>9.649.917</b> | <b>100,0</b> |

<sup>1</sup> Umfasst neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die Bilanzsumme von CPI Europe lag per 31. Dezember 2024 bei EUR 9,1 Mrd. Davon entfielen EUR 8,2 Mrd. oder 90,0% auf das gesamte Immobilienportfolio. Der Rückgang im Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2023 ist vor allem auf strategiekonforme Verkäufe zurückzuführen.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 237,0 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 229,6 Mio.) umfassen Hotels der S IMMO. Diese Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben.

Mit einer Eigenkapitalquote von 43,2% (31. Dezember 2023: 47,3%) und liquiden Mitteln von EUR 531,7 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel) weist CPI Europe eine sehr solide Bilanzstruktur auf. Der Rückgang des Eigenkapitals, im Konkreten der nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital, sowie der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten sind auf den strategiekonformen Ankauf von zusätzlichen 28.241.094 S IMMO-Aktien von der CPI Property Group zurückzuführen, der am 25. September 2024 unterzeichnet wurde. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 608,6 Mio. Die Transaktion wurde teilweise durch eine langfristige Kreditfazilität von ursprünglich EUR 500 Mio. zu marktüblichen Konditionen finanziert, die CPI Europe von der CPI Property Group zur Verfügung gestellt wird. Das Closing erfolgte im Oktober 2024.

\* Vergleichswert für 2023 gemäß neuer Berechnungsformel (siehe Tabelle Funds from Operations) von EUR 275,3 Mio. auf EUR 228,4 Mio. angepasst.

# EPRA-Finanzkennzahlen

Die CPI Europe AG ist Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA). Die EPRA ist der Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen mit Sitz in Brüssel. Sie sieht ihre Aufgaben darin, den europäischen öffentlichen Immobiliensektor zu fördern, zu entwickeln und zu vertreten. Dies soll durch die Bereitstellung von besseren Informationen für Investoren und Stakeholder, die aktive Beteiligung an öffentlichen und politischen Debatten, die Verbesserung des allgemeinen Arbeitsumfelds, die Förderung von Best Practices sowie den Zusammenhalt und die Stärkung der Immobilienbranche erreicht werden.

Mit ihren Best Practices Recommendations hat die EPRA ein standardisiertes Rahmenwerk zur besseren Vergleichbarkeit von Immobiliengesellschaften über IFRS hinaus geschaffen. Im Rahmen umfassender Transparenz veröffentlicht CPI Europe detaillierte Angaben zu ihren EPRA-Finanzkennzahlen entsprechend diesen Empfehlungen. Eine genaue Beschreibung der Kennzahlen befindet sich auf der Website der EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## EPRA-Nettovermögenswert von CPI Europe

Bei den Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen) werden ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vorgenommen, um den Stakeholdern möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden des Immobilienunternehmens in verschiedenen Szenarien bereitzustellen. Der Net Tangible Assets nach EPRA ist als die relevanteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit von CPI Europe anzusehen und dient daher als primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert.

### EPRA-NAV-Kennzahlen

| Werte in TEUR   | 31.12.2024                    |                           |                          | 31.12.2023                    |                           |                          |
|---|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   | Net Reinstatement Value (NRV) | Net Tangible Assets (NTA) | Net Disposal Value (NDV) | Net Reinstatement Value (NRV) | Net Tangible Assets (NTA) | Net Disposal Value (NDV) |
| IFRS-Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile  | 3.945.975                     | 3.945.975                 | 3.945.975                | 3.669.797                     | 3.669.797                 | 3.669.797                |
| <b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven</b> | <b>3.945.975</b>              | <b>3.945.975</b>          | <b>3.945.975</b>         | <b>3.669.797</b>              | <b>3.669.797</b>          | <b>3.669.797</b>         |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten   | -65.172                       | -65.172                   | -                        | -123.064                      | -123.064                  | -                        |
| Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente  | 14.614                        | 14.614                    | -                        | 9.993                         | 9.993                     | -                        |
| Latente Steuern auf Immobilienvermögen  | 378.347                       | 287.328                   | -                        | 388.890                       | 262.934                   | -                        |
| Firmenwerte   | -18.967                       | -18.967                   | -18.967                  | -19.312                       | -19.312                   | -19.312                  |
| Immaterielle Vermögensgegenstände   | -                             | -2.042                    | -                        | -                             | -1.233                    | -                        |
| Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten   | -                             | -                         | 44.014                   | -                             | -                         | 35.028                   |
| Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten   | -                             | -                         | -10.123                  | -                             | -                         | -8.407                   |
| Gründerwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten   | 255.851                       | 81.643                    | 0                        | 270.036                       | 64.643                    | 0                        |
| <b>EPRA-NAV-Kennzahlen</b>  | <b>4.510.647</b>              | <b>4.243.378</b>          | <b>3.960.899</b>         | <b>4.196.339</b>              | <b>3.863.757</b>          | <b>3.677.106</b>         |
| Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück   | 137.974.126                   | 137.974.126               | 137.974.126              | 137.974.126                   | 137.974.126               | 137.974.126              |
| <b>EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR</b>  | <b>32,69</b>                  | <b>30,75</b>              | <b>28,71</b>             | <b>30,41</b>                  | <b>28,00</b>              | <b>26,65</b>             |

Der EPRA-NTA je Aktie verbesserte sich per 31. Dezember 2024 um 9,8% auf EUR 30,75 nach EUR 28,00 per Ende Dezember 2023 und spiegelt damit den 2024 erzielten Konzerngewinn wider.

Der IFRS-Buchwert je Aktie erhöhte sich um 7,5% auf EUR 28,60 (31. Dezember 2023: EUR 26,60)\*

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2024 und 2023: 137.974.126

## EPRA-Ergebnis je CPI Europe-Aktie

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023            |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück</b>   | <b>137.974</b> | <b>137.974</b>  |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile</b>                             | <b>133.656</b> | <b>-180.316</b> |
| Neubewertung von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen und sonstige Effekte                               | -10.816        | 372.825         |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen   | -99            | 38.328          |
| Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | 0              | 174             |
| Zeitwertbewertung und sonstige Effekte aus Finanzinstrumenten  | 63.505         | 120.880         |
| Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen und Einmaleffekte (z.B. Veräußerungen)   | 13.244         | -104.480        |
| EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile   | 609            | -44.961         |
| <b>EPRA-Ergebnis</b>   | <b>200.099</b> | <b>202.450</b>  |
| <b>EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR</b>   | <b>1,45</b>    | <b>1,47</b>     |
| <b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>   |                |                 |
| Fremdwährungsgewinne und -verluste   | 9.639          | 8.847           |
| Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen   | -1.867         | -2.825          |
| EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen | 0              | -2.742          |
| <b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>   | <b>207.870</b> | <b>205.730</b>  |
| <b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR</b>   | <b>1,51</b>    | <b>1,49</b>     |

Das EPRA-Ergebnis je Aktie betrug im Geschäftsjahr 2024 EUR 1,45, nach EUR 1,47 im Vorjahr. Nach unternehmensspezifischer Bereinigung lag das Ergebnis je Aktie bei EUR 1,51 (2023: EUR 1,49). Trotz starker operativer Entwicklung im Geschäftsjahr 2024 ist das EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund erheblicher außerordentlicher negativer Steuereffekte nur leicht gestiegen.

## EPRA-Nettoanfangsrendite von CPI Europe

| Werte in TEUR   | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen  | 7.883.830        | 8.031.324        |
| Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen               |                  |                  |
| Abzüglich unbebauter Grundstücke  | -98.250          | -119.779         |
| Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen |                  |                  |
| <b>Gesamtimmobilienvermögen</b>   | <b>7.785.580</b> | <b>7.911.545</b> |
| Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten            | 173.214          | 176.016          |
| <b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>                        | <b>7.958.794</b> | <b>8.087.561</b> |
| Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet       | 589.231          | 533.600          |
| Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen                              | -26.542          | -29.141          |
| <b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>           | <b>562.689</b>   | <b>504.458</b>   |
| Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen       | 15.589           | 15.615           |
| <b>„Topped-up“-Nettojahresmiete</b>                                     | <b>578.278</b>   | <b>520.073</b>   |
| <b>EPRA Net Initial Yield in %</b>                                      | <b>7,1</b>       | <b>6,2</b>       |
| <b>EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %</b>                          | <b>7,3</b>       | <b>6,4</b>       |

Die EPRA-Nettoanfangsrendite erhöhte sich auf 7,1% und „Topped-up“ auf 7,3%, was im Wesentlichen der positiven Entwicklung der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2024 geschuldet ist.

## EPRA-Kostenquote von CPI Europe

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023            |
|--|----------------|-----------------|
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen  | -73.555        | -75.397         |
| Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden | -8.354         | -31.100         |
| <b>EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>   | <b>-81.910</b> | <b>-106.497</b> |
| Leerstandsaufwand  | -6.344         | -7.517          |
| <b>EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>   | <b>-75.565</b> | <b>-98.979</b>  |
| Bruttomieterlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile   | 589.231        | 533.600         |
| Abzüglich Servicegebühren und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen  | 19.697         | 11.349          |
| <b>Bruttomieterlöse</b>  | <b>569.534</b> | <b>522.251</b>  |
| <b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>   | <b>14,4</b>    | <b>20,4</b>     |
| <b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>   | <b>13,3</b>    | <b>19,0</b>     |

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten verbesserte sich auf 14,4% (2023: 20,4%). Exklusive direkter Leerstandskosten reduzierten sie sich auf 13,3% nach 19,0% im Vorjahr. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf höhere Mieterlöse bei gleichbleibenden Aufwendungen zurückzuführen.

Bei der Berechnung der EPRA-Kostenquote aktiviert CPI Europe nur jene Ausgaben, die zu einem künftigen wirtschaftlichen Nutzen im Zusammenhang mit der Immobilie führen. Dies ist regelmäßig bei Instandhaltungs- und Ausbaurkosten für Immobilienvermögen bzw. Entwicklungskosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen der Fall. Gemein- und Betriebskosten werden grundsätzlich nicht aktiviert.

## EPRA-Investitionsausgaben von CPI Europe

| Werte in TEUR                             | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| Akquisitionen                             | 464.735        | 422.859        |
| Projektentwicklungen                      | 36.438         | 47.963         |
| Immobilienvermögen                        | 35.144         | 38.362         |
| davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche | 34.443         | 40.379         |
| davon Mieteranreize                       | 701            | -2.017         |
| <b>EPRA-Investitionsausgaben</b>          | <b>536.317</b> | <b>509.185</b> |

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den EPRA-Vorgaben in der Berechnung der Investitionsausgaben berücksichtigt, aufgrund fehlender Werte aber nicht ausgewiesen.

Die EPRA-Investitionsausgaben von CPI Europe stiegen 2024 auf EUR 536,3 Mio., was im Wesentlichen auf den Erwerb eines Portfolios in Tschechien durch die S IMMO zurückzuführen ist.

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2024 betrafen vor allem Bestandsimmobilien in den Kernmärkten von CPI Europe sowie mehrere Projektentwicklungen der Marke STOP SHOP in Kroatien.

Für weitere Details zum Portfolio siehe Kapitel „Portfoliobericht“ im Lagebericht.

## EPRA-Loan-to-Value von CPI Europe

| Werte in TEUR  | 31.12.2024       |                     |                      | 31.12.2023                        |
|--|------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|
|  | CPI Europe AG    | S IMMO AG<br>(100%) | Gesamt<br>(anteilig) | Gesamt<br>(anteilig) <sup>1</sup> |
| <b>Zuzüglich:</b>  |                  |                     |                      |                                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                       | 1.810.285        | 1.412.026           | 3.222.311            | 2.691.723                         |
| Wertpapiere, IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten und konzerninterne Verbindlichkeiten | 417.771          | 0                   | 417.771              | 56.240                            |
| Anleihe-Darlehen   | 237.800          | 520.597             | 758.397              | 548.099                           |
| Sonstige Verbindlichkeiten (netto)   | 174.854          | 41.928              | 216.782              | 37.507                            |
| <b>Abzüglich:</b>  |                  |                     |                      |                                   |
| Liquide Mittel   | 290.790          | 237.872             | 528.662              | 477.560                           |
| <b>Nettoverschuldung (a)</b>   | <b>2.349.920</b> | <b>1.736.679</b>    | <b>4.086.599</b>     | <b>2.856.009</b>                  |
| <b>Zuzüglich:</b>  |                  |                     |                      |                                   |
| Selbst genutzte Immobilien   | 0                | 236.971             | 236.971              | 114.817                           |
| Immobilienvermögen (Verkehrswert)  | 4.568.483        | 3.167.595           | 7.736.078            | 6.224.145                         |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                                      | 71.735           | 194.586             | 266.320              | 213.615                           |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen   | 21.300           | 0                   | 21.300               | 126.450                           |
| Forderungen (netto)  | 0                | 0                   | 0                    | 0                                 |
| Finanzielle Vermögenswerte   | 235              | 0                   | 235                  | 667                               |
| <b>Immobilienvermögen (gesamt) (b)</b>   | <b>4.661.753</b> | <b>3.599.151</b>    | <b>8.260.905</b>     | <b>6.679.695</b>                  |
| <b>EPRA-Loan-to-Value in % (a/b)</b>   | <b>50,4</b>      | <b>48,3</b>         | <b>49,5</b>          | <b>42,8</b>                       |

<sup>1</sup> Der EPRA-Loan-to-Value zum 31. Dezember 2023 berücksichtigte einen S IMMO-Anteil von 50,0% plus einer Aktie, der Anteil zum 31. Dezember 2024 betrug 100%.

Der Loan to Value bestimmt den Prozentsatz der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Der EPRA-LTV belief sich per Ende Dezember 2024 auf 49,5% und berücksichtigt infolge des Squeeze-outs der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG einen Anteil von 100% an der S IMMO. Der Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 berücksichtigt hingegen einen Anteil von 50% plus einer Aktie der S IMMO.

Die Berechnung des EPRA-LTV unterscheidet sich im Wesentlichen durch folgende Punkte von der üblichen Netto-LTV-Berechnung von CPI Europe:

|   | EPRA-LTV  | Netto-LTV CPI Europe     |
|---|---|--------------------------|
| Finanzverbindlichkeiten   | Nominelle Restschuldstände  | Buchwerte                |
| Kurzfristige Forderungen/<br>Verbindlichkeiten                  | Netto-Saldo als Vermögenswert oder<br>Schulden berücksichtigt                 | Keine Berücksichtigung   |
| Wesentliche vollkonsolidierte<br>Tochtergesellschaften (S IMMO) | Vermögenswerte sowie Schulden gemäß<br>Anteil am Gesamtkapital berücksichtigt | Berücksichtigung zu 100% |

## EPRA-Leerstandsquote von CPI Europe

### EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

| Bestandsimmobilien    | 31.12.2024                           |                                     |                                 |                           | 31.12.2023                             |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
|                       | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR | Marktmiete gesamt/Monat in MEUR | EPRA-Leerstandsquote in % | EPRA-Leerstandsquote in % <sup>1</sup> |
| Österreich            | 89.097                               | 0,1                                 | 1,1                             | 6,6                       | 0,9                                    |
| Deutschland           | 87.652                               | 0,4                                 | 2,1                             | 17,1                      | 22,4                                   |
| Polen                 | 400.345                              | 0,3                                 | 6,6                             | 4,6                       | 3,6                                    |
| Tschechien            | 382.975                              | 0,1                                 | 5,3                             | 1,8                       | 3,1                                    |
| Ungarn                | 169.268                              | 0,0                                 | 1,7                             | 1,2                       | 0,6                                    |
| Rumänien              | 351.689                              | 0,4                                 | 5,8                             | 7,5                       | 8,2                                    |
| Slowakei              | 259.575                              | 0,2                                 | 2,9                             | 5,4                       | 5,2                                    |
| Adriatic <sup>2</sup> | 413.166                              | 0,1                                 | 4,5                             | 1,2                       | 0,6                                    |
| S IMMO                | 1.255.553                            | 1,6                                 | 18,4                            | 8,5                       | 11,7                                   |
| <b>CPI Europe</b>     | <b>3.409.320</b>                     | <b>3,1</b>                          | <b>48,4</b>                     | <b>6,3</b>                | <b>7,8</b>                             |

<sup>1</sup> Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde angepasst und wird nun inklusive S IMMO dargestellt.

<sup>2</sup> In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

### EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

| Bestandsimmobilien          | 31.12.2024                           |                                     |                                 |                           | 31.12.2023                             |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
|                             | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR | Marktmiete gesamt/Monat in MEUR | EPRA-Leerstandsquote in % | EPRA-Leerstandsquote in % <sup>1</sup> |
| <b>Büro</b>                 | <b>599.055</b>                       | <b>1,0</b>                          | <b>10,7</b>                     | <b>9,5</b>                | <b>11,3</b>                            |
| davon myhive                | 390.538                              | 0,6                                 | 6,9                             | 8,3                       | 8,7                                    |
| davon Büro Sonstige         | 208.517                              | 0,4                                 | 3,8                             | 11,7                      | 15,5                                   |
| <b>Einzelhandel</b>         | <b>1.543.477</b>                     | <b>0,5</b>                          | <b>19,1</b>                     | <b>2,5</b>                | <b>1,5</b>                             |
| davon VIVOI/Shopping Center | 360.304                              | 0,3                                 | 6,7                             | 3,9                       | 2,3                                    |
| davon STOP SHOP/Retail Park | 1.055.576                            | 0,2                                 | 11,3                            | 1,9                       | 1,1                                    |
| davon Einzelhandel Sonstige | 127.596                              | 0,0                                 | 1,2                             | 0,5                       | 0,4                                    |
| <b>Sonstige</b>             | <b>11.235</b>                        | <b>0,0</b>                          | <b>0,2</b>                      | <b>0,0</b>                | <b>0,0</b>                             |
| <b>S IMMO</b>               | <b>1.255.553</b>                     | <b>1,6</b>                          | <b>18,4</b>                     | <b>8,5</b>                | <b>11,7</b>                            |
| <b>CPI Europe</b>           | <b>3.409.320</b>                     | <b>3,1</b>                          | <b>48,4</b>                     | <b>6,3</b>                | <b>7,8</b>                             |

<sup>1</sup> Vergleichswert zum 31. Dezember 2023 wurde angepasst und wird nun inklusive S IMMO dargestellt.

Die EPRA-Leerstandsquote von CPI Europe belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 6,3% (31. Dezember 2023: 7,8%). Dabei reduzierte sich der Leerstand im Bürobereich auf 9,5% und erhöhte sich im Einzelhandelsbereich auf 2,5%. Die verbesserte Leerstandsquote im Büroportfolio ergibt sich hauptsächlich durch eine gesteigerte Flächennachfrage, was vor allem in Deutschland zu beobachten war. Im Einzelhandelsportfolio wurde die Auslastung durch das Refurbishment eines Shopping Centers in Rumänien temporär negativ beeinflusst. Weitere Details zum Portfolio finden sich im Kapitel „Portfoliobericht“.

# Risikobericht

CPI Europe ist als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Risiken sind die aus der Unvorhersehbarkeit der Zukunft resultierenden, durch „zufällige“ Störungen verursachten Möglichkeiten, von geplanten Zielwerten abzuweichen. Negative Abweichungen werden in diesem Zusammenhang als Risiken im engeren Sinn, positive Abweichungen als Chancen bezeichnet.

## Grundsätze des integrierten Risikomanagements

Die Struktur des Risikomanagements von CPI Europe (exklusive S IMMO) begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM\*, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für CPI Europe (exklusive S IMMO) derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2024 durch das herausfordernde politische und makroökonomische Umfeld geprägt. Auf die wesentlichen Risikokategorien wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist bei CPI Europe in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reportingsystemen und aus dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem.

### Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert: Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Fassung Jänner 2025) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, beurteilte von Jänner bis März 2025 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der CPI Europe (exklusive S IMMO). Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness), beurteilt. Die Beurteilung von Ernst & Young ergab, dass auf der Grundlage der Prüfungshandlungen und erlangten Nachweise keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die darauf hindeuten, dass das von CPI Europe AG eingerichtete Risikomanagementsystem zum 31. Dezember 2024 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

\* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; coso.org

## Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements der CPI Europe (exklusive S IMMO) ist es, die vom Vorstand definierte Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.



Der Vorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele sowie die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

Funktionell ist das Risikomanagement dem Vorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten sowie -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Vorstand sowie quartalsweise an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Länder wird das Risikomanagement von der jeweiligen gruppenübergreifenden Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Länderverantwortlichen ihre Risikolage an den Vorstand. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

### Risikomanagementprozess



## Wesentliche Risikokategorien

Die für CPI Europe relevanten Risikokategorien folgen der Wertschöpfungskette im Unternehmen und legen einen zusätzlichen Fokus auf Umwelt-, Governance- sowie soziale Chancen und Risiken. CPI Europe definierte ein breites Spektrum an Maßnahmen, um Risiken entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensabläufe und damit die Grundlage der Risikomitigierung.

| Risikokategorie   | Beschreibung   | Gegenmaßnahme  |
|---|--|--|
| <b>Unternehmensrisiken</b>                              | Das sind Risiken im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Unternehmensaktivität, die das Maß objektspezifischer Risiken überschreiten.  | Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.  |
|   | Finanzielle Risiken stehen im Zusammenhang mit Kreditgebern oder den Bedingungen für die Bereitstellung liquider Mittel (siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2).  | Die laufende Überwachung der Aktiv- und Passivpositionen sowie vorausschauende Analysen dienen als Grundlage für strategische Maßnahmen zur Sicherung der Finanzkraft.   |
|   | Operatives Risiko kann durch nachteiliges Handeln der Organe und Mitarbeiter zu Lasten des Unternehmens entstehen.   | Die Handlungsabläufe im Unternehmen werden in einzelne Prozesse aufgeteilt und relevante Prozessschritte intern kontrolliert.  |
|   | Sonstige Risiken umfassen Einzelrisiken mit konzernweiten Auswirkungen.  | Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.  |
| <b>Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken</b> | CPI Europe hat sich zu verantwortungsvollem und nachvollziehbarem Handeln sowie zur Einhaltung rechtlicher Regeln und Vorschriften verpflichtet. Risiken in diesem Bereich ergeben sich durch Abweichungen von diesen Grundsätzen.                   | Zur Vorbeugung dieser Risiken wurden in einzelnen Bereichen des Unternehmens Richtlinien für das Handeln der Organe und Mitarbeiter definiert.   |
| <b>Soziale Risiken</b>                                  | Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im engeren oder im weiteren Sinne für das Unternehmen tätig sind. Risiken im Zusammenhang mit der Rolle als Arbeitgeber im erweiterten Sinn werden in dieser Risikogruppe zusammengefasst. | Das Bekenntnis der CPI Europe zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar. |
| <b>Umwelt- und Klimarisiken</b>                         | Klimarisiken entstehen durch meteorologische Bedingungen an einem Immobilienstandort. Darüber hinaus ergeben sich Umweltrisiken durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden.   | Durch frühzeitige Maßnahmen sollen negative Einflüsse auf die Immobilie vermieden werden. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird darüber hinaus auf möglichst geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt geachtet.  |
|   | Bei der Erreichung der geplanten Klimaneutralität und dem Aufbau einer Kreislaufwirtschaft ergeben sich Risiken durch den technologischen und regulatorischen Übergang.  | CPI Europe trifft Maßnahmen, mit deren Hilfe Immobilien technologisch weiterentwickelt und nachhaltig bewirtschaftet werden können. Außerdem fördert sie entsprechende Bewusstseinsbildung bei allen Stakeholdern.   |
| <b>Projektentwicklungsrisiken</b>                       | Planungsrisiken sind Risiken, die während der Planungsphase einer Immobilie entstehen. Die Planungsphase erstreckt sich von der Konzeption bis zur Genehmigung eines Bauvorhabens.   | Zur Vorbeugung von Projektentwicklungsrisiken erfolgen eine genaue Prüfung neuer Standorte, die frühzeitige Einbeziehung aller Stakeholder und Maßnahmen, um zukünftigen negativen Entwicklungen vorzugreifen.       |
|   | Realisierungsrisiken fassen Risiken zusammen, die ab Erteilung der Baugenehmigung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Immobilie stehen.   | Bei der Vermeidung von Realisierungsrisiken stehen prozessuale Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Maßnahmen zur Risikoexternalisierung im Fokus.   |
|   | Vermarktungsrisiken stehen im Zusammenhang mit der Kommerzialisierung des Bauvorhabens und sind im Hinblick auf Profitabilität von großer Bedeutung.   | Zur Bekämpfung von Vermarktungsrisiken führt CPI Europe frühzeitige Bedarfs- und Chancenanalysen sowie langfristige Marktbeobachtungen durch.  |
| <b>Risiken aus dem Asset-Management</b>                 | Ertragsrisiken sind Risiken im Zusammenhang mit der Erzielung laufender Einkünfte aus Bestandsobjekten.  | CPI Europe setzt Maßnahmen, um sich vom klassischen Vermieter zu einem Dienstleistungsanbieter zu entwickeln, der frühzeitig auf Marktentwicklungen reagiert.  |
|   | Die Gruppe der Nutzungsrisiken umfasst Risiken, welche die Bewirtschaftung der Immobilie betreffen und daher großen Einfluss auf die Ertragskraft des Unternehmens haben.  | Ein aktives Bestandsmanagement sowie die laufende technische Überwachung des Immobilienbestands sollen Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung verringern.   |
|   | Verwaltungsrisiken ergeben sich im Rahmen des laufenden Betriebs einer Immobilie für Eigentümer, Mieter und Hausverwalter.   | Im Bereich der Verwaltungsrisiken verfolgt CPI Europe eine klare Strategie der Externalisierung.   |
| <b>Portfolio- und Bewertungsrisiken</b>                 | Der Bereich der Portfolio- und Bewertungsrisiken umfasst Faktoren, die zu einer Wertveränderung des Portfolios führen würden.  | Aktives Portfoliomanagement und Expertise aus der langfristigen Marktbeobachtung tragen bei CPI Europe zur frühzeitigen Identifikation von möglichen Problemen bei.  |
| <b>Transaktionsrisiken</b>                              | Transaktionsrisiken stehen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien und umfassen zusätzlich Anomalien im Transaktionsmarkt.  | Prozessuale Maßnahmen und die laufende Beobachtung der Transaktionsmärkte sollen die vorhandenen Risiken minimieren. Im Hinblick auf Marktprobleme werden auch Maßnahmen zur Risikoversorge ergriffen.               |

## Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der CPI Europe (exklusive S IMMO) umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu vermeiden bzw. zu erkennen und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in alle Prozesse des Unternehmens integriert. Seine Eckpunkte bestehen aus einer angemessenen Funktionstrennung, der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips im Rahmen der relevanten Unternehmensprozesse, der Einhaltung interner Richtlinien (z. B. des CPI Europe (exklusive S IMMO) IFRS Accounting Manuals), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

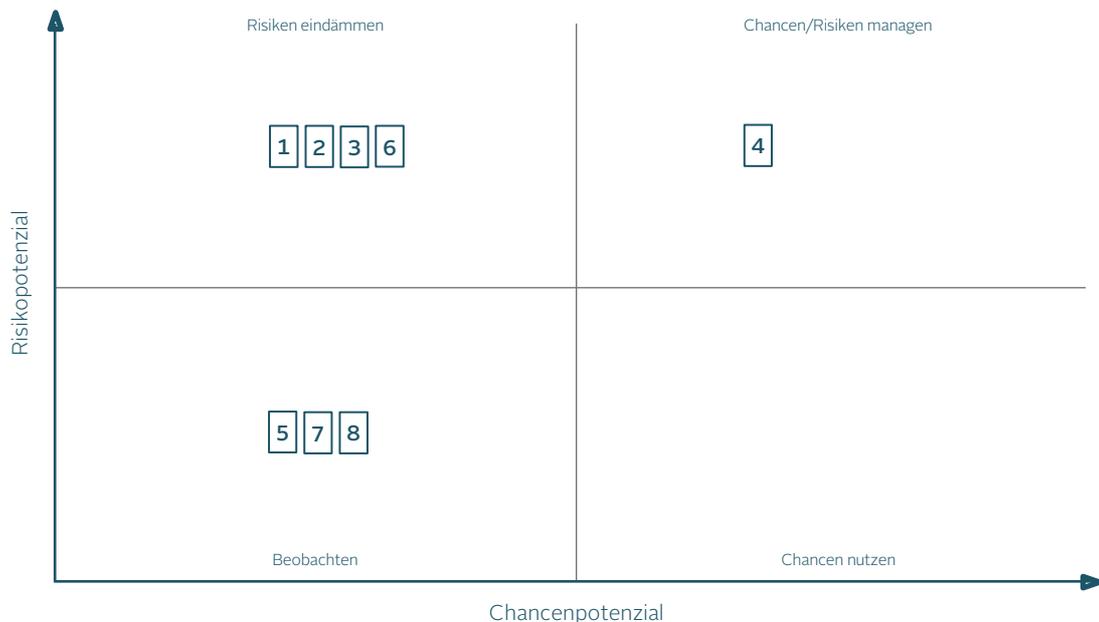
### Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Darüber hinaus bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und den Organisationszielen entsprechend festgelegt.

Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der CPI Europe (exklusive S IMMO) und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Interne Revision Rechenschaft über ihre Tätigkeit ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

## Chancen- und Risikolage im Geschäftsjahr 2024

### Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2024



### **Makroökonomische Rahmenbedingungen (1)**

Die für 2024 getroffenen Wachstumsprognosen mussten im Jahresverlauf nach unten revidiert werden. Ein wesentlicher Grund dafür war der drastische Rückgang beim Absatz europäischer Autos in China, der die Automobilwirtschaft und deren Lieferketten unter Druck brachte. Insbesondere in Deutschland machte sich dieser Rückgang in Form geringerer Exporte bemerkbar. Zwar sind die Prognosen für 2025 leicht optimistisch, doch stellt die neue US-Administration einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar. Bereits in den ersten Wochen seiner zweiten Amtszeit verhängte Donald Trump neue Zölle für Waren aus einigen Staaten. Mittelfristig könnte auch Europa von solchen Maßnahmen betroffen sein. Gemäß dem alten Sprichwort „Wenn sich zwei streiten, freut sich der Dritte“ könnten sich daraus aber auch Chancen für die europäische Wirtschaft ergeben, etwa in Form möglicher Windfall Profits.

Die Inflation verringerte sich 2024 im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren erheblich, auch wenn zum Jahresende wieder ein leichter Anstieg der Teuerung zu verzeichnen war. Vor allem die Kerninflation (ohne Energie- und Lebensmittelpreise) erweist sich als hartnäckiger als angenommen. Ein Anstieg der Kerninflation könnte etwaige Leitzinssenkungen verzögern. Aufgrund des schwachen Wirtschaftswachstums erwartet CPI Europe für 2025 anhaltende Zurückhaltung bei der Nachfrage nach Büroflächen sowie eine konstante Entwicklung im Einzelhandelsbereich.

### **Finanzmarktrisiken (2)**

In Anbetracht der rückläufigen Inflation senkte die Europäische Zentralbank (EZB) im abgelaufenen Jahr den Leitzins von 4,5% auf 3,15%, wodurch der Zinsdruck auf Immobilienunternehmen etwas nachließ. Andererseits führte die hohe Anzahl von Insolvenzen innerhalb der Branche zu höheren Risikoaufschlägen und einer Verringerung des Anlegerinteresses. In dem durch die Nullzinspolitik der EZB deutlich verlängerten Immobilienzyklus wurden zahlreiche Immobilieninvestments getätigt, die unter veränderten Marktverhältnissen rasch zu Verlusten führten. 2025 dürfte die Geschwindigkeit der Zinsschritte durch die EZB geringer ausfallen als 2024. Die hartnäckige Kerninflation könnte unterdessen ein Hindernis auf dem Weg zum Inflationsziel der EZB von 2% sein, während die Konsolidierung in der Immobilienbranche 2025 zu Ende gehen und damit zu einem leichten Rückgang der Risikoaufschläge führen könnte.

### **Liquiditätsrisiko des Immobilienmarkts (3)**

Die nachlassende Inflation und sinkende Zinsen sorgten für eine nachhaltige Erholung des Markts für Gewerbeimmobilien. So verzeichneten die größten Immobilienmärkte Europas mit Ausnahme Frankreichs zweistellige Wachstumsraten bei den Investmentvolumina. Spitzenreiter war Italien mit einem Zuwachs von 47% im Vergleich zu 2023. Der österreichische Markt entwickelte sich 2024 mit einem Minus von 6% im Vergleich zu 2023 zwar negativ, doch ein starkes viertes Quartal und eine optimistischere Stimmung im Markt lassen durchaus einen positiven Ausblick auf 2025 zu. In CEE stiegen die Transaktionsvolumina um 51% im Vergleich zu 2023. Die Märkte Polen und Tschechien trugen am meisten zu diesem Wachstum bei. SEE hinkt der Erholung hinterher. 2024 verzeichnete die Region einen Rückgang von 28%. Die stärksten Märkte in SEE waren Serbien und Bulgarien.

Im Hinblick auf die Assetklassen fällt vor allem die rege Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten in allen Märkten auf. Auch das Bürosegment erholt sich langsam, liegt im Investoreninteresse allerdings deutlich zurück. Die Nachfrage nach Hotels ist – abgesehen von SEE – ungebrochen hoch. In Hinblick auf die Transaktionsaktivität der CPI Europe kann daher von einer leichten Entspannung des Liquiditätsrisikos am Immobilienmarkt ausgegangen werden. Der Trend hin zu grünen Immobilien wird sich auch 2025 fortsetzen und bietet aufgrund geringer Neubauaktivität das Potenzial für sinkende Renditen bei Objekten, die Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen.

### **Risiken durch den Klimawandel (4)**

2024 erwies sich als das bisher wärmste Jahr der Messgeschichte. Vor allem aber in Hinblick auf das Jahrtausendhochwasser in Österreich wird es vielen in Erinnerung bleiben. Glücklicherweise waren Immobilien der CPI Europe nicht von physischen Ereignissen betroffen. Risiken für einzelne Immobilien bestehen dennoch. CPI Europe hat es sich zum Ziel gesetzt, diese Risiken aktiv zu managen. Aus Risikosicht bleiben die mit dem Klimawandel verbundenen Risiken als hoch zu beurteilen. Weitere Details dazu finden sich in der nichtfinanziellen Berichterstattung des Lageberichts .

**Rechtstreitigkeiten (5)**

Wie auch in den vergangenen Jahren führt CPI Europe Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde der CPI Europe in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen der CPI Europe zugesprochen. Das Streitverfahren um das VIVO! Constanța wurde erstinstanzlich von CPI Europe gewonnen.

**Bewertungsrisiken (6)**

Wie bereits beschrieben, trugen die Leitzinssenkungen der EZB 2024 spürbar zur Erholung der Transaktionsmärkte bei. Günstigere Finanzierungskosten halfen dabei, die Transaktionsumsätze zu steigern. Dies wirkte sich auch auf die Spitzenrenditen aus, -die sich stabilisierten und in manchen Märkten bereits leicht zu sinken begannen. Dabei sind zunehmend Abschlüsse von den Spitzenrenditen zu beobachten. Der Investorenfokus im Spitzensegment liegt klar auf ESG-konformen Gebäuden, wobei sich EU-Taxonomiekonformität zusehends als Kriterium in diesem Zusammenhang durchsetzt. Auch kann ein erhöhtes Interesse von Mietern an nachhaltigen Gebäuden beobachtet werden. Betrachtet man das bestehende Überangebot an Mietflächen in einzelnen Märkten, werden Investitionen in den Gebäudebestand zur Erreichung von Vollvermietung immer relevanter. CPI Europe hat es sich strategisch zum Ziel gesetzt, fokussiert zu investieren und gegebenenfalls eine Portfoliobereinigung vorzunehmen. Dieser Trend kann auch bei anderen Marktteilnehmern beobachtet werden und dürfte sich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR 12,6 Mio.

**IT-Risiken (7)**

CPI Europe führte im abgelaufenen Jahr ein neues ERP-System (Enterprise Resource Planning) ein und verstärkte ihre Bemühungen hinsichtlich der Digitalisierung von Unternehmensprozessen. Ziel dieser Digitalisierungsinitiative ist es, die Gebäudeeffizienz zu steigern und gleichzeitig Kosten für Mieter zu senken. In den kommenden Jahren plant das Unternehmen die flächendeckende Ausrollung von Smart Metern in ihrem Portfolio. Dies wird zu höherer Kostentransparenz für die Mieter führen und Änderungen bei den Betriebskosten zur Folge haben. Neben den Chancen, die sich durch Digitalisierung ergeben, steigt allerdings auch das Risikopotenzial. Vor allem die Zunahme von Cyberangriffen auf Unternehmen stellen ein Risiko dar. Aus diesem Grund legt CPI Europe ein Hauptaugenmerk auf den Schutz ihrer IT-Systeme. Daneben werden Begleitmaßnahmen wie Schulungen und Trainings ihrer Mitarbeiter gesetzt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit zu gewährleisten. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann unverändert von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

**Portfoliorisiken (8)**

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios von CPI Europe belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 93,2% (31. Dezember 2023: 92,2%). Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 97,2% so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich lag der Vermietungsgrad bei 88,5% .

Die von CPI Europe derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 15,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 61,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2024 EUR 28,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 56,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2024 einen Buchwert von EUR 147,8 Mio. auf (31. Dezember 2023: EUR 195,8 Mio.).

# Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der CPI Europe AG betrug zum 31. Dezember 2024 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2023: EUR 138.669.711,00) und war in 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

## Eigene Aktien

### Bestand an eigenen Aktien

Zum 31. Dezember 2024 hielt die Gesellschaft 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00 (31. Dezember 2023: 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00). Dies entsprach einem Anteil am Grundkapital von rund 0,5%.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

### Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

## Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand bis 8. Oktober 2029, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.866.971,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 563.553.701,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866.971 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13.866.971,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 13.866.971,00 durch Ausgabe von bis zu 13.866.971 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29. Mai 2024 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Kontrollwechselbestimmungen

### Unternehmensanleihe 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020–2027 (XS2243564478) sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihe enthalten.

### Immobilienfinanzierungen

Die von der CPI Europe AG und ihren Tochtergesellschaften abgeschlossenen wesentlichen Immobilienfinanzierungen haben in der Regel marktübliche Kündigungsrechte der Gläubiger im Fall eines Kontrollwechsels.

### Von der S IMMO AG emittierte Anleihen

Aufgrund der Vollkonsolidierung der S IMMO (siehe zur Vollkonsolidierung auch Konzernabschluss, Kapitel 2.2.2) werden auch jene von S IMMO emittierten Anleihen angeführt, die Kontrollwechselbestimmungen bei einem indirekten Kontrollwechsel auf Ebene der CPI Europe AG enthalten.

| ISIN                      | Nominale<br>per 31.12.2024<br>in TEUR | Kupon in % | Begeben im Jahr | Laufzeit bis |
|---------------------------|---------------------------------------|------------|-----------------|--------------|
| AT0000A2MKW4 (Green Bond) | 70.450                                | 1,750      | 2021            | 04.02.2028   |
| AT0000A2UVR4 (Green Bond) | 25.059                                | 1,250      | 2022            | 11.01.2027   |
| AT0000A1DBM5              | 15.890                                | 3,250      | 2015            | 09.04.2025   |
| AT0000A1DVK5              | 34.199                                | 3,250      | 2015            | 21.04.2027   |
| AT0000A1Z9C1              | 50.000                                | 2,875      | 2018            | 06.02.2030   |
| AT0000A285H4              | 150.000                               | 1,875      | 2019            | 22.05.2026   |
| AT0000A2AEAB              | 100.000                               | 2,000      | 2019            | 15.10.2029   |
| AT0000A35Y85 (Green Bond) | 75.000                                | 5,500      | 2023            | 12.07.2028   |
| <b>Gesamt</b>             | <b>520.597</b>                        |            |                 |              |

Gemäß den Bedingungen der 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Anleihen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Anleihen berechtigt, sofern der Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der S IMMO führt, ihre Verpflichtungen aus den Anleihen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson bzw. -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien des Emittenten verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands des Emittenten und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat des Emittenten zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson bzw. -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30% der mit den Aktien des Emittenten verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder

mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Vorstandsverträge von Radka Doehring und Pavel Měchura enthalten keine Change-of-Control-Klauseln.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es ebenso keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

## **Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen**

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Bei Stimmgleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratsitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Website des Unternehmens [cpi-europe.com](http://cpi-europe.com) abrufbar.

## **Bedeutende Beteiligungen**

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen, Directors'-Dealings-Meldungen und sonstigen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2024 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A.): 76,64% (über 75% aus Aktien und 1,64% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten; gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Mai 2024 und Directors'-Dealings-Meldung vom 16. Dezember 2024).
- Morgan Stanley: 6,00% (1,74% aus Aktien und 4,27% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten; gemäß Beteiligungsmeldung vom 12. November 2024).

Nach dem Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft in der Directors'-Dealings-Meldung vom 28. Februar 2025 darüber informiert, dass die Beteiligung der CPI Property Group S.A. 78,44% (75,00% aus Aktien und 3,44% Finanz-/sonstigen Instrumenten) und in der Beteiligungsmeldung vom 4. März 2025, dass die Beteiligung von Morgan Stanley 4,28% (2,02% aus Aktien und 2,26% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten) beträgt.

# Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung

## Allgemeine Informationen

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Grundlagen für die Erstellung

##### **BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung**

(BP-1\_01, BP-1\_02)

##### **Konsolidierungskreis und Portfolio**

Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Sie umfasst die CPI Europe AG (ehemals IMMOFINANZ AG) und alle konsolidierten Tochtergesellschaften inklusive des Teilkonzerns S IMMO (siehe Abschnitt 8 des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2024). Die nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden als Teil der Wertschöpfungskette des Unternehmens betrachtet. Das Portfolio des Unternehmens inklusive S IMMO umfasste zum 31.12.2024 345 Bestandsimmobilien.

Die nichtfinanziellen Daten beziehen sich auf das gesamte Immobilienportfolio der Gruppe (in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Rumänien, Ungarn, der Slowakei, Slowenien, Serbien, Kroatien und Italien), d. h. Daten für Standorte, die von der Gruppe betrieben und an Dritte vermietet werden.

(BP-1\_04)

Die nichtfinanzielle Erklärung umfasst die Auswirkungen und Risiken sowie deren Management, die sich wie unten beschrieben auch auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der Gruppe beziehen. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der CPI Europe wurde bei der Identifizierung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Eine detaillierte Beschreibung der berücksichtigten Wertschöpfungskette findet sich in Abschnitt SBM-1 dieses Kapitels.

##### **BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen**

(BP-2\_01)

Für die Erstellung dieser nichtfinanziellen Erklärung wurde die Definition von Zeithorizonten in ESRS 1, Abschnitt 6.4 verwendet.

(BP-2\_03, BP-2\_04, BP-2\_05, BP-2\_06, BP-2\_07, BP-2\_08, BP-2\_09)

CPI Europe strebt nach maximaler Genauigkeit. Daher werden in den meisten Fällen einschließlich der Daten der Wertschöpfungskette, wie z.B. der Energie- und Wasserverbrauch der Mieter, Ist-Daten für die ausgewiesenen Kennzahlen verwendet. Schätzungen werden nur in den Fällen verwendet, in denen die Ist-Daten bis zum Ende des Erhebungszeitraums nicht verfügbar sind. Einzelheiten finden sich in den Abschnitten über die Kennzahlen in E1-5, E1-6, E3 und E5.

(BP-2\_10, BP-2\_11, BR-2\_12)

Diese Nachhaltigkeitserklärung wurde zum ersten Mal in Übereinstimmung mit der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt. Nach der zum Zeitpunkt der Offenlegung geltenden österreichischen Gesetzgebung wird dies als freiwillig erachtet. Die nichtfinanzielle Berichterstattung wird einer externen Prüfung mit begrenzter Sicherheit durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. unterzogen. Gleichzeitig wird damit der Pflicht zur Aufstellung einer nichtfinanziellen Erklärung im Lagebericht nachgekommen (§ 267a UGB) und entsprechend der EU-Richtlinie 2014/95/EU zur Angabe nichtfinanzieller Informationen (NFI-Richtlinie) und deren Umsetzung im österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) die geforderten Informationen der „Nichtfinanzielle Erklärung“ abgedeckt und als Teil des Konzernlageberichts im Geschäftsbericht 2024 erstellt und veröffentlicht.

Änderungen in der Berichterstattung im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum werden in den entsprechenden Abschnitten dieser Erklärung offengelegt.

## Governance

### GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(GOV-1\_01-03, GOV-1\_04)

Die duale Führungsstruktur der CPI Europe AG besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat. Diese Organe sind sowohl in ihrer Zusammensetzung als auch in ihren Funktionen streng voneinander getrennt und nehmen daher die ihnen zugewiesenen Aufgaben unabhängig voneinander wahr. Der Vorstand ist für die Leitung, strategische Ausrichtung der CPI Europe sowie die Leistungen der Gruppe in Bezug auf Nachhaltigkeit verantwortlich. Der Aufsichtsrat unterstützt, berät und überwacht den Vorstand.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 bestand der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden (Kapitalvertreter), und zwei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern. Der Vorstand bestand aus zwei Mitgliedern.

#### Kompetenzen der Leitungs- und Aufsichtsorgane

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind Experten auf ihrem jeweiligen Gebiet und stellen sicher, dass fundierte Entscheidungen in Übereinstimmung mit regionalen Markttrends, rechtlichen Rahmenbedingungen und Investitionsmöglichkeiten getroffen werden. Die Erfahrung der Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

|                          |                    | Sektorales Know-how |               |                    |         | Funktionales Know-how              |                            |               |                                  | Governance-Know-how |           |                | GEO |   |
|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------|--------------------|---------|------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-----------|----------------|-----|---|
|                          |                    | Immobilien          | Kapitalmärkte | Versicherungswesen | Finance | CEO/Management/<br>Bereichsleitung | Compliance/<br>Rechtswesen | Personalwesen | Buchhaltung/<br>Rechnungsprüfung | Marketing           | Digitales | Nachhaltigkeit |     | Erfahrung als<br>Aufsichtsrats-<br>mitglied |
| Miroslava Greštiaková    | AR Vorsitz         | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |
| Martin Matula            | AR Stv.<br>Vorsitz | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |
| Iveta Krašovicová        | AR                 | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |
| Matúš Sura               | AR                 | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |
| Philipp Amadeus Obermair | AR                 | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |
| Anton Weichselbaum       | AR                 | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |
| Radka Doehring           | VSt.               | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |
| Pavel Měchura            | VSt.               | ●                   | ●             | ●                  | ●       | ●                                  | ●                          | ●             | ●                                | ●                   | ●         | ●              | ●   | WE<br>EE                                    |

● Kernkompetenz ● Sekundärkompetenz ● Tertiär-/keine offensichtliche Kompetenz WE Westeuropa EE Osteuropa  
AR Aufsichtsrat VSt. Vorstand

Die Mitglieder des Aufsichtsrats Matúš Sura und Philipp Obermair verfügen über Spezialwissen im Bereich Nachhaltigkeit. Matúš Sura hat umfangreiche Erfahrung in Umwelt- und Nachhaltigkeitsfragen und ist derzeit CEO eines Unternehmens, das sich mit diesen Themen befasst. Er wurde daher zum Vorsitzenden des Strategie- und ESG-Ausschusses der Gruppe ernannt. Philipp Obermair kann als Head of the ESG & Risk Management auf umfangreiches Fachwissen zurückgreifen. Durch ihre berufliche Tätigkeit sind beide über Themen und Aspekte der Nachhaltigkeit auf dem Laufenden und stets bereit, ihr Wissen durch zusätzliche Schulungen zu erweitern. Diese beiden Aufsichtsratsmitglieder bringen ihr Fachwissen sowohl auf interner Arbeitsebene als auch in ihrer Rolle als Mitglieder des Aufsichtsrats ein.

(GOV-1\_05, GOV-1\_07)

Das Diversitätsbekenntnis der Gruppe spiegelt sich in den folgenden Punkten in Bezug auf die Leitungsorgane ohne Betriebsrat wider:

- Geschlechterdiversität: 50% Frauenanteil in den Führungspositionen (eine weibliche Vertreterin ist im Vorstand tätig, was 50% der Gesamtzahl entspricht. Der Frauenanteil unter den Kapitalvertretern des Aufsichtsrates betrug zum Berichtszeitpunkt ebenfalls 50% ohne Betriebsrat)
- Altersvielfalt: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Durchschnitt 45,8 Jahre und die Mitglieder des Vorstands im Durchschnitt 54,0 Jahre alt
- Internationale Vertretung: 100% der Vorstandsmitglieder verfügen über internationale Erfahrung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht den Betriebsrat vertreten, sind unabhängig. Das bedeutet, dass das Verhältnis von unabhängigen zu nicht unabhängigen Aufsichtsratsmitgliedern 66% beträgt. Der Aufsichtsrat erklärt vor seiner Wahl seine Unabhängigkeit. Für die Mitglieder des Vorstands gibt es kein vergleichbares Verfahren.

(GOV-1\_08, GOV-1\_09)

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats unterstützen den Aufsichtsrat, indem sie Aufgaben vorbereiten und Empfehlungen an den gesamten Aufsichtsrat abgeben. Der Gesamtaufichtsrat hat die endgültige Entscheidungsbefugnis. Die Mitglieder der Aufsichtsratsausschüsse werden vom Aufsichtsrat aus den eigenen Reihen ernannt. Die wesentlichen Aufgaben und Pflichten der einzelnen Ausschüsse sind in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der CPI Europe festgelegt. Der gesamte Aufsichtsrat hat jedoch im Geschäftsjahr 2024 die Aufgaben des Prüfungs- und Bewertungsausschusses sowie des Strategie- und ESG-Ausschusses wahrgenommen.

Die Verantwortung für die Überwachung der IROs ist in den Ausschüssen des Aufsichtsrats verankert. Die ESG-Integration in den Ausschüssen des Aufsichtsrats ist wie folgt strukturiert:

| Organ   | Zuständigkeiten im Zusammenhang mit ESG gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat   | Wesentliche Themen im Jahr 2024  |
|---|---|--|
| Prüfungs- und Bewertungsausschuss<br><br>(5 Mitglieder)   | <p>Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der Internen Revision des Unternehmens.</p> <p>- Kontrolle der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung</p> <p>Berichterstattung über die Ergebnisse der Prüfung an den Aufsichtsrat und Erläuterung, wie die Prüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie Erläuterung der Rolle des Prüfungs- und Bewertungsausschusses in diesem Prozess;</p> <p>Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Empfehlung zur Gewinnverwendung, der Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern, des (konsolidierten) Corporate-Governance-Berichts und Vorbereitung der Genehmigung des Jahresabschlusses</p>  | <p>Vierteljährliche Überprüfung des Risikomanagementberichts</p> <p>Überprüfung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und des Ergebnisses für die Berichterstattung 2024</p> <p>Überprüfung der Ergebnisse des Jahresendprozesses mit begrenzter Sicherheit für nichtfinanzielle Daten</p> <p>Überprüfung und Genehmigung des Jahresberichts 2024</p> |
| Strategie- und ESG-Ausschuss<br><br>(4 Mitglieder)        | <p>Regelmäßige Überprüfung der Unternehmensstrategie und Empfehlungen zu ihrer Festlegung, bei denen die Nachhaltigkeitsthemen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) ein integraler Bestandteil sind.</p> <p>Regelmäßiger Austausch zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen (Environment, Social, Governance – ESG)</p> <p>Unterstützung der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens, insbesondere Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen und Unterstützung des gesamten Aufsichtsrats bei der Überwachung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des Vorstands.</p> <p>Unterstützung des Personal- und Nominierungsausschusses bei der Festlegung von ESG-Zielen und bei der Beurteilung, ob diese Ziele in Bezug auf die Vergütung des Vorstands erreicht wurden.</p> | <p>Bewertung der Strategie und Ausrichtung des Unternehmens, bei der Umwelt-, Nachhaltigkeits-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) ein integraler Bestandteil sind</p> <p>Halbjährliches ESG-Update</p> <p>Genehmigung des ESG Group Transition Plan</p>  |
| Personal- und Nominierungsausschuss<br><br>(3 Mitglieder) | <p>Gibt Empfehlungen für die Besetzung vakanter Positionen im Vorstand und im Aufsichtsrat ab und befasst sich mit Fragen der Nachfolgeplanung</p> <p>Legt die Vergütung der Vorstandsmitglieder und die Bedingungen ihrer Arbeitsverträge fest.</p> <p>Beschließt die Vergütungspolitik für den Vorstand, die der Hauptversammlung vom Gesamtaufsichtsrat vorgelegt wird.</p> <p>Verantwortlich für die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung und Bewertung der Vergütungspolitik</p>   | <p>Bewertung der erforderlichen Kompetenzen in den Führungsgremien im Falle von Vakanzen</p> <p>Jährliche Überprüfung und Genehmigung, um sicherzustellen, dass die festgelegten Ziele zur Unternehmensstrategie, zum langfristigen Interesse und zur Nachhaltigkeit beitragen</p>   |

## Die Rolle des Managements bei der Kontrolle, Steuerung und Überwachung der IROs

(GOV-1\_10, GOV-1\_11, GOV-1\_12)

Auf Senior-Management-Ebene verantwortet der Head of ESG die Nachhaltigkeitsfunktion und wird dabei vom ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats beaufsichtigt. Der Head of ESG ist für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Leistungsüberwachung und die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen verantwortlich.

Darüber hinaus wurde auf der Ebene der Geschäftsleitung ein ESG-Komitee eingerichtet, um das Management einzelner Nachhaltigkeitsthemen und -initiativen zu verbessern und die Überwachung nachhaltigkeitsbezogener IROs zu unterstützen. Dieser Ausschuss setzt sich aus Experten verschiedener Bereiche zusammen, darunter Asset Management, Development, Einkauf, Compliance, Risikomanagement, Countrymanagement, Investor Relations & Unternehmenskommunikation und Finance.

Die ESG-Abteilung ist für die gruppenweite Koordination und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie von CPI Europe sowie für den Vorsitz des funktionsübergreifenden ESG-Komitees verantwortlich.

Die Abteilungsleiter berichten dem Head of ESG Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen. Der Head of ESG erstattet dem Vorstand vierteljährlich und dem Aufsichtsrat halbjährlich Bericht.

(GOV-1\_13)

Um eine bereichsübergreifende Abstimmung zu gewährleisten, müssen Nachhaltigkeitskontrollen und -verfahren in allen wichtigen Abteilungen verankert werden:

- Unternehmensführung und -strategie: Ausrichtung der Nachhaltigkeitsziele an der Unternehmensmission und der Risikobereitschaft
- Finanz- und Risikomanagement: Integration von ESG-Risiken in Investitionsentscheidungen, nachhaltigkeitsbezogene Finanzierungen und Berichterstattung
- Geschäftstätigkeit und Lieferkette: Implementierung von ESG-Kriterien in Beschaffungsentscheidungen
- Personal (HR): Management des Mitarbeiterwohls, der Diversität und der Schulungsprogramme für Nachhaltigkeit
- IT und Datenmanagement: Verbesserung der ESG-Datenerfassung

(GOV-1\_14)

Der Strategie- und ESG-Ausschuss empfiehlt Methoden zur Zielsetzung und stellt sicher, dass diese mit Branchenstandards und den gesetzlichen Anforderungen übereinstimmen. Die Strategie wird dann vom Aufsichtsrat genehmigt. Der Vorstand integriert die Ziele in die Geschäftstätigkeit und die Leistungsindikatoren des Unternehmens.

Die Ziele sind in den strategischen Planungsprozess der Organisation eingebettet, um die Unternehmensleistung und das Risikomanagement zu fördern. Bei der Festlegung wesentlicher Nachhaltigkeitsziele werden die Beiträge wichtiger Stakeholder, darunter Investoren, Mitarbeiter und Aufsichtsbehörden berücksichtigt.

Die vorgeschlagenen Ziele durchlaufen einen mehrstufigen Überprüfungsprozess, in dem sie auf ihre Durchführbarkeit, ihre Auswirkungen und ihre Übereinstimmung mit den Unternehmenszielen bewertet werden, bevor sie vom Vorstand endgültig genehmigt werden.

Die Organisation gewährleistet eine systematische Nachverfolgung der Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele durch die folgenden Mechanismen:

- Performance-Dashboards und KPIs: Regelmäßige Leistungsbewertungen anhand von Leistungsindikatoren (KPIs) zur Messung der Fortschritte im Vergleich zu vordefinierten Zielen
- Interne und externe Berichterstattung: Regelmäßige Nachhaltigkeitsberichte sorgen für Transparenz über Erfolge, Herausforderungen und Anpassungen der Ziele

Abhilfemaßnahmen und kontinuierliche Verbesserung

- Regelmäßige Überprüfungen: Die Ziele werden jährlich überprüft, um ihre Relevanz, Wirksamkeit und den potenziellen Anpassungsbedarf zu bewerten.

- Anpassungen im Risikomanagement: Wenn der Fortschritt von den Erwartungen abweicht, werden Abhilfemaßnahmen ergriffen, um die Strategien an die sich ändernden Geschäftsbedingungen anzupassen.
- Anreize und Leistungsanpassung: Die Vergütung und die Anreize der Führungskräfte sind an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen gekoppelt, um das Engagement und die Verantwortlichkeit zu fördern.

(GOV-1\_15, GOV-1\_16, GOV-1\_17)

Der Aufsichtsrat bewertet jährlich die Kompetenzen, Kenntnisse und Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich der Frage, ob sie gemeinsam über einschlägiges Fachwissen im Bereich Nachhaltigkeit verfügen oder dieses nutzen können. Er ist zu dem Schluss gekommen, dass jedes einzelne Mitglied des Vorstands über Fähigkeiten verfügt, die für die wesentlichen IROs sowie für die Branche im Allgemeinen, den geografischen Standort der Geschäftstätigkeiten und die Art der Zielkunden und Endverbraucher relevant sind. Die letzte Selbstevaluierung fand im Dezember 2024 statt.

## **GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen**

(GOV-2\_01, GOV-2\_02, GOV-2\_03)

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden regelmäßig über Nachhaltigkeitsthemen informiert und bei Entscheidungen konsultiert. Die Berichtslinien für Informationen zu wesentlichen IROs sind unter den Verantwortlichkeiten der Geschäftsführung aufgeführt (siehe GOV1).

Der Bericht über das Risikomanagement einschließlich nachhaltigkeitsbezogener IROs wird dem Prüfungs- und Bewertungsausschuss mindestens viermal jährlich vorgelegt und von diesem erörtert. Die für CPI Europe relevanten Auswirkungs- und Risikokategorien basieren auf der Wertschöpfungskette des Unternehmens und umfassen nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Chancen und Risiken.

CPI Europe hat ein breites Spektrum an Maßnahmen definiert, um Risiken zu begegnen und ihnen entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensprozesse und bilden somit die Grundlage für die Reduzierung negativer Auswirkungen oder Risiken und den Beitrag zu positiven Auswirkungen oder Chancen.

### **Erfüllung der Sorgfaltspflicht**

Die Due-Diligence-Prüfung im Bereich der Nachhaltigkeit stellt sicher, dass Organisationen die vom Unternehmen gesetzten Umwelt-, Sozial- und Governance-Ziele (ESG) einhalten. Dieser Prozess umfasst die Bewertung, Identifizierung, Vermeidung, Minderung und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen im Geschäftsbetrieb und in den Lieferketten.

Die Wirksamkeit von Konzepten, Maßnahmen, Kennzahlen und Zielen zum Management der IROs:

- Festlegung von Leistungsindikatoren (KPIs) für die Nachhaltigkeitsperformance
- Regelmäßige Überwachung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens und der gesetzlichen Vorschriften
- Durchführung regelmäßiger Nachhaltigkeitsprüfungen und Bewertungen durch Dritte

Die quantifizierten Risiken, die mit einer bestimmten Transaktion verbunden sind, dienen auch als Grundlage für die Entscheidungsfindung des Vorstands. Die Opportunitätskosten einer möglichen Transaktion werden dem Vorstand und dem Aufsichtsrat mitgeteilt, zusammen mit einer Empfehlung, die im Einklang mit der Unternehmensstrategie steht. Da Nachhaltigkeitsaspekte bereits Teil der Unternehmensstrategie sind, wird durch ein Handeln im Einklang mit der Strategie auch die Nachhaltigkeit sichergestellt.

Einzelheiten zu den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, auf die der Vorstand die Aufsichtsratsausschüsse im Jahr 2024 aufmerksam gemacht hat, finden Sie in Tabelle GOV 1\_09.

## **GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme**

(GOV-3\_01, GOV-3\_02, GOV-3\_03, GOV-3\_04, GOV-3\_05, GOV-3\_06)

Die Vergütungspolitik gemäß § 78a AktG für den Vorstand der CPI Europe AG ist darauf ausgerichtet, eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu fördern. Insbesondere die einjährige variable

Vergütung (Short-Term Incentive, STI) fördert die nachhaltige Wachstumsstrategie der CPI Europe AG. Vor diesem Hintergrund sind Nachhaltigkeitsziele in den STI's des Vorstands verankert.

Gemäß der Vergütungspolitik 2022 werden individuelle und ESG-Ziele, die aus der Nachhaltigkeitsstrategie der CPI Europe AG abgeleitet sind, mit einer Gewichtung von bis zu 20% in die kurzfristige variable Vergütung (STI) aufgenommen. Sie berücksichtigen die individuelle Leistung jedes Vorstandsmitglieds in Bezug auf Großprojekte der CPI Europe AG (z.B. die Umsetzung eines Digitalisierungskonzepts oder die Diversifizierung der Finanzierungsstruktur) sowie ESG-Ziele (z.B. Meilensteine bei nachhaltigen Bauprojekten, CO<sub>2</sub>-Reduktion oder Kundenzufriedenheit). Die individuellen und ESG-Ziele werden jährlich aus einer Liste von Kriterien ausgewählt und ihre Gewichtung wird vom Personal- und Nominierungsausschuss für jedes Geschäftsjahr festgelegt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden für Radka Doehring folgende ESG-Ziele (alle gleich gewichtet) festgelegt:

- Berichterstattung gemäß CSRD
- Innovative Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Inbetriebnahme weiterer Photovoltaikanlagen

Für Pavel Měchura wurden für das Geschäftsjahr 2024 folgende ESG-Ziele festgelegt:

- Verbesserung der Corporate-Governance-Richtlinien und -Prozesse

Dementsprechend sind 20% des vertraglich vereinbarten STI (bei einer angenommenen Zielerreichung von 100%) von ESG-Zielen abhängig. Der Anteil des STI, der gemäß § 78c AktG für das Geschäftsjahr 2024 gewährt und fällig wird, beträgt in Abhängigkeit von den ESG-Zielen 105% für Radka Doehring und 105% für Pavel Měchura.

Der Anteil der Gesamtvergütung, der gemäß § 78c AktG für das Geschäftsjahr 2024 in Abhängigkeit von den ESG-Zielen gewährt und fällig wird, beträgt für Radka Doehring 3,7% und für Pavel Měchura 3,9%.

Die Zuständigkeit für die Entwicklung der Vergütungspolitik für den Vorstand wurde vom Aufsichtsrat der CPI Europe AG an den Personal- und Nominierungsausschuss delegiert. Der Personal- und Nominierungsausschuss entscheidet über die Vergütungspolitik und ist für die laufende Überwachung ihrer Einhaltung sowie proaktiv für die Überarbeitung der Vergütungspolitik verantwortlich.

Im Allgemeinen wird die Vergütungspolitik durch die Festlegung jährlicher Ziele im Einklang mit der Strategie der CPI Europe AG, durch die Bestimmung der tatsächlichen Zielerreichung und gegebenenfalls durch die Ergreifung anderer Maßnahmen, die zur Umsetzung der Vergütungspolitik erforderlich sind, umgesetzt. Der Personal- und Nominierungsausschuss legt im Rahmen seiner Zuständigkeiten im Unternehmen jährlich die Ziele (einschließlich der ESG-Ziele) fest. Nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres beurteilt der Personal- und Nominierungsausschuss, ob die Ziele erreicht wurden. Die Zielerreichung wird am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. zu Beginn des nächsten Geschäftsjahres festgestellt.

Darüber hinaus nimmt der Personal- und Nominierungsausschuss regelmäßig eine Gesamtüberprüfung der Vergütungspolitik und der darin enthaltenen Nachhaltigkeitsaspekte vor und aktualisiert sie bei Bedarf. Gemäß § 78a AktG wird die Vergütungspolitik bei jeder wesentlichen Änderung, mindestens jedoch in jedem vierten Geschäftsjahr, der Hauptversammlung zur Abstimmung vorgelegt. Die nächste Abstimmung über die Vergütungspolitik ist somit spätestens im Jahr 2026 erforderlich.

Weitere Details zur Vergütung des Vorstands entnehmen Sie bitte der Vergütungspolitik 2022 und dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 der CPI Europe AG, die auf der Website des Unternehmens veröffentlicht sind.

## GOV-4 - Erklärung zur Sorgfaltspflicht

(GOV-4\_01)

Die folgende Tabelle zeigt die Abschnitte, die Angaben zur aktuellen Leistung der Nachhaltigkeits Sorgfaltspflicht enthalten:

| Kernelemente der Sorgfaltspflicht  | Absätze in der nichtfinanziellen Erklärung  |
|--|---|
| a) Verankerung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen;</li> <li>– GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme; und</li> <li>– SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell.</li> </ul>  |
| b) Einbindung der betroffenen Interessengruppen in alle wichtigen Schritte der Due-Diligence-Prüfung | <ul style="list-style-type: none"> <li>– GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen</li> <li>– SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger;</li> <li>– IRO-1 : Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen;</li> <li>– MDR-P: Strategien zum Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten; und</li> <li>– Themenbezogene ESRS: Berücksichtigung der verschiedenen Phasen und Zwecke der Einbeziehung der Interessenträger während des gesamten Verfahrens zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht</li> </ul> |
| c) Identifizierung und Bewertung negativer Auswirkungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen; und</li> <li>– SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell</li> </ul>   |
| d) Maßnahmen zum Umgang mit negativen Auswirkungen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ESRS 2 MDR-A; und</li> <li>– E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz</li> <li>– E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen</li> <li>– E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft</li> <li>– Themenbezogene ESRS: Berücksichtigung des Spektrums der Maßnahmen, einschließlich der Übergangspläne, mit denen die Auswirkungen angegangen werden sollen</li> </ul>   |
| e) Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ESRS 2 MDR-M;</li> <li>– ESRS 2 MDR-T; und</li> <li>– E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel</li> <li>– E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen</li> <li>– E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft</li> </ul>  |

## GOV-5 - Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

(GOV-5\_01, GOV-5\_02, GOV-5\_03)

Nach der Einführung internationaler Standards wie der Global Reporting Initiative (GRI), dem Carbon Disclosure Project (CDP) und der EU-Taxonomie hat CPI Europe das interne Kontrollsystem weiter ausgebaut und entwickelt, um den gesamten Umfang des Nachhaltigkeitsberichterstattungsprozesses abzudecken. Das Kontrollsystem für die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Unternehmens folgt einem ähnlichen Ansatz wie das Kontrollsystem für die Finanzberichterstattung.

Im Jahr 2024 erstellte CPI Europe eine Prozessbeschreibung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die den gesamten Prozess von den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse bis zum endgültigen Nachhaltigkeitsbericht abdeckt. Der aktuelle Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung konzentriert sich auf die Minimierung operativer Risiken, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf der Sicherstellung einer hohen Datenqualität liegt. Der Prozess umfasst interne Kontrollen für die fortlaufende und angemessene Bewertung von Risiken im Zusammenhang mit der Integrität, Genauigkeit und Vollständigkeit von Daten und dem Zeitpunkt der Verfügbarkeit von Informationen.

Dies erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Datenverantwortlichen (Immobilien- und Facility-Manager, People & Culture usw.) und den externen Prüfern.

Im Allgemeinen werden Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsdaten und -berichten von Fall zu Fall durch Gespräche mit den Dateneigentümern und dem Vorstand oder dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats je nach Wesentlichkeit behandelt.

Um das mit der Datenerhebung verbundene Risiko zu mindern, arbeitet das ESG-Team von CPI Europe mit internen und externen Experten zusammen, um das operative Wissen zu erweitern und die Datenerfassungs- und Kontrollsysteme zu verbessern.

Bei nachgelagerten Informationen aus der Wertschöpfungskette (z. B. Immobilien-/Mietdaten) steht das Unternehmen im Dialog mit Dienstleistern (Energie- oder Wasserversorgern für Immobilien), um ein gemeinsames Verständnis für den Datenbedarf und die Datenqualität zu gewährleisten.

Da die Verfügbarkeit von Immobiliendaten auch mit dem Portfoliomanagement des Unternehmens zusammenhängt, fungiert das ESG-Team als zentrale Anlaufstelle für die Verbesserung der Datenverfügbarkeit und -qualität.

(GOV-5\_04, GOV-5\_05)

Maßnahmen zur Risikobewertung und -minderung werden im Zusammenhang mit der regelmäßigen internen und externen Berichterstattung durchgeführt. Die Prüfungen werden sowohl von internen als auch von externen Prüfern durchgeführt. Die externe Prüfung wird vom Prüfer im Einklang mit dem Finanzberichterstattungsprozess durchgeführt. Die Ergebnisse einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit für die nichtfinanzielle Berichterstattung, einschließlich möglicher Beobachtungen oder identifizierter Risiken, werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit den Halbjahres- und Jahresendberichten gemeldet.

Die interne Revision führt unabhängige und regelmäßige Prüfungen des internen Kontrollsystems, der betrieblichen Abläufe und der Geschäftsvorgänge durch. Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand von CPI Europe und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet.

Weitere Einzelheiten sind im Abschnitt Risikomanagement des Jahresberichts aufgeführt.

## Strategy

### **SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette**

(SBM-1\_01, SBM-1\_02)

CPI Europe bietet ihren Kunden umfassende Immobilienlösungen aus einem Portfolio, das hauptsächlich aus Gewerbeimmobilien in den Anlageklassen Büro und Einzelhandel besteht und auf flexible und innovative Immobilien ausgerichtet ist. Dabei setzen wir insbesondere auf drei Marken: myhive für Büros, VIVO! für Einkaufszentren und STOP SHOP für Fachmarktzentren.

CPI Europe konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierter Immobilienbesitzer und auf die kontinuierliche Optimierung ihres Portfolios. Zu den Aktivitäten gehören auch Akquisitionen und ausgewählte Entwicklungsprojekte, wobei der Schwerpunkt auf ertragsstarken Immobilien liegt. Die Portfoliostrategie von CPI Europe basiert auf flexiblen und innovativen Angeboten mit hoher Kundenorientierung. Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien für Mieter attraktiv sind und dem Prinzip der Nachhaltigkeit in sozialer und ökologischer Hinsicht entsprechen.

#### **CPI Europe's Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio von CPI Europe umfasste zum 31. Dezember 2024 417 Immobilien mit einem Wert von insgesamt EUR 7.983,6 Mio. (31. Dezember 2023: 518 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 8.174 Mio.). Der größte Teil entfiel mit EUR 7.797,6 Mio. bzw. 97,7% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien, die mit einer vermietbaren Fläche von 3,4 Mio. m<sup>2</sup> kontinuierliche Mieterträge erwirtschaften. Entwicklungsprojekte machen EUR 38,5 Mio. bzw. 0,5% des Buchwerts aus. Ein Buchwert von EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9% entfällt auf Pipeline-Projekte und umfasst zukünftige geplante Entwicklungsprojekte, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte. Die im Eigentum befindlichen S IMMO Hotels (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 61.075 m<sup>2</sup> sind im Portfoliobericht nicht enthalten.

Die Darstellung im Portfoliobericht erfolgt nach der Hauptnutzung der Immobilien.

## Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

| Immobilienportfolio   | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Projektentwicklungen in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup> | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Österreich            | 17                    | 231,0                      | 0,0                          | 9,1                                   | 240,1                       | 3,0                      |
| Deutschland           | 5                     | 461,5                      | 0,0                          | 4,5                                   | 466,0                       | 5,8                      |
| Polen                 | 28                    | 964,4                      | 0,0                          | 0,0                                   | 964,4                       | 12,1                     |
| Tschechien            | 72                    | 951,5                      | 0,0                          | 0,0                                   | 951,5                       | 11,9                     |
| Ungarn                | 19                    | 231,8                      | 0,0                          | 3,0                                   | 234,8                       | 2,9                      |
| Rumänien              | 26                    | 644,5                      | 0,0                          | 53,8                                  | 698,3                       | 8,7                      |
| Slowakei              | 35                    | 435,5                      | 0,0                          | 1,3                                   | 436,8                       | 5,5                      |
| Adriatic <sup>2</sup> | 61                    | 617,2                      | 21,3                         | 31,1                                  | 669,6                       | 8,4                      |
| S IMMO                | 154                   | 3.260,1                    | 17,0                         | 45,0                                  | 3.322,1                     | 41,6                     |
| <b>CPI Europe</b>     | <b>417</b>            | <b>7.797,6</b>             | <b>38,3</b>                  | <b>147,8</b>                          | <b>7.983,6</b>              | <b>100,0</b>             |
| <b>in %</b>           |                       | <b>97,7</b>                | <b>0,5</b>                   | <b>1,9</b>                            | <b>100,0</b>                |                          |

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

<sup>2</sup> Immobilienportfolio in nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

## Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

| Immobilienportfolio | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Projektentwicklungen in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup> | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|---------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Büro                | 35                    | 1.731,5                    | 0,0                          | 39,6                                  | 1.771,1                     | 22,2                     |
| Einzelhandel        | 219                   | 2.789,2                    | 21,3                         | 22,9                                  | 2.833,4                     | 35,5                     |
| Sonstige            | 9                     | 16,8                       | 0,0                          | 40,2                                  | 57,0                        | 0,7                      |
| S IMMO              | 154                   | 3.260,1                    | 17,0                         | 45,0                                  | 3.322,1                     | 41,6                     |
| <b>CPI Europe</b>   | <b>417,0</b>          | <b>7.797,6</b>             | <b>38,3</b>                  | <b>147,8</b>                          | <b>7.983,6</b>              | <b>100,0</b>             |

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

(SBM-1\_03-04)

Zum 31.12.2024 beschäftigte die Gruppe 769 Mitarbeiter. Eine detaillierte Beschreibung der eigenen Belegschaft findet sich in Abschnitt S1 dieser Erklärung.

| Gesamtzahl der Beschäftigten nach Ländern <sup>1</sup> | 2024       |              |
|--|------------|--------------|
|  | CPI Europe | davon S IMMO |
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>                    | <b>769</b> | <b>643</b>   |
| davon Österreich                                       | 413        | 301          |
| davon Deutschland                                      | 61         | 47           |
| davon Kroatien   | 1          | 1            |
| davon Ungarn   | 294        | 294          |

<sup>1</sup> Anzahl der Beschäftigten zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

(SBM-1\_06, SBM-1\_07)

Der Umsatz von CPI Europe wird durch Aktivitäten im Immobiliensektor generiert: Mieterlöse (2024: EUR 587,9 Mio.), weiterverrechnete Betriebskosten (2024: EUR 217,2 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse (2024: EUR 2,0 Mio.).

(SBM-1\_08)

Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine weiteren wesentlichen ESRS-Sektoren ermittelt.

(SBM-1\_21 to SBM-1\_23)

Die CPI Europe hat gemeinsam mit CPI PG eine unternehmensweite Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die für alle Produkte, Dienstleistungen und Kunden unabhängig von ihrem geografischen Standort gilt. Die relevanten Stakeholder werden in der gesamten Strategie berücksichtigt. Alle wichtigen Produkte, Dienstleistungen und Kunden sowie unsere Kernmärkte sind Teil unserer Wertschöpfungskette, wie in Kapitel SBM-1 beschrieben. Sie alle werden mit der gleichen Wichtigkeit behandelt

| Wesentliches Thema  | Unterthema                  | Auswirkung Wesentlichkeit                           | Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung   | Finanzielles Risiken/Chance  |
|---------------------|-----------------------------|---|--|--|
| Klimawandel         | Klimaschutz                 | Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden | <p><b>Der Betrieb der Gebäude trägt durch den Verbrauch fossiler Ressourcen maßgeblich zu Treibhausgasemissionen bei</b></p> <p>Der Gebäudebetrieb erzeugt eine Vielzahl von Emissionen, von Lärm bis hin zu Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen).</p> <p>Treibhausgase tragen zur Wärmespeicherung in der Atmosphäre bei und verändern das Klima der Erde erheblich. Gebäudeemissionen entstehen durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung, den Einsatz von Kältemitteln sowie durch die Abfallentsorgung.</p> <p><i>Negativ / Tatsächlich</i></p> | <p>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe</p> <p>Marktreputation und Vertrauen der Investoren</p> <p>Strafzahlungen</p> <p>Mechanismus zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung</p>   |
|                     | Energie                     | Energieverbrauch                                    | <p><b>Energieverbrauch</b></p> <p>Der Bausektor, der sowohl den Bau als auch den Betrieb umfasst, ist für etwa 40 % des weltweiten Energieverbrauchs und 37 % der Kohlendioxidemissionen verantwortlich. Der Stromverbrauch für den Gebäudebetrieb macht fast 55 % des gesamten weltweiten Stromverbrauchs aus.</p> <p>Energie wird aus natürlichen Ressourcen gewonnen, die jedoch begrenzt sind. Folglich führt der Energieverbrauch zu einer erheblichen Beanspruchung dieser begrenzten natürlichen Ressourcen.</p> <p><i>Negativ / Tatsächlich</i></p>                | <p>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen</p>  |
|                     | Wasser und Meeresressourcen | Wasser  | Wasserentnahme   | <p><b>Wasserentnahme</b></p> <p>Der Gebäudebetrieb verbraucht täglich eine erhebliche Menge Wasser durch Wasserverbrauchsgeräte, Gebäudeausrüstung und Bewässerung.</p> <p>Wasser ist eine der wichtigsten Ressourcen, während Wasserstress, d. h. ein Ungleichgewicht zwischen Wasserbedarf und -verfügbarkeit, unser häufigstes Klimarisiko darstellt. Basierend auf unserer Klimarisikobewertung befinden sich etwa 10 % unserer Vermögenswerte an Standorten mit hohem Wasserstress, hauptsächlich in Italien und Rumänien, aber auch eine sehr geringe Anzahl von Vermögenswerten in anderen Ländern wie Ungarn und Großbritannien.</p> <p><i>Negativ / Tatsächlich</i></p> |
| Kreislaufwirtschaft | Abfall                      | Abfälle   | <p><b>Abfälligkeit</b></p> <p>Im Gebäudebetrieb fällt täglich eine erhebliche Menge an Abfall an. Eine schlechte Abfallentsorgung (auf Deponien) kann zu Luftverschmutzung und zur Verunreinigung von Wasser und Boden führen.</p> <p>Abfall trägt auch zu den gesamten Treibhausgasemissionen eines Gebäudes bei. Bei unserem Gebäudeportfolio ist Abfall für etwa 5 % der gesamten jährlichen THG-Emissionen verantwortlich.</p> <p><i>Negativ / Tatsächlich</i></p>   |  |

| Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit   | Zeit-horizont                    | Ausrichtung  | Unser Ziel   | SDG Beschreibung   |
|--|----------------------------------|--|--|--|
| <p><b>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe</b><br/>                     Eine unzureichende Geschwindigkeit des Übergangs führt zu Wertminderungen aufgrund mangelnder Wettbewerbsfähigkeit und zu hohen Kosten aufgrund begrenzter fossiler Brennstoffressourcen.</p> <p><b>Marktreputation und Vertrauen der Investoren</b><br/>                     Die Erreichung der Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen verbessert den Ruf eines Unternehmens. Investoren legen zunehmend Wert auf nachhaltige Praktiken, und Unternehmen, die ihre Klimaziele erreichen, sind attraktiver. Die Nichteinhaltung der Emissionsminderungsziele könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung und -aktivität auswirken.</p> <p><b>Strafzahlungen</b><br/>                     Die Nichteinhaltung des Ziels zur Reduzierung der THG-Emissionen kann zu Strafzahlungen und höheren Kosten führen.</p> <p><b>Mechanismus zur CO2-Bepreisung</b><br/>                     Der CO2-Steuermechanismus wird 2027 in Kraft treten, und das EU-ETS gilt für den Immobiliensektor. Die CO2-Steuer gilt für S1+S2-Emissionen.</p> | Mittelfristig                    | Vorgelagert<br><br>Eigene Geschäftstätigkeit<br><br>Nachgelagert | Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,4 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019   | <p><b>13 Maßnahmen zum Klimaschutz</b></p> <p>Erhöhter Anteil zertifizierter Gebäude<br/>                     Gruppenweiter grüner Mietvertrag</p> |
| <p><b>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen</b><br/>                     Ein potenzielles Risiko liegt in der Möglichkeit einer fehlerhaften Bewertung auf lokaler Ebene, was zu einem unzureichend ausgearbeiteten Anpassungsplan für die Zukunft führt. Ein weiteres Risiko besteht in der nicht ausreichend schnellen Umsetzung des Anpassungsplans. Beide Risiken führen zu unnötigen Kosten für das Unternehmen.</p>   | Mittelfristig                    | Eigene Geschäftstätigkeit<br><br>Nachgelagert                    | <p>Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p> <p>Zunehmende Angleichung der Wirtschaftstätigkeiten an die EU-Taxonomie auf konsolidierter Konzern-ebene im Laufe der Zeit</p> | <p><b>12 Nachhaltiger Konsum- und Produktion</b></p> <p><b>9 Industrie, Innovation und Infrastruktur</b></p>                                       |
|  | Mittelfristig                    | Eigene Geschäftstätigkeit<br><br>Nachgelagert                    | Senkung des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019  | <p><b>12 Nachhaltiger Konsum- und Produktion</b></p> <p><b>6 Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen</b></p>                                      |
|  | Kurzfristig<br><br>Mittelfristig |  | Verhinderung der Beseitigung von Abfällen auf Deponien, wo immer dies möglich ist, Recyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030  | <p><b>12 Nachhaltiger Konsum- und Produktion</b></p>   |

| Wesentliches Thema             | Unterthema   | Auswirkung Wesentlichkeit  | Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung  | Finanzielles Risiko/Chance  |
|--------------------------------|--|--|---|---|
| Arbeitskräfte des Unternehmens | Arbeitsbedingungen (sichere Beschäftigung, Gesundheit und Sicherheit)  | Erhöhte Produktivität<br>Geringere Fluktuation<br>Psychische Gesundheit                      | <b>Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation</b><br>Mitarbeiter, die sich an ihrem Arbeitsplatz sicher fühlen, sind produktiver und konzentrierter. Sie können ihre Energie ihren Aufgaben widmen, ohne durch die Unsicherheit ihres Arbeitsplatzes abgelenkt zu werden, und sie verlassen das Unternehmen seltener.<br><br><b>Psychische Gesundheit</b><br>Unsicherheit im Job kann zu chronischem Stress, Angstzuständen und Depressionen führen.<br><br><b>Gesundheitsschutz und Sicherheit</b><br>Ohne angemessene Gesundheits- und Sicherheitsmaßnahmen ist die Wahrscheinlichkeit von Unfällen, die zu Verletzungen führen können, für Mitarbeiter höher. Dies beeinträchtigt nicht nur ihr Wohlbefinden, sondern führt auch zu verlorenen Arbeitstagen. Effektive Gesundheits- und Sicherheitsprotokolle reduzieren das Risiko von Arbeitsunfällen erheblich, was besonders im Immobiliensektor von großer Bedeutung ist.<br><br><i>Negativ / Potenziell</i> |   |
|                                | Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit) | Geschlechterungleichheit   | <b>Ungleichheit zwischen den Geschlechtern</b><br>Ein geringer Anteil von Frauen im Top-Management, ein erhebliches geschlechtsspezifisches Lohngefälle und die Förderung von Diskriminierung bei Einstellungen und Beförderungen können zu Verstößen gegen die Gleichstellung der Geschlechter führen und die Fähigkeit der Arbeitnehmer beeinträchtigen, frei von jeglicher Diskriminierung (aufgrund des Geschlechts, der Rasse, der ethnischen Zugehörigkeit, des Alters usw.) zu leben und gleichberechtigt und inklusiv Zugang zur Rechtsprechung zu erhalten. Ungleichheit der Geschlechter kann ein feindseliges Arbeitsumfeld schaffen und die Teamarbeit und den Austausch von Ideen behindern.<br><br><i>Negativ / Potenziell</i>  |   |
|                                | Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Weiterbildung und Kompetenzentwicklung)                               | Gestiegerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter                                       | <b>Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter</b><br>Gut ausgebildete Mitarbeiter sind effizienter und effektiver in ihren Aufgaben und tragen direkt zur Gesamtproduktivität und zum Erfolg des Unternehmens bei. Die Einhaltung von Gesetzen ist zwar wichtig, aber das Übertreffen von Mindeststandards kann einen Wettbewerbsvorteil verschaffen.<br><br><i>Positiv / Tatsächlich</i>   |   |
|                                | Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Vielfalt)   | Kreativität und Innovation<br>Besseres Marktverständnis                                      | <b>Kreativität und Innovation und besseres Marktverständnis</b><br>Eine vielfältige Belegschaft bringt unterschiedliche Perspektiven und Erfahrungen mit sich, was zu kreativeren Lösungen und innovativeren Ansätzen für geschäftliche Herausforderungen führt. Da unser Unternehmen auf mehreren Märkten präsent ist, profitieren wir von einem vielfältigen Team. Wir beschäftigen Menschen aller Geschlechter und Altersgruppen und fördern aktiv die Zusammenarbeit von Mitarbeitern verschiedener Generationen in Teams, um mehr Fachwissen und Anpassungsfähigkeit zu fördern.<br><br><i>Positiv / Tatsächlich</i>   |   |
|                                | Unternehmensführung  | Unternehmenskultur   | Toxische Arbeitsumgebung<br>Unethische Entscheidungsfindung   | <b>Toxische Arbeitsumgebung</b><br>Eine Unternehmenskultur, die ungesunden Wettbewerb, Diskriminierung oder Belästigung toleriert oder fördert, kann zu einem vergifteten Arbeitsumfeld führen, was wiederum die Arbeitsmoral der Mitarbeiter senkt und die Fluktuationsrate erhöht.<br><br><b>Unethische Entscheidungsfindung</b><br>Wenn in der vorherrschenden Kultur Gewinne über Ethik gestellt werden, kann dies zu Entscheidungen führen, die Kunden, der Umwelt oder anderen Stakeholdern schaden.<br><br><i>Negativ / Potenziell</i> |
|                                | Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowern)  | Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht<br>Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower | <b>Verbesserte Transparenz</b><br>Die Ermutigung von Mitarbeitern, unethische oder illegale Aktivitäten ohne Angst vor Vergeltungsmaßnahmen zu melden, fördert eine Kultur der Offenheit und Integrität. Sie fördert ethische Praktiken bei Lieferanten und Partnern und stellt sicher, dass die gesamte Wertschöpfungskette hohe Verhaltensstandards einhält.<br><br><b>Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower</b><br>Wenn Mitarbeiter oder andere Personen, die Bedenken hinsichtlich unethischer oder illegaler Aktivitäten innerhalb des Unternehmens äußern, mit Vergeltungsmaßnahmen rechnen müssen, verletzt dies ihre Rechte und schafft eine Kultur der Angst, die Transparenz und Rechenschaftspflicht verhindert.<br><br><i>Negativ / Tatsächlich</i>  |   |
|                                | Korruption und Bestechung  |  |   | Reputations- und Finanzrisiko   |

| Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit   | Zeit-horizont | Ausrichtung  | Unser Ziel   | SDG Beschreibung  |
|--|---------------|--|--|---|
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäfts-tätig-keit  | Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit<br><br>Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter  | <b>10</b> Weniger Ungleichheiten<br><br><b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum |
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäfts-tätig-keit  | Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33 %   | <b>5</b> Geschlechtergleichheit<br><br><b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum  |
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäfts-tätig-keit  | Abschluss von mindestens acht Stunden Schulung pro Mitarbeiter und Jahr<br><br>Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien | <b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum<br><br><b>4</b> Hochwertige Bildung     |
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäfts-tätig-keit  | Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33 %   | <b>5</b> Geschlechtergleichheit<br><br><b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum  |
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäfts-tätig-keit  | Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien  | <b>16</b> Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen                                       |
|  | Mittelfristig | Vorgelagert<br><br>Eigene Geschäfts-tätig-keit<br><br>Nachgelagert | Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien  | <b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum   |
| <b>Reputations- und Finanzrisiko</b><br>Vorfälle wie Betrug oder Unfälle können zu unmittelbaren finanziellen Verlusten führen. Vorfälle können unserem Ruf schaden und zu einem Vertrauensverlust bei Kunden und potenziellen Geschäftspartnern führen. Dies kann zu einem Rückgang der Verkaufszahlen und des Marktanteils führen. | Kurzfristig   | Eigene Geschäfts-tätig-keit  | Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien  | <b>16</b> Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen                                       |

Alle identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen werden unter SBM-3 in dieser Erklärung offengelegt.

(SBM-1\_25 bis SBM-1\_28)

Wir haben unsere vorgelagerte Wertschöpfungskette dargestellt, indem wir die notwendigen Beiträge zur effektiven Durchführung unserer Kerngeschäftsaktivitäten als Ausgangspunkt für unsere doppelte Wesentlichkeitsanalyse ermittelt haben. Wir haben uns auf die wichtigsten Aktivitäten, Beiträge und Hauptlieferanten konzentriert und dabei lokale Unterschiede berücksichtigt. Ausgehend von unserem Kerngeschäft haben wir unser Hauptprodukt identifiziert: Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Anschließend haben wir die Vertriebskanäle für unsere Produkte festgelegt und unsere Mieter als Kunden erfasst. Wir nutzen den internen Verkauf, unsere eigenen Websites sowie externe Immobilienmakler für die Vermietung unserer Räumlichkeiten. Der Verkauf und Erwerb von Immobilien erfolgen über externe Makler. Unser Büroportfolio bietet Mietflächen für alle Bedürfnisse – jedes Unternehmen, vom Start-up bis zum internationalen Großunternehmen, ist für uns ein potenzieller Mieter. Im Einzelhandelsportfolio konzentrieren wir uns auf einen Mietermix, der für Fachmarktzentren und Einkaufszentren geeignet ist. Endnutzer sind unsere Mieter und deren Mitarbeiter sowie Besucher unserer Einzelhandelsimmobilien. Unsere nachgelagerte Wertschöpfungskette endet mit der Entsorgung unserer Produkte am Ende ihrer Lebensdauer. Unsere vorgelagerte Wertschöpfungskette wurde in Stufe 1 und 2 unterteilt. Für Stufe 1 haben wir Kapitalressourcen, Wissen und Personal, Infrastruktur, Beratung, Betrieb und Ressourcen für den Gebäudebetrieb als Schlüssel für unser Geschäftsmodell identifiziert. Weitere Informationen finden Sie in der nachstehenden Grafik zur Wertschöpfungskette.

## SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(SBM-2\_01 bis SBM-2\_12)

CPIPG hat wichtige Gruppen betroffener Stakeholder und Nutzer der Nachhaltigkeitsberichterstattung ermittelt, die für das Unternehmen relevant sind. Mit einer Vielzahl von Interessenträgern (darunter Mieter, Mitarbeiter, Investoren und Mitglieder lokaler Gemeinschaften) unterhält die Gruppe einen kontinuierlichen und regelmäßigen Dialog.

Die Einbindung von Stakeholdern unterstützt uns bei der Identifizierung bestehender oder aufkommender Auswirkungen oder Risiken im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse (DMA). Ihre Erkenntnisse liefern wertvolle Beiträge zu unseren ESG-Programmen und helfen uns, unsere Strategie, Ziele und Entscheidungen so zu gestalten, dass wir unsere ESG-Verpflichtungen und KPIs erfüllen.

Die folgende Tabelle zeigt priorisierte Stakeholdergruppen und wie wir mit ihnen zusammenarbeiten:

| Stakeholdergruppe                | Erwartung der Stakeholder  | Interaktionskanal  |
|----------------------------------|--|--|
| Mieter                           | Ausgezeichnete Produkte und Dienstleistungen                                     | Täglicher Betrieb  |
| Investoren                       | Solides Geschäftsmodell, Strategien und Ziele                                    | Präsentationen, Website, Unternehmensnachrichten               |
| Mitarbeiter                      | Angemessene Arbeitsbedingungen, Aus- und Weiterbildung, Vielfalt, Gleichstellung | Betriebsrat, Interaktionen mit Mitarbeitern, Umfragen, Hotline |
| Behörden und Regierungen         | Einhaltung der Vorschriften  | Branchenverbände, Zusammenarbeit mit den Behörden              |
| Lieferanten und Geschäftspartner | Faire Geschäftspraktiken und Behandlung  | Vertragsmanagement   |
| Gemeinden                        | Verantwortung für die Umwelt und die Gesellschaft                                | Zusammenarbeit mit örtlichen Vereinen, Veranstaltungen         |

Für die doppelte Wesentlichkeitsanalyse haben wir eine Stichprobe unserer Stakeholder ausgewählt und eine Umfrage durchgeführt, um wesentliche Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln.

Zusammen mit CPIPG führte die Gruppe eine Online-Umfrage durch, um Feedback von Stakeholdern zu ihren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu erhalten. Dabei gingen 171 anonyme Antworten ein. Zu den von den Stakeholdern identifizierten Schlüsselthemen gehörten betroffene Gemeinden, Lieferkette, Biodiversität, Compliance, Digitalisierung und Unternehmensführung. Nach der Auswertung wurden Compliance und Unternehmensführung als wesentliche Themen eingestuft, die für die ESG-Strategie der Gruppe von entscheidender Bedeutung sind. Andere Themen wurden vom ESG-Ausschuss geprüft, der keine weiteren wesentlichen Themen für 2024 identifizierte. Die Gruppe setzt sich weiterhin für eine kontinuierliche Einbindung der Stakeholder ein.

## SBM-3 - Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

(SBM-3\_01, SBM-3\_02)

| Wesentliches Thema   | IRO | +/- | t/p | Ausrichtung |
|--|-----|-----|-----|-------------|
| <b>E1 Klimawandel</b>  |     |     |     |             |
| (1) THG-Emissionen aus dem Betrieb von Gebäuden  | I   | -   | t   | EG/VG/NG    |
| (2) Energieverbrauch   | I   | -   | t   | EG/NG       |
| (3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe   | R   | -   |     | VG          |
| (4) Mechanismus zur CO <sub>2</sub> -Bepreisung – Gebäude werden ab 2027 in EU-EHS2 integriert     | R   | -   |     | VG          |
| (5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei den Investoren             | R   | -   |     | NG          |
| (6) Unzureichende Anpassungslösungen   | R   | -   |     | EG          |
| <b>E3 Wasser- und Meeresressourcen</b>   |     |     |     |             |
| (7) Wasserentnahme   | I   | -   | t   | EG          |
| <b>E5 Kreislaufwirtschaft</b>  |     |     |     |             |
| (8) Abfallerzeugung  | I   | -   | p   | EG/NG       |
| <b>S1 Eigene Arbeitskräfte</b>   |     |     |     |             |
| (9) Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation  | I   | -   | p   | EG          |
| (10) Psychische Gesundheit   | I   | -   | p   | EG          |
| (11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen   | I   | -   | p   | EG          |
| (12) Ungleichheit der Geschlechter   | I   | -   | t   | EG          |
| (13) Verbesserte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter  | I   | +   | t   | EG          |
| (14) Kreativität und Innovation führen zu innovativen Lösungen und besserem Marktverständnis       | I   | +   | t   | EG          |
| <b>G1 Unternehmensführung</b>  |     |     |     |             |
| (15) Vergiftete Arbeitsumgebung und unethische Entscheidungsfindung                                | I   | -   | p   | EG/VG/NG    |
| (16) Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht und Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower | I   | -   | p   | EG/VG/NG    |
| (17) Unzureichende Prozesse und Schulungen   | R   | -   |     | EG          |

I ... Interesse, R ... Risiko, C ... Chance, + ... positiv, - ... negativ, t ... tatsächlich, p ... potenziell, EG ... Eigene Geschäftstätigkeit, VG ... vorgelagerte Wertschöpfungskette, NG ... nachgelagerte Wertschöpfungskette

(SBM-3\_03 to SBM-3\_10)

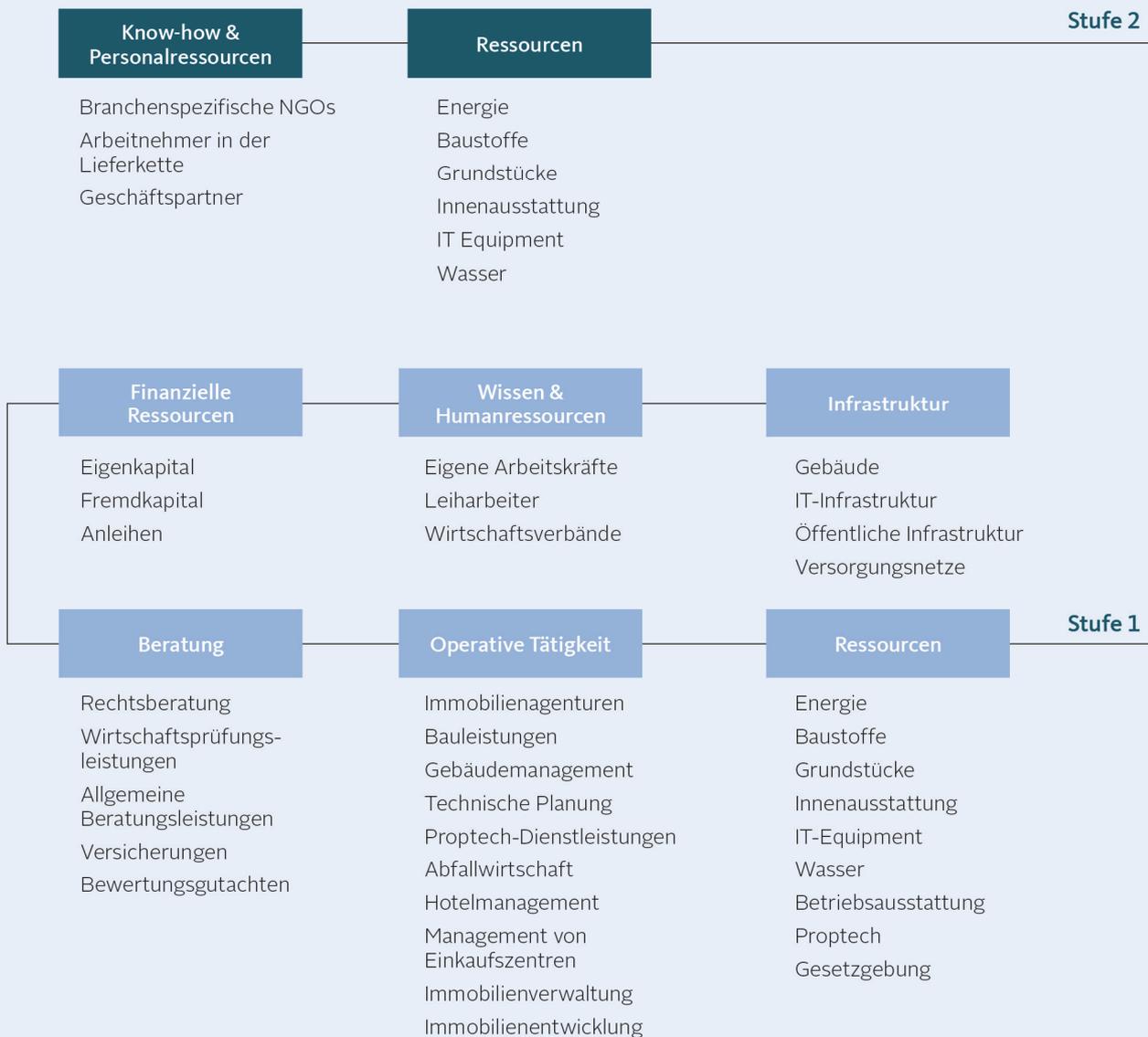
Die Gruppe beobachtet sowohl das interne als auch das externe Umfeld genau und bewertet die damit verbundenen Auswirkungen, Risiken und Chancen ihrer Geschäftstätigkeit. Im Rahmen dieses Prozesses führte die Gruppe im Jahr 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse für alle ihre Aktivitäten und Regionen durch, um die Auswirkungen der Aktivitäten der Gruppe auf die Umwelt und die Gesellschaft zu bewerten und potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken zu ermitteln. Im Rahmen dieses Prozesses hat die Gruppe 17 Nachhaltigkeits-themen als wesentlich definiert, deren Berücksichtigung Teil der Geschäftsstrategie der Gruppe ist.

Die derzeitigen finanziellen Auswirkungen der wesentlichen Risiken und Chancen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sind nicht wesentlich, und es gibt keine wesentlichen Risiken und Chancen, bei denen ein erhebliches Risiko besteht, dass die Buchwerte der im Jahresabschluss der Gruppe ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb des nächsten Berichtszeitraums wesentlich angepasst werden.

Da unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) eng mit unserem Kerngeschäft und unserem Wachstumspotenzial verbunden sind, sind unsere Initiativen zur Verbesserung der Chancen und zur Minderung der damit verbundenen Risiken in unseren oben beschriebenen etablierten Corporate-Governance-Ansatz integriert. Die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells der Gruppe wurde vom internen Risikomanager bewertet und im Rahmen der Risiko- und Chancenbewertung der Gruppe berücksichtigt.

Änderungen von wesentlichen IROs sind für das Jahr 2024 nicht relevant, da die DMA zum ersten Mal im Rahmen der laufenden CSRD-Implementierung der Gruppe durchgeführt wurde. Alle wesentlichen IROs werden von den ESRS-Offenlegungsanforderungen abgedeckt.

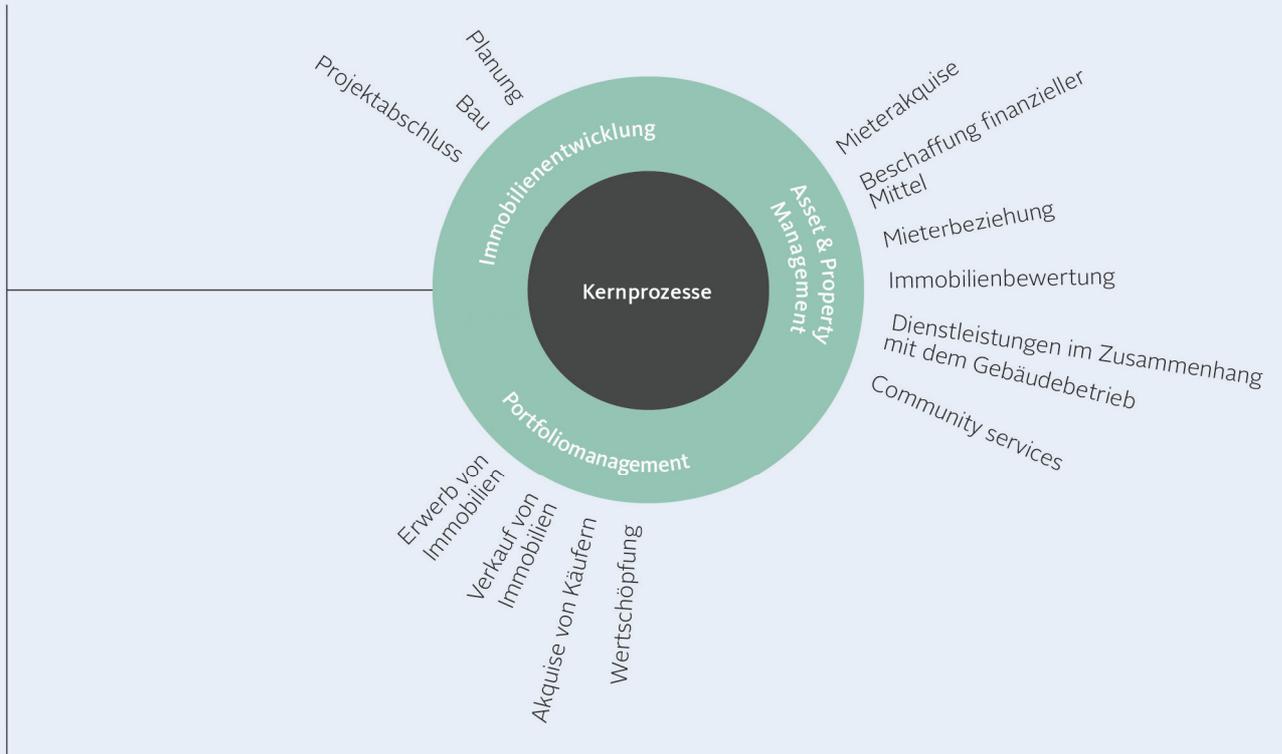
# Immobilien-Wertschöpfungskette der CPI Europe



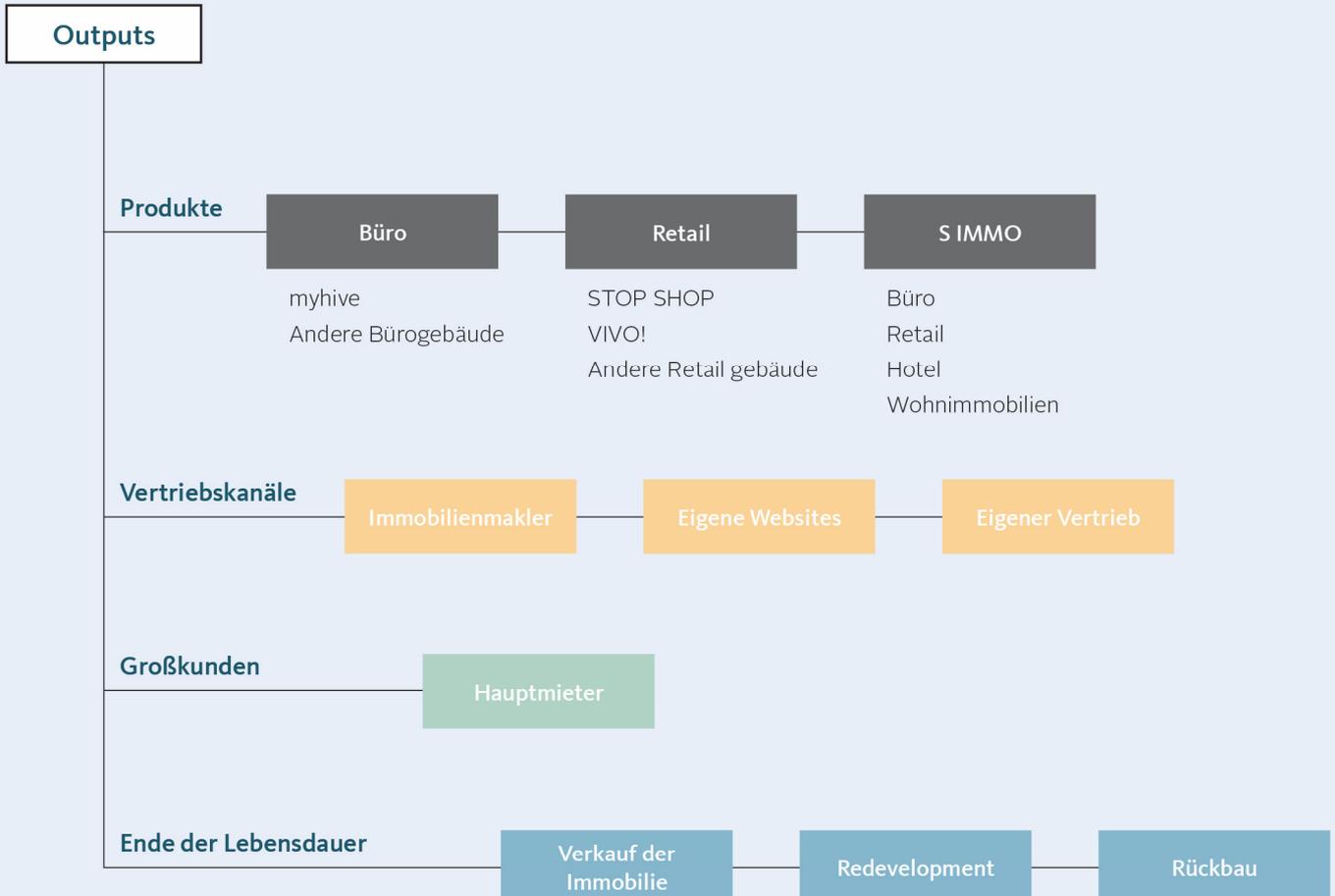
Vorgelagerte Wertschöpfungskette

Inputs

## Eigene Tätigkeit



## Nachgelagerte Wertschöpfungskette



## Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

### Angaben zum Verfahren zur Bewertung der Wesentlichkeit

#### IRO-1 - Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

(IRO-1\_01 bis IRO-1\_14)

Es wurde eine Analyse durchgeführt, um die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Zusammenhang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG) innerhalb unserer Geschäftstätigkeit und in unseren vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten zu ermitteln. Zunächst bewerteten wir die IROs auf einer detaillierten Unterthemenebene in Übereinstimmung mit ESRS 1 AR16. Anschließend haben wir ESG-bezogene IROs aus der bestehenden Risikomanagement-Dokumentation der CPI Property Group, CPI Europe und S IMMO in unserer Verfahren aufgenommen. Zur Erweiterung unserer Bewertung und um alle möglichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu identifizieren, haben wir die wesentlichen Themen berücksichtigt, die in den vorangegangenen Wesentlichkeitsanalysen von CPI Europe im Jahr 2020 und der S IMMO AG im Jahr 2021 in Übereinstimmung mit den GRI Universal Standards ermittelt wurden. Diese Analyse führte zu einer umfassenden Liste von Auswirkungen, Risiken und Chancen, die anschließend von der internen, abteilungsübergreifenden Projektgruppe im Hinblick auf ihre Auswirkungen und finanzielle Wesentlichkeit unter Berücksichtigung spezifischer betroffener Aktivitäten, Stakeholder, Segmente und betroffene Regionen bewertet wurden. Darüber hinaus wurden bei der Bewertung die Position - vorgelagert, eigene Tätigkeit, nachgelagert - und der Zeithorizont - kurzfristig, mittelfristig, langfristig - berücksichtigt. Dabei wurden die gleichen Zeithorizonte gemäß der Definition in den ESRS zugrunde gelegt. Die Risiken wurden als Folge von Auswirkungen oder Abhängigkeiten identifiziert.

Negative Auswirkungen werden anhand ihrer relativen Schwere und Wahrscheinlichkeit bewertet. Die Schwere der negativen Auswirkungen basiert auf ihrem Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Unabänderlichkeit. Die positiven Auswirkungen werden nach ihrem relativen Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Wahrscheinlichkeit bewertet. Jede Auswirkung wurde einzeln betrachtet, da die Kriterien für den Schweregrad bei den verschiedenen Kategorien von Auswirkungen unterschiedlich angewendet werden. Der Schweregrad einer tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkung wird aus der Perspektive der betroffenen Menschen oder der Umwelt bewertet.

Die Bewertung von Risiken und Chancen erfolgt auf der Grundlage einer Kombination aus Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzieller Größenordnung der finanziellen Auswirkungen im Einklang mit der konzernweiten Risiko- und Chancenbewertung.

Für die Auswirkungen wurden die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um die Wesentlichkeit zu bestimmen, wobei der Umfang der Auswirkungen, das Ausmaß der Auswirkungen und die Unabänderlichkeit auf der Grundlage der EFRAG-Leitlinien berücksichtigt wurden:

|         |                 |                   |
|---------|-----------------|-------------------|
| ≥ 4     | <b>Kritisch</b> | <b>Wesentlich</b> |
| >3 –4   | Erheblich       | Wesentlich        |
| >2.5 –3 | Wichtig         | Wesentlich        |
| 2-2.5   | Informativ      | Nicht wesentlich  |
| < 2     | Minimal         | Nicht wesentlich  |

Für Risiken und Chancen wurden auf der Grundlage von Gesprächen mit dem Risikomanager der Gruppe die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um wesentliche Risiken und Chancen zu bestimmen:

|       |                  |                   |
|-------|------------------|-------------------|
| ≥ 2.5 | <b>Erheblich</b> | <b>Wesentlich</b> |
| < 2.5 | Normal           | Nicht wesentlich  |

(E2.IRO1\_01 bis 03, E4.IRO1\_01 bis 16)

Im Rahmen der in IRO-1 beschriebenen doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden auch unsere Geschäftstätigkeiten einschließlich unserer Vermögenswerte sowie unsere Wertschöpfungskette auf alle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Biodiversität und Ökosystemen sowie Umweltverschmutzung untersucht. Sie wurden als unwesentlich eingestuft, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und nur in begrenztem Umfang Immobilien entwickelt. Auf Grund des begrenzten Umfangs wurden Rücksprachen mit den betroffenen Gemeinden nicht als notwendig erachtet.

Wir haben eine Erstbewertung der Standorte unseres Portfolios durchgeführt, um ihre potenziellen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu beurteilen. Unsere Bewertung umfasst gesetzlich geschützte Gebiete und wichtige Biodiversitätsgebiete (Key Biodiversity Areas - KBAs), wobei wir öffentlich verfügbare Daten der Europäischen Umweltagentur verwendet haben. Die wesentlichen Liegenschaften befinden sich überwiegend in der Tschechischen Republik und in mehreren deutschen Städten, darunter Berlin, Leipzig und Erfurt. Weitere Regionen mit einer beträchtlichen Anzahl von prioritären Objekten sind Budapest und Wien.

### **IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten**

(IRO-2\_01)

Die in ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten sind in der Tabelle „Angabepflicht“ dargestellt.

### **MDR-P – Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten**

Intern unterscheidet die CPI Europe zwischen Richtlinien und Leitlinien. Während sich die Richtlinien an externe Stakeholder richten, richten sich die Leitlinien an die Mitarbeiter der CPI Europe. Um vollständige Informationen im Einklang mit der CSRD zu gewährleisten, werden beide Arten von Anweisungen im Folgenden gleichermaßen behandelt. Die CPI Europe hat die folgenden Richtlinien und Leitlinien gemäß der Tabelle „Richtlinien Überblick“ herausgegeben.

| Angabepflicht | Datenpunkt |   | SFDR-Referenz<br>Indikatornummer            | Säule-3-Referenz  | Benchmark-Verordnungs-Referenz                             | EU-Klimagesetz-Referenz                 | Relevanz         |
|---------------|------------|---|---|---|--|---|------------------|
| ESRS 2 GOV-1  | 21 (d)     | Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen   | 13 Tabelle Nr. 1 Anhang 1                   |   | (EU) 2020/1816, Anhang II                                  |   | Wesentlich       |
| ESRS 2 GOV-1  | 21 (e)     | Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind  |   |   | (EU) 2020/1816, Anhang II                                  |   | Wesentlich       |
| ESRS 2 GOV-4  | 30         | Erklärung zur Sorgfaltspflicht  | 10 Tabelle Nr. 3 Anhang 1                   |   |  |   | Wesentlich       |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) i   | Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen                                  | 4 Tabelle Nr. 1 Anhang 1                    | Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Tabelle 1 und Tabelle 2        | (EU) 2020/1816, Anhang II                                  |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) ii  | Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien                        | 9 Tabelle Nr. 2 Anhang 1                    |   | (EU) 2020/1816, Anhang II                                  |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) iii | Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen                                    | 14 Tabelle Nr. 1 Anhang 1                   |   | (EU) 2020/1818, Artikel 12(1)<br>(EU) 2020/1816, Anhang II |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) iv  | Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak                 |   |   | (EU) 2020/1818, Artikel 12(1)<br>(EU) 2020/1816, Anhang II |   | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-1     | 14         | Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050  |   |   |  | Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2(1) | Wesentlich       |
| ESRS E1-1     | 16 (g)     | Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgeschlossen sind                        |   | Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1                   | (EU) 2020/1818, Artikel 12.1 (d) to (g), und Artikel 12.2  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-4     | 34         | THG-Emissionsreduktionsziele  | 4 Tabelle Nr. 2 Anhang 1                    | Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3                   | (EU) 2020/1818, Artikel 6                                  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-5     | 38         | Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren) | 5 Tabelle Nr. 1<br>3 Tabelle Nr. 2 Anhang 1 |   |  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-5     | 37         | Energieverbrauch und Energiemix   | 5 Tabelle Nr. 1 Anhang 1                    |   |  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-5     | 40 to 43   | Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren                         | 6 Tabelle Nr. 1 Anhang 1                    |   |  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-6     | 44         | THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen                       | 1 and 2 Tabelle Nr. 1 Anhang 1              | Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1                   | (EU) 2020/1818, Artikel 5(1), 6 und 8(1)                   |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-6     | 53 to 55   | Intensität der THG-Bruttoemissionen   | 3 Tabelle Nr. 1 Anhang 1                    | Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3                   | (EU) 2020/1818, Artikel 8(1)                               |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-7     | 56         | Abbau von Treibhausgasen und CO <sub>2</sub> -Gutschriften  |   |   |  | Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2(1) | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-9     | 66         | Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken                |   |   | (EU) 2020/1816, Anhang II<br>(EU) 2020/1816, Anhang II     |   | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-9     | 66 (a)     | Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko                         |   | Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 46 und 47; Meldebogen 5 |  |   | Nicht wesentlich |

| Angabepflicht    | Datenpunkt     |  | SFDR-Referenz<br>Indikatornummer   | Säule-3-Referenz  | Benchmark-Verordnungs-Referenz | EU-Klimage-setz-Referenz | Relevanz         |
|------------------|----------------|--|--|---|--------------------------------|--------------------------|------------------|
| ESRS E1-9        | 66 (c)         | Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden   |  |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-9        | 67 (c)         | Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen   |  | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013<br>Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2 |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS E1-9        | 69             | Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen  |  |   | (EU) 2020/1818, Anhang II      |                          | Wesentlich       |
| ESRS E2-4        | 32             | Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird | 8 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1<br>2 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1<br>4 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1<br>1 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1 |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS E3-1        | 9              | Wasser- und Meeresressourcen   | 7 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS E3-4        | 28 (c)         | Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers   | 6.2 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS E3-4        | 29             | Gesamtwasserverbrauch in m <sup>3</sup> je Nettoeinnahme aus eigenen Tätigkeiten   | 6.1 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS 2-SBM3 - E4 | 16 (a) i       | Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität  | 7 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS 2-SBM3 - E4 | 16 (b)         | Auswirkungen auf das Land  | 10 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS 2-SBM3 - E4 | 16 (c)         | Bedrohte Arten   | 14 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS E4-2        | 24 (b)         | Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft  | 11 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS E4-2        | 24 (c)         | Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Ozeane/Meere  | 12 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS E4-2        | 24 (d)         | Strategien zur Bekämpfung der Entwaldung   | 15 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS E5-5        | 37 (d)         | Nicht recycelte Abfälle  | 13 Tabelle Nr. 2<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS E5-5        | 39             | Gefährliche und radioaktive Abfälle  | 9 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS 2-SBM3 - S1 | 14 (f)         | Risiko von Zwangsarbeit  | 13 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS 2-SBM3 - S1 | 14 (g)         | Risiko von Kinderarbeit  | 12 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-1        | 20             | Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik   | 9 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1<br>11 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-1        | 21             | Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden                          |  |   | (EU) 2020/1816, Anhang II      |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-1        | 22             | Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels   | 11 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1   |   |                                |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S1-1        | 23             | Strategie oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen   | 1 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-3        | 32 (c)         | Bearbeitung von Beschwerden  | 5 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1  |   |                                |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-14       | 88 (b) and (c) | Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle  | 2 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1  |   | (EU) 2020/1816, Anhang II      |                          | Wesentlich       |

| Angabepflicht    | Datenpunkt |   | SFDR-Referenz<br>Indikatornummer                             | Säule-3-Referenz | Benchmark-Verordnungs-Referenz                                | EU-Klimage-setz-Referenz | Relevanz         |
|------------------|------------|---|--|------------------|---|--------------------------|------------------|
| ESRS S1-14       | 88 (e)     | Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage   | 3 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                  |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II                                  |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-16       | 97 (a)     | Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle  | 12 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1                                 |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II                                  |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-16       | 97 (b)     | Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane  | 8 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                  |                  |   |                          | Wesentlich       |
| ESRS S1-17       | 103 (a)    | Fälle von Diskriminierung   | 7 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                  |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S1-17       | 104 (a)    | Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien   | 10 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1<br>14 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1 |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II<br>(EU) 2020/1818,<br>Art 12 (1) |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS 2-SBM3 – S2 | 11 (b)     | Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette  | 12 and 13 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                          |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-1        | 17         | Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik  | 9 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1<br>11 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1  |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-1        | 18         | Strategien im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette  | 11 and n. 4 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                        |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-1        | 19         | Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien   | 10 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1                                 |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II<br>(EU) 2020/1818,<br>Art 12 (1) |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-1        | 19         | Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden |  |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II                                  |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-4        | 36         | Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette   | 14 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                 |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S3-1        | 16         | Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte   | 9 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1<br>11 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1  |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S3-1        | 17         | Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien                  | 10 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1                                 |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II<br>(EU) 2020/1818,<br>Art 12 (1) |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S3-4        | 36         | Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten   | 14 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                 |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S4-1        | 16         | Strategien im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern  | 9 und 11 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1                           |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S4-1        | 17         | Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien   | 10 Tabelle Nr. 1<br>Anhang 1                                 |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II<br>(EU) 2020/1818,<br>Art 12 (1) |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS S4-4        | 35         | Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten   | 14 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                 |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS G1-1        | 10 (b)     | Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption   | 15 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                 |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS G1-1        | 10 (d)     | Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)   | 6 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                  |                  |   |                          | Nicht wesentlich |
| ESRS G1-4        | 24 (a)     | Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften   | 17 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                 |                  | (EU) 2020/1816,<br>Anhang II                                  |                          | Wesentlich       |
| ESRS G1-4        | 24 (b)     | Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung  | 16 Tabelle Nr. 3<br>Anhang 1                                 |                  |   |                          | Wesentlich       |

(IRO-2\_02)

| Kapitel  | ESRS Standard | Angabepflicht  | Referenz  |
|--|---------------|--|---|
| Allgemeine Angaben                               |               |  |   |
| Grundlagen für die Erstellung                    | ESRS 2        | BP-1<br>BP-2   | ESRS 2 Allgemeine Angaben: Grundlagen für die Erstellung                    |
| Governance                                       | ESRS 2        | GOV-1<br>GOV-2<br>GOV-3<br>GOV-4<br>GOV-5  | ESRS 2 Allgemeine Angaben: Governance                                       |
| Strategie  | ESRS 2        | SBM-1<br>SBM-2<br>SBM-3  | ESRS 2 Allgemeine Angaben: Strategie  |
| Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen | ESRS 2        | IRO-1<br>IRO-2<br>MDR-P  | ESRS 2 Allgemeine Angaben: Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen |
| Umwelt   |               |  |   |
| Klimawandel                                      | E1            | E1.GOV-3<br>E1-1<br>E1.SBM-3<br>E1.IRO-1<br>E1-2<br>E1-3<br>E1-4<br>E1-5<br>E1-6<br>E1-9                                       | ESRS E1: Klimawandel  |
| Wasser- und Meeresressourcen                     | E3            | E3.IRO-1<br>E3-1<br>E3-2<br>E3-3<br>E3-4   | ESRS E3: Wasser- und Meeresressourcen                                       |
| Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft        | E5            | E5.IRO-1<br>E5-1<br>E5-2<br>E5-3<br>E5-5   | ESRS E5: Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft                          |
| Soziales   |               |  |   |
| Eigene Arbeitskräfte                             | S1            | S1.SBM-3<br>S1-1<br>S1-2<br>S1-3<br>S1-4<br>S1-5<br>S1-6<br>S1-7<br>S1-9<br>S1-10<br>S1-11<br>S1-13<br>S1-14<br>S1-16<br>S1-17 | ESRS S1: Eigene Arbeitskräfte   |
| Governance                                       |               |  |   |
| Unternehmensführung                              | G1            | G1.GOV-1<br>G1-1<br>G1-3<br>G1-4   | ESRS G1: Unternehmensführung  |

| Richtlinie   | Beschreibung der wichtigsten Inhalte   | Geltungsbereich der Richtlinie  | Verantwortlich für die Umsetzung   |
|--|--|---|--|
| Richtlinie - Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewährleistet ein rechtskonformes Verhalten von Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Vertretern und Kunden</li> <li>- Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze zur Bekämpfung von Korruption, Bestechung und Betrug durch die Gruppe, um das Entstehen von Interessenkonflikten zu verhindern</li> <li>- Sensibilisiert Vertreter für potenzielle Interessenkonflikte und schützt sie so vor Straftaten</li> <li>- Verhindert, dass der Ruf der Gruppe durch unangemessene Praktiken geschädigt wird</li> </ul> | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG, vertreten durch den Compliance Officer       |
| Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung der Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf AML und CTF durch die Gruppe</li> <li>- Sicherstellung, dass die Vertreter die Bedeutung von AML und CTF und ihre damit verbundenen Verantwortlichkeiten verstehen</li> </ul>  | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG, vertreten durch den Compliance Officer       |
| Code of Business Ethics and Conduct  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schafft die Grundlage für alle Geschäftsaktivitäten und -entscheidungen des Unternehmens und verpflichtet sich zur Einhaltung geltender Gesetze, Branchenstandards und bewährter Verfahren</li> <li>- Bildet die Grundlage für das moralisch, ethisch und rechtlich korrekte Verhalten aller Mitarbeiter, Vertreter, die im Namen der Gruppe handeln, sowie aller Mitglieder der Unternehmensorgane und des Managements der Gruppe</li> </ul>   | CPI Europe, sofern kein separater Kodex vorhanden ist                                   | Vorstand der CPI Europe AG, der durch den Compliance Officer handelt     |
| Compliance Richtlinie  | Stellt sicher, dass die gesetzlichen Verpflichtungen von CPI Europe eingehalten werden, verhindert die verbotene Nutzung oder Offenlegung von Insiderinformationen und garantiert die Einhaltung der Veröffentlichungspflichten für Insiderinformationen (Ad-hoc-Mitteilungen)   | CPI Europe (exklusive S IMMO), für die S IMMO AG gilt eine eigene Compliance-Richtlinie | Vorstand der CPI Europe AG, vertreten durch den Compliance Officer       |
| CPIPG GHG Recalculation Policy   | Legt die Regeln für die Neuberechnung des Treibhausgasinventars fest. Diese Regeln werden auf der Grundlage der SBTi-Anforderungen festgelegt und beinhalten strukturelle, methodische und andere Änderungen.  | alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG   | Vorstand der CPI Europe AG   |
| Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen         | Stellt Leitprinzipien für den Umgang mit Kandidaten und Vertretern der Gruppe sowie für bestimmte andere Themen bereit, die für das Humankapital relevant sind   | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG   |
| Group LCA Policy   | Zeigt, wie die Umstellung von Geschäftsbetrieben auf CO <sub>2</sub> -Neutralität erreicht werden kann   | alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG   | Vorstand und Geschäftsführer aller beteiligten Organisationen von CPIPG  |
| Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördert einen nachhaltigen Ansatz der Gruppe in Bezug auf Immobilienentwicklung und -verwaltung;</li> <li>- Gibt einen Plan für den Beitrag der Gruppe zum Umweltschutz, zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur Entwicklung der Gemeinden vor</li> </ul>   | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG, vertreten durch den ESG-Ausschuss der Gruppe |
| Guideline on Education and Further Training                                  | Regelt die Rahmenbedingungen für interne und externe Aus- und Weiterbildung sowie die Erstattung von Schulungskosten   | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG   |
| Grundsatzzerklärung zur Achtung der Menschenrechte                           | Formuliert die Verpflichtung zum Schutz der Menschenrechte, beschreibt die Organisation und Verantwortlichkeiten und dokumentiert den Prozess der Sorgfaltspflicht für Menschenrechte  | CPI Europe (exklusive S IMMO), für die S IMMO AG gilt eine eigene Richtlinie            | Vorstand der CPI Europe AG   |
| Risk Management Strategie  | Stellt die Grundlage des Risikomanagements dar und beschreibt die Mindestanforderungen an die Einrichtung der Organisationsstruktur und der Prozessstruktur im Risikomanagement  | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG   |
| Transition Plan ESG  | Zeigt, wie die Umstellung von Geschäftstätigkeiten auf CO <sub>2</sub> -Neutralität erreicht werden kann   | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG   |
| Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie                               | Legt die Kommunikationskanäle und verbindlichen Vorschriften für den Empfang, die Einreichung, die Bewertung und die Bearbeitung von Whistleblowing-Berichten innerhalb von CPI Europe fest  | CPI Europe  | Vorstand der CPI Europe AG, vertreten durch den Compliance Officer       |

| International anerkannte Instrumente   | Verfügbarkeit                                | IRO abgedeckt                          |
|--|--|--|
| UN-Konvention gegen Korruption   | Unternehmenswebsite und Unternehmensintranet | (15), (16), (17)                       |
| EU-Richtlinie zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung  | Unternehmenswebsite und Unternehmensintranet | (15), (16), (17)                       |
| - Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN)<br>- UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte<br>- UN-Konvention über die Rechte des Kindes<br>- UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau<br>- Grundlegende Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)<br>- Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD)<br>- Zehn Grundsätze des UN Global Compact (UNGC) | Unternehmenswebsite und Unternehmensintranet | alle                                   |
| - EU-Verordnung über Marktmissbrauch<br>- Österreichisches Börsengesetz 2018   | Unternehmensintranet                         | (15), (16), (17)                       |
| SBTi-Anforderungen   |  | (1), (5)                               |
| Übereinkommen und Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation   | Unternehmensintranet                         | (9), (10), (11), (12), (13), (14)      |
| Pariser Abkommen von 2015 im Rahmen der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen   | Unternehmensintranet                         | (1), (5)                               |
| -17 von den Vereinten Nationen definierte Ziele für nachhaltige Entwicklung<br>- Pariser Abkommen von 2015 im Rahmen der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen  | Unternehmensintranet                         | (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) |
| Gruppe (alle Mitarbeiter von CPI Europe und seinen Tochtergesellschaften)  | Unternehmensintranet                         | (9), (13)                              |
| - Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN)<br>- UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte<br>- UN-Konvention über die Rechte des Kindes<br>- UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau<br>- Grundlegende Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)<br>- Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD)<br>- Zehn Grundsätze des UN Global Compact (UNGC) | Unternehmenswebsite                          | (9), (10), (11), (12), (13), (14)      |
| - Österreichischer Corporate Governance Kodex (ÖCGK)<br>- Integriertes Rahmenwerk von COSO ERM   | Unternehmensintranet                         | all                                    |
| Pariser Abkommen von 2015 im Rahmen der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen   | Unternehmensintranet                         | (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) |
| Datenschutz-Grundverordnung  | Unternehmenswebsite und Unternehmensintranet | (15), (16), (17)                       |

Alle Richtlinien und Leitlinien der CPI Europe müssen vom Vorstand genehmigt werden, der als höchstes Gremium für die Richtlinien verantwortlich ist..

## Umweltinformationen

### Angaben nach Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (Taxonomieverordnung)

#### Vorgehensweise und Berichterstattung

##### Taxonomie-Fähigkeit der CPI Europe

Seit 2022 berichtet die CPI Europe gemäß Art. 8 der Taxonomierichtlinie der Europäischen Union und beobachtet damit das regulatorische Umfeld genau.

Die folgenden Verordnungen und Bekanntmachungen in der neuesten Fassung wurden auf ihre Anwendbarkeit innerhalb der gesamten Gruppe überprüft:

- Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139
- Delegierte Verordnung (EU) 2022/1214
- Delegierte Verordnung (EU) 2023/2485
- Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486
- Delegierte Verordnung (EU) 2021/2178
- Bekanntmachung der Kommission über die Auslegung und Anwendung bestimmter Rechtsvorschriften der EU-Taxonomieverordnung und Links zur Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzprodukte (2023/C 211/01) (FAQ)
- Bekanntmachung der Kommission über die Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften des Delegierten Rechtsakts über die Offenlegung gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung betreffend die Meldung taxonomiefähiger und taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten und Vermögenswerte (dritte Bekanntmachung der Kommission)
- Entwurf Bekanntmachung der Kommission über die Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie im Umweltbereich, des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie im Klimabereich und des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie im Bereich der Offenlegung (29.11.2024).

Die Analyse führte zu den folgenden taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten für das Geschäftsjahr 2024. Es gab keine Änderungen zum Vorjahr.

### **Klimaschutz (CCM) / Anpassung an den Klimawandel (CCA) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden**

Die Kernaktivitäten der Gruppe - Asset & Property Management, Immobilienentwicklung und Portfoliomanagement - sind eindeutig mit dem „Erwerb von Gebäuden und der Ausübung des Eigentums an diesen Gebäuden“ verbunden, wie diese Aktivität in der Taxonomiegesetzgebung beschrieben wird. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Beschreibung unseres Geschäftsmodells unter ESRS 2, SBM 1-25. Alle Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden werden unter dieser Wirtschaftstätigkeit ausgewiesen, mit Ausnahme von Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten, die unter CCM 7.3 gemeldet werden, und Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien, die unter CCM 7.6 gemeldet werden, wenn sie zu Einzelmaßnahmen gehören, die nicht mit taxonomiekonformen Gebäuden verbunden sind.

Da die Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 und die Definition der technischen Screening-Kriterien auf der Ausübung des Eigentums an Grundstücken basieren, werden weder Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) noch Betriebsausgaben (OpEx) im Zusammenhang mit unbebauten Grundstücken unter diese Wirtschaftstätigkeit subsumiert. Zugänge zu sonstigen immateriellen Vermögenswerten und sonstigen Sachanlagen werden ebenfalls als nicht taxonomiefähig eingestuft, da sie keine Ausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden darstellen.

Da es sich bei der Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ nicht um eine ermöglichende Tätigkeit gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) 2020/852 handelt, können keine Umsätze im Rahmen des Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ als taxonomiefähig oder taxonomiekonform gemeldet werden. Darüber hinaus wurden bisher keine Anpassungslösungen für signifikante physische Klimarisiken umgesetzt, weshalb derzeit keine CapEx oder OpEx unter dem oben genannten Umweltziel ausgewiesen werden können. Daher wird der gesamte taxonomiekonforme Umsatz, CapEx und OpEx anhand der technischen Screening-Kriterien auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ überprüft.

### **Biodiversität (BIO) 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe**

Seit 2023, als diese Wirtschaftstätigkeit eingeführt wurde, hat die S IMMO in ihren Taxonomieangaben den taxonomiefähigen Anteil des Umsatzes, der Investitionsausgaben und der Betriebsausgaben, die durch den Hotelbetrieb im Rahmen dieser Wirtschaftstätigkeit entstehen, offengelegt. Die Erträge aus dem Hotelbetrieb der S IMMO werden im Konzernabschluss der CPI Europe unter „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen. Daher werden auf Konzernebene keine Angaben unter „BIO 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ gemacht.

### **CCM 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten**

Im Hinblick auf die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.3, sind die Erfüllung der Kriterien der Richtlinie 2010/31/EU und gegebenenfalls die Einstufung in die beiden besten Energieeffizienzklassen gemäß der Verordnung (EU) 2017/1369 als wesentliche Beiträge vorgesehen. Zur Vermeidung erheblicher Schäden ist eine Klimarisikoprüfung wie in CCM 7.7 erforderlich sowie die Einhaltung der allgemeinen Kriterien zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung (DNSH) der Umweltverschmutzung hinsichtlich des Vorhandenseins von Chemikalien. Wir fassen die Investitionsausgaben für die Installation energieeffizienter Kühlsysteme unter dieser Wirtschaftstätigkeit zusammen. Für 2024 gehörte dazu der Ersatz von HLK-Anlagen in Ungarn

**CCM 7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien**

Die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.6 erfordert nur das Vorhandensein einer der angeführten Technologien für erneuerbare Energie, um einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten; daher erfüllen Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen diese Anforderung. Eine Klimarisikoanalyse gemäß CCM 7.7 ist erforderlich, um erhebliche Schäden zu vermeiden. Wir fassen die Investitionsausgaben für die Installation von Wärmepumpen und von Photovoltaikanlagen unter dieser Wirtschaftstätigkeit zusammen. Für das Jahr 2024 gilt dies für die Installation von PV-Anlagen in mehreren Ländern und einer Wärmepumpe in Ungarn.

Ein taxonomiekonformer Anteil an Umsatz, Investitions- und Betriebsausgaben wurden für jede oben beschriebene Wirtschaftstätigkeit mit Ausnahme von „BIO 2.1 Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ ermittelt.

**Taxonomie-Konformität der CPI Europe**

CPI Europe verfolgt auch im Geschäftsjahr 2024 einen konservativen Bewertungsansatz. Die CPI Europe ist sich bewusst, dass eine weniger strenge Auslegung der Kriterien durch andere Marktteilnehmer möglicherweise zu deutlich höheren Anteilen an taxonomie-konformen Aktivitäten führen kann.

**Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“****Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz (SC)**

Bei der Überprüfung von Gebäuden auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ wurde gemäß den technischen Prüfkriterien danach unterschieden, ob der Antrag auf Baugenehmigung für das jeweilige Gebäude vor dem 31.12.2020 gestellt wurde.

1. Bei Gebäuden, für die vor dem 31.12.2020 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt wurde, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob der Energieausweis des Gebäudes eine Energieeffizienzklasse ausweist. Um die Anforderungen zu erfüllen, muss der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes mindestens die Energieeffizienzklasse A aufweisen. Diese Bewertungsmethode wurde in allen für die CPI Europe relevanten Ländern mit Ausnahme von Deutschland angewandt. Darüber hinaus haben wir die folgenden alternativen Ansätze verwendet:

Für Deutschland haben wir das technische Kriterium verwendet, das für Gebäude gilt, die nach dem 31.12.2020 gebaut werden. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wurde mit dem national festgelegten Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude verglichen, der um mindestens 10% unterschritten werden musste.

Für die Tschechische Republik wurden alternativen Screening-Kriterien verwendet: Ein Gebäude wurde bewertet, wenn es in Bezug auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15% des lokalen oder nationalen Gebäudebestands gehört. Wir haben die Schwellenwerte angewandt, die in einer von der Česká společnost pro zelenou architekturu 2024 in Auftrag gegebenen und vom tschechischen Green Building Council empfohlenen Studie von CEVRE Consultants ermittelt wurden. Diese Studie stuft Bürogebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 260 kWh/m<sup>2</sup>), Gebäude für Beherbergung und Gastronomie der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 375 kWh/m<sup>2</sup>) sowie Einzelhandelsgebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 545 kWh/m<sup>2</sup>) als die besten 15% des nationalen Gebäudebestands ein.

Für Österreich wurde die Methodik des Austrian Green Building Council zum Nachweis der Klasse A auf ausgewählte Gebäude angewandt. Da in Österreich die PEB-Klassenschwelle auf einer Wohnnutzung mit einer definierten Raumhöhe basiert, wurde in Zusammenarbeit mit KPMG, PWC und Deloitte Österreich eine alternative Methode mit angepassten Raumhöhen entwickelt.

Nichtwohngebäude mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden auf das Vorhandensein von Heizungsanlagen, Anlagen zur kombinierten Raumheizung und Lüftung, Klimaanlage oder Anlagen zur kombinierten Klimatisierung und Lüftung mit mehr als 290 kW Leistung untersucht. Wo dieses Kriterium zutrifft, wurde anschließend geprüft, ob diese Anlagen effizient betrieben werden und über ein kontinuierliches Überwachungssystem verfügen. Als Nachweise dienten technische Dokumentationen der Gebäudemanagementsysteme, Property-/Facility-Management-Verträge mit entsprechenden Verpflichtungen des Betreibers und erstmals auch Zertifikate nach ISO 50001. Die im Laufe des Jahres 2024 erlangten Zertifikate führen zu einer signifikanten Erhöhung des Anteils des taxonomiekonformen Umsatzes und der taxonomiekonformen Investitions- und Betriebsausgaben.

2. Für Gebäude, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2020 eingereicht wurde, muss geprüft werden, ob der Primärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes mindestens 10% unter dem nationalen Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegt. Darüber hinaus muss festgestellt werden, ob die Nutzfläche des Gebäudes 5.000 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist dies der Fall, müssen neben dem Kriterium des effizienten Betriebs auch die Luftdichtheit der Gebäudehülle und die thermische Integrität nach Fertigstellung sowie das Treibhauspotenzial über den gesamten Lebenszyklus betrachtet für jede Phase des Lebenszyklus nachgewiesen werden. Da es derzeit keine Ökobilanzen für diese Immobilien gibt, kann eine Taxonomie-Konformität für diese Objekte noch nicht nachgewiesen werden.

#### **Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)**

Die Anforderungen an die DNSH-Kriterien für die Anpassung an den Klimawandel sind die gleichen wie bei der Tätigkeit CCM 7.3. Eine Bewertung von Klimarisiken und -vulnerabilitäten wurde auf Standortebene durchgeführt. Daher wurden die Kriterien als erfüllt angesehen.

Um die DNSH-Kriterien für das Umweltziel „Vermeidung von Verschmutzung“ zu erfüllen, muss die Tätigkeit mit Anhang C von Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission übereinstimmen. Anhand von Produktdatenblättern wurde überprüft, dass dieses Kriterium für die ausgewählten Maßnahmen erfüllt ist.

Die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission enthält keine DNSH-Kriterien für weitere Umweltziele für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.3.

**Wirtschaftstätigkeit “CCM 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten****Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)**

Bei der Bewertung der einzelnen Maßnahmen wurde geprüft, ob sie mit der Richtlinie 2010/31/EU übereinstimmen und ob sie unter eine der in den technischen Screening-Kriterien aufgeführten Tätigkeiten fallen. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde festgestellt, dass die Investitionsausgaben (CapEx) im Zusammenhang mit der Installation von Kühlanlagen in Ungarn die Kriterien erfüllen.

**Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)**

Die Anforderungen an die DNSH-Kriterien für die Anpassung an den Klimawandel sind die gleichen wie bei der Tätigkeit CCM 7.3. Eine Bewertung von Klimarisiken und -vulnerabilitäten wurde auf Standortebene durchgeführt. Daher wurden die Kriterien als erfüllt angesehen.

Um die DNSH-Kriterien für das Umweltziel „Vermeidung von Verschmutzung“ zu erfüllen, muss die Tätigkeit mit Anhang C von Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission übereinstimmen. Anhand von Produktdatenblättern wurde überprüft, dass dieses Kriterium für die ausgewählten Maßnahmen erfüllt ist.

Die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission enthält keine DNSH-Kriterien für weitere Umweltziele für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.3.

**Wirtschaftstätigkeit “CCM 7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien”****Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)**

Um die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag im Rahmen des Umweltziels „Klimaschutz“ zu erfüllen, muss die Einzelmaßnahme einer der in den technischen Screening-Kriterien aufgeführten Maßnahmen entsprechen. Technische Spezifikationen sind nicht festgelegt. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde festgestellt, dass die Installation von PV-Paneelen in Österreich, Kroatien, Ungarn, Serbien und Slowenien die Anforderungen erfüllt, ebenso wie eine Wärmepumpe in Ungarn..

**Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)**

Die Anforderungen an die DNSH-Kriterien für die Anpassung an den Klimawandel sind die gleichen wie für die Tätigkeiten CCM 7.3 und CCM 7.7 und CCM 7.3. Daher wurden die Kriterien als erfüllt angesehen.

Die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission enthält keine DNSH-Kriterien für weitere Umweltziele für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.6.

Der Anteil von Investitionsausgaben aus Einzelmaßnahmen, die die oben beschriebenen Kriterien „wesentlicher Beitrag“ und „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung“ erfüllen, werden unter der Aktivität CCM 7.6 als taxonomiekonform ausgewiesen.

### Mindestschutz (MS)

In diesem Zusammenhang wurden die Themen Menschenrechte (einschließlich Arbeits- und Verbraucherrechte), Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung, Steuern und fairer Wettbewerb behandelt. Wir kamen zu dem Schluss, dass die Mindestschutzkriterien erfüllt sind.

### Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

#### Die Leistungskennzahlen auf einen Blick

|                              | 2024                      |   |  |   | 2023                      |   |  |   |
|------------------------------|---------------------------|---|--|---|---------------------------|---|--|---|
|                              | CPI Europe gesamt in MEUR | Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten in % | Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten (nicht taxonomiekonform) in % | Anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in % | CPI Europe gesamt in MEUR | Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten in % | Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten (nicht taxonomiekonform) in % | Anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in % |
| Umsatz                       | 808,4                     | 27,7  | 71,3   | 0,9   | 727,0                     | 20,9  | 78,9   | 0,1   |
| Investitionsausgaben (CapEx) | 536,0                     | 4,8   | 93,1   | 2,1   | 943,6                     | 40,2  | 59,1   | 0,7   |
| Betriebsausgaben (OpEx)      | 30,4                      | 23,2  | 76,0   | 0,8   | 29,6                      | 13,7  | 85,5   | 0,8   |

Die vollständigen Tabellen zu Art. 2 Nr. 2 der delegierten Verordnung 2021/2178 der Kommission finden Sie im Abschnitt „Leistungsindikatoren der EU-Taxonomie“.

### Umsatzr

Der Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten am Gesamtumsatz wurde berechnet als der Teil des Nettoumsatzes, der aus Produkten und Dienstleistungen im Zusammenhang mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten stammt (Zähler), geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner), jeweils für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024. Dieser Ansatz bleibt unverändert seit dem Jahr der ersten Berichterstattung nach Art. 8 der Taxonomieverordnung.

In Übereinstimmung mit dem Delegierten Rechtsakt zu Art. 8 der EU-Taxonomieverordnung basiert die Umsatzkennzahl auf dem konsolidierten Umsatz der CPI Europe (siehe konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2024) und bezieht sich in erster Linie auf die Mieteinnahmen und weiterverrechnete Betriebskosten. Der Zähler der Umsatzkennzahl basiert auf dem taxonomiekonformen Anteil der Wirtschaftstätigkeit „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ mit Bezug auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ und teilt sich in folgende Positionen auf:

| in MEUR                           | 2024  | 2023  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Umsatzerlöse aus Kundenverträgen  | 217,2 | 190,6 |
| Umsatzerlöse aus Leasingverträgen | 589,2 | 533,6 |
| Sonstige Umsatzerlöse             | 2,0   | 2,7   |
| CPI Europe                        | 808,4 | 727   |

Der Anteil des taxonomie-konformen Umsatzes stieg aufgrund der gestiegenen Anzahl von taxonomie-konformen Gebäuden auf 27,7% (2023: 20,9%).

Es besteht kein Risiko der Doppelzählung innerhalb der Umsatz-KPIs, da hier nur die Tätigkeit CCM 7.7 als konform ausgewiesen wird.

### Investitionsausgaben (CapEx)

Der Leistungsindikator Investitionsausgaben (CapEx) ist definiert als der Anteil der taxonomiekonformen Investitionsausgaben (Zähler) dividiert durch die Gesamtinvestitionsausgaben der CPI Europe (Nenner). Dieser Ansatz bleibt seit dem Jahr der ersten Berichterstattung gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung unverändert.

Der Nenner umfasst die Zugänge an Immobilienvermögen, im Bau befindlichen Immobilien, selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2024 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen, die im Nenner hätten berücksichtigt werden können. Unsere Gesamtinvestitionen entsprechen im Wesentlichen der Summe der Zugänge einschließlich der Veränderungen des Konsolidierungskreises gemäß Anlagenspiegel (siehe Abschnitte 4.1 und 4.2 des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2024). Differenzen ergeben sich aus der Einbeziehung von Zugängen zu selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten in den Nenner der Kennzahl CapEx, die im Anhang nicht gesondert ausgewiesen werden. Der Zähler umfasst Investitionsausgaben für Vermögenswerte oder Prozesse, die mit taxonomiekonformen Anteilen an der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 verbunden sind. Hier berücksichtigt die CPI Europe Investitionsausgaben, die für die Aufrechterhaltung und Durchführung der Wirtschaftstätigkeit wesentlich sind. Das Zuordnungsprinzip ist dabei die Generierung von externen Umsätzen durch die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Folglich werden im Zähler des Leistungsindikators alle Investitionen in taxonomiefähige Immobilien berücksichtigt.

Eine Doppelzählung wurde dadurch vermieden, dass alle Investitionsausgaben für taxonomiekonformen Gebäude unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 ausgewiesen werden. Nur einzelne Maßnahmen, die als taxonomiekonform identifiziert wurden und mit nicht taxonomiekonformen Gebäuden verbunden sind, werden unter CCM 7.3 oder CCM 7.6 ausgewiesen.

Im Jahr 2024 enthält der Zähler des KPI für konforme CapEx keine Investitionsausgaben im Zusammenhang mit einem CapEx-Plan (wie in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission, Absatz 1.1.2.2. definiert) und lässt sich wie folgt aufschlüsseln:

| in MEUR   | 2024        | 2023         |
|---|-------------|--------------|
| IAS 16 Sachanlagen                                  | 8,1         | 8,2          |
| IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 17,7        | 379,2        |
| <b>IFRS 16 Leasingverhältnisse (&gt; 12 Monate)</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>     |
| <b>CPI Europe</b>                                   | <b>25,7</b> | <b>387,4</b> |
| davon durch Konsolidierungskreisänderungen          | 2,3         | 354,7        |

Der Rückgang des Anteils der taxonomiekonformen CapEx auf 4,8% (2023: 40,7%) ist durch den Erwerb von taxonomiekonformen Gebäuden begründet, was 2024 nicht der Fall war, da es 2024 keine taxonomiekonformen Zugänge gab.

### Betriebsausgaben (OpEx)

Der Leistungsindikator Betriebsausgaben (OpEx) ist definiert als der Anteil der taxonomiekonformen Betriebsausgaben (Zähler) geteilt durch die gesamten Betriebsausgaben (Nenner). Dieser Ansatz bleibt seit dem Jahr der ersten Berichterstattung gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung unverändert. Die Gliederung der Betriebsausgaben lässt sich analog zu den Kategorien der Investitionsausgaben ableiten.

Die gesamten Betriebsaufwendungen umfassen nicht aktivierte Kosten, die sich auf Gebäudesanierungsmaßnahmen, Instandhaltung und Instandsetzung beziehen, sowie sonstige direkte Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der im Bau befindlichen Immobilien und der selbstgenutzten.

Es besteht kein Risiko der Doppelzählung innerhalb der OpEx-KPIs, da wir nur die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 als konform ausweisen

Der Zähler der taxonomiekonformen Betriebsausgaben lässt sich gemäß Anhang 1 der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 wie folgt aufgeschlüsselt:

| in MEUR                               | 2024       | 2023       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen | 0,7        | 0,3        |
| Wartungs- und Reparaturkosten         | 5,3        | 3,0        |
| S IMMO                                | 1,1        | 0,8        |
| <b>CPI Europe</b>                     | <b>7,0</b> | <b>4,1</b> |

Der Anteil der taxonomiekonformen Betriebsausgaben stieg auf 23,2% (2023: 13,7%) aufgrund der gestiegenen Anzahl der taxonomiekonformen Gebäude.

**Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024**

| 2024  |          | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag |                          |                                  |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
|---|----------|--|--------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Wirtschaftstätigkeiten  | Code (a) | Umsatz                                   | Anteil des Umsatzes 2024 | Klimaschutz (CCM)                | Anpassung an den Klimawandel (CCA) | Wasser (WTR)                     | Umweltverschmutzung (PPC)        | Kreislaufwirtschaft (CE)         | Biologische Vielfalt (BIO)       |  |
|   |          | in MEUR                                  | in %                     | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in %   | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % |  |
| <b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |          |  |                          |                                  |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| <b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>   |          |  |                          |                                  |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)   | CCM 7,7  | 224,3                                    | 27,7                     | J                                | N                                  | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             |  |
| <b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>                                    |          | <b>224,3</b>                             | <b>27,7</b>              | <b>20,9</b>                      | <b>0,0</b>                         | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       |  |
| davon ermöglichende Tätigkeiten   |          | 0,0                                      | 0,0                      | 0,0                              | 0,0                                | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |  |
| davon Übergangstätigkeiten  |          | 0,0                                      | 0,0                      | 0,0                              |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| <b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>       |          |  |                          |                                  |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
|   |          |  |                          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %            | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          |  |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)   | CCM 7,7  | 576,6                                    | 71,3                     | EL                               | EL                                 | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             |  |
| <b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b> |          | <b>576,6</b>                             | <b>71,3</b>              | <b>71,3</b>                      | <b>0,0</b>                         | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       |  |
| <b>A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>   |          | <b>800,9</b>                             | <b>99,1</b>              | <b>99,1</b>                      | <b>0,0</b>                         | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       |  |
| <b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |          |  |                          |                                  |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten   |          | 8  | 0,9                      |                                  |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| <b>Gesamt</b>   |          | <b>808,4</b>                             | <b>100,0</b>             |                                  |                                    |                                  |                                  |                                  |                                  |  |

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

| DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h) |                                    |              |                           |                          |                            |     | Mindestschutz | Anteil taxonomie-konformer (A.1) oder taxonomie-fähiger (A.2) Umsatz 2023 | Kategorie ermöglichende Tätigkeiten | Kategorie Übergangstätigkeiten |
|--|------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|-----|---------------|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| Klimaschutz (CCM)                                      | Anpassung an den Klimawandel (CCA) | Wasser (WTR) | Umweltverschmutzung (PPC) | Kreislaufwirtschaft (CE) | Biologische Vielfalt (BIO) | J/N |               |   |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J   | 20,9          | -   | -                                   |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J   | 20,9          |   |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J   | 0,0           | E   |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J   | 0,0           |   | T                                   |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |     |               |   |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |     | 78,9          |   |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |     | 78,9          |   |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |     | 99,9          |   |                                     |                                |

**Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024**

| 2024   |          | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag |                   |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
|--|----------|--|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Wirtschaftstätigkeiten   | Code (a) | CapEx                                    | CapEx-Anteil 2024 | Klima-schutz (CC)       | Anpassung               | Wasser (WTR)            | Umweltverschm.          | Kreislaufwirtschaft     | Biodiversität           |                         |
|  |          | in MEUR                                  | in %              | J; N; N/EL (b) (c) in % | J; N; N/EL (b) (c) in % | J; N; N/EL (b) (c) in % | J; N; N/EL (b) (c) in % | J; N; N/EL (b) (c) in % | J; N; N/EL (b) (c) in % | J; N; N/EL (b) (c) in % |
| <b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>  |          |  |                   |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
| <b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>  |          |  |                   |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
| Installation, Wartung und Reparatur von Energieeffizienzanlagen (d)  | CCM 7,3  | 0,6                                      | 0,1               | J                       | N                       | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    |
| Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien                                | CCM 7,6  | 7,5                                      | 1,4               | J                       | N                       | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)  | CCM 7,7  | 17,7                                     | 3,2               | J                       | N                       | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    |
| <b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>                                    |          | <b>25,7</b>                              | <b>4,8</b>        | <b>4,8</b>              | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>              |
| davon ermöglichende Tätigkeiten  |          | 0,0                                      | 0,0               | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                     |
| davon Übergangstätigkeiten   |          | 0,0                                      | 0,0               | 0,0                     |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
| <b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>      |          |  |                   |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
|  |          |  |                   | EL; N/EL (f) in %       |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)  | CCM 7,7  | 499,2                                    | 93,1              | EL                      | EL                      | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    | N/EL                    |
| <b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b> |          | <b>499,2</b>                             | <b>93,1</b>       | <b>0,0</b>              |
| <b>A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>   |          | <b>524,9</b>                             | <b>97,9</b>       | <b>0,0</b>              |
| <b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>  |          |  |                   |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
| CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)   |          | 11,1                                     | 2,1               |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
| <b>Gesamt</b>  |          | <b>536,0</b>                             | <b>100,0</b>      |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

| DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h) |                                    |              |                           |                          |                            |               |      | Anteil taxonomie-konformer (A.1) oder taxonomie-fähiger (A.2) CapEx 2023 | Kategorie ermöglichende Tätigkeiten | Kategorie Übergangstätigkeiten |
|--|------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------|------|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| Klimaschutz (CCM)                                      | Anpassung an den Klimawandel (CCA) | Wasser (WTR) | Umweltverschmutzung (PPC) | Kreislaufwirtschaft (CE) | Biologische Vielfalt (BIO) | Mindestschutz | in % |  |                                     |                                |
| J/N  | J/N                                | J/N          | J/N                       | J/N                      | J/N                        | J/N           | J/N  |  |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | J    | 0,3  | E                                   |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | J    | 0,6  |                                     | T                              |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | J    | 39,8   |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | J    | 40,7   |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | J    | 0,00   | E                                   |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | J    | 0,00   |                                     | T                              |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               |      |  |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               |      | 58,6   |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               |      | 58,6   |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               |      | 99,3   |                                     |                                |

**Meldebogen: OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024**

| 2024  |          |             |                     | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
|---|----------|-------------|---------------------|--|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Wirtschafts-<br>tätigkeiten   | Code (a) | OpEx        | OpEx-Anteil<br>2024 | Klimaschutz (CCM)                        | Anpassung an den<br>Klimawandel (CCA) | Wasser (WTR)                     | Umweltverschmut-<br>zung (PPC)   | Kreislaufwirtschaft<br>(CE)      | Biologische Vielfalt<br>(BIO)    |  |
|   |          | in MEUR     | in %                | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in %         | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in %      | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % | J; N;<br>N/EL<br>(b) (c)<br>in % |  |
| <b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |          |             |                     |  |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| <b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>   |          |             |                     |  |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| Erwerb von<br>und Eigentum<br>an Gebäuden<br>(e)  | CCM 7,7  | 7,0         | 23,2                | J  | N                                     | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             |  |
| <b>OpEx ökologisch<br/>nachhaltiger Tätigkeiten<br/>(taxonomiekonform) (A.1)</b>  |          | <b>7,0</b>  | <b>23,2</b>         | <b>23,2</b>                              | <b>0,0</b>                            | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       |  |
| davon<br>ermög-<br>lichende<br>Tätigkeiten  |          | 0,0         | 0,0                 | 0,0                                      | 0,0                                   | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |  |
| davon<br>Übergangs-<br>tätigkeiten  |          | 0,0         | 0,0                 | 0,0                                      |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| <b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>                     |          |             |                     |  |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
|   |          |             |                     | EL;<br>N/EL<br>(f) in %                  | EL;<br>N/EL<br>(f) in %               | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          | EL;<br>N/EL<br>(f) in %          |  |
| Erwerb von<br>und Eigentum<br>an Gebäuden<br>(e)  | CCM 7,7  | 23,1        | 76,0                | EL                                       | EL                                    | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             | N/EL                             |  |
| <b>OpEx taxonomiefähiger,<br/>aber nicht ökologisch<br/>nachhaltiger Tätigkeiten<br/>(nicht taxonomiekonform)<br/>(A.2)</b> |          | <b>23,1</b> | <b>76,0</b>         | <b>76,0</b>                              | <b>0,0</b>                            | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       |  |
| <b>A. OpEx<br/>taxonomie-<br/>fähiger<br/>Tätigkeiten<br/>(A.1 + A.2)</b>   |          | <b>30,1</b> | <b>99,2</b>         | <b>99,2</b>                              | <b>0,0</b>                            | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       | <b>0,0</b>                       |  |
| <b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |          |             |                     |  |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| <b>OpEx nicht<br/>taxonomie-<br/>fähiger<br/>Tätigkeiten (B)</b>  |          | <b>0,3</b>  | <b>0,8</b>          |  |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |
| <b>Gesamt</b>   |          | <b>30,4</b> | <b>100,0</b>        |  |                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |  |

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich im Anschluss an diese Tabelle.

| DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h) |                                    |              |                           |                          |                            |               | Anteil taxonomie-konformer (A.1) oder taxonomie-fähiger (A.2) OpEx 2023 | Kategorie ermöglichende Tätigkeiten | Kategorie Übergangstätigkeiten |
|--|------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| Klimaschutz (CCM)                                      | Anpassung an den Klimawandel (CCA) | Wasser (WTR) | Umweltverschmutzung (PPC) | Kreislaufwirtschaft (CE) | Biologische Vielfalt (BIO) | Mindestschutz |   |                                     |                                |
| J/N  | J/N                                | J/N          | J/N                       | J/N                      | J/N                        | J/N           | in %  | E                                   | T                              |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | 13,7  |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | <b>13,7</b>   |                                     |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | 0,0   | E                                   |                                |
| J  | J                                  | J            | J                         | J                        | J                          | J             | 0,0   |                                     | T                              |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               |   |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               | 85,5  |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               | <b>85,5</b>   |                                     |                                |
|  |                                    |              |                           |                          |                            |               | <b>99,2</b>   |                                     |                                |

a) Der Code stellt die Abkürzung des jeweiligen Ziels dar, zu dem die Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag leisten kann, sowie die Nummer des Abschnitts der Tätigkeit im entsprechenden Anhang, der das Ziel abdeckt, d. h.

- Klimaschutz: CCM
- Anpassung an den Klimawandel: CCA
- Wasser- und Meeresressourcen: WTR
- Kreislaufwirtschaft: CE
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung: PPC
- Biologische Vielfalt und Ökosysteme: BIO

- <sup>(b)</sup> J – ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit  
 N – nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit  
 N/EL – „not eligible“, für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit

- <sup>(c)</sup> Trägt eine Wirtschaftstätigkeit wesentlich zu mehreren Umweltzielen bei, so geben Nicht-Finanzunternehmen in Fettdruck das relevanteste Umweltziel für die Berechnung der KPI von Finanzunternehmen an, wobei Doppelzählungen zu vermeiden sind. Wenn die Verwendung der Erlöse aus der Finanzierung nicht bekannt ist, berechnen die Finanzunternehmen in ihren jeweiligen KPI die Finanzierung von Wirtschaftstätigkeiten, die zu mehreren Umweltzielen beitragen, nach dem relevantesten Umweltziel, das von Nicht-Finanzunternehmen in diesem Meldebogen in Fettdruck angegeben ist. Ein Umweltziel kann in einer Zeile nur einmal in Fettdruck angegeben werden, um eine Doppelzählung von Wirtschaftstätigkeiten in den KPI von Finanzunternehmen zu vermeiden. Dies gilt nicht für die Berechnung der Taxonomiekonformität von Wirtschaftstätigkeiten für Finanzprodukte im Sinne des Artikels 2 Nummer 12 der Verordnung (EU) 2019/2088. Nicht-Finanzunternehmen melden auch den Umfang der Taxonomiefähigkeit und -konformität nach Umweltziel, wozu auch die Konformität mit jedem der Umweltziele für Tätigkeiten gehört, die wesentlich zu mehreren Zielen beitragen, unter Verwendung des nachstehenden Musters:

| 2024 | Umsatzanteil/Gesamtumsatz        |                                |
|------|----------------------------------|--------------------------------|
|      | Taxonomiekonform<br>je Ziel in % | Taxonomiefähig<br>je Ziel in % |
| CCM  | 27,7                             | 99,1                           |
| CCA  |                                  |                                |
| WTR  |                                  |                                |
| CE   |                                  |                                |
| PPC  |                                  |                                |
| BIO  |                                  |                                |

| 2024 | CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx        |                                |
|------|----------------------------------|--------------------------------|
|      | Taxonomiekonform<br>je Ziel in % | Taxonomiefähig<br>je Ziel in % |
| CCM  | 4,8                              | 97,9                           |
| CCA  |                                  |                                |
| WTR  |                                  |                                |
| CE   |                                  |                                |
| PPC  |                                  |                                |
| BIO  |                                  |                                |

| 2024 | OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx          |                                |
|------|----------------------------------|--------------------------------|
|      | Taxonomiekonform<br>je Ziel in % | Taxonomiefähig<br>je Ziel in % |
| CCM  | 23,2                             | 99,2                           |
| CCA  |                                  |                                |
| WTR  |                                  |                                |
| CE   |                                  |                                |
| PPC  |                                  |                                |
| BIO  |                                  |                                |

- <sup>(d)</sup> Dieselbe Tätigkeit kann taxonomiefähig und nicht mit den relevanten Umweltzielen konform sein.

- <sup>(e)</sup> EL – für das jeweilige Ziel taxonomiefähige Tätigkeit  
 N/EL – für das jeweilige Ziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit

- <sup>(f)</sup> Tätigkeiten sind nur dann in Abschnitt A.2 dieses Meldebogens anzugeben, wenn sie nicht mit einem Umweltziel konform sind, für das sie taxonomiefähig sind. Tätigkeiten, die mit mindestens einem Umweltziel konform sind, sind in Abschnitt A.1 dieses Meldebogens anzugeben.

<sup>(e)</sup> Für die Meldung einer Tätigkeit in Abschnitt A.1 müssen alle DNSH-Kriterien und Mindestschutzanforderungen erfüllt sein. Für die unter A.2 aufgeführten Tätigkeiten können die Spalten 5 bis 17 von den Nichtfinanzunternehmen auf freiwilliger Basis ausgefüllt werden. Nicht-Finanzunternehmen können den wesentlichen Beitrag und die DNSH-Kriterien, die sie erfüllen oder nicht erfüllen, in Abschnitt A.2 mit folgenden Codes angeben: a) für den wesentlichen Beitrag: J/N und N/EL anstelle von EL und N/EL sowie b) für DNSH: J/N.

**Meldebogen 1 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas**

| Zeile                                      | Tätigkeiten im Bereich Kernenergie  |      |
|--|---|------|
| 1.   | Das Unternehmen ist im Bereich Erforschung, Entwicklung, Demonstration und Einsatz innovativer Stromerzeugungsanlagen, die bei minimalem Abfall aus dem Brennstoffkreislauf Energie aus Nuklearprozessen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.  | NEIN |
| 2.   | Das Unternehmen ist im Bau und sicheren Betrieb neuer kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme — auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstofferzeugung — sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung mithilfe der besten verfügbaren Technologien tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. | NEIN |
| 3.   | Das Unternehmen ist im sicheren Betrieb bestehender kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme — auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstofferzeugung — sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.  | NEIN |
| <b>Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas</b> |   |      |
| 4.   | Das Unternehmen ist im Bau oder Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.   | NEIN |
| 5.   | Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.   | NEIN |
| 6.   | Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Wärmegewinnung, die Wärme/Kälte aus fossilen gasförmigen Brennstoffen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.  | NEIN |

## ESRS E1 Klimawandel

Der Klimawandel bezieht sich auf langfristige Veränderungen der Temperatur- und Wettermuster. Während einige dieser Veränderungen auf natürliche Weise auf Grund von Schwankungen der Sonnenaktivität oder bedeutenden Vulkanausbrüchen auftreten können, wird der Klimawandel seit dem 19. Jahrhundert hauptsächlich durch den Menschen verursacht, vor allem durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Öl und Erdgas. Zu den wichtigsten Treibhausgasen, die zum Klimawandel beitragen, gehören Kohlendioxid und Methan. Diese Gase werden durch Aktivitäten wie das Verbrennen von Benzin für den Transport und die Verwendung von Kohle zu Heizzwecken freigesetzt. Zu den Hauptquellen von Methanemissionen gehören Methoden in der Landwirtschaft und Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Öl- und Gasförderung. Die bedeutendsten Sektoren, die für Treibhausgasemissionen verantwortlich sind, sind Energieerzeugung, Industrie, Transport, Gebäude, Landwirtschaft und Landnutzung.

Treibhausgase spielen eine entscheidende Rolle bei der Speicherung von Wärme in der Atmosphäre und führen zu erheblichen Veränderungen des Erdklimas. Diese Veränderungen wirken sich erheblich auf Einzelpersonen und die gesamte Bevölkerung aus und führen zu Problemen wie Wasserknappheit, erhöhtem Hochwasserrisiko und Dürren, die sich alle wiederum auf die Ernährungssicherheit auswirken. Dies unterstreicht die wichtige Verbindung zwischen der Eindämmung des Klimawandels, der Anpassung an den Klimawandel und den Wasserressourcen (behandelt in ESRS E3) und der Biodiversität.

## ESRS 2 Allgemeine Angaben

### Governance

#### Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

(E1.GOV-3\_01 bis 03)

Nähere Informationen finden Sie in den Offenlegungen unter ESRS 2 GOV-3.

### Strategie

#### E1-1 – Übergangplan für den Klimaschutz

(E1-1-01 bis E1-1-02)

Im Jahr 2024 entwickelte CPI Europe einen umfassenden Übergangplan für den Klimaschutz, der zu einem integralen Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit geworden ist. Unser Engagement für die Entwicklung eines Übergangplans für den Klimaschutz ist darauf zurückzuführen, dass wir uns an die sich weiterentwickelnden Vorschriften halten, klimabedingte Risiken mindern und neue Marktchancen nutzen müssen. Diese strategische Initiative ist für den langfristigen Erfolg und die Nachhaltigkeit von CPI Europe im Immobiliensektor von entscheidender Bedeutung.

Der Übergangplan von CPI Europe legt die zukünftigen Schritte fest, die notwendig sind, damit CPI Europe bis 2050 die Treibhausgasemissionen auf null senken können. Darüber hinaus steht der Plan im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimagipfels und dem im Europäischen Green Deal festgelegten Rechtsrahmen der EU. Die Analyse und die anschließende Darstellung der Emissionsquellen basierten auf der Logik des Greenhouse Gas Protocol. Der Übergangplan inkl. des Basisjahres 2019 von CPI Europe bezieht sich auf die gesamte Gruppe.

Die Mengen der Treibhausgasemissionen basieren auf einer Studie, die von der NUS Consulting Group UK für das Geschäftsjahr 2019 durchgeführt wurde. Sie spiegelt eine eingehende Analyse der Treibhausgasemissionen von CPI Europe wider und dient als Grundlage für weitere Überlegungen. Obwohl CPI Europe auf Grund gruppeninterner Transaktionen mit der CPI Property Group in den Jahren 2022 und 2023 einen erheblichen Größenanstieg verzeichnete, bleiben die auf der NUS-Studie basierenden Maßnahmen und Wege weiterhin gültig. Die Pläne zur Emissionsreduzierung werden als prozentuale Reduzierung im Vergleich zum Basisjahr 2019 festgelegt.

Im Rahmen dieses Übergangsplans wurden detaillierte Maßnahmen definiert, die in den nächsten Jahren in die Unternehmensstrategie einfließen werden. Einige dieser Maßnahmen werden bereits umgesetzt. In Bezug auf fossile Brennstoffe wurde ein Ersatz der bestehenden Gasheizsysteme durch klimafreundliche Alternativen festgelegt.

Zur Bestimmung der Ziele wurden die Dekarbonisierungspfade des CRREM-Projekts herangezogen. Diese sind auf das 2050-Ziel der Europäischen Union abgestimmt. Für die einzelnen Emissionsquellen wurden Maßnahmen zur Reduzierung dieser Emissionen definiert. Bei der Bestimmung der quantitativen Reduzierung wurde auf das technisch Machbare für CPI Europe und auf die Dekarbonisierungsziele der Science Based Target Initiative (SBTi) Bezug genommen.

(E1-1-03 bis E1-1\_04)

Als eine der Schlüsselmaßnahmen zur Reduzierung der Emissionen aus Scope 1 wurde die Verbesserung von Gebäudekomponenten identifiziert. Dies erfolgt hauptsächlich im Rahmen des regelmäßigen Austauschs der Gebäudekomponenten. Hauptbereiche sind der Austausch von Gasheizungen durch vorzugsweise Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik und die Verbesserung von HLK-Anlagen. In Bezug auf die Emissionen von Scope 2 wurde ein erheblicher Teil der erforderlichen Maßnahmen bereits umgesetzt. Die Beschaffung von Ökostrom und der Abschluss von PPAs sind die wichtigsten Maßnahmen. Der größte Teil der Emissionen in der CPI Europe entfällt auf brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten im Scope 3, die auf den Energieverbrauch der Mieter zurückzuführen sind. Um diese Emissionen zu reduzieren, wurde ein mehrstufiger Plan zur Digitalisierung der Gebäude umgesetzt und die Mieter der CPI Europe dabei unterstützt, ihren Energieverbrauch zu senken und ihre Rentabilität zu steigern.

(E1-1\_05 bis E1-1-06)

Auf der Grundlage der aktuellen Maßnahmen und Kostenschätzungen wird der Investitionsbedarf (CapEx) für die Umsetzung des Übergangsplans für den Klimaschutz auf EUR 255,5 Mio. bis EUR 424,0 Mio. geschätzt. Der Großteil dieses Finanzierungsbedarfs ist bereits durch Instandhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren abgedeckt.

Die für die Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahmen erforderlichen Ausgaben (sowohl Betriebs- als auch Investitionsausgaben) hängen hauptsächlich von der Technologie ab. Technologie ist entscheidend für den Umstieg auf erneuerbare Energien, für Energieeffizienz, aber auch für neue Entwicklungen. Daher werden erhebliche Investitionsausgaben erforderlich sein (Umstellung auf kohlenstoffarme Emissionstechnologie, thermische Verbesserungen der Gebäude). Ein weiterer bedeutender Ausgabenposten (hauptsächlich Betriebsausgaben) ist mit der Umstellung von fossilen Brennstoffen und nicht erneuerbarem Strom auf erneuerbare Quellen verbunden.

| <b>Geschätzte Gesamtinvestitionskosten</b> | <b>Minimum in EUR</b> | <b>Maximum in EUR</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Scope 1                                    | 219.862.447           | 348.769.798           |
| Scope 2                                    | 31.085.892            | 67.085.892            |
| Scope 3                                    | 4.600.000             | 8.220.000             |
| Geschätzte Gesamtinvestitionskosten        | 255.548.339           | 424.075.690           |

Im Bereich der Scope-1-Emissionen machen die Maßnahmen zum Austausch bestehender Gasheizungen, thermische Gebäudesanierungen und effizientere HLK-Anlagen einen Betrag zwischen EUR 219,9 Mio. und EUR 348,8 Mio. aus. Die Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen in Scope 2, die durch den weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen erreicht werden sollen, werden auf EUR 31,0 Mio. bis 67,1 Mio. geschätzt. Für Digitalisierungsmaßnahmen im Bereich der Scope-3-Maßnahmen sind im ersten Schritt Kosten von EUR 4,6 bis 8,2 Mio. vorgesehen.

(E1-1\_07)

Auf Grund der hohen Unsicherheit bei den Berechnungsmethoden und mangelnder Rahmenbedingungen oder Richtlinien wurden die genauen gebundenen Treibhausgasemissionen der wichtigsten Vermögenswerte nicht berechnet.

Die Gebäude sind für eine Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren ausgelegt, aber in Wirklichkeit ist ihre Lebensdauer viel länger, und während dieser Lebensdauer sorgt das technologische System für ein gewisses Maß an Emissionen durch ihre kontinuierliche Weiterentwicklung und Nutzung.

Es wurden bereits Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen festgelegt, die auf der Installation kohlenstoffarmer oder kohlenstofffreier Technologien und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen basieren. Diese Maßnahmen können die Treibhausgasemissionen reduzieren, da Projekte, die keine Treibhausgasemissionen verursachen, keine kohlenstoffgebundenen Treibhausgasemissionen aufweisen.

(E1-1\_08)

Eines der Ziele der CPI Group ist es, die Taxonomie-Konformität der Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene im Laufe der Zeit zu erhöhen. Weitere Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Taxonomie“.

(E1-1\_12)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz der Gruppe legt verschiedene Ziele und Strategien fest, die darauf abzielen, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens zu reduzieren. Unser Hauptaugenmerk wird im Jahr 2025 und bis in die 2030er Jahre darauf liegen, die Emissionen direkt zu reduzieren, anstatt sich auf Ausgleichsmaßnahmen zu verlassen.

(E1-1-13)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz wird von klimabedingten Risiken und Chancen beeinflusst. In Anbetracht der individuellen Grenzen und Möglichkeiten unseres Unternehmens haben wir unsere Nachhaltigkeitsziele so gestaltet, dass sie sowohl ehrgeizig als auch erreichbar sind. Dieses Engagement erstreckt sich über unsere gesamte Wertschöpfungskette und basiert auf einer umfassenden doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Dieser Prozess identifiziert und priorisiert die ESG-Themen, die für unsere Stakeholder und potenzielle geschäftliche Auswirkungen am relevantesten sind, und richtet unsere Strategie an den Erwartungen der Stakeholder und den umfassenderen gesellschaftlichen Zielen aus. Mit diesem Ansatz wollen wir einen dauerhaften Mehrwert für unsere Stakeholder schaffen und zu einer nachhaltigen Zukunft beitragen.

Die im Übergangsplan definierten Maßnahmen wurden als strategische Ziele in den Budgetierungsprozess des Unternehmens für die kommenden Jahre aufgenommen. Das Unternehmen investiert jedes Jahr erhebliche Summen in die Instandhaltung seines Gebäudebestands. Der bestehende Investitionsbedarf (CapEx) kann zu einem großen Teil durch diese jährlichen Budgetmittel gedeckt werden. Darüber hinaus ist die Umsetzung der meisten strategischen Ziele mit dem jeweils erforderlichen Austausch von Gebäudekomponenten geplant.

(E1-1-14)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz wurde vom ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats von CPI Europe genehmigt.

(E1-1-15)

Da der Übergangsplan im Jahr 2024 genehmigt wurde, wird die erste Evaluierung der Fortschritte im nächsten Berichtszeitraum erfolgen.

### **Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell**

(E1.SBM-3\_01 bis 07)

CPI Europe hat eine umfassende Bewertung der physischen Klimarisiken für alle Immobilien durchgeführt, sowohl auf Portfolioebene als auch auf Einzelgebäudebasis. Wir bewerten das Klimarisiko mit einem externen ESG-Software-Tool der Firma Climcycle, das speziell für diese Art von Bewertung entwickelt und validiert wurde.

Das Modul „Physische Klimarisiken“ der Plattform bewertet potenzielle Risiken durch die Analyse einer Reihe von Klimaszenarien unter Verwendung hochauflösender Prognosen und Daten aus validierten Quellen wie Copernicus und ISIMIP. Die Prognosen des Klimarisikomodells werden unter Verwendung von Open-Access-Datenquellen erstellt, wie im Gesetzestext der EU-Taxonomie empfohlen. Dazu gehören Dienste wie Copernicus, das die neuesten Erkenntnisse einsetzt. Derzeit kann das Tool 18 physische Risiken identifizieren, sowohl akute als auch chronische. Die Daten sind in unterschiedlichen Detailstufen zugänglich. Darüber hinaus umfasst jedes Risiko bis zu vier RCP-Szenarien mit Prognosen bis zum Jahr 2100.

Bei Aktivitäten mit einer prognostizierten Dauer von weniger als einem Jahrzehnt wird die Bewertung anhand von Klimaprognosen im am besten geeigneten Mindestmaßstab durchgeführt. Bei allen übrigen Aktivitäten wird die Bewertung mit der feinsten verfügbaren Auflösung durchgeführt, wobei modernste Klimaprognosen über das gesamte Spektrum zukünftiger Szenarien hinweg verwendet werden, die mit der erwarteten Lebensdauer der Aktivität übereinstimmen.

Dieses Modul identifiziert und bewertet systematisch physische Klimarisiken und bietet wertvolle Erkenntnisse für die Entwicklung wirksamer Strategien zur Reduzierung und Anpassung. Darüber hinaus ist dieses Tool so konzipiert, dass es den EU-Taxonomie-Vorschriften entspricht und Risiken auf der Grundlage von RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathway) bewertet, wodurch die Basis für langfristige Investitionsentscheidungen geschaffen wird.

Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen für die Jahre 2030 und 2050 auf der Grundlage der Anforderungen der ESRS-Verordnung (EU) 2021/1019, in der hervorgehoben wird, welche Risiken in unserem Portfolio häufig als hoch eingestuft werden. Die identifizierten Hauptrisiken waren Wasserstress, Hitzestress und Überschwemmungen von Flüssen. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude. Im Rahmen der individuellen Bewertung für jedes Objekt mit hohen Risiken werden mögliche Anpassungslösungen aufgeführt, die zur Risikominderung umgesetzt werden können. Diese Anpassungslösungen werden für jedes einzelne Objekt separat bewertet. Die Anpassungslösungen müssen innerhalb der nächsten fünf Jahre umgesetzt werden, um die Kriterien der EU-Taxonomie zu erfüllen.

## Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

### Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

#### Managementansatz

|  |   |
|--|---|
| <b>Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen</b> | (1) Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden<br>(2) Energieverbrauch<br>(3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe<br>(4) Mechanismus zur CO <sub>2</sub> -Bepreisung<br>(5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu Vertrauensverlust bei Investoren<br>(6) Unzureichende Anpassungslösungen  |
| <b>Konzepte (E1-2)</b>                               | Code of Business Ethics and Conduct<br>Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung<br>Group LCA policy<br>CPIPG GHG Recalculation Policy<br>Risk Management Strategie<br>Transition plan ESG  |
| <b>Ziele</b>   | Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,7 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019<br>Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024<br>Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10% bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019<br>Sukzessive Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene<br>Ausrichtung der Vergütung des Vorstands an ESG-Kriterien |
| <b>Maßnahmen</b>                                     | Detaillierte Beschreibung unter E1-3  |

#### (E1.IRO-1\_01-16)

Der Prozess zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen ist in ESRS 2 beschrieben, insbesondere im Abschnitt über die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Sowohl physische als auch klimabedingte Auswirkungen, Risiken und Chancen wurden berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind in der Tabelle „Wesentlichkeit und Ziel“ von ESRS 2, SBM-1, ausführlich beschrieben.

Die Gruppe hat klimabedingte Gefahren über die in ESRS 2 definierten kurz-, mittel- und langfristigen Zeitraum identifiziert und bewertet, und ob ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten diesen Gefahren ausgesetzt sein könnten. Dabei wurden sowohl chronische als auch akute klimabedingte Gefahren berücksichtigt. Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen, die aufzeigt, welche Risiken in unserem Portfolio häufig als hoch eingestuft werden. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude.

#### Die Gruppe hat folgende Risiken identifiziert und als nicht wesentlich eingestuft:

- Risiko von Betriebsunterbrechungen aufgrund extremer Wetterereignisse: Extreme Wetterereignisse führen zu Schäden an Gebäuden und beeinträchtigen deren Funktionalität. Beide Faktoren können erhebliche Kosten verursachen. Laut der Klimarisikoanalyse wurden Überschwemmungen als Hauptrisiken identifiziert. Unter den akuten und extremen bewerteten Risiken sind Überschwemmungen aufgrund der Nähe bestimmter Standorte zu Flüssen am häufigsten. Unsere Bewertung zeigt, dass sich 10 unserer Objekte in Gebieten mit hohem Hochwasserrisiko befinden. Dies entspricht einem Vermögenswert von EUR 187,7 Mio. (basierend auf dem Wert des Immobilienportfolios von 2024), wobei sich die meisten in der Tschechischen Republik, Österreich und Serbien befinden. 7 Gebäude mit Schwerpunkt in Slowenien, Kroatien und Italien sind dem Risiko starker Niederschläge ausgesetzt. Der Vermögenswert entspricht EUR 123,1 Mio. Zwei weitere Gebäude in der Tschechischen Republik und der Slowakei sind starkem Schneefall ausgesetzt. Diese haben

einen Wert von EUR 16,4 Mio., und ein Gebäude in der Tschechischen Republik ist durch Erdbeben gefährdet. Dieses hat einen Wert von EUR 2,6 Mio.

- Betriebskosten und Anpassungsmaßnahmen aufgrund chronischer Wetterbedingungen: Finanzielle Verluste können für das Unternehmen durch unnötig hohe Betriebskosten und durch den erheblichen Wertverlust der Immobilie entstehen. Laut der Klimarisikoanalyse wurden Wasser- und Hitzestress als Hauptrisiken identifiziert. Die Analyse zeigt, dass 20 unserer Gebäude in Rumänien in Gebieten mit einem hohen Risiko für Hitzestress liegen, was einem Portfoliowert von EUR 829,5 Mio. entspricht. Darüber hinaus wurden weitere Risiken im Zusammenhang mit chronischen Wetterbedingungen bewertet, wobei der Schwerpunkt auf Wasserknappheit lag. 24 Gebäude in Rumänien und Italien wurden als Gebäude mit hohem Risiko für Wasserknappheit identifiziert und haben einen Portfoliowert von EUR 996,6 Mio.

In den Analyseszenarien der repräsentativen Prognosepfade (RCPs) wurden die folgenden verwendet.

- RCP 2.6: Ein stringentes Minderungsszenario, das darauf abzielt, die globale Erwärmung möglichst unter 2 °C zu halten.
- RCP 4.5: Ein mittleres Szenario, das wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung von 3,0 °C führt.
- RCP 6.0: Die Temperaturprognosen gemäß RCP 6.0 beinhalten eine kontinuierliche globale Erwärmung, die zu einem Anstieg der globalen Temperatur um etwa 3–4 °C bis 2100 führt.
- RCP 8.5: Bei diesem Szenario, das oft als Szenario mit hohen Emissionen oder „Business as usual“-Szenario bezeichnet wird, wird bis 2100 ein Temperaturanstieg von etwa 4,3 °C im Vergleich zu den vorindustriellen Temperaturen erwartet.

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass es Unsicherheiten und Debatten über die Annahmen und Ergebnisse dieses Szenarios gibt. Die Auswirkungen dieser Szenarien werden pro Jahrzehnt bewertet.

Die Gruppe hat ihren Weg für die jeweiligen RCPs festgelegt:

- RCP 2.6: Verbesserung der Betriebseffizienz; energieeffiziente Investitionen; neue Entwicklungen, die der EU-Taxonomie und der Verordnung über Netto-Nullenergiegebäude entsprechen; Diversifizierung der Energiequellen; Reduzierung der Wasserintensität des Immobilienportfolios.
- RCP 4.5: Umstellung der Stromversorgung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Quellen; Diversifizierung der Energiequellen (Stromerzeugung vor Ort sowohl aus nicht erneuerbaren als auch aus erneuerbaren Quellen); Zusammenarbeit mit den Kunden, Information und Zusammenarbeit mit ihnen im Hinblick auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen; umfassende Einbeziehung unserer Lieferkette in unsere Umweltstrategie.
- RCP 6.0: Diversifizierung der Energiequellen durch Stromerzeugung vor Ort mithilfe erneuerbarer Energiequellen; Verbesserung der Zusammenarbeit mit Partnern in der gesamten Wertschöpfungskette – sowohl vor- als auch nachgelagert – zur gemeinsamen Reduzierung von Treibhausgasemissionen.
- RCP 8.0: Identifizierung von Schwerpunktstandorten, auf die wir uns in den nächsten Phasen konzentrieren werden, und Bewertung unserer Gebäude, ob sie direkt und/oder indirekt Auswirkungen verursachen können; Anpassungsmaßnahmen in unseren Gebäuden im Portfolio (Maßnahmen umfassen die Bereiche Wasser, Klima und Biodiversität); keine Kapital- oder Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Aktivitäten, die zur vermehrten Nutzung fossiler Brennstoffe beitragen.

Die ermittelten Szenarien sowie der grüne Investitionsbedarf werden bei den finanziellen Bewertungen im Rahmen der Risikobewertungen und -berechnungen berücksichtigt.

Die folgenden klimabezogenen Übergangsriskien und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe und entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt:

- Aktuelle und sich neu abzeichnende Regulierungen
- Technologie: CPI Europe befasst sich kontinuierlich mit Gebäudetechnologien, die darauf abzielen, die Umweltauswirkungen zu minimieren. Die Bewertung neuer Technologien ist Teil des Entscheidungsprozesses der Gruppe bei Sanierungen und Entwicklungen.

- Markt: Investoren konzentrieren sich zunehmend auf Investitionen in den Klimaschutz. Im Jahr 2022 entwickelte die CPI Property Group einen Rahmen für nachhaltige Finanzierungen, der sowohl einen Rahmen für Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug als auch einen Rahmen für „Green Bonds“ umfasst. Im Zuge dieses Rahmens hat sich die Gruppe verpflichtet, die Erlöse aus „Green Bonds“ zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender oder zukünftiger Projekte zu verwenden, die die Umweltauswirkungen des Immobilienportfolios der CPI Property Group minimieren und zu den Zielen der Gruppe zur Reduzierung der Klimaauswirkungen beitragen. Die Gruppe ist sich bewusst, dass das Management von Umweltrisiken direkte Auswirkungen auf den Wert ihres Portfolios haben kann.
- Reputation: CPI Europe ist der Ansicht, dass die geleisteten Umweltmaßnahmen für den Ruf der Gruppe auf dem Markt von wichtiger Bedeutung ist.

Diese Faktoren wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt, bei der die folgenden Risiken als wesentlich identifiziert wurden und in der Tabelle „Wesentlichkeiten und Ziele“ von ESRS 2, SBM-1 aufgeführt sind.

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Marktreputation und Anlegervertrauen
- Strafzahlungen
- Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen

## **E1–2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel**

Weitere Informationen finden Sie unter ESRS 2 MDR-P.

## **E1–3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten**

(E1-3\_01)

Gemäß dem Übergangsplan für den Klimaschutz der CPI Europe AG werden folgende Maßnahmen und Schritte durchgeführt, um die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern:

- Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial  
Schrittweiser Austausch der Haustechnikanlagen und Kühlschränke durch Produkte, die alternative Kühlmittel mit geringem oder keinem Treibhauspotenzial benötigen. Für das neue Kühlsystem in den Twin Towers in Wien wurde beispielsweise das natürliche Kältemittel Ammoniak (Treibhauspotenzial 0) verwendet.
- Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen  
Um die Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch stationäre Verbrennung zu verringern, wurden zwei Maßnahmen ermittelt. Erstens erfordert der technologische Wandel im Gebäudebetrieb den Austausch der vorhandenen Gasheizungen gegen Wärmepumpen. Ein solcher Austausch erfordert jedoch auch die Umsetzung anderer Baumaßnahmen, wie z. B. die Änderung des Durchmessers der Heizungsrohre. Daher könnten auch Zwischenlösungen wie die Umstellung auf eine erneuerbare Energiequelle wie Biomasse, Holz oder Pellets sinnvoll sein.
- Thermische Verbesserung der Gebäude  
Zukünftige Gebäude müssen deutlich höhere Standards in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen. Dies erfordert eine vollständige Sanierung bestehender Gebäude. Eine Wärmedämmung trägt wesentlich zu einem geringeren Energiebedarf und damit zu einem geringeren Heizbedarf bei, was wiederum einem geringeren Erdgasverbrauch entspricht.
- Umstellung auf Elektrofahrzeuge, die mit CO<sub>2</sub>-freiem Strom betrieben werden  
Die Automobilindustrie bietet inzwischen eine Vielzahl von batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen an, die in Kombination mit emissionsarmem Strom die Treibhausgasemissionen des Individualverkehrs erheblich reduzieren. Daher wird ein schneller Umstieg auf eine vollständig elektrifizierte Fahrzeugflotte vorgeschlagen. Dies ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen und einen schnellen Erfolg für den Plan zur Emissionsreduzierung.

- Umstellung auf CO<sub>2</sub>-freie Heizquellen durch Versorgungsunternehmen  
Wir verlassen uns auf die Bemühungen der Fernwärmeversorger, die Treibhausgasemissionen aus der Fernwärme zu reduzieren. Diese Versorger unterliegen den gleichen Vorschriften und müssen daher ebenfalls die Klimaziele erfüllen. Wir sind davon überzeugt, dass Fernwärme eine sinnvolle Energiequelle für städtische Gebiete ist, insbesondere wenn sie klimaneutral erzeugt wird.
- Grünstrombezug durch PPA  
Aufgrund der Preisverzerrungen am Strommarkt unter anderem durch den Krieg in der Ukraine und der Auslegung möglicher Regulierungen hat sich die CPI Europe für den Strombezug über PPAs entschieden. In Österreich wurde bereits ein PPA mit einem Kleinwasserkraftwerk zur Ergänzung der Eigenproduktion abgeschlossen. Neben dem Bezug von Grünstrom bietet das PPA auch Planungssicherheit in Bezug auf die Kostenentwicklung.
- Kauf von CO<sub>2</sub>-freiem Strom/Grünstrom vom Spot-Markt  
Aus strategischer Sicht ist es nicht das Ziel der CPI Europe, Strom für den Markt zu produzieren. Daher wird immer eine Restmenge am Markt zugekauft werden müssen. CPI Europe hat sich zum Ziel gesetzt, ab Ende 2024 nur noch Ökostrom zu beziehen. Eine Kompensation durch CO<sub>2</sub>-Zertifikate oder Herkunftsnachweise ist nicht mehr zulässig.
- Ausbau von PV-Anlagen auf CPI Europe Gebäuden  
Die NUS-Studie untersuchte auch das Potenzial für die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf Immobilien. Anhand der verfügbaren Dachflächen wurde ermittelt, dass auf Gruppenebene eine potenzielle Stromerzeugung von bis zu 130 GWh möglich ist. Der Gesamtstromverbrauch wurde zu diesem Zeitpunkt auf 236,2 GWh ermittelt, was bedeutet, dass rund 55 % des Stromverbrauchs auf Gruppenebene durch selbst erzeugten Ökostrom gedeckt werden können.
- Grüne Beschaffungspolitik  
Um die Emissionen von gekauften Waren und Dienstleistungen zu reduzieren, ist eine Änderung der Beschaffungspolitik erforderlich. Beschaffungsentscheidungen sollten auf Nachhaltigkeitskriterien basieren und nicht auf dem günstigsten Angebot. Der gesamte Lebenszyklus der beschafften Waren oder Dienstleistungen sollte unabhängig von der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

Folgende weitere Maßnahmen sollten umgesetzt werden, um Emissionen zu reduzieren

- Gekaufte Rohstoffe sollen aus Quellen mit geringen Treibhausgasemissionen stammen.
- Einkäufe bei Lieferanten, die sich zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen/Netto-Null-Zielen verpflichtet haben.
- Bevorzugung lokaler Lieferanten, um die mit dem Kauf von Waren und Dienstleistungen verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Lieferketten zu reduzieren.
- Kauf von Waren und Dienstleistungen, die über ein Nachhaltigkeitszertifikat verfügen.
- Berücksichtigung der Möglichkeit, Waren reparieren zu lassen. Reparaturen führen zu geringeren Treibhausgasemissionen als Neukäufe.
- Grüne Immobilienentwicklung  
Insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung besteht nicht nur die Notwendigkeit, Prozesse emissionsfrei zu gestalten, sondern auch die Produkte neu zu konzipieren. Dies ergibt sich auch vor dem Hintergrund gestiegener Anforderungen an die Emissionen und die Energieeffizienz von Gebäuden.

Folgende Schritte werden zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Betracht gezogen:

- Umsetzung der Richtlinie zur Lebenszyklusanalyse (LCA) für den Bau und Betrieb aller neuen Gewer Immobilien.
- Bei der Auswahl und Planung ist auf Materialien mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu achten. Beim Bau neuer Gebäude werden die höchsten verfügbaren Standards für CO<sub>2</sub>-arme Bauweise eingehalten.
- Beim Kauf neuer Gebäude oder der Renovierung bestehender Immobilien sind die höchsten verfügbaren Energieeffizienzstandards anzustreben.
- Bei der Beschaffung von Maschinen, technischer Ausrüstung und Fahrzeugen müssen die höchsten verfügbaren EU-/nationalen Energieeffizienzstandards eingehalten werden.

- Beim Kauf von Ausrüstung/Gebäuden sollten die Lebenszykluskosten/CO<sub>2</sub>-Emissionen/der Energieverbrauch im Vordergrund stehen, um sicherzustellen, dass die Beschaffung die effizienteste Option ist (auch wenn die Anschaffungskosten höher sind).
- Zusammenarbeit mit Mietern zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung  
Um den Großteil der Emissionen einzusparen, ist ein mehrjähriger Maßnahmenplan erforderlich. Die einzelnen Schritte werden im Folgenden vorgestellt:
  - Erfassung der tatsächlichen Verbrauchsdaten auf Mieterebene. Der erste Schritt besteht darin, den tatsächlichen Verbrauch von Betriebsmitteln zu erfassen. Dies geschieht mittels digitaler Erfassung (Smart Meter).
  - Umstellung der Betriebskostenumlage von m<sup>2</sup>-Schlüsseln auf verbrauchsabhängige Berechnung. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen Kosten der Verursachung auch dem entsprechenden Mieter in Rechnung gestellt werden.
  - Aktive Kommunikation der Verbrauchsdaten an den Mieter. Ziel ist es, ein Bewusstsein für den tatsächlichen Verbrauch zu schaffen. Mit relativ geringem Aufwand kann auch ein Benachrichtigungssystem für Betriebsfehler in der Haustechnik integriert werden. Der Vorteil für CPI Europe: Sinkende Betriebskosten bedeuten geringere Zuschüsse der Vermieter oder Potenzial für Mieterhöhungen.
  - Mieter in sanierten Gebäuden sollen einen nahezu emissionsfreien Betrieb der Gebäude erreichen, entsprechend den Anforderungen der EBPD.
- Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung  
Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen wurden ermittelt:
  - Sicherstellung, dass alle erforderlichen Transport- und Vertriebsdienstleistungen von Lieferanten mit einem Fuhrpark mit geringen/keinen CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen werden.
  - Bevorzugung von Lieferanten, die Biokraftstoffe oder kohlenstoffarme Kraftstoffe in ihrem Kraftstoffmix für Transport- und Vertriebsdienstleistungen verwenden.
  - Priorisierung von Vertriebsaktivitäten, bei denen vor Ort erneuerbare Elektrizität für die Lagerung gekaufter Waren in Lagern, Vertriebszentren und Einzelhandelsgeschäften genutzt wird, oder Beschaffung der erforderlichen Stromversorgung aus 100% erneuerbaren zertifizierten Energiequellen.
  - Strategische Standortwahl für neue Gebäude in der Nähe von Großkunden und Verbrauchszentren.
  - Reduzierung der Treibhausgasintensität (tCO<sub>2</sub>e/km) durch Verbesserung der Effizienz von Transportnetzen, Erhöhung der Hin- und Rückfahrten, der Ladekapazität und der Auslastungsfaktoren.
- Abfallreduzierung und Steigerung von Recycling/Kreislaufwirtschaft  
Zu den möglichen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen gehören:
  - Reduzierung der Abfallmenge durch die Einführung spezieller Abfallentsorgungsprogramme/Schulungen für Mitarbeiter, um die Wiederverwendungs- und Recyclingquoten in allen Gebäuden zu erhöhen.
  - Verbesserte Recycling- und Wiederverwendungsmaßnahmen in gewerblichen Gebäuden, um die Menge des auf Deponien entsorgten Abfalls zu reduzieren.
  - Durchführung von Abfallprüfungen im gesamten gewerblichen Portfolio, um Abfallströme zu optimieren, die Kontamination von Materialien zu reduzieren und Verbesserungen bei den Recyclingquoten/Deponien zu erzielen.
  - Bei der Beschaffung sicherstellen, dass Abfallentsorgungsunternehmen eine „deponiefreie“-Option anbieten, um die mit der Deponierung verbundenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
  - Registrierung von Gewerbeflächen bei Anbietern von Wiederverwendungstools/-software, damit überschüssige/nicht benötigte Produkte von lokalen Organisationen wiederverwendet werden können, wodurch die Notwendigkeit von Recycling/Entsorgung entfällt.

- Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel  
Zur Reduzierung der mit Geschäftsreisen verbundenen Emissionen sind folgende Maßnahmen denkbar:
  - Reduzierung des Bedarfs an Geschäftsreisen im gesamten Unternehmen (z.B. Förderung von Videokonferenzen und webbasierten Besprechungen als Alternative zu persönlichen Besprechungen, wo dies wirtschaftlich machbar ist)
  - Einführung einer aktualisierten Beschaffungsrichtlinie, die von allen Anbietern von Geschäftsreisen verlangt, ein verifiziertes Netto-Null-Ziel nachzuweisen.
  - Einführung einer unternehmensweiten Richtlinie, um die Installation und Verfügbarkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf dem Firmengelände sicherzustellen.
  - Förderung und Schaffung von Anreizen für emissionsärmere Reisemöglichkeiten (z.B. Zug statt Flugzeug), Einführung von Richtlinien zur Förderung von Anreizen für aktive Mobilität und öffentliche Verkehrsmittel für kürzere Fahrten zu Kundenterminen;
  - Bereitstellung von Optionen für aktive Mobilität/CO<sub>2</sub>-freie Optionen für Mitarbeiter zur Erledigung ihrer täglichen Aufgaben, die Reisen innerhalb der Region erfordern, z.B. Bereitstellung von Fahrrädern für Mitarbeiter, um zu Besprechungen/Geschäftsterminen innerhalb der Region zu fahren
- Arbeitsweg der Mitarbeiter
  - Sicherstellung, dass beim Kauf neuer Gewerbeimmobilien nachhaltige Reisemöglichkeiten für Mitarbeiter berücksichtigt werden, um die Pendelstrecken zu verkürzen, z.B. indem gefordert wird, dass sich die erworbenen Immobilien in der Nähe von Stadtzentren und öffentlichen Verkehrsmitteln befinden, um die durchschnittliche tägliche Pendelstrecke für Mitarbeiter zu begrenzen.
  - Optimierung der Nutzung aktiver/CO<sub>2</sub>-freier Reisemöglichkeiten durch Mitarbeiter und Vermeidung der Nutzung von Privatfahrzeugen für den täglichen Pendelverkehr, z.B. durch die Einführung von Parkrichtlinien und -gebühren im gesamten gewerblichen Portfolio, um CO<sub>2</sub>-freie Reisemöglichkeiten attraktiver zu machen.
  - Anreize und Unterstützung für unternehmensgeführte Programme zur verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bieten, z.B. Programme zur Förderung des Radfahrens zur Arbeit, „Jobticket“.
  - Evaluierung der Durchführbarkeit von Richtlinien und Initiativen für die Arbeit im Homeoffice (sofern wirtschaftlich machbar) und verstärkte Bereitstellung von Kommunikations- und Homeoffice-Tools, um den täglichen Arbeitsweg der Mitarbeiter zu reduzieren.
  - Bereitstellung einer CO<sub>2</sub>-freien/armen Verkehrsinfrastruktur für Mitarbeiter im gesamten Mobilitätsbereich (z.B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze).
  - Einführung von Unternehmensrichtlinien und -programmen zur Reduzierung von Autofahrten zur Arbeit mit nur einer Person an Bord, z.B. durch die Förderung von Fahrgemeinschaften.
- Fokus auf grüne Investitionen  
Als Maßnahmen zur Emissionsreduzierung in der Kategorie „Investitionen“ wurden folgende Punkte berücksichtigt:
  - Einführung von Richtlinien, um sicherzustellen, dass kommerzielle Investitionen nur in Unternehmen getätigt werden, deren Dekarbonisierungsziele mit dem Netto-Null-Ziel der CPI Europe bis 2050 übereinstimmen.
  - Alle Unternehmen, in die CPI Europe investiert, müssen regelmäßig ihre Scope-1- und Scope-2-Emissionen melden, um eine jährliche/kontinuierliche Dekarbonisierung nachzuweisen.
  - Zukünftige Investitionen zielen auf Unternehmen ab, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft direkt unterstützen und fördern.
  - Proaktives Engagement mit allen Unternehmen, um die Ausrichtung und Überprüfung mit der SBTi sicherzustellen.

(E1-3\_03, E1-3\_04)

Dekarbonisierungsmaßnahmen siehe nachfolgende Tabelle.

| Scope | Dekarbonisierungsmaßnahme   | Einheit                  | Baseline 2019  | Ziel 2030     | Ziel 2035     | Ziel 2040    | Ziel 2045    | Ziel 2050  |
|-------|---|--------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|
|       | <b>Gesamtemissionen</b>   | <b>t CO<sub>2</sub>e</b> | <b>321.950</b> | <b>55.827</b> | <b>13.615</b> | <b>6.490</b> | <b>1.710</b> | <b>345</b> |
| 1.1   | Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigerem Treibhauspotenzial           | t CO <sub>2</sub> e      | 5.709          | -1.019        | -3.164        | -4.880       | -5.294       | -5.570     |
| 1.2   | Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen  | t CO <sub>2</sub> e      |                | -1.156        | -1.220        | -1.272       | -1.284       | -1.284     |
| 1.2   | Thermische Verbesserung der Gebäude   | t CO <sub>2</sub> e      | 3.211          | -1.734        | -1.830        | -1.907       | -1.927       | -1.927     |
| 1.3   | Umstellung auf BEVs, die mit CO <sub>2</sub> -freiem Strom betrieben werden               | t CO <sub>2</sub> e      | 227            | -227          | -227          | -227         | -227         | -227       |
| 2.1   | Umstellung auf CO <sub>2</sub> -freie Heizquelle durch Dienstleister                      | t CO <sub>2</sub> e      | 6.254          | -3.127        | -3.909        | -4.534       | -6.254       | -6.254     |
| 2.2   | Eigene Stromerzeugung durch PV-Anlagen  | t CO <sub>2</sub> e      |                | -3.000        | -12.000       | -16.000      | -16.000      | -16.000    |
| 2.2   | Bezug von Ökostrom durch PPA  | t CO <sub>2</sub> e      |                | -250          | -1.000        | -2.500       | -7.500       | -10.000    |
|       |   | t CO <sub>2</sub> e      |                |               |               |              |              |            |
| 2.2   | Bezug von CO <sub>2</sub> -freiem Strom vom Markt   |                          | 42.499         | -39.024       | -29.274       | -23.774      | -18.999      | -16.499    |
| 3.1   | Umweltfreundliche Beschaffung   | t CO <sub>2</sub> e      | 9.086          | -7.269        | -8.632        | -8.995       | -9.086       | -9.086     |
| 3.2   | Umweltfreundliche Entwicklung   | t CO <sub>2</sub> e      | 24.208         | -19.366       | -21.787       | -21.787      | -22.998      | -24.087    |
| 3.3   | Zusammenarbeit mit Mietern zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung | t CO <sub>2</sub> e      | 205.076        | -167.616      | -200.974      | -204.256     | -205.076     | -205.076   |
| 3.3   | Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung                                 | t CO <sub>2</sub> e      | 16.532         | -14.879       | -15.705       | -16.367      | -16.532      | -16.532    |
| 3.4   | Umstellung auf grüne Energie  | t CO <sub>2</sub> e      | 28             | -14           | -25           | -25          | -28          | -28        |
| 3.5   | Steigerung des Recyclings/Kreislaufwirtschaft   | t CO <sub>2</sub> e      |                | -255          | -891          | -1.145       | -1.209       | -1.209     |
| 3.5   | Abfallreduzierung   | t CO <sub>2</sub> e      | 1.697          | -85           | -297          | -382         | -403         | -403       |
| 3.6   | Umstellung auf grüne Transportmittel  | t CO <sub>2</sub> e      | 281            | -267          | -267          | -267         | -281         | -281       |
| 3.7   | Jobticket, Fahrräder, ...   | t CO <sub>2</sub> e      | 1.020          | -714          | -1.010        | -1.020       | -1.020       | -1.020     |
| 3.15  | Schwerpunkt auf grüne Investitionen   | t CO <sub>2</sub> e      | 6.122          | -6.122        | -6.122        | -6.122       | -6.122       | -6.122     |

(E1-3\_05-08)

Die gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission erforderlichen Angaben finden Sie im Taxonomie-Kapitel dieser Erklärung.

## Kennzahlen und Ziele

### E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

(E1-4\_01)

Auf Gruppenebene wurden folgende Ziele festgelegt:

- Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 des Immobilienportfolios um 46,2% bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,7% bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Stromeinkauf aus 100% erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024
- Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10% bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

(E1-4\_02 bis 17)

Erreichte und erwartete THG Emissionsreduktionen von CPI Europe:

|  | Einheit             | Rückblick      |         |         | %    | Meilensteine und Zieljahre |        |                                  |
|--|---------------------|----------------|---------|---------|------|----------------------------|--------|----------------------------------|
|  |                     | Basisjahr 2019 | 2023    | 2024    |      | 2025                       | 2030   | Jährliches % Ziel/Basisjahr in % |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                  |                     |                |         |         |      |                            |        |                                  |
| Scope-1-THG-Bruttoemissionen                   | t CO <sub>2</sub> e | 9.147          | 18.714  | 17.686  | -5,5 | 8.494                      | 5.011  | -4,1                             |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>                  |                     |                |         |         |      |                            |        |                                  |
| Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen  | t CO <sub>2</sub> e | 51.585         | 15.567  | 20.911  | 34,3 | n/a                        | n/a    | n/a                              |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen     | t CO <sub>2</sub> e | 48.753         | 15.517  | 22.615  | 45,7 | 9.237                      | 3.352  | -8,5                             |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen</b>     |                     |                |         |         |      |                            |        |                                  |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen | t CO <sub>2</sub> e | 264.049        | 182.004 | 216.864 | 19,5 | 255.775                    | 47.464 | -7,5                             |
| <b>Gesamte THG-Emissionen (marktbezogen)</b>   | t CO <sub>2</sub> e | 321.950        | 216.235 | 257.165 | 18,9 | 273.505                    | 55.827 | -7,5                             |

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden gemäß dem GHG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle berechnet. Die gemeldeten CO<sub>2</sub>-Emissionen stellen Bruttoemissionen dar. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFKW, PFC, SF<sub>6</sub> und NF<sub>3</sub>) wurden in der Berechnung berücksichtigt. Die Treibhausgasemissionen der Kategorie 3 umfassen alle Kategorien mit Ausnahme von 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 und 3.14. Die nicht berücksichtigten Bereiche wurden als nicht wesentlich für die CPI Europe eingestuft. Die Werte für das Basisjahr 2019 wurden aus den tatsächlichen Emissionen von CPI Europe auf der Grundlage der NUS-Studie abgeleitet.

(E1-4\_18)

Im Jahr 2023 wurde die Berichterstattung über Treibhausgase innerhalb der CPI Property Group, einschließlich CPI Europe, harmonisiert. Seitdem wird die Berechnung aller Umweltkennzahlen von der CPI Property Group durchgeführt. Aufgrund dieser Harmonisierung wurden einheitliche Umrechnungsfaktoren zur Berechnung der Emissionswerte des Vorjahres verwendet. Dies führt zu Abweichungen bei den bereits veröffentlichten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Seit 2018 arbeitet die CPI Property Group eng mit dem University Centre for Energy Efficient Buildings (UCEEB) der Tschechischen Technischen Universität in Prag (CTU) zusammen. UCEEB ist ein technischer Unterstützer und Berater der Gruppe und unterstützt die Gruppe bei der Festlegung und Quantifizierung der Umweltziele der Gruppe im Rahmen der langfristigen Strategie der Gruppe. Im Berichtszeitraum 2024 übernahm UCEEB die Datenkontrolle.

Die CPI Property Group (einschließlich CPI Europe) hat ein Environmental Impact Reporting Tool (ERT) für die Datenerfassung und deren Eingabe in die Datenbank entwickelt und kontinuierlich verbessert. Ziel der

CPI Property Group ist es, die Detailgenauigkeit, Richtigkeit und Qualität unserer Umweltleistungsberichte sicherzustellen. Das ERT ermöglicht die Konsolidierung aller umweltrelevanten Verbraucherdaten in der gesamten Gruppe und in allen ihren Segmenten, trotz der Vielfalt unseres Portfolios.

Das ERT ist so konzipiert, dass es mit Hilfe eines unabhängigen Dritten, der CI3-Organisation, in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll berichtet. Seit 2020 haben wir den Umfang der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung der Treibhausgasemissionen der Gruppe erweitert, und alle relevanten Kategorien des Scope 3 werden nun gemessen und offengelegt. Unsere Berichterstattung ist also mit dem GHG-Protokoll abgestimmt.

Datenbanklösungen wie das ERT-Tool ermöglichen die Überwachung der Umweltleistung der Gruppe durch größere Robustheit, Umfang (Aktivität und Geografie), Effizienz und Automatisierung. Zum Zweck der Auswertung wird Power BI eingesetzt, da sie die Leistung auf mehreren Ebenen (Standort, Segment, Region und Gruppe) regelmäßig verfolgen und analysieren, die Ergebnisse anhand von Zielen bewerten kann und dadurch geeignete Korrekturmaßnahmen gesetzt werden können. Power BI wurde auch für die Entwicklung von Kennzahlentabellen und Leistungsindikatoren gemäß den aktuellen Richtlinien der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verwendet.

Die Treibhausgasberichterstattung der CPI Property Group (einschließlich CPI Europe) wurde von CI2 als konform mit dem GHG Protocol Corporate Standard verifiziert. Seit 2019 arbeitet die Gruppe mit CI2 und seit 2021 mit dem Schwesterunternehmen CI3 zusammen. Das Unternehmen CI3 konzentriert sich auf Fragen im Zusammenhang mit dem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, dessen Berichterstattung, Überprüfung und Festlegung von Zielen. CI3 ist ein regionaler Partner für die CDP-Berichterstattung. Im Rahmen des Überprüfungsprozesses beriet CI3 hinsichtlich der Kompatibilität mit dem GHG Protocol Corporate Standard und der Kompatibilität mit den CDP-Berichtsstandards.

CI2 fungiert als Drittpartei und überwacht, überprüft und validiert unabhängig die THG-Offenlegungen und die angewandte Methodik der Gruppe. Als Ergebnis dieser Zusammenarbeit wurde der THG-Fußabdruck der CPI Property Group (einschließlich CPI Europe) verifiziert, gemäß den im GHG-Protokoll festgelegten Verfahren bestätigt und mit dem CI2-Konformitätszertifikat ausgezeichnet. Es wurden Empfehlungen und Leitfäden erstellt, die in die nachfolgende Umweltberichterstattung einfließen werden.

(E1-4\_20, E1-4\_21)

CPI Europe stellt sicher, dass das Basisjahr 2019 repräsentativ ist, indem sie es durch eine standardisierte Berechnungsmethode anpasst, die Portfolioänderungen berücksichtigt. Diese Methode beinhaltet auch die kontinuierliche Überwachung aller strukturellen Änderungen, um zu beurteilen, ob weitere Anpassungen des Basisjahres erforderlich sind.

Dies ermöglicht eine kontinuierliche Verfolgung des ursprünglichen Ziels unter Berücksichtigung von Portfolio- und Strukturänderungen. Dieser Prozess stellt sicher, dass die Fortschritte bei der Erreichung der Treibhausgasreduktionsziele konsistent bleiben und für reale Veränderungen innerhalb der Unternehmensaktivitäten und externe Einflüsse repräsentativ sind.

(E1-4\_22)

Das Ziel zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen von CPI Europe wurde auf wissenschaftlicher Grundlage entwickelt und steht im Einklang mit den Klimazielen des Pariser Abkommens, den globalen Temperaturanstieg gegenüber dem vorindustriellen Niveau auf 1,5 °C zu begrenzen.

Im Übergangsplan für den Klimaschutz von CPI Europe werden verschiedene Ziele und Strategien festgelegt, die darauf abzielen, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5 °C-Ziel des Pariser Abkommens aus Klimaschutzperspektive zu reduzieren:

- Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 des Immobilienportfolios um 73,9% bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 71,7% bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

Eine detaillierte Beschreibung unserer Dekarbonisierungsmaßnahmen finden Sie in Abschnitt E1-1 dieser Erklärung.

(E1-4\_24)

### Klimarisikoanalyse

Basierend auf den vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung hat die CPI Europe Klimarisikoanalysen gemäß E1.IRO-1\_01-16 durchgeführt.

## E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

(E1-5\_01 bis E1-5\_23)

### Energieverbrauch und Energiemix

| Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)  | Einheit    | Baseline       | Gesamt         |                | Österreich    |               |
|---|------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|   |            | 2019           | 2024           | 2023           | 2024          | 2023          |
| (1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen   | MWh        |                | 0              | 0              |               |               |
| (2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölzeugnissen   | MWh        | 2.112          | 447            | 759            | 51            | 99            |
| (3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas  | MWh        | 54.319         | 71.657         | 72.407         | 1.088         | 2.596         |
| (4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen  | MWh        |                | 0              | 0              |               |               |
| (5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen   | MWh        | 110.317        | 77.988         | 84.206         | 1.203         | 7.026         |
| (a) Strom   | MWh        | 79.516         | 21.014         | 17.665         | 29            |               |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        | 30.801         | 56.974         | 66.541         | 1.173         | 7.026         |
| <b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>  | <b>MWh</b> | <b>166.748</b> | <b>150.091</b> | <b>157.372</b> | <b>2.342</b>  | <b>9.721</b>  |
| Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 93             | 47,1           | 48,9           | 69,0          | 46,9          |
| <b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>  | <b>MWh</b> |                | <b>13.388</b>  | <b>3.630</b>   | <b>0</b>      |               |
| Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          |                | 4,2            | 1              | 0,0           |               |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>593.649</b> | <b>229.239</b> | <b>205.483</b> | <b>11.484</b> | <b>15.164</b> |
| (8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) | MWh        |                | 0              | 0              |               |               |
| (9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen   | MWh        | 11.948         | 152.267        | 160.002        | 1.032         | 11.002        |
| (a) Strom   | MWh        | 11.948         | 152.044        | 158.795        | 809           | 11.002        |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        |                | 223            | 1.207          | 223           |               |
| (10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt  | MWh        | 639            | 2.726          | 793            | 21            | 15            |
| <b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>  | <b>MWh</b> | <b>12.588</b>  | <b>154.993</b> | <b>160.795</b> | <b>1.053</b>  | <b>11.017</b> |
| Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch  | %          | 7,0            | 48,7           | 50,0           | 31,0          | 53,1          |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>23.147</b>  | <b>227.257</b> | <b>220.543</b> | <b>1.560</b>  | <b>5.863</b>  |
| <b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>  | <b>MWh</b> | <b>796.131</b> | <b>318.472</b> | <b>321.797</b> | <b>3.395</b>  | <b>20.738</b> |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>  | <b>MWh</b> |                | <b>774.968</b> | <b>747.824</b> | <b>16.440</b> | <b>41.765</b> |
| Erzeugung nicht erneuerbarer Energie  | MWh        | 402            | 0              | 221            |               |               |
| Erzeugung erneuerbarer Energie  | MWh        | 730            | 5.167          | 1.622          | 1.707         | 669           |

| Energieintensität   | Einheit                  | Baseline     | Gesamt       |              | Österreich   |              |
|---|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   |                          | 2019         | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b> | <b>MWh/MEUR</b>          | <b>1.380</b> | <b>877</b>   | <b>936</b>   | <b>795</b>   | <b>910</b>   |
| Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren <sup>1</sup>   | MEUR                     | 577          | 883,5        | 798,7        | 20,7         | 45,9         |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b>                           | <b>MWh/m<sup>2</sup></b> | <b>0</b>     | <b>0,213</b> | <b>0,212</b> | <b>0,164</b> | <b>0,211</b> |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>           | 2.881.528    | 3.636.086    | 3.531.030    | 100.231      | 198.138      |

<sup>1</sup> Der Nettoumsatz der S IMMO umfasst auch Umsätze aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss von CPI Europe als „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen werden.

| Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)  | Einheit    | Deutschland  |              | Polen         |                |
|---|------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
|   |            | 2024         | 2023         | 2024          | 2023           |
| (1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen   | MWh        |              |              |               |                |
| (2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen   | MWh        |              |              | 5             | 0              |
| (3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas  | MWh        |              |              | 2.515         | 2.697          |
| (4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen  | MWh        |              |              |               |                |
| (5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen   | MWh        |              |              | 16.798        | 29.820         |
| (a) Strom   | MWh        |              |              | 26            | 8.635          |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        |              |              | 16.773        | 21.184         |
| <b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>  | <b>MWh</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>19.318</b> | <b>32.517</b>  |
| Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          |              |              | 39,9          | 58,2           |
| <b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>  | <b>MWh</b> |              |              | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          |              |              | 0,0           | 0              |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>22.445</b> | <b>27.159</b>  |
| (8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) | MWh        |              |              |               |                |
| (9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen   | MWh        | 2.398        | 2.398        | 29.049        | 23.357         |
| (a) Strom   | MWh        | 2.398        | 2.398        | 29.049        | 23.357         |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        |              |              |               |                |
| (10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt  | MWh        | 41           | 41           |               |                |
| <b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>  | <b>MWh</b> | <b>2.439</b> | <b>2.439</b> | <b>29.049</b> | <b>23.357</b>  |
| Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch  | %          | 100,0        | 100,0        | 60,1          | 41,8           |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>5.446</b> | <b>5.446</b> | <b>22.118</b> | <b>18.040</b>  |
| <b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>  | <b>MWh</b> | <b>2.439</b> | <b>2.439</b> | <b>48.367</b> | <b>55.875</b>  |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>  | <b>MWh</b> | <b>7.886</b> | <b>7.886</b> | <b>92.930</b> | <b>101.074</b> |
| Erzeugung nicht erneuerbarer Energie  | MWh        |              |              |               |                |
| Erzeugung erneuerbarer Energie  | MWh        | 41           | 41           |               |                |

| Energieintensität  | Einheit            | Deutschland |        | Polen   |         |
|--|--------------------|-------------|--------|---------|---------|
|  |                    | 2024        | 2023   | 2024    | 2023    |
| Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren | MWh/MEUR           | 328         | 338    | 911     | 1.020   |
| "Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"   | MEUR               | 24,1        | 23,3   | 102,0   | 99,1    |
| Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche  | MWh/m <sup>2</sup> | 0,090       | 0,090  | 0,220   | 0,228   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche  | m <sup>2</sup>     | 88.100      | 88.100 | 422.052 | 444.081 |

| Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)  | Einheit    | Tschechien    |               | Ungarn        |               |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   |            | 2024          | 2023          | 2024          | 2023          |
| (1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen   | MWh        |               |               |               |               |
| (2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen   | MWh        | 3             |               | 0             |               |
| (3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas  | MWh        | 7.798         | 6.240         | 278           | 382           |
| (4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen  | MWh        |               |               |               |               |
| (5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen   | MWh        | 8.872         | 3.505         |               |               |
| (a) Strom   | MWh        | 4.743         | 274           |               |               |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        | 4.130         | 3.231         |               |               |
| <b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>  | <b>MWh</b> | <b>16.674</b> | <b>9.745</b>  | <b>279</b>    | <b>382</b>    |
| Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 75,7          | 54,5          | 10,7          | 8,9           |
| <b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>  | <b>MWh</b> | <b>3.162</b>  | <b>161</b>    |               |               |
| Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 14,4          | 1             |               |               |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>43.515</b> | <b>16.266</b> | <b>5.350</b>  | <b>4.482</b>  |
| (8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) | MWh        |               |               |               |               |
| (9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen   | MWh        | 2.020         | 7.918         | 2.221         | 3.912         |
| (a) Strom   | MWh        | 2.020         | 7.918         | 2.221         | 2.705         |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        |               |               |               | 1.207         |
| (10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt  | MWh        | 170           | 53            | 99            |               |
| <b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>  | <b>MWh</b> | <b>2.190</b>  | <b>7.971</b>  | <b>2.320</b>  | <b>3.912</b>  |
| Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch  | %          | 9,9           | 44,6          | 89,3          | 91,1          |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>4.697</b>  | <b>14.621</b> | <b>20.843</b> | <b>21.344</b> |
| <b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>  | <b>MWh</b> | <b>22.026</b> | <b>17.877</b> | <b>2.599</b>  | <b>4.295</b>  |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>  | <b>MWh</b> | <b>70.238</b> | <b>48.764</b> | <b>28.792</b> | <b>30.120</b> |
| Erzeugung nicht erneuerbarer Energie  | MWh        | 170           | 53            | 99            |               |
| Erzeugung erneuerbarer Energie  | MWh        |               |               |               |               |

| Energieintensität   | Einheit                  | Tschechien   |              | Ungarn       |              |
|---|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   |                          | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b> | <b>MWh/MEUR</b>          | <b>857</b>   | <b>871</b>   | <b>847</b>   | <b>863</b>   |
| "Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"  | MEUR                     | 81,9         | 56,0         | 34,0         | 34,9         |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b>                           | <b>MWh/m<sup>2</sup></b> | <b>0,185</b> | <b>0,173</b> | <b>0,176</b> | <b>0,190</b> |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>           | 380.387      | 281.819      | 163.269      | 158.174      |

| Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)  | Einheit    | Rumänien       |                | Slowakei      |               |
|---|------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|   |            | 2024           | 2023           | 2024          | 2023          |
| (1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen   | MWh        | 0              | 0              |               |               |
| (2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen   | MWh        | 0              | 0              | 33            | 8             |
| (3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas  | MWh        | 2.298          | 3.500          | 4.236         | 4.581         |
| (4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen  | MWh        | 0              | 0              |               |               |
| (5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen   | MWh        | 0              | 4.291          | 8.401         | 6.353         |
| (a) Strom   | MWh        | 0              | 3.924          | 2.779         | 593           |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        | 0              | 367            | 5.622         | 5.760         |
| <b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>  | <b>MWh</b> | <b>2.298</b>   | <b>7.790</b>   | <b>12.670</b> | <b>10.942</b> |
| Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 4,3            | 15,6           | 44,6          | 36,0          |
| <b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>  | <b>MWh</b> | <b>0</b>       | <b>975</b>     | <b>4.203</b>  | <b>898</b>    |
| Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 0,0            | 2              | 14,8          | 3             |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>26.150</b>  | <b>46.528</b>  | <b>24.133</b> | <b>13.970</b> |
| (8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) | MWh        | 0              | 0              |               |               |
| (9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen   | MWh        | 51.649         | 41.039         | 11.414        | 18.544        |
| (a) Strom   | MWh        | 51.649         | 41.039         | 11.414        | 18.544        |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        |                | 0              |               |               |
| (10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt  | MWh        | 0              | 0              | 136           |               |
| <b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>  | <b>MWh</b> | <b>51.649</b>  | <b>41.039</b>  | <b>11.549</b> | <b>18.544</b> |
| Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch  | %          | 95,7           | 82,4           | 40,6          | 61,0          |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>82.348</b>  | <b>69.311</b>  | <b>727</b>    | <b>11.369</b> |
| <b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>  | <b>MWh</b> | <b>53.947</b>  | <b>49.804</b>  | <b>28.422</b> | <b>30.384</b> |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>  | <b>MWh</b> | <b>162.446</b> | <b>165.643</b> | <b>53.282</b> | <b>55.724</b> |
| Erzeugung nicht erneuerbarer Energie  | MWh        |                | 0              |               | 0             |
| Erzeugung erneuerbarer Energie  | MWh        | 0              | 0              | 136           |               |

| Energieintensität   | Einheit         | Rumänien     |              | Slowakei     |              |
|---|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   |                 | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b> | <b>MWh/MEUR</b> | <b>1.762</b> | <b>1.882</b> | <b>1.040</b> | <b>1.065</b> |
| "Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"  | MEUR            | 92,2         | 88,0         | 51,3         | 52,3         |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b>                           | <b>MWh/m²</b>   | <b>0,442</b> | <b>0,452</b> | <b>0,204</b> | <b>0,211</b> |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m²              | 367.723      | 366.790      | 260.971      | 263.506      |

| Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)  | Einheit    | Adriatic      |               | S IMMO         |                |
|---|------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|   |            | 2024          | 2023          | 2024           | 2023           |
| (1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen   | MWh        |               |               | 0              | 0              |
| (2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölzeugnissen   | MWh        |               | 158           | 354            | 494            |
| (3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas  | MWh        | 1.973         | 2.958         | 51.470         | 49.452         |
| (4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen  | MWh        |               |               | 0              | 0              |
| (5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen   | MWh        | 799           | 1.680         | 41.914         | 31.531         |
| (a) Strom   | MWh        | 22            | 1.065         | 13.415         | 3.175          |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        | 777           | 616           | 28.499         | 28.356         |
| <b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>  | <b>MWh</b> | <b>2.772</b>  | <b>4.796</b>  | <b>93.738</b>  | <b>81.477</b>  |
| Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 45,2          | 59,7          | 62,0           | 61,6           |
| <b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>  | <b>MWh</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>6.023</b>   | <b>1.597</b>   |
| Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 0,0           | 0             | 4,0            | 1              |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>17.405</b> | <b>20.572</b> | <b>78.756</b>  | <b>61.342</b>  |
| (8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) | MWh        |               |               |                |                |
| (9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen   | MWh        | 1.972         | 2.811         | 50.511         | 49.020         |
| (a) Strom   | MWh        | 1.972         | 2.811         | 50.511         | 49.020         |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        |               |               |                |                |
| (10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt  | MWh        | 1.383         | 427           | 876            | 257            |
| <b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>  | <b>MWh</b> | <b>3.355</b>  | <b>3.238</b>  | <b>51.387</b>  | <b>49.277</b>  |
| Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch  | %          | 54,8          | 40,3          | 34,0           | 37,2           |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>35.979</b> | <b>26.811</b> | <b>53.538</b>  | <b>47.737</b>  |
| <b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>  | <b>MWh</b> | <b>6.128</b>  | <b>8.034</b>  | <b>151.149</b> | <b>132.351</b> |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>  | <b>MWh</b> | <b>59.512</b> | <b>55.418</b> | <b>283.442</b> | <b>241.430</b> |
| Erzeugung nicht erneuerbarer Energie  | MWh        |               |               | 0              | 221            |
| Erzeugung erneuerbarer Energie  | MWh        | 2.038         | 427           | 976            | 432            |

| Energieintensität   | Einheit                  | Adriatic     |              | S IMMO       |              |
|---|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   |                          | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren</b> | <b>MWh/MEUR</b>          | <b>848</b>   | <b>884</b>   | <b>696</b>   | <b>717</b>   |
| "Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"  | MEUR                     | 70,2         | 62,7         | 407,2        | 336,5        |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b>                           | <b>MWh/m<sup>2</sup></b> | <b>0,153</b> | <b>0,153</b> | <b>0,194</b> | <b>0,176</b> |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>           | 389.151      | 361.153      | 1.464.202    | 1.369.268    |

<sup>1</sup> Der Nettoumsatz der S IMMO umfasst auch Umsätze aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss von CPI Europe als „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen werden.

## Angewandte Methodik

### Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter und Mieter

Die Daten für den Wasser- und Energieverbrauch werden entweder direkt von den Wasser- und Energieversorgern oder von den Zählern oder von den Mietern erhoben, sofern diese in direkter Beziehung zu den Wasser- und Energieversorgern stehen. Wenn die Daten von den Mietern nicht zur Verfügung gestellt wurden, wurden sie auf der Grundlage gebäudespezifischer Vergleichswerte geschätzt. Der Energie- und Wasserverbrauch wird aufgeteilt in den Verbrauch innerhalb der Organisation (einschließlich des Verbrauchs im Zusammenhang mit dem eigenen Betrieb) und den Verbrauch außerhalb der Organisation (einschließlich des Verbrauchs im Zusammenhang mit unserer nachgelagerten Wertschöpfungskette, d. h. dem Verbrauch der Mieter).

## Energieverbrauch

Unser Ziel war es, für alle Verbrauchsarten (Kraftstoff, Strom, Fernwärme, Wasser) und den erzeugten Abfall tatsächliche Daten für den Zwölfmonatszeitraum zu verwenden. Zu diesem Zweck wurden automatisch übertragene Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Wenn keine vollständigen Daten verfügbar waren, wurde der Verbrauch anhand entsprechender Annahmen zum Gebäudetyp und zur vermietbaren Fläche geschätzt. Wenn keine Daten für das gesamte Jahr 2024 verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2023 verwendet. Der Energieverbrauch von Gebäuden, die im Laufe des Jahres erworben oder verkauft wurden, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

## Normalisierung

Für die Intensitätsindikatoren (Energieintensität, Wasserintensität, CO<sub>2</sub>-Intensität) wurde die Gesamtfläche der Gebäude als Referenzgröße verwendet. Zusätzlich zur Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des gesamten Jahres Teil des Portfolios waren, wurde die Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des Jahres gekauft oder verkauft wurden, auf monatlicher Basis normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht. Die berechnete Intensität enthält den Verbrauch, der wie oben beschrieben ermittelt wurde.

## E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

(E1-6\_01 bis E1-6\_04, E1-6\_07, E1-6\_09 bis E1-6\_13, E1-6\_33 bis E1-6\_34)

Im Jahr 2024 verzeichnen wir einen Reduzierung unserer Treibhausgasemissionen (marktbasiert) um 42 % im Vergleich zum Basisjahr 2019.

| THG-Emissionen  | Einheit             | Gesamt  |         |         |       | Österreich |       |   |
|---|---------------------|---------|---------|---------|-------|------------|-------|---|
|   |                     | 2019    | 2023    | 2024    | %     | 2023       | 2024  | % |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                             |                     |         |         |         |       |            |       |   |
| Scope-1-THG-Bruttoemissionen                              | t CO <sub>2</sub> e | 13.788  | 18.714  | 17.686  | -5,5  | n.a.       | 265   |   |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>                             |                     |         |         |         |       |            |       |   |
| Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen             | t CO <sub>2</sub> e | 39.999  | 15.567  | 20.911  | 34,3  | n.a.       | 78    |   |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen                | t CO <sub>2</sub> e | 42.601  | 15.517  | 22.615  | 45,7  | n.a.       | 27    |   |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasiert)</b> |                     |         |         |         |       |            |       |   |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen            | t CO <sub>2</sub> e | 317.472 | 147.773 | 176.563 | 19,5  | n.a.       | 1.283 |   |
| 1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen                 | t CO <sub>2</sub> e | 13.003  | 19.288  | 7.960   | -58,7 | n.a.       | 262   |   |
| 2. Kapitalgüter   | t CO <sub>2</sub> e | 28.938  | 8.965   | 16.393  | 82,9  | n.a.       | 276   |   |
| 3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten            | t CO <sub>2</sub> e | 258.525 | 101.216 | 120.665 | 19,2  | n.a.       | 605   |   |
| 4. Transport und Verteilung (vorgelagert)                 | t CO <sub>2</sub> e | 763     | 651     | 1.192   | 83,1  | n.a.       | 20    |   |
| 5. Abfall im Betrieb                                      | t CO <sub>2</sub> e | 12.788  | 12.124  | 15.243  | 25,7  | n.a.       | 28    |   |
| 6. Geschäftsreisen  | t CO <sub>2</sub> e | 788     | 91      | 70      | -22,5 | n.a.       | 5     |   |
| 7. Anfahrt der Arbeitnehmer                               | t CO <sub>2</sub> e | 300     | 154     | 566     | 267,8 | n.a.       | 71    |   |
| 8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter             | t CO <sub>2</sub> e | 0       | 0       | 843     | 0,0   | n.a.       | 0     |   |
| 9. Transport (nachgelagert)                               | t CO <sub>2</sub> e | 0       | n.a.    | n.a.    | n.a.  | n.a.       | n.a.  |   |
| 10. Verarbeitung verkaufter Güter                         | t CO <sub>2</sub> e | 0       | n.a.    | n.a.    | n.a.  | n.a.       | n.a.  |   |
| 11. Nutzung verkaufter Güter                              | t CO <sub>2</sub> e | 56      | 21      | 35      | 62,6  | n.a.       | 16    |   |
| 12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende | t CO <sub>2</sub> e | 0       | n.a.    | n.a.    | n.a.  | n.a.       | n.a.  |   |
| 13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter            | t CO <sub>2</sub> e | 1.569   | 4.725   | 13.045  | 176,1 | n.a.       | 0     |   |
| 14. Franchise   | t CO <sub>2</sub> e | 0       | 0       | 0       |       | n.a.       | 0     |   |
| 15. Investitionen   | t CO <sub>2</sub> e | 742     | 538     | 550     | 2,3   | n.a.       | 0     |   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                         | %                   | n.a.    | n.a.    | 74,2    |       | n.a.       | 67,0  |   |
| <b>THG-Emissionen insgesamt</b>                           |                     |         |         |         |       |            |       |   |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)                    | t CO <sub>2</sub> e | 356.038 | 172.007 | 203.744 | 18,5  | n.a.       | 2.192 |   |
| THG-Gesamtemissionen (marktbazogen)                       | t CO <sub>2</sub> e | 373.862 | 182.004 | 216.864 | 19,2  | n.a.       | 1.575 |   |

| THG-Intensität  | Einheit                            | Gesamt    |           |           |      | Österreich |         |   |
|---|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|------------|---------|---|
|   |                                    | 2019      | 2023      | 2024      | %    | 2023       | 2024    | % |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen                        | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | 617,0     | 215,4     | 230,6     | 7,1  | n.a.       | 106,1   |   |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen                           | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | 647,9     | 227,9     | 245,5     | 7,7  | n.a.       | 76,2    |   |
| Nettoeinnahmen  | MEUR                               | 577,1     | 798,7     | 883,5     | 10,6 | 45,9       | 20,7    |   |
| Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 0,116     | 0,049     | 0,056     | 15,0 | n.a.       | 0,022   |   |
| Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche  | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 0,122     | 0,052     | 0,060     | 15,7 | n.a.       | 0,016   |   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>                     | 3.057.070 | 3.531.030 | 3.636.086 | 3,0  | 198.138    | 100.231 |   |

<sup>1</sup> Der Nettoumsatz der S IMMO umfasst auch Umsätze aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss von CPI Europe als „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen werden.

| THG-Emissionen  | Einheit             | Deutschland |       |   | Polen |        |   |
|---|---------------------|-------------|-------|---|-------|--------|---|
|   |                     | 2023        | 2024  | % | 2023  | 2024   | % |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                               |                     |             |       |   |       |        |   |
| Scope-1-THG-Bruttoemissionen                                | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 30    |   | n.a.  | 1.437  |   |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>                               |                     |             |       |   |       |        |   |
| Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0     |   | n.a.  | 1.107  |   |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen                  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0     |   | n.a.  | 1.107  |   |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasierend)</b> |                     |             |       |   |       |        |   |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 1.338 |   | n.a.  | 20.655 |   |
| 1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen                   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 467   |   | n.a.  | 861    |   |
| 2. Kapitalgüter   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 552   |   | n.a.  | 183    |   |
| 3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 169   |   | n.a.  | 18.627 |   |
| 4. Transport und Verteilung (vorgelagert)                   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 40    |   | n.a.  | 13     |   |
| 5. Abfall im Betrieb  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 101   |   | n.a.  | 970    |   |
| 6. Geschäftsreisen  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0,54  |   | n.a.  | 0      |   |
| 7. Anfahrt der Arbeitnehmer                                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 8     |   | n.a.  | 0      |   |
| 8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0     |   | n.a.  | 0      |   |
| 9. Transport (nachgelagert)                                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | n.a.  |   | n.a.  | n.a.   |   |
| 10. Verarbeitung verkaufter Güter                           | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | n.a.  |   | n.a.  | n.a.   |   |
| 11. Nutzung verkaufter Güter                                | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0     |   | n.a.  | 0      |   |
| 12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | n.a.  |   | n.a.  | n.a.   |   |
| 13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0     |   | n.a.  | 0      |   |
| 14. Franchise   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0     |   | n.a.  | 0      |   |
| 15. Investitionen   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 0     |   | n.a.  | 0      |   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                           | %                   | n.a.        | 81,8  |   | n.a.  | 67,3   |   |
| <b>THG-Emissionen insgesamt</b>                             |                     |             |       |   |       |        |   |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)                      | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 1.368 |   | n.a.  | 22.718 |   |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)                         | t CO <sub>2</sub> e | n.a.        | 1.368 |   | n.a.  | 23.199 |   |

| THG-Intensität  | Einheit                            | Deutschland |        |   | Polen   |         |   |
|---|------------------------------------|-------------|--------|---|---------|---------|---|
|   |                                    | 2023        | 2024   | % | 2023    | 2024    | % |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen                        | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.        | 56,9   |   | n.a.    | 222,7   |   |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen                           | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.        | 56,9   |   | n.a.    | 227,4   |   |
| Nettoeinnahmen  | MEUR                               | 23,3        | 24,1   |   | 99,1    | 102,0   |   |
| Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.        | 0,0    |   | n.a.    | 0,1     |   |
| Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche  | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.        | 0,0    |   | n.a.    | 0,1     |   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>                     | 88.100      | 88.100 |   | 444.081 | 422.052 |   |

| THG-Emissionen  | Einheit             | Tschechien |        |   | Ungarn |                 |   |
|---|---------------------|------------|--------|---|--------|-----------------|---|
|   |                     | 2023       | 2024   | % | 2023   | 2024            | % |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                             |                     |            |        |   |        |                 |   |
| Scope-1-THG-Bruttoemissionen                              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 1.754  |   | n.a.   | 139,01318<br>41 |   |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>                             |                     |            |        |   |        |                 |   |
| Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen             | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 4.944  |   | n.a.   |                 |   |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen                | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 5.434  |   | n.a.   |                 |   |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasiert)</b> |                     |            |        |   |        |                 |   |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen            | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 35.276 |   | n.a.   | 2.832           |   |
| 1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 630    |   | n.a.   | 257             |   |
| 2. Kapitalgüter   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 757    |   | n.a.   | 94              |   |
| 3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten            | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 24.333 |   | n.a.   | 1.922           |   |
| 4. Transport und Verteilung (vorgelagert)                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 55     |   | n.a.   | 7               |   |
| 5. Abfall im Betrieb                                      | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 907    |   | n.a.   | 552             |   |
| 6. Geschäftsreisen  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 0      |   | n.a.   | 0               |   |
| 7. Anfahrt der Arbeitnehmer                               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 0      |   | n.a.   | 0               |   |
| 8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter             | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 0      |   | n.a.   | 0               |   |
| 9. Transport (nachgelagert)                               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | n.a.   |   | n.a.   | n.a.            |   |
| 10. Verarbeitung verkaufter Güter                         | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | n.a.   |   | n.a.   | n.a.            |   |
| 11. Nutzung verkaufter Güter                              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 0      |   | n.a.   | 0               |   |
| 12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | n.a.   |   | n.a.   | n.a.            |   |
| 13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter            | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 8.594  |   | n.a.   | 0               |   |
| 14. Franchise   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 0      |   | n.a.   | 0               |   |
| 15. Investitionen   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 0      |   | n.a.   | 0               |   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                         | %                   | n.a.       | 81,9   |   | n.a.   | 90,6            |   |
| <b>THG-Emissionen insgesamt</b>                           |                     |            |        |   |        |                 |   |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)                    | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 41.502 |   | n.a.   | 2.971           |   |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)                       | t CO <sub>2</sub> e | n.a.       | 42.463 |   | n.a.   | 2.971           |   |

| THG-Intensität  | Einheit                            | Tschechien |         |         | Ungarn |         |         |
|---|------------------------------------|------------|---------|---------|--------|---------|---------|
|   |                                    | 2023       | 2024    | %       | 2023   | 2024    | %       |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen                        | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.       | n.a.    | 506,5   |        | n.a.    | 87,4    |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen                           | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.       | n.a.    | 518,3   |        | n.a.    | 87,4    |
| Nettoeinnahmen  | MEUR                               | n.a.       | 56,0    | 81,9    |        | 34,9    | 34,0    |
| Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.       | n.a.    | 0,1     |        | n.a.    | 0,0     |
| Gesamte THG-Emissionen (marktbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche    | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.       | n.a.    | 0,1     |        | n.a.    | 0,0     |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>                     | n.a.       | 281.819 | 380.387 |        | 158.174 | 163.269 |

| THG-Emissionen  | Einheit             | Rumänien |        |   | Slowakei |        |   |
|---|---------------------|----------|--------|---|----------|--------|---|
|   |                     | 2023     | 2024   | % | 2023     | 2024   | % |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                               |                     |          |        |   |          |        |   |
| Scope-1-THG-Bruttoemissionen                                | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 775    |   | n.a.     | 962    |   |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>                               |                     |          |        |   |          |        |   |
| Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 2.491  |   |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen                  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 2.862  |   |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasierend)</b> |                     |          |        |   |          |        |   |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 14.010 |   | n.a.     | 11.149 |   |
| 1. Einge kaufte Güter und Dienstleistungen                  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 843    |   | n.a.     | 104    |   |
| 2. Kapitalgüter   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 1.823  |   | n.a.     | 10     |   |
| 3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 9.855  |   | n.a.     | 7.052  |   |
| 4. Transport und Verteilung (vorgelagert)                   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 132    |   | n.a.     | 1      |   |
| 5. Abfall im Betrieb  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 1.357  |   | n.a.     | 769    |   |
| 6. Geschäftsreisen  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 0      |   |
| 7. Anfahrt der Arbeitnehmer                                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 0      |   |
| 8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 0      |   |
| 9. Transport (nachgelagert)                                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | n.a.   |   | n.a.     | n.a.   |   |
| 10. Verarbeitung verkaufter Güter                           | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | n.a.   |   | n.a.     | n.a.   |   |
| 11. Nutzung verkaufter Güter                                | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 0      |   |
| 12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | n.a.   |   | n.a.     | n.a.   |   |
| 13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 3.212  |   |
| 14. Franchise   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 0      |   |
| 15. Investitionen   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | n.a.     | 0      |   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                           | %                   | n.a.     | 78,6   |   | n.a.     | 86,7   |   |
| <b>THG-Emissionen insgesamt</b>                             |                     |          |        |   |          |        |   |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)                      | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 14.785 |   | n.a.     | 13.602 |   |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)                         | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 14.785 |   | n.a.     | 14.973 |   |

| THG-Intensität  | Einheit                            | Rumänien |         |   | Slowakei |         |   |
|---|------------------------------------|----------|---------|---|----------|---------|---|
|   |                                    | 2023     | 2024    | % | 2023     | 2024    | % |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen                        | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.     | 160,4   |   | n.a.     | 265,4   |   |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen                           | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.     | 160,4   |   | n.a.     | 292,1   |   |
| Nettoeinnahmen  | MEUR                               | 88,0     | 92,2    |   | 52,3     | 51,3    |   |
| Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.     | 0,0     |   | n.a.     | 0,1     |   |
| Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche  | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.     | 0,0     |   | n.a.     | 0,1     |   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>                     | 366.790  | 367.723 |   | 263.506  | 260.971 |   |

| THG-Emissionen  | Einheit             | Adriatic |        |   | S IMMO |        |       |
|---|---------------------|----------|--------|---|--------|--------|-------|
|   |                     | 2023     | 2024   | % | 2023   | 2024   | %     |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                               |                     |          |        |   |        |        |       |
| Scope-1-THG-Bruttoemissionen                                | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 629    |   | 11.541 | 11.694 | 1,3   |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>                               |                     |          |        |   |        |        |       |
| Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 60     |   | 4.518  | 12.231 | 170,7 |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen                  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 203    |   | 5.873  | 12.982 | 121,0 |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasierend)</b> |                     |          |        |   |        |        |       |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 30.580 |   | 43.815 | 59.441 | 35,7  |
| 1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen                   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 556    |   | 3.555  | 3.980  | 12,0  |
| 2. Kapitalgüter   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 10.700 |   | 2.417  | 1.997  | -17,4 |
| 3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 11.669 |   | 32.715 | 46.433 | 41,9  |
| 4. Transport und Verteilung (vorgelagert)                   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 778    |   | 175    | 146    | -16,9 |
| 5. Abfall im Betrieb  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 6.860  |   | 3.150  | 3.697  | 17,4  |
| 6. Geschäftsreisen  | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | 74     | 65     | -11,9 |
| 7. Anfahrt der Arbeitnehmer                                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | 63     | 488    | 678,5 |
| 8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter               | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | 0      | 843    | n.a.  |
| 9. Transport (nachgelagert)                                 | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | n.a.   |   | n.a.   | n.a.   | n.a.  |
| 10. Verarbeitung verkaufter Güter                           | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | n.a.   |   | n.a.   | n.a.   | n.a.  |
| 11. Nutzung verkaufter Güter                                | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 16     |   | 2      | 2      | -14   |
| 12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | n.a.   |   | n.a.   | n.a.   | n.a.  |
| 13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter              | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | 1.124  | 1.239  | 10,2  |
| 14. Franchise   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | 0      | 0      | 0     |
| 15. Investitionen   | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 0      |   | 538    | 550    | 2,3   |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                           | %                   | n.a.     | 63     |   | n.a.   | 73,1   | n.a.  |
| <b>THG-Emissionen insgesamt</b>                             |                     |          |        |   |        |        |       |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)                      | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 30.101 |   | 47.907 | 74.504 | 55,5  |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)                         | t CO <sub>2</sub> e | n.a.     | 31.411 |   | 61.229 | 84.117 | 37,4  |

| THG-Intensität  | Einheit                            | Adriatic |         |   | S IMMO    |           |      |
|---|------------------------------------|----------|---------|---|-----------|-----------|------|
|   |                                    | 2023     | 2024    | % | 2023      | 2024      | %    |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen                        | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.     | 428,8   |   | 142,4     | 183,0     | 28,5 |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen                           | t CO <sub>2</sub> e/MEUR           | n.a.     | 447,5   |   | 182,0     | 206,6     | 13,5 |
| Nettoeinnahmen  | MEUR                               | 62,7     | 70,2    |   | 336,5     | 407,2     | 21,0 |
| Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.     | 0,1     |   | 0,0       | 0,1       | 45,4 |
| Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche  | t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | n.a.     | 0,1     |   | 0,0       | 0,1       | 28,5 |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche   | m <sup>2</sup>                     | 361.153  | 389.151 |   | 1.369.268 | 1.464.202 | 6,9  |

<sup>1</sup> Der Nettoumsatz der S IMMO umfasst auch Umsätze aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss von CPI Europe als „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen werden.

## Angewandte Methodik

### Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter und Mieter

Die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks basiert auf dem GHG Protocol Corporate Standard. Emissionen werden in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (CO<sub>2</sub>e) angegeben. Die CO<sub>2</sub>e-Werte für Strom und Fernwärme basieren auf Informationen der Energieversorger und öffentlich zugänglichen Quellen, einschließlich der europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) sowie der staatlichen Umrechnungsfaktoren des britischen Department for Energy Security. Daten für Scope 3 wurden mit den Emissionsfaktoren aus der Ademe Datenbank berechnet.

### Normalisierung

Nähere Informationen finden Sie in den Erläuterungen zu E1-5

(E1-6\_14)

Falls erforderlich, wurden die Angaben zu Umweltdaten für das Jahr 2023 auf der Grundlage aktualisierter Informationen überarbeitet, um Korrektheit und Konsistenz zu gewährleisten:

- Aufnahme von Gebäuden, die in den neuen Geltungsbereich der nichtfinanziellen Erklärung 2024 fallen wurden auch für 2023 berücksichtigt;
- Änderung des Verbrauchs oder der Bruttogeschossfläche einiger Gebäude auf Grund aktualisierter Informationen;
- Die Treibhausgasemissionsfaktoren wurden für 2023 gemäß den neuesten Informationen aktualisiert.

Um eine akkuratere Berichterstattung zu ermöglichen, wurde 2024 eine neue Berechnungsmethode angewendet, um die Emissionsfaktoren für Fernwärme besser zu bestimmen. Infolge dieser aktualisierten Methodik wurden erhebliche Veränderungen bei den Emissionsfaktoren für Fernwärme festgestellt. Um die Konsistenz bei der jährlichen Offenlegung der Treibhausgasemissionen zu gewährleisten, wurden die Änderungen der Emissionsfaktoren für Fernwärme rückwirkend auf das Jahr 2023 angewendet. Dies führte zu einem deutlichen Rückgang der Treibhausgaswerte für 2023, da niedrigere Emissionsfaktorwerte ermittelt wurden.

(E1-6\_15)

Im Jahr 2024 wurde der Umfang des Portfolios, das der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung von Umweltdaten unterliegt, wie folgt erweitert:

Entwicklungen sind bis zum ersten vollen Kalendermonat nach Inbetriebnahme eines Gebäudes vom Berichtsumfang ausgeschlossen.

Als größere Renovierung gilt jede Veränderung, die mehr als 50% der gesamten Gebäudefläche betrifft oder die Umsiedlung von mehr als 50% der regulären Gebäudenutzer erfordert. Bei einer größeren Renovierung werden die absoluten Verbrauchswerte einbezogen, während bei Intensitätsberechnungen die GLA-Werte proportional reduziert werden, um den tatsächlichen Zeitraum des Vollbetriebs im Jahr widerzuspiegeln. Außerdem sind in den ESRS-Tabellen Angaben zum Kraftstoffverbrauch von Firmenwagen, Geschäftsreisen, dem Arbeitsweg von Mitarbeiter und unserem proportionalen Anteil an den Emissionen von Kapitalbeteiligungen für Treibhausgase enthalten.

Im Jahr 2023 wurden die internen Wiederverkäufe von Gebäuden in unsere Berichterstattungsverfahren aufgenommen, um die Emissionen einzelnen Unternehmen genau zuzuordnen. Für die Berichterstattung im Jahr 2024 setzen wir dieses Verfahren der „internen Wiederverkäufe“ fort.

Die Definitionen in der Berichterstattung der Gruppe unterscheiden sich zwischen den Segmenten wie folgt:

- Retail, Büro und Wohnen werden auf der Grundlage der Bruttomietfläche („GLA“) gemeldet
- Hotels werden auf der Grundlage der Fläche gemeldet, die an Hotelbetreiber vermietet ist

Die Referenz-Brutto-Mietfläche wird für die abschließenden Berechnungen der Indikatoren verwendet und umfasst nicht nur die GLA der Immobilien, die das ganze Jahr über Teil des Portfolios waren, sondern auch die GLA der im Laufe des Jahres erworbenen/verkauften Gebäude, normalisiert auf Monatsbasis.

CPI Europe veröffentlicht jedes Kalenderjahr Umweltkennzahlen, einschließlich aller bis zum 28.02.2025 verfügbaren Daten. Bestimmte Informationen für das Jahr 2024 waren in diesem Zeitraum nicht verfügbar. Diese Informationen stammen aus dem Umweltbericht 2023 der Gruppe. Die Daten werden in den nachfolgenden Berichten aktualisiert, sobald sie verfügbar sind.

(E1-6\_16)

Die CPI Europe verwendet den operativen Ansatz zur Berechnung der Treibhausgasemissionen.

(E1-6\_18, E1-6\_21, E1-6\_23)

Im Jahr 2024 wurde 18 PV-Anlagen mit einer Leistung von 7.339 kWp fertig installiert. In Summe sind nun 33 PV Anlagen mit einer Kapazität von mehr als 12.600 kWp in Betrieb. In Österreich, Ungarn, Rumänien, Serbien Kroatien und Tschechien wird Strom aus erneuerbaren Energien mit einer jährlichen Produktion von 5.152 MWh erzeugt, was einer Vermeidung von 1.747 t CO<sub>2</sub>e im Jahr 2024 entspricht.

Der Kauf von Ökostrom über Ökostromverträge unter Verwendung von Herkunftsnachweisen ging im Jahr 2024 zurück, da für das Portfolio in der Tschechischen Republik und der Slowakei fast das gesamte Jahr 2024 über Graustrom bezogen wurde.

(E1-6\_25)

Die Informationen zu den Primärdaten werden für den Verbrauch sowie für andere Berechnungen gesammelt. Basierend auf diesen Informationen beträgt der Prozentsatz an Primärdaten der gesamten Treibhausgasemissionen 74%.

Der Anteil der Schätzungen, aufgeschlüsselt nach Geltungsbereichen, beträgt:

Scope 1: 13%

Scope 2: 20%

Scope 3: 28%

(E1-6\_26)

Folgende Scope 3-THG-Emissionskategorien wurden ausgeschlossen, da sie alle für das Geschäft der CPI Europe nicht relevant sind:

- 3.09 Nachgelagerter Transport und Distribution
- 3.10. Verarbeitung verkaufter Produkte
- 3.12. End-of-Life Treatment verkaufter Produkte

Kategorie 3.14 Franchises ist ebenfalls nicht relevant. Alle Emissionen aus unseren Gebäuden, die sich im Besitz des berichtenden Unternehmens befinden (das als Vermieter fungiert) und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden (die nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind), sind bereits in Kategorie 3.13 enthalten.

(E1-6\_27)

Wir führen eine Inventarisierung für alle Scope 3Kategorien durch: 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.11, 3.13, 3.14, 3.15.

(E1-6\_29)

**Scope 1** wird auf der Grundlage der operativen Kontrolle berichtet. Im Rahmen des Ansatzes der operativen Kontrolle berücksichtigt die CPI Europe 100% der Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb, über den sie oder eine ihrer Tochtergesellschaften die operative Kontrolle hat. Scope 1 umfasst direkte Treibhausgasemissionen aus Treibhausgasquellen (physische Einheit oder Prozess, der ein Treibhausgas vor Ort in die Atmosphäre freisetzt), die der Organisation gehören oder von ihr kontrolliert werden (direkte Treibhausgasemissionen).

**Scope 2** umfasst indirekte Treibhausgasemissionen aus Energiequellen. Hier werden Treibhausgasemissionen aus der Erzeugung von importiertem Strom, Wärme oder Dampf, die von der Organisation verbraucht werden (indirekte Treibhausgasemissionen aus Energiequellen), gemeldet.

**Scope 3:**

3.01 Wir berücksichtigen die wichtigsten gekauften Waren und Dienstleistungen (in Bezug auf Volumen, Kosten, Auswirkungen auf Treibhausgase usw.). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist ausgabenbasiert – die Emissionen für Waren und Dienstleistungen werden geschätzt, indem Daten über den wirtschaftlichen Wert der gekauften Waren und Dienstleistungen erhoben und mit relevanten sekundären Emissionsfaktoren (z.B. Branchendurchschnitt) multipliziert werden (z.B. durchschnittliche Emissionen pro Geldwert der Waren). Es ist möglich, lieferantenspezifische Daten aus dem Treibhausgasinventar auf Produktebene der Hauptlieferant zu kombinieren.

3.02 Die wichtigsten gekauften Investitionsgüter sind inkludiert (z.B. Um- und Ausbauten von Mietflächen, kleinere Renovierungen usw.). Alle vorgelagerten Emissionen der gekauften Investitionsgüter sind inkludiert („cradle-to-gate“). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist dieselbe wie für Kategorie 3.1 – ausgabenbasierte Methode und lieferantenspezifische Methode.

3.03 Enthält den Verbrauch von Brennstoffen und Energie (Wärme und Strom), die in den Immobilien der CPI Europe eingekauft wurden. Diese Kategorie umfasst Emissionen im Zusammenhang mit der Produktion von Brennstoffen und Energie, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr eingekauft und verbraucht wurden und nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind.

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

- Lieferantenspezifische Methode, bei der Daten von Kraftstoff- und Energieanbietern zu vorgelagerten Emissionen (Gewinnung, Produktion und Transport), Übertragungs- und Verteilungsverlusten und der Erzeugung von Strom, der vom berichtenden Unternehmen verbraucht wird, erhoben werden.
- Durchschnittsdatenmethode, bei der die Emissionen anhand sekundärer Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) für vorgelagerte Emissionen pro Verbrauchseinheit (z. B. kg CO<sub>2</sub>e/kWh) geschätzt werden.

3.04 Emissionen aus dem vorgelagerten Transport und der Verteilung durch Dritte im Zusammenhang mit den Ausstattungsarbeiten in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr.

3.05 Emissionen aus der Entsorgung und Behandlung von Abfällen durch Dritte, die in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr entstanden sind. Diese Kategorie umfasst Emissionen aus der Entsorgung von sowohl festem Abfall als auch Abwasser. Die Abfallbehandlung in Einrichtungen, die dem berichtenden Unternehmen gehören oder von diesem kontrolliert werden, wird in Scope 1 und Scope 2 erfasst.

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

- Es wird eine abfallartspezifische Methode verwendet, bei der Emissionsfaktoren für bestimmte Abfallarten und Abfallbehandlungsmethoden verwendet werden. Die Abfallberichterstattung hat sich in den letzten Jahren an unseren Standorten verbessert.

3.06 Diese Kategorie umfasst Emissionen aus dem Transport von Mitarbeiter für geschäftliche Aktivitäten in Fahrzeugen, die Dritten gehören oder von Dritten betrieben werden, wie Flugzeuge, Züge, Busse und private Personenkraftwagen. Emissionen (Kühlmittel, Öle, Wartung usw.) von geleasteten Fahrzeugen, die vom berichtenden Unternehmen (CPI Europe Fuhrpark) betrieben werden und nicht in Scope 1 enthalten sind, werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Geschäftsreisen mit Privatfahrzeugen werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Emissionen von der Quelle bis zum Tank (WTT) aus dem Kraftstoffverbrauch werden unter Scope 3.3 ausgewiesen.

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

- Kraftstoffbasierte Methode, bei der die Menge des während der Geschäftsreisen verbrauchten Kraftstoffs ermittelt und der entsprechende Emissionsfaktor für diesen Kraftstoff angewendet wird.
- Streckenbasierte Methode, bei der die Entfernung und die Art der Geschäftsreisen ermittelt und dann der entsprechende Emissionsfaktor für die verwendete Art der Reise angewendet wird. Hinweis: CPI Europe verwendet die kraftstoffbasierte Methode für die Fahrzeugflotte von CPI Europe und die entfernungs-basierte Methode für die Privatfahrzeuge der Mitarbeiter, die für Geschäftsreisen genutzt werden oder bei denen Informationen über den Kraftstoff fehlen, einschließlich der Emissionen aus dem Transport der Mitarbeiter zwischen ihrem Wohnort und ihrem Arbeitsplatz. Emissionen durch den Arbeitsweg der Mitarbeiter können durch folgende Verkehrsmittel entstehen: Auto, Bus, Bahn, Flugzeug, andere Verkehrsmittel (z. B. U-Bahn, Fahrrad, zu Fuß).

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

Streckenbasierte Methode, bei der Daten von Mitarbeiter zu Pendelmustern (z. B. zurückgelegte Strecke und für den Pendelverkehr verwendetes Verkehrsmittel) mithilfe einer Fragebogenumfrage erhoben werden, die an alle Mitarbeiter verteilt wird. Im nächsten Schritt werden die aus dem Fragebogen gesammelten Daten in Emissionen umgerechnet, indem geeignete Emissionsfaktoren für die verwendeten Verkehrsmittel angewendet werden.

3.08 Kategorie 3.8 umfasst Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr geleast wurden und nicht bereits in den Scope-1- oder Scope-2-Beständen des berichtenden Unternehmens enthalten sind.

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

Anlagenspezifische Methode, bei der anlagenspezifische (z.B. standortspezifische) Daten zum Brennstoff- und Energieverbrauch sowie zu Prozess- und diffusen Emissionen oder Scope-1- und Scope-2-Emissionsdaten von einzelnen geleasten Anlagen erfasst werden. Diese Daten werden von einem Umweltberichterstattungstool der CPI Property Group bereitgestellt. Es handelt sich um geleaste Fahrzeuge und geleaste Immobilien.

3.11 Dies umfasst den Verkauf von erneuerbarem Strom aus der PV-Anlage an das Stromnetz.

3.13 Umfasst Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die CPI Europe gehören (als Leasinggeber) und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden, die nicht bereits in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind.

3.15 Wir berichten anteilige Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus Kapitalbeteiligungen im Berichtsjahr in dieser Kategorie (Investitionen). Anteilige Emissionen aus Kapitalbeteiligungen werden den Investor auf der Grundlage ihres anteiligen Anteils am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens zugerechnet.

(E1-6\_32)

Die Berechnung des Immobilienportfoliowerts erfolgte gemäß IFRS in Übereinstimmung mit dem konsolidierten Jahresabschluss. Der Immobilienportfoliowert basiert auf den konsolidierten Daten der Gruppe und beinhaltet die Anwendung der Fair-Value-Methode.

**E1-9 – Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen**

(E1-9\_14, E1-6\_16, E1-6\_19, E1-6\_21, E1-6\_29)

In der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden die wesentlichen Übergangsrisiken identifiziert und mit unseren Vermögenswerten verknüpft. Folgende Übergangsrisiken bestehen:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Risiko der Anpassung, Bewertung und Umsetzung

In Übereinstimmung mit diesen Risiken wurden alle Gebäude mit einem signifikanten Brennstoffverbrauch (definiert als Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, einem Gasverbrauch von mehr als 600 MWh im Jahr 2024 und einer Brennstoffintensität von mehr als 50 kWh/m<sup>2</sup>) sowie Gebäude mit mindestens einer roten Flagge in der Klimarisikoanalyse (CRA) als wesentliche Übergangsrisiken eingestuft. Weitere Einzelheiten zur CRA finden Sie unter E1.SBM-3\_01 – 07.

Der Fair Value der Gebäude mit wesentlichem Übergangsrisiko vor Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen beträgt EUR 3,192.96 Mio., was 37.9% der Vermögenswerte auf Basis der GLA entspricht. Klimaschutzmaßnahmen werden bei allen Gebäuden berücksichtigt, da der Übergangsplan für den Klimaschutz von CPI Europe das gesamte Portfolio abdeckt.

(E1-9\_17)

Buchwert der Gebäude nach Energieeffizienzklasse gemäß den Energieausweisen:

| Primärenergie-effizienzklasse | Fair Value<br>EUR Mio. |
|-------------------------------|------------------------|
| A                             | 1.198,50               |
| B                             | 1.224,89               |
| C                             | 1.235,35               |
| D                             | 1.795,35               |
| E                             | 358,45                 |
| F                             | 56,35                  |
| G                             | 18,40                  |
| Keine                         | 2.119,47               |

(E1-9\_18)

Die potenziellen Auswirkungen auf die zukünftige finanzielle Leistung und die Position von Vermögenswerten und Geschäftsaktivitäten bei wesentlichen Übergangsrisiken wurden bewertet. Bitte beachten Sie die detaillierte Beschreibung in E1.IRO-1.

Als wesentliche Übergangsrisiken haben wir Folgendes identifiziert:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Marktrepputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Anpassungsbewertung und Umsetzungsrisiko

Die Risikobewertung erfolgte auf der Grundlage einer Kombination aus der Wahrscheinlichkeit des Auftretens und dem potenziellen Ausmaß/der Größe der finanziellen Auswirkungen. Bei unserer Bewertung wurden auch die kurz-, mittel- und langfristige Perspektiven berücksichtigt.

(E1-9\_20, E-9\_21)

Alle Gebäude, bei denen ein wesentliches Übergangsrisiko besteht, wurden auch als potenziell verlorene Vermögenswerte betrachtet. Dies führt zu einem geschätzten Betrag von potenziell verlorenen Vermögenswerten in Höhe von EUR 3.192,96 Mio. auf Basis der Fair Values.

(E1-9\_22)

Als Primärdaten wurden Rechnungen, automatische Zählerablesungen, manuelle Ablesungen oder von Mieter bereitgestellte Daten betrachtet.

Wenn ein Teil der gemeldeten Daten auf Schätzungen basierte, musste der Anteil der Schätzungen gemeldet werden (bis zu 25%, bis zu 50% oder 100%).

Daraus ergaben sich die folgenden Anteile der Schätzungen:

- Schätzung des Stromverbrauchs: 21%
- Schätzung des Brennstoffverbrauchs: 21%
- Schätzung des Heiz- und Kühlbedarfs: 26%

(E1-9\_23)

Wie in ESRS 2, SBM-3 beschrieben, sind die direkten Auswirkungen der wesentlichen Übergangsrisiken auf den Konzernabschluss derzeit minimal. Da unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) eng mit unserem Kerngeschäft und unserem Wachstumspotenzial verbunden sind, sind unsere Initiativen zur Verbesserung der Chancen und zur Minderung der damit verbundenen Risiken in unseren etablierten Corporate-Governance-Ansatz integriert. In Zukunft können die Kosten für Emissionszertifikate zwischen EUR 21,4 Mio. und EUR 36,3 Mio. liegen.

(E1-9\_41)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen durch höhere Betriebskosten für Emissionszertifikate oder erhöhte Kosten für die Verwendung von Stoffen, deren Verwendung eingeschränkt ist (wie z.B. FKW). Ein weiterer Teil der erwarteten Einsparungen ergibt sich aus Einsparungen beim Energieverbrauch.

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels belaufen sich insgesamt auf zwischen EUR 59,3 Mio. und EUR 117,2 Mio., abhängig von der zukünftigen Entwicklung des Preises für CO<sub>2</sub>-Zertifikate.

(E1-9\_42)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen bei der Schadensregulierung nach gefährlichen Ereignissen (z.B. Überschwemmungen, Tornados) oder aus der Senkung der Instandhaltungskosten. Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel belaufen sich auf EUR 2,6 Mio. pro Jahr.

## ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

#### Angabepflicht im Zusammenhang mit dem ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.IRO-1\_01)

Siehe Angaben unter ESRS 2 – IRO 1

#### Managementansatz

|  |  |
|--|--|
| <b>Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen</b> | (7) Wasserentnahme im Immobilienportfolio der CPI Europe   |
| <b>Konzepte</b>                                      | Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung                                |
|  | Code of Business Ethics and Conduct  |
|  | Risiko-Management Strategie  |
| <b>Ziele</b>   | Reduzierung des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios um 10 % bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 |
| <b>Maßnahmen</b>                                     | Verbesserung der Datenqualität   |
|  | Einsatz von wassersparenden Armaturen  |

(E3.IRO-1\_02)

Da der Großteil unserer Trinkwasserversorgung aus kommunalen Quellen stammt, sind wir auf die Wasserversorgung angewiesen und haben daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die betroffenen Gemeinden.

#### E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.MDR-P\_01-06)

#### Richtlinien Überblick

Die internen Richtlinien, die sich indirekt auf den Ansatz unserer Organisation in Bezug auf die Grundsätze der Wassereinsparung beziehen, sind in zwei Dokumenten aufgeführt:

- Gruppenweite Strategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung

Diese Richtlinie legt die Grundsätze für den Konzern in Bezug auf das Umweltleistungsmanagement fest, das unter anderem darauf abzielt, die Nutzung natürlicher Ressourcen zu optimieren, Trinkwasser zu ersetzen und einzusparen.

– Code of Business Ethics and Conduct

Diese Richtlinie fasst die proaktive Haltung der Gruppe zum Umweltschutz und ihr Engagement für eine effiziente Nutzung von Ressourcen zusammen, wobei Wasser eine der lebenswichtigen Ressourcen ist. Eine Beschreibung der Richtlinien findet sich unter ESRS 2, MDR-P.

(E3-1\_01 bis E3-1\_06)

CPI Europe hat eine ESG-Strategie und ESG-Ziele zur Reduzierung des Wasserverbrauchs im gesamten Portfolio festgelegt, die vom ESG-Ausschuss des CPI Europe Aufsichtsrats genehmigt und auf Konzernebene genau verfolgt und gesteuert werden. Diese Initiative zielt darauf ab, den Wasserverbrauch und den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

### **E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen**

(E3.MDR-A\_01-07, E3.MDR-A\_08, E3.MDR-A\_09-12)

Die CPI Europe hat Klimarisikoanalysen durchgeführt, um Standorte mit potenziellen Wasserknappheitsproblemen zu identifizieren – dies betraf einige der Immobilien in Deutschland, Rumänien und Serbien. Um eine ressourcenschonende Nutzung von Trinkwasser in Gebäuden zu gewährleisten, werden sowohl technische als auch verhaltensbezogene Maßnahmen implementiert. Die CPI Europe setzt in ihrem Gebäudeportfolio Durchflussbegrenzer, sensorgesteuerte Armaturen und moderne WC-Spülkästen mit Doppelspülssystemen ein, um den Spülwasserverbrauch zu minimieren. Sie sind auf Grund der LEED- oder BREEAM-Zertifizierung auch in vielen unserer Gebäude vorgeschrieben.

(E3-2\_03)

Jede Immobilie verfügt über einen Hauptwasserzähler, da der Großteil der Trinkwasserversorgung aus kommunalen Quellen stammt. Die Wasseraufbereitung erfolgt über das örtliche Abwassernetz, das entsprechend den örtlichen Gesetzen und Vorschriften aufbereitet wird.

In unserem Shopping Center VIVO! Krosno, Retail park STOP SHOP Siedlce oder Büro MyHive „Am Wienerberg“ setzen wir zum Beispiel Regenwasserzisternen und Speichertanks ein, um die Menge des aus kommunalen Quellen entnommenen Wassers erheblich zu reduzieren. Zukünftige Pläne sehen unter anderem vor, wasserintensive Grasflächen durch eine Bepflanzung zu ersetzen, die die Biodiversität fördert.

Mit der Digitalisierung der Verbrauchsdaten, die in den kommenden Jahren implementiert wird, wird der Wasserverbrauch kontinuierlich überwacht, damit Lecks erkannt werden und sichergestellt wird, dass Wasserleitungen in Zukunft regelmäßig auf Gebrechen überprüft und schnell repariert werden, sodass eine möglichst effiziente Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen gewährleistet ist.

Außerdem sensibilisieren wir Mieter und klären sie mit unseren grünen Mietverträgen darüber auf, wie wichtig ein sparsamer Umgang mit Wasser ist.

## **Kennzahlen und Ziele**

### **E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen**

(E3.MDR-T\_01-13, E3-3\_01 bis 03)

Es wurde das Ziel festgelegt, den Wasserverbrauch des Immobilienportfolios bis 2030 um 10% gegenüber dem Basisjahr 2019 zu reduzieren. Da es sich um ein konzernweites Ziel handelt, sind wir natürlich bestrebt, in Gebieten mit hohem Wasserverbrauch so schnell wie möglich effektivere Maßnahmen zu ergreifen. Diese Gebiete wurden auf Basis einer umfassenden Bewertung der physischen Klimarisiken für alle Immobilien, die sich im Besitz der CPI Property Group befinden und von der Gruppe verwaltet werden, ermittelt. Zur Bewertung der physischen Klimarisiken wurden die Geodaten der Aqueduct Water Stress Projections, die von der

WRI bereitgestellt werden, verwendet. Dieses Ziel der Reduktion ist Teil der umfassenderen ESG-Ziele des Konzerns zur Verbesserung der Ressourceneffizienz und zur Minderung der Umweltauswirkungen.

(E3-3\_08)

Das Ziel der Verringerung des Wasserverbrauchs ist freiwillig (gesetzlich nicht vorgeschrieben).

### E3-4 – Wasserverbrauch

(E3-4\_01 bis E3-4\_12)

Die Gruppe hält keine nennenswerten Wassermengen zurück oder leitet sie in die Gewässer zurück, sodass Wasserentnahme, Wasserverbrauch und Wasserableitung in gleicher Höhe angegeben werden. Die Gruppe weist den kommunalen Wasserverbrauch getrennt von dem vor Ort entnommenen oder aufgefangenen Wasser und der Wasserwiederverwendung aus. Der Wasserverbrauch im Jahr 2024 betrug 2.146.929 m<sup>3</sup>.

| Wasserverbrauch   | Einheit        | Baseline         | Gesamt           |                  | Österreich    |               |
|---|----------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|
|   |                | 2019             | 2024             | 2023             | 2024          | 2023          |
| <b>Gesamte Wasserentnahme</b>   | m <sup>3</sup> | <b>2.276.656</b> | <b>2.146.929</b> | <b>2.034.229</b> | <b>24.238</b> | <b>73.118</b> |
| Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb   | m <sup>3</sup> | 1.077.713        | 1.319.706        | 1.327.907        | 20.960        | 66.865        |
| Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens   | m <sup>3</sup> | 1.198.943        | 827.223          | 706.322          | 3.278         | 6.252         |
| Gesamtwasserverbrauch   | m <sup>3</sup> | 2.276.656        | 2.146.929,2      | 2.034.229        | 24.238        | 73.118        |
| Wasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 1.077.713        | 1.319.706        | 1.327.907        | 20.960        | 66.865        |
| Wasserverbrauch außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 1.198.943        | 827.223          | 706.322          | 3.278         | 6.252         |
| Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                       | m <sup>3</sup> | n.a.             | 308.673          | 280.230          | 0             | 0             |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | n.a.             | 89.190           | 74.630           | 0             | 0             |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | n.a.             | 219.483          | 205.599          | 0             | 0             |
| Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                      | m <sup>3</sup> | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.          | n.a.          |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb | m <sup>3</sup> | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.          | n.a.          |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens | m <sup>3</sup> | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.          | n.a.          |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt                                   | m <sup>3</sup> | 0                | 4.880            | 0                | 0             | 0             |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb                  | m <sup>3</sup> | 0                | 4.880            | 0                | 0             | 0             |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb                                   | m <sup>3</sup> | 0                | 0                | 0                | 0             | 0             |
| Gesamtes gespeichertes Wasser   | m <sup>3</sup> | 0                | 122.926          | 112.849          | 0             | 0             |
| In unserem eigenen Betrieb gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 0                | 86.430           | 112.849          | 0             | 0             |
| Außerhalb des Unternehmens gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 0                | 36.497           | 0                | 0             | 0             |
| Änderungen der Wasserspeicher   | m <sup>3</sup> | 0                | 10.077           | -4600            | 0             | 0             |
| Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet                          | %              | n.a.             | 47,5             |                  | 37,9          |               |

| Wasserintensität   | Einheit                            | Baseline     | Gesamt       |              | Österreich   |              |
|--|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  |                                    | 2019         | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro Nettoumsatz</b>                        | <b>m<sup>3</sup>/MEUR</b>          | <b>3.945</b> | <b>2.430</b> | <b>2.547</b> | <b>1.173</b> | <b>1.593</b> |
| Nettoumsatz  | MEUR                               | 577,1        | 883,5        | 798,7        | 20,7         | 45,9         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b> | <b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>0,79</b>  | <b>0,59</b>  | <b>0,58</b>  | <b>0,24</b>  | <b>0,37</b>  |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                                      | m <sup>2</sup>                     | 2.881.528    | 3.636.086    | 3.531.030    | 100.231      | 198.138      |

<sup>1</sup> Der Nettoumsatz der S IMMO umfasst auch Umsätze aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss von CPI Europe als „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen werden.

| Wasserverbrauch   | Einheit        | Deutschland    |                | Polen          |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |                | 2024           | 2023           | 2024           | 2023           |
| <b>Gesamte Wasserentnahme</b>   | m <sup>3</sup> | <b>364.089</b> | <b>364.089</b> | <b>192.638</b> | <b>197.082</b> |
| Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb   | m <sup>3</sup> | 356.958        | 356.958        | 118.875        | 125.635        |
| Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens   | m <sup>3</sup> | 7.131          | 7.131          | 73.763         | 71.448         |
| Gesamtwasserverbrauch   | m <sup>3</sup> | 364.089        | 364.089        | 192.638        | 197.082        |
| Wasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 356.958        | 356.958        | 118.875        | 125.635        |
| Wasserverbrauch außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 7.131          | 7.131          | 73.763         | 71.448         |
| Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                       | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                      | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb                  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Gesamtes gespeichertes Wasser   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 50             | 50             |
| In unserem eigenen Betrieb gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 50             | 50             |
| Außerhalb des Unternehmens gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Änderungen der Wasserspeicher   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | -1100          |
| Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet                          | %              | 0              |                | 65,0           |                |

| Wasserintensität   | Einheit                        | Deutschland   |               | Polen        |              |
|--|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|  |                                | 2024          | 2023          | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro Nettoumsatz</b>                        | m <sup>3</sup> /MEUR           | <b>15.131</b> | <b>15.626</b> | <b>1.888</b> | <b>1.989</b> |
| Nettoumsatz  | MEUR                           | 24,1          | 23,3          | 102,0        | 99,1         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b> | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | <b>4,13</b>   | <b>4,13</b>   | <b>0,46</b>  | <b>0,44</b>  |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                                      | m <sup>2</sup>                 | 88.100        | 88.100        | 422.052      | 444.081      |

| Wasserverbrauch   | Einheit        | Tschechien     |                | Ungarn        |               |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|   |                | 2024           | 2023           | 2024          | 2023          |
| <b>Gesamte Wasserentnahme</b>   | m <sup>3</sup> | <b>152.165</b> | <b>111.259</b> | <b>72.685</b> | <b>62.161</b> |
| Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb   | m <sup>3</sup> | 47.057         | 27.407         | 33.450        | 24.790        |
| Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens   | m <sup>3</sup> | 105.109        | 83.853         | 39.235        | 37.371        |
| Gesamtwasserverbrauch   | m <sup>3</sup> | 152.165        | 111.259        | 72.685        | 62.161        |
| Wasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 47.057         | 27.407         | 33.450        | 24.790        |
| Wasserverbrauch außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 105.109        | 83.853         | 39.235        | 37.371        |
| Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                       | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 5.396         |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 1.601         |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 3.795         |
| Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                      | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.          | n.a.          |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.          | n.a.          |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.          | n.a.          |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb                  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Gesamtes gespeichertes Wasser   | m <sup>3</sup> | 42.996         | 0              | 959           | 0             |
| In unserem eigenen Betrieb gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 7.557          | 0              | 959           | 0             |
| Außerhalb des Unternehmens gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 35.439         | 0              | 0             | 0             |
| Änderungen der Wasserspeicher   | m <sup>3</sup> | 42.996         | 0              | 959           | 0             |
| Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet                          | %              | 53,1           |                | 88,8          |               |

| Wasserintensität   | Einheit                        | Tschechien   |              | Ungarn       |              |
|--|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  |                                | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro Nettoumsatz</b>                        | m <sup>3</sup> /MEUR           | <b>1.857</b> | <b>1.987</b> | <b>2.138</b> | <b>1.781</b> |
| Nettoumsatz  | MEUR                           | 81,9         | 56,0         | 34,0         | 34,9         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b> | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | <b>0,40</b>  | <b>0,39</b>  | <b>0,45</b>  | <b>0,39</b>  |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                                      | m <sup>2</sup>                 | 380.387      | 281.819      | 163.269      | 158.174      |

| Wasserverbrauch   | Einheit        | Rumänien       |                | Slowakei      |               |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|   |                | 2024           | 2023           | 2024          | 2023          |
| <b>Gesamte Wasserentnahme</b>   | m <sup>3</sup> | <b>240.468</b> | <b>249.449</b> | <b>99.602</b> | <b>99.593</b> |
| Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb   | m <sup>3</sup> | 71.043         | 72.990         | 65.277        | 77.974        |
| Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens   | m <sup>3</sup> | 169.425        | 176.459        | 34.325        | 21.619        |
| Gesamtwasserverbrauch   | m <sup>3</sup> | 240.468        | 249.449        | 99.602        | 99.593        |
| Wasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 71.043         | 72.990         | 65.277        | 77.974        |
| Wasserverbrauch außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 169.425        | 176.459        | 34.325        | 21.619        |
| Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                       | m <sup>3</sup> | 159.140        | 163.384        | 0             | 0             |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 35.259         | 29.221         | 0             | 0             |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 123.881        | 134.163        | 0             | 0             |
| Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                      | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.          | n.a.          |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.          | n.a.          |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.          | n.a.          |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb                  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Gesamtes gespeichertes Wasser   | m <sup>3</sup> | 100            | 10             | 74.337        | 112.282       |
| In unserem eigenen Betrieb gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 100            | 10             | 73.279        | 112.282       |
| Außerhalb des Unternehmens gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 1.058         | 0             |
| Änderungen der Wasserspeicher   | m <sup>3</sup> | 90             | 10             | -37.945       | -4.017        |
| Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet                          | %              | 94,2           |                | 62,9          |               |

| Wasserintensität   | Einheit                        | Rumänien     |              | Slowakei     |              |
|--|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  |                                | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro Nettoumsatz</b>                        | m <sup>3</sup> /MEUR           | <b>2.609</b> | <b>2.835</b> | <b>1.943</b> | <b>1.904</b> |
| Nettoumsatz  | MEUR                           | 92,2         | 88,0         | 51,3         | 52,3         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b> | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | <b>0,65</b>  | <b>0,68</b>  | <b>0,38</b>  | <b>0,38</b>  |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                                      | m <sup>2</sup>                 | 367.723      | 366.790      | 260.971      | 263.506      |

| Wasserverbrauch   | Einheit        | Adriatic       |                | S IMMO         |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |                | 2024           | 2023           | 2024           | 2023           |
| <b>Gesamte Wasserentnahme</b>   | m <sup>3</sup> | <b>178.770</b> | <b>155.875</b> | <b>822.274</b> | <b>721.603</b> |
| Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb   | m <sup>3</sup> | 42.895         | 40.652         | 563.192        | 534.637        |
| Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens   | m <sup>3</sup> | 135.876        | 115.223        | 259.082        | 186.966        |
| Gesamtwasserverbrauch   | m <sup>3</sup> | 178.770        | 155.875        | 822.274        | 721.603        |
| Wasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 42.895         | 40.652         | 563.192        | 534.637        |
| Wasserverbrauch außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 135.876        | 115.223        | 259.082        | 186.966        |
| Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                       | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 149.533        | 111.450        |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 53.932         | 43.808         |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 95.601         | 67.642         |
| Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                      | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens | m <sup>3</sup> | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 4.880          | 0              |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb                  | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 4.880          | 0              |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb                                   | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Gesamtes gespeichertes Wasser   | m <sup>3</sup> | 320            | 507            | 4.165          | 0              |
| In unserem eigenen Betrieb gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 320            | 507            | 4.165          | 0              |
| Außerhalb des Unternehmens gespeichertes Wasser                                     | m <sup>3</sup> | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Änderungen der Wasserspeicher   | m <sup>3</sup> | -187           | 507            | 4.165          | 0              |
| Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet                          | %              | 32,1           |                | 47,8           |                |

| Wasserintensität   | Einheit                        | Adriatic     |              | davon S IMMO |              |
|--|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  |                                | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro Nettoumsatz</b>                        | m <sup>3</sup> /MEUR           | <b>2.547</b> | <b>2.486</b> | <b>2.019</b> | <b>2.144</b> |
| Nettoumsatz  | MEUR                           | 70,2         | 62,7         | 407,2        | 336,5        |
| <b>Gesamter Wasserverbrauch pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche</b> | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | <b>0,46</b>  | <b>0,43</b>  | <b>0,56</b>  | <b>0,53</b>  |
| Gesamte Referenz-Bruttomietfläche                                      | m <sup>2</sup>                 | 389.151      | 361.153      | 1.464.202    | 1.369.268    |

<sup>1</sup> Der Nettoumsatz der S IMMO umfasst auch Umsätze aus dem Hotelbetrieb, die im Konzernabschluss von CPI Europe als „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen werden.

### Angewandte Methodik

#### Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter und Mieter

siehe Erläuterung für E1-5

#### Wasserverbrauch

siehe Erläuterung für E1-5

#### Normalisierung

siehe Erläuterung für E1-5

(E3-4\_06)

Ziel war es, für den Zwölfmonatszeitraum Echtzeiten für den Wasserverbrauch zu verwenden. Dazu wurden automatisch übermittelte Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Lagen keine vollständigen Daten vor, wurde der Verbrauch unter Zugrundelegung geeigneter Annahmen auf Basis der Mietfläche geschätzt. Lagen für das gesamte Berichtsjahr keine Daten vor, wurden Daten aus dem Vorjahr verwendet.

Als direkte Messdaten wurden die automatisch übermittelten Daten und die Rechnungen der Versorgungsunternehmen berücksichtigt. Für das Berichtsjahr 2024 haben wir kürzlich zur Wasserspeicherung Wasser in Sprinklertanks hinzugefügt. Daher werden für 2023 keine Änderungen bei der Wasserspeicherung gemeldet.

## ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

##### **Angabepflicht im Zusammenhang mit dem ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

siehe ESRS 2 IRO-1

(E5.IRO-1\_01, E5.IRO-1\_02)

##### Managementansatz

|  |   |
|--|---|
| <b>Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen</b> | (8) Abfallerzeugung   |
| <b>Konzepte</b>                                      | Code of Business Ethics and Conduct<br>Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung<br>Risk Management Strategie     |
| <b>Ziele</b>   | Beseitigung von Abfällen, die auf Deponien entsorgt werden, wo immer dies möglich ist, Recyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030 |
| <b>Maßnahmen</b>                                     | Verbesserung der Datenqualität<br>Analyse von Abfallströmen<br>Förderung der Abfallvermeidung<br>Nachhaltige Mietverträge                           |

(E5.IRO-1\_01-11a, b, E5-5\_12-38, a,b)

Der tägliche Betrieb von Gebäuden erzeugt eine erhebliche Abfallmenge. Deshalb nimmt die CPI Europe eine umfassende Bewertung des Abfallaufkommens innerhalb ihres Portfolios vor. Dieser Prozess umfasst die Sammlung von Daten zur Abfallproduktion, einschließlich Mengen, Entsorgungsmethoden und der Arten von Analysen, die mit diesen Daten durchgeführt werden, um Muster zu erkennen und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Im Zuge der Identifizierung von Verbesserungsbereichen wurden im gesamten Portfolio Abfallbewertungen durchgeführt, bei denen uns reale Daten als Richtwert für das Segment zur Verfügung stehen. Eine Bewertung der potenziellen Risiken, die mit verschiedenen Abfallarten verbunden sind, wurde in eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse einbezogen, bei der potenzielle Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsrisiken berücksichtigt wurden. Unzulängliche Abfallbewirtschaftungspraktiken, insbesondere in Deponien, können zu Luftverschmutzung sowie Wasser- und Bodenverunreinigung führen. Diese Risiken können durch proaktive Abfallbewirtschaftung, höhere Recyclingquoten und vor allem die Vermeidung des Abfallaufkommens gemindert werden. CPI Europe hat die vorherrschende Herausforderung in der Reduzierung von gemischten Abfällen identifiziert und ihre Ziele in diesem Bereich entsprechend festgelegt.

##### **E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

(E5-1\_03\_AR 9 a und b, E5-3\_13-27)

Die internen Richtlinien, die indirekt die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft unserer Gruppe unterstützen, sind in zwei Dokumenten detailliert aufgeführt:

– Code of Business Ethics and Conduct

Diese Richtlinie beschreibt die proaktive Haltung des Konzerns zum Umweltschutz und ihr Engagement für hohe Leistungsstandards sowie die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen als kritische Komponenten einer Kreislaufwirtschaft.

- Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung  
In dieser Richtlinie sind die Grundsätze für den Konzern im Hinblick auf das Management der Kreislaufwirtschaft festgelegt, die unter anderem darauf abzielen, die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen zu optimieren, Abfälle zu minimieren sowie die Wiederverwendung und das Recycling von Rohstoffen zu fördern.

Darüber hinaus stehen unsere Ziele der Abfallbewirtschaftung im Einklang mit der Richtlinie (EU) 2018/851, die die Bedeutung nachhaltiger Abfallbewirtschaftungspraktiken unterstreicht. Insbesondere werden in Artikel 11(2) der Richtlinie (EU) 2018/851 Zielvorgaben für das Recycling und die Wiederverwendung durch die Mitgliedstaaten festgelegt, die wir erreichen wollen. Darüber hinaus betont die Richtlinie die Bedeutung einer effizienteren Ressourcennutzung und der Anerkennung von Abfall als wertvolle Ressource, wenn es darum geht, den Übergang zu einem Kreislaufwirtschaftsmodell zu erleichtern. Dieser Übergang beinhaltet die Einführung nachhaltiger Produktions- und Konsumpraktiken und wird voraussichtlich erhebliche Chancen für die lokale Wirtschaft und die Stakeholder, einschließlich jener im Immobiliensektor, schaffen. Daher werden Abfallreduzierungspraktiken in unseren internen Richtlinien für Lieferant und Mieter behandelt.

### **E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

(E5.MDR-T\_01-12, E5.MDR-T\_01-13, 23, E5-3\_09-25)

Der Konzern hat folgende Maßnahmen zur Kreislaufwirtschaft (insbesondere im Zusammenhang mit der Abfallverringerung) eingeführt:

- Einführung einer neuen Kategorie gefährlicher recycelbarer Abfälle im Jahr 2024, um diese Art von Abfall ordnungsgemäß zu behandeln.
- Im Laufe der Zeit haben wir - hauptsächlich in Einkaufszentren in der Tschechischen Republik - Abfallströme mithilfe von Abfallscans analysiert, um kritische Abfallströme zu identifizieren und effizientere, maßgeschneiderte Abfallmanagementstrategien zu entwickeln.
- Förderung der Abfallvermeidung durch ständig aktualisierte Bildungs- und Sensibilisierungsprogramme.
- Eine allmähliche Zunahme der Anzahl nachhaltiger Mietverträge, hauptsächlich mit Großmieter, die Klauseln enthalten, die zu Abfallreduzierungspraktiken anregen

Die Abfallbewirtschaftung unterliegt ebenfalls der Gesetzgebung, die wir innerhalb der jeweiligen lokalen Gerichtsbarkeit sorgfältig überwachen. Alle Einrichtungen halten sich an die lokalen Vorschriften und wir erleichtern die Trennung von Abfällen in relevante Kategorien in unseren Gebäuden. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter aktiv, nachhaltige Mietverträge abzuschließen, die unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegeln.

## Kennzahlen und Ziele

### **E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

(E5-3\_06, 07,09, 13, E5-5\_12,13,14)

Im Rahmen ihrer Strategie für Umwelt, Soziales und Governance (ESG) hat sich die Gruppe das Ziel gesetzt (im Einklang mit den EU-Zielen), Abfälle, die auf Deponien verbracht werden, soweit möglich zu beseitigen, und beabsichtigt, bis Ende 2025 eine Recyclingquote von 55% zu erreichen (Steigerung auf 60% bis 2030). Wir stellen auch sicher, dass unsere Verpflichtungen transparent kommuniziert werden und öffentlich zugänglich sind. Unsere etablierten Prozesse sind fest in den Funktionen verwurzelt, die die alltägliche Verantwortung für die Einhaltung unserer Richtlinien tragen

Im Jahr 2024 beträgt die Abfallrecyclingquote im gesamten Portfolio 36%.

Abfallströme sind abhängig vom jeweiligen Segment unseres Portfolios. Die wichtigsten Abfallströme unter den wiederverwertbaren Materialien sind Papier und Kunststoff. Diese Materialien werden auf Grund der Dokumentation und anderer betrieblicher Aktivitäten in größeren Mengen erzeugt, jedoch findet mit der Einführung der elektronischen Dokumentation, die kein gedrucktes Gegenstück erfordert, ein allmählicher Rückgang

ihrer Produktion statt. Dagegen herrschen in Bereichen wie Gastgewerbe biologische Abfälle wie Lebensmittelabfälle und organische Stoffe vor. Der primäre nicht recycelbare Abfallstrom in den verschiedenen Segmenten besteht aus gemischten Siedlungsabfällen. Diese Kategorie umfasst eine Vielzahl von Materialien, die nicht ohne Weiteres für Recyclingzwecke trennbar sind, einschließlich kontaminierte Verpackungen, bestimmte Kunststoffarten und verschiedene Verbundmaterialien. Gemischte Siedlungsabfälle sind in allen Bereichen deutlich vorherrschend, was sie zu einem entscheidenden Faktor unserer Abfallbewirtschaftungsstrategien macht. Dementsprechend konzentrieren sich unsere Initiativen in erster Linie auf das Management und die Verringerung dieser Abfallkategorie, um ihre Umweltauswirkungen zu mindern.

## E5-5 – Ressourcenabflüsse

(E5-5\_07 bis E5-5\_16)

| Ressourcenabflüsse – Abfall   | Einheit | Gesamt          |                 | Österreich   |                |
|---|---------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|
|   |         | 2024            | 2023            | 2024         | 2023           |
| <b>Gesamtabfallaufkommen</b>  | t       | <b>40.880,9</b> | <b>37.948,8</b> | <b>938,7</b> | <b>1.712,5</b> |
| <b>Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall</b>                          | t       | <b>1.347,6</b>  | <b>829,7</b>    | <b>25,2</b>  | <b>241,9</b>   |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall</b>              | t       | <b>52,7</b>     |                 |              |                |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | n.a.            | n.a.            | n.a.         | n.a.           |
| Recycling   | t       | 52,7            |                 |              |                |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       | n.a.            | n.a.            | n.a.         | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall</b>              | t       | <b>1.294,9</b>  | <b>829,7</b>    | <b>25,2</b>  | <b>241,9</b>   |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | n.a.            | n.a.            | n.a.         | n.a.           |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | n.a.            | n.a.            | n.a.         | n.a.           |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | n.a.            | n.a.            | n.a.         | n.a.           |
| Deponierung   | t       | n.a.            | n.a.            | n.a.         | n.a.           |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | n.a.            | n.a.            | n.a.         | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall</b>                          | t       |                 | <b>0,0</b>      |              |                |
| <b>Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall</b>                    | t       | <b>39.533,2</b> | <b>37.119,1</b> | <b>913,5</b> | <b>1.470,5</b> |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>14.674,2</b> | <b>13.616,4</b> | <b>472,0</b> | <b>443,1</b>   |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | 418,2           | 281,6           |              |                |
| Recycling   | t       | 14.041,5        | 13.329,4        | 472,0        | 443,1          |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       | 214,5           | 5,4             |              |                |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>24.859,0</b> | <b>23.502,7</b> | <b>441,5</b> | <b>1.027,5</b> |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | 3.128,0         | 3.281,8         | 441,5        | 1.025,1        |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | 2.467,5         | 2.890,1         | 441,5        | 1.025,1        |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | 660,4           | 391,7           |              |                |
| Deponierung   | t       | 20.002,5        | 18.998,0        |              |                |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | 1.728,6         | 1.222,9         |              | 2,4            |
| <b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>                      | t       | <b>26.206,7</b> | <b>24.332,4</b> | <b>466,7</b> | <b>1.269,4</b> |
| <b>Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen</b> | %       | <b>64,1</b>     | <b>64,1</b>     | <b>49,7</b>  | <b>74,1</b>    |

| Ressourcenabflüsse – Abfall   | Einheit | Deutschland    |                | Polen          |                |
|---|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |         | 2024           | 2023           | 2024           | 2023           |
| <b>Gesamtabfallaufkommen</b>  | t       | <b>1.126,9</b> | <b>1.126,9</b> | <b>1.946,6</b> | <b>2.153,2</b> |
| <b>Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall</b>                          | t       |                |                | <b>27,9</b>    | <b>21,8</b>    |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall</b>              | t       |                |                | <b>6,1</b>     |                |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Recycling   | t       |                |                | 6,1            |                |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall</b>              | t       |                |                | <b>21,8</b>    | <b>21,8</b>    |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Deponierung   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall</b>                          | t       |                |                |                |                |
| <b>Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall</b>                    | t       | <b>1.126,9</b> | <b>1.126,9</b> | <b>1.918,7</b> | <b>2.131,4</b> |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>671,7</b>   | <b>671,7</b>   | <b>714,7</b>   | <b>1.026,2</b> |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       |                |                | 7,8            |                |
| Recycling   | t       | 671,7          | 671,7          | 706,9          | 1.026,2        |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       |                |                |                |                |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>455,2</b>   | <b>455,2</b>   | <b>1.203,9</b> | <b>1.105,2</b> |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | 455,2          | 455,2          | 160,1          | 248,4          |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | 455,2          | 455,2          | 47,3           | 25,5           |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       |                |                | 112,8          | 222,9          |
| Deponierung   | t       |                |                | 1.038,8        | 851,8          |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       |                |                | 5,0            | 5,0            |
| <b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>                      | t       | <b>455,2</b>   | <b>455,2</b>   | <b>1.231,8</b> | <b>1.127,0</b> |
| <b>Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen</b> | %       | <b>40,4</b>    | <b>40,4</b>    | <b>63,3</b>    | <b>52,3</b>    |

| Ressourcenabflüsse – Abfall   | Einheit | Tschechien     |                | Ungarn         |                |
|---|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |         | 2024           | 2023           | 2024           | 2023           |
| <b>Gesamtabfallaufkommen</b>  | t       | <b>3.838,7</b> | <b>1.987,6</b> | <b>3.852,6</b> | <b>3.218,6</b> |
| <b>Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall</b>                          | t       | <b>435,082</b> | <b>122,2</b>   | <b>119,94</b>  | <b>129,54</b>  |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall</b>              | t       | <b>8,295</b>   |                |                |                |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Recycling   | t       | 8,3            |                |                |                |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall</b>              | t       | <b>426,8</b>   | <b>122,2</b>   | <b>119,9</b>   | <b>129,5</b>   |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Deponierung   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall</b>                          | t       |                |                |                |                |
| <b>Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall</b>                    | t       | <b>3.403,6</b> | <b>1.865,4</b> | <b>3.732,7</b> | <b>3.089,1</b> |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>1.656,3</b> | <b>797,6</b>   | <b>2.887,0</b> | <b>2.363,3</b> |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | 154,6          | 25,6           | 8,6            |                |
| Recycling   | t       | 1.501,8        | 772,0          | 2.878,3        | 2.363,3        |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       |                |                |                |                |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>1.747,2</b> | <b>1.067,9</b> | <b>845,7</b>   | <b>725,8</b>   |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | 305,3          | 185,8          | 129,2          | 83,2           |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | 51,3           | 79,0           | 43,4           | 43,4           |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | 254,0          | 106,8          | 85,8           | 39,8           |
| Deponierung   | t       | 1.441,9        | 882,1          | 580,7          | 263,0          |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       |                |                | 135,8          | 379,6          |
| <b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>                      | t       | <b>2.182,3</b> | <b>1.190,1</b> | <b>965,6</b>   | <b>855,3</b>   |
| <b>Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen</b> | %       | <b>56,9</b>    | <b>59,9</b>    | <b>25,1</b>    | <b>26,6</b>    |

| Ressourcenabflüsse – Abfall   | Einheit | Rumänien       |                | Slowakei       |                |
|---|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |         | 2024           | 2023           | 2024           | 2023           |
| <b>Gesamtabfallaufkommen</b>  | t       | <b>3.984,2</b> | <b>5.277,3</b> | <b>3.273,0</b> | <b>3.023,5</b> |
| <b>Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall</b>                          | t       | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>281,5</b>   | <b>142,6</b>   |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall</b>              | t       |                |                |                |                |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Recycling   | t       |                |                |                |                |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall</b>              | t       | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>281,5</b>   | <b>142,6</b>   |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Deponierung   | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | n.a.           | n.a.           | n.a.           | n.a.           |
| <b>Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall</b>                          | t       |                | <b>0,0</b>     |                |                |
| <b>Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall</b>                    | t       | <b>3.984,2</b> | <b>5.277,3</b> | <b>2.991,5</b> | <b>2.880,9</b> |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>1.006,1</b> | <b>902,7</b>   | <b>1.822,5</b> | <b>1.633,9</b> |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | 0,0            | 2,5            | 40,5           | 232,0          |
| Recycling   | t       | 1.006,1        | 900,2          | 1.567,5        | 1.396,4        |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       | 0,0            | 0,0            | 214,5          | 5,4            |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>2.978,1</b> | <b>4.374,6</b> | <b>1.169,0</b> | <b>1.247,1</b> |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | 0,0            | 5,3            | 4,0            | 113,7          |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | 0,0            | 5,3            | 4,0            | 113,7          |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | 0,0            | 0,0            |                |                |
| Deponierung   | t       | 1.724,9        | 3.563,2        | 1.165,0        | 1.133,4        |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | 1.253,2        | 806,0          |                |                |
| <b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>                      | t       | <b>2.978,1</b> | <b>4.374,6</b> | <b>1.450,5</b> | <b>1.389,6</b> |
| <b>Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen</b> | %       | <b>74,7</b>    | <b>82,9</b>    | <b>44,3</b>    | <b>46,0</b>    |

| Ressourcenabflüsse – Abfall   | Einheit | Adriatic        |                | S IMMO          |                 |
|---|---------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|   |         | 2024            | 2023           | 2024            | 2023            |
| <b>Gesamtabfallaufkommen</b>  | t       | <b>10.152,8</b> | <b>8.321,4</b> | <b>11.767,5</b> | <b>11.127,8</b> |
| <b>Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall</b>                          | t       |                 |                | <b>458,0</b>    | <b>171,7</b>    |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall</b>              | t       |                 |                | <b>38,3</b>     |                 |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | n.a.            | n.a.           | n.a.            | n.a.            |
| Recycling   | t       |                 |                | 38,3            |                 |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       | n.a.            | n.a.           | n.a.            | n.a.            |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall</b>              | t       |                 |                | <b>419,7</b>    | <b>171,7</b>    |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | n.a.            | n.a.           | n.a.            | n.a.            |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | n.a.            | n.a.           | n.a.            | n.a.            |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | n.a.            | n.a.           | n.a.            | n.a.            |
| Deponierung   | t       | n.a.            | n.a.           | n.a.            | n.a.            |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | n.a.            | n.a.           | n.a.            | n.a.            |
| <b>Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall</b>                          | t       |                 |                |                 |                 |
| <b>Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall</b>                    | t       | <b>10.152,8</b> | <b>8.321,4</b> | <b>11.309,5</b> | <b>10.956,1</b> |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>535,5</b>    | <b>604,9</b>   | <b>4.908,5</b>  | <b>5.173,0</b>  |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | 0,5             | 3,0            | 206,2           | 18,5            |
| Recycling   | t       | 535,0           | 601,9          | 4.702,2         | 5.154,6         |
| Sonstige Arten der Verwertung                                       | t       |                 |                |                 |                 |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>9.617,3</b>  | <b>7.716,5</b> | <b>6.401,1</b>  | <b>5.783,1</b>  |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       |                 |                | 1.632,7         | 1.165,1         |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       |                 |                | 1.424,9         | 1.143,0         |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       |                 |                | 207,8           | 22,1            |
| Deponierung   | t       | 9.312,6         | 7.716,5        | 4.738,5         | 4.588,0         |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | 304,7           |                | 29,9            | 29,9            |
| <b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>                      | t       | <b>9.617,3</b>  | <b>7.716,5</b> | <b>6.859,1</b>  | <b>5.954,8</b>  |
| <b>Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen</b> | %       | <b>94,7</b>     | <b>92,7</b>    | <b>58,3</b>     | <b>53,5</b>     |

## Angewandte Methodik

### Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter und Mieter

Die Daten für den Abfall stammen aus den Rechnungen der Abfallentsorgungsunternehmen. Falls Mieter über ein eigenes Abfallmanagement verfügen, wird der Anteil des von den Mieter erzeugten Abfalls durch standortspezifische Referenzwerte ergänzt.

### Abfallaufkommen

Die Abfalldaten werden auf der Grundlage der Rechnungen der jeweiligen Abfallentsorgungsunternehmen offengelegt. Wenn für einzelne Immobilien keine Daten verfügbar waren, wurden sie durch vergleichbare Zahlen ergänzt, die anhand länder- und vermögensspezifischer Ist-Daten berechnet oder geschätzt wurden. Wenn für das gesamte Jahr 2024 keine Daten verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2023 verwendet. Der Abfall, der durch im Laufe des Jahres erworbene oder verkaufte Gebäude anfiel, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

### Normalisierung

Siehe Erklärung für E1-5

(E5-5\_17)

Die Daten werden auf der Grundlage der Abfallentsorgungsverfahren erhoben und in Tonnen angegeben. Falls keine realen Daten verfügbar sind, wurden angemessene Schätzungen vorgenommen, wie in ESRS 2 beschrieben.

Für das Berichtsjahr 2024 haben wir erstmals die Verwertung und Entsorgung von gefährlichen Abfällen in unsere Abfallberichterstattung aufgenommen.

## Soziale Informationen

### ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Strategie

#### **Angabepflicht in Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger**

Siehe Informationen unter ESRS 2 SBM-3

#### **Angabepflicht in Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell**

(S1.SBM-3\_01 bis S1.SBM-3\_12)

Motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter sind der Schlüssel zum Erfolg für unsere Strategie und unser Geschäftsmodell. Es sind unsere Mitarbeiter, die die Strategie umsetzen, nach Innovationen suchen und neue Ideen entwickeln. Ihre Fähigkeiten, ihre Motivation und ihr Engagement wirken sich direkt auf die Produktivität, die Qualität und die Gesamtleistung des Unternehmens aus. Die CPI Europe ist bestrebt, für ihre Mitarbeiter einen Rahmen zu schaffen, in dem sie ihr Potenzial, ihre Stärken und ihre Kompetenzen bestmöglich entwickeln können.

Wesentliche IROs, die sich auf die eigenen Arbeitskräfte beziehen, werden unter ESRS 2 SBM-3 dieses Berichts offengelegt.

Der Bericht der CPI Europe umfasst alle Mitarbeiter, auf die die Gruppe direkten Einfluss ausübt, sowie Hotelmitarbeiter, auf die die Gruppe keinen direkten Einfluss hat (obwohl die Gruppe mit diesen Mitarbeiter einen Arbeitsvertrag hat). Dies betrifft 566 Mitarbeiter in Österreich und Ungarn. Sie wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und dem Management wesentlicher IROs berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass nur sehr begrenzte Informationen verfügbar sind sowie das Hotelmanagement dem CPI Europe Management nicht weisungsgebunden ist. Die Mitarbeiter der beiden Hotels unterscheiden sich von den anderen Mitarbeiter dadurch, dass die CPI Europe keine Verantwortung für das Personalmanagement (Auswahl, Richtlinien, Zielvereinbarungen usw.) trägt. Die Mitarbeiter der Hotels sind in allen quantitativen Datenpunkten enthalten, fallen jedoch nicht unter die beschriebenen Prozesse, Richtlinien und Arbeitsanweisungen.

Die eigenen Mitarbeiter der CPI Europe setzen sich aus Mitarbeiter zusammen, die entweder bei der CPI Europe AG, S IMMO AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften angestellt sind, sowie aus Leiharbeitskräften. Die Mehrheit der Leiharbeitskräfte ist dem Budapest Marriott Hotel zuzuordnen und umfasst Mitarbeiter, die von Drittunternehmen zur Abdeckung saisonaler Spitzen zur Verfügung gestellt werden.

Die identifizierten wesentlichen negativen Auswirkungen sind breit gestreut und systemisch. Sie sind nicht mit bestimmten Geschäftssegmenten, Ländern oder Vermögenswerten verbunden.

Professionelle und persönliche Weiterbildungsmöglichkeiten und die Förderung von Diversität hatten bereits eine wesentliche positive Auswirkung. Diese Auswirkungen beziehen sich auf den eigenen Betrieb, unabhängig von Land oder Segment.

Die gesamte Belegschaft der CPI Europe ist im Immobilien- und Hotelbetrieb in Österreich, Deutschland, Ungarn und Kroatien als Mitarbeiter oder Leiharbeitskräfte beschäftigt. Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten wurden keine Personen mit einem erhöhten Risiko für negative Auswirkungen auf ihre Menschenrechte identifiziert.

## Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

### Managementansatz

|  |  |
|--|--|
| <b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b> | (9) Geringere Produktivität und steigende Fluktuation (mögliche negative Auswirkung)<br>(10) psychische Gesundheit (mögliche negative Auswirkung)<br>(11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen (mögliche negative Auswirkung)<br>(12) Geschlechterungleichheit (tatsächliche negative Auswirkung)<br>(13) Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter (tatsächliche positive Auswirkung)<br>(14) Förderung von Kreativität und Innovation (tatsächliche positive Auswirkung) |
| <b>Konzepte</b>                          | Code of Business Ethics and Conduct<br>Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen<br>Guideline on Education and Further Training<br>Organisational Policy Human Rights<br>Risk Management Strategie  |
| <b>Ziele</b>                             | Mindestanteil von 33% weiblichen Führungskräften<br>Mindestens acht Stunden Fortbildung pro Mitarbeiter pro Jahr<br>Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit  |
| <b>Maßnahmen</b>                         | Mitarbeitergespräch<br>Individuelles Coaching<br>Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit<br>Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles<br>Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitarbeitsmodelle<br>Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten   |

### S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

(S1.MDR-P\_01-06)

Die Konzepte, die sich mit den wesentlichen Auswirkungen auf unsere eigenen Arbeitskräfte befassen, sind oben aufgeführt. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Übersicht zu Konzepten unter ESRS 2 MDR-P.

Alle Richtlinien und Leitlinien gelten für die eigenen Mitarbeiter der Gruppe mit Ausnahme der Hotelmitarbeiter und werden vom Vorstand der Gruppe genehmigt, der für die regelmäßige Überprüfung ihrer Gültigkeit verantwortlich ist.

Die Mitarbeiter der CPI Europe AG in Wien und der S IMMO AG in Wien verfügen über einen Betriebsrat. Dieser vertritt die Interessen der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeitgeber.

Interne Konzepte und Leitlinien werden den Mitarbeiter über das Intranet zur Verfügung gestellt.

(S1-1\_01 to S1-1\_08)

Die „**Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen**“ wurde 2024 bei CPI Europe neu eingeführt. Sie deckt alle wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den eigenen Arbeitskräften innerhalb der Gruppe ab. Diese Richtlinie bietet somit in Verbindung und in Übereinstimmung mit dem „Code of Business Ethics and Conduct“ der Gruppe Leitprinzipien für den Umgang mit der eigenen Belegschaft und Bewerber sowie für andere Themen, die für Mitarbeiter relevant sind. Sie definiert

die Standards für das Arbeitsumfeld und die Beziehungen, einschließlich des Bekenntnisses zu Menschenrechten und Vereinigungsfreiheit. Die Richtlinie deckt folgende wesentliche Auswirkungen ab:

- Diversität und Gleichbehandlung für alle
- Förderung von Kreativität und Innovation
- Geschlechterungleichheit
- Psychische Gesundheit
- Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen

Die „**Guideline on Education and Further Training**“ legt den Ansatz der CPI Europe für gut ausgebildete und erfahrene Mitarbeiter fest. Die darin beschriebenen Maßnahmen sollen die Leistung und Produktivität der Mitarbeiter steigern und einen möglichen Produktivitätsrückgang verhindern.

Die Verpflichtung zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN), den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, der UN-Konvention über die Rechte des Kindes, der UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau, den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), den Richtlinien für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und den zehn Grundsätzen des UN Global Compact (UNGC) sind im „Code of Business Ethics and Conduct“ (Verhaltenskodex für Geschäftsethik und -verhalten) festgelegt. Der „Code of Business Conduct and Ethics“ gilt einheitlich für die gesamte CPI Gruppe. Alle nachfolgenden Richtlinien und Leitlinien entsprechen den oben genannten Standards.

Die Einhaltung der Menschenrechte, einschließlich der Arbeitsrechte, wird durch den Prozess der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht sichergestellt, der regelmäßig durchgeführt wird.

Die Zusammenarbeit mit der eigenen Belegschaft erfolgt in der Regel über den Betriebsrat, wie in S1-2 beschrieben wird.

CPI Europe unterliegt zahlreichen Gesetzen, Vorschriften und Standards. Alle Geschäftstransaktionen und -prozesse müssen daher so durchgeführt werden, dass sie stets den geltenden Gesetzen, Vorschriften, Branchenstandards und anerkannten Verfahren in den Ländern entsprechen, in denen wir unsere Geschäftstätigkeiten ausüben, sowohl formal als auch inhaltlich, und dabei stets die lokalen gesellschaftlichen Normen einhalten. Der Prozess der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht, der 2024 von CPI Europe durchgeführt wurde, hat kein wesentliches Risiko für Menschenhandel, Zwangsarbeit oder Pflichtarbeit und Kinderarbeit innerhalb der eigenen Belegschaft festgestellt. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der hohen Governance-Standards, die in der Gruppe gelten, wurde es nicht für erforderlich erachtet, diese Themen in den jeweiligen Richtlinien ausdrücklich zu erwähnen.

Wir setzen uns für die Schaffung eines inklusiven Arbeitsumfelds in der Gruppe ein, das von Offenheit und gegenseitigem Respekt geprägt ist und in dem sich alle Mitarbeiter geschätzt und gehört fühlen.

Die Beseitigung von Diskriminierung, die Förderung von Chancengleichheit und andere Möglichkeiten zur Förderung von Vielfalt und Inklusion sind integraler Bestandteil der Richtlinie „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“. Diese Richtlinie befasst sich mit allen Diskriminierungsgründen aufgrund von Rasse und ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Orientierung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, politischer Meinung, nationaler Abstammung oder sozialer Herkunft oder anderen Formen der Diskriminierung, die unter die EU-Verordnung und das nationale Recht fallen. Die gesamte Belegschaft muss fair und gleichberechtigt eingestellt, aus- und weitergebildet und behandelt werden, und zwar ausschließlich auf der Grundlage von Merkmalen, die mit der von ihnen ausgeübten Tätigkeit in Zusammenhang stehen, wie z. B. ihr Talent, ihre Fähigkeiten, ihre Erfahrung und ihr Potenzial. Alle Unternehmen der Gruppe sind verpflichtet, ihre Personal- und Beschäftigungsrichtlinien einer regelmäßigen Bewertung zu unterziehen, um zu prüfen, wie sie sich auf schutzbedürftige Gruppen auswirken, und um festzustellen, ob ihre Richtlinien dazu beitragen, Chancengleichheit für all diese Gruppen zu erreichen, oder ob sie sich nachteilig auswirken.

(S1-1\_09)

Ein Managementsystem für die Prävention von Arbeitsunfällen ist gemäß der österreichischen Gesetzgebung installiert. Es wird regelmäßig überwacht und evaluiert. An den eigenen Bürostandorten der CPI Europe führen die Sicherheitsfachkraft, der Betriebsarzt, der Betriebsrat und der Leiter der Abteilung People & Culture mindestens einmal jährlich Gesundheits- und Sicherheitsbegehungen durch. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeits- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit dem Leiter der Abteilung People & Culture und dem Vorstand werden die Ergebnisse der Begehung in einer Sitzung evaluiert und Maßnahmen zur Verbesserung beschlossen. Zusätzlich zur jährlichen Sitzung verfügt die CPI Europe über eigens geschulte Mitarbeiter, die als Sicherheitsvertrauenspersonen etwaige Missstände unmittelbar beheben können. Die Mitarbeiter werden auch in Erster Hilfe und als Evakuierungs- und Brandschutzbeauftragte geschult.

## **S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen**

(S1-2\_01 to S1-2\_08)

Am Standort Wien haben die Mitarbeiter der CPI Europe exkl. S IMMO im Jahr 2012 sowie die Mitarbeiter der S IMMO AG im Jahr 2021 einen Betriebsrat gegründet. Dieser vertritt die Interessen der Mitarbeiter gegenüber dem Vorstand. Die Mitglieder des Betriebsrats werden in internen demokratischen Wahlen für maximal fünf Jahre gewählt. Der Vorstand und der Betriebsrat stehen in einem laufenden Dialog über Personalthemen im Unternehmen.

Die Kommunikation mit dem Vorstand erfolgt über den von der Belegschaft gewählten Betriebsrat. Die Vertreter des Betriebsrats sind für die direkte Kommunikation mit dem Unternehmen verantwortlich. Dennoch steht es dem Unternehmen frei, auch darüber hinaus Feedback von der Belegschaft einzuholen.

Zwischen dem Betriebsrat und der Personalabteilung findet ein regelmäßiger Austausch statt. Bei Bedarf werden Ad-hoc-Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten, in denen alle wesentlichen Auswirkungen behandelt werden.

Der Vorstand der CPI Europe AG ist als höchste Instanz verantwortlich für den Dialog mit der Belegschaft. Die endgültige Entscheidung in Personalfragen liegt ebenfalls beim Vorstand des Unternehmens.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Betriebsrat ist im österreichischen Arbeitsverfassungsgesetz geregelt. Dieses Gesetz basiert auf der Europäischen Menschenrechtskonvention, die in Österreich im Verfassungsrang verankert ist. Durch die institutionalisierte Befragung der Mitarbeiter und den Austausch mit dem Betriebsrat erhält der Vorstand Einblick in die Sichtweise der Mitarbeiter in Bezug auf das Handeln der Gruppe. Der Betriebsrat hat die Aufgabe, die Ansichten der Arbeitnehmer an den Vorstand heranzutragen, und ist aus diesem Grund in besonderem Maße vor Kündigungen geschützt.

Der Betriebsrat sammelt Rückmeldungen der Mitarbeiter zu den Aktivitäten der Gruppe und leitet diese an die Geschäftsführung weiter. Darüber hinaus ist es Aufgabe des Betriebsrats, Vereinbarungen für die Belegschaft zu treffen. Diese Vereinbarungen haben rechtsverbindlichen Charakter. In der Vergangenheit haben der Vorstand und der Betriebsrat bereits mehrere Vereinbarungen getroffen, die auch die Position der Mitarbeiter über das geltende Arbeitsrecht hinaus verbessern.

Die Geschäftsführung hat in der Konzernrichtlinie „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ den Rahmen für die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter festgelegt. Der Betriebsrat überwacht die vom Vorstand festgelegten Maßnahmen und weist auf Probleme bei der Umsetzung hin. Auftretende Probleme werden schnellstmöglich gelöst.

## **S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können**

(S1-3\_01, S1-3\_02), (S1-3\_05 bis S1-3\_10)

Das Ziel der CPI Europe ist es, präventiv zu handeln und durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft zu vermeiden. Aus diesem Grund führt CPI Europe regelmäßig eine menschenrechtliche Sorgfaltsprüfung sowie eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch und ergreift entsprechende Maßnahmen.

Misstände oder Bedenken können entweder direkt an den Compliance Officer oder den Leiter der Internen Revision oder über ein externes Whistleblower-System (EQS Integrity Line) gemeldet werden. Der Compliance Officer dient als unabhängige und vertrauliche Anlaufstelle und steht den Mitarbeiter jederzeit für Fragen zur Verfügung. In beiden Fällen ist die Anonymität der meldenden Person gewährleistet. Physische Whistleblowing-Meldungen müssen vom Compliance Officer manuell über das Whistleblowing-System erfasst werden, bevor weitere Schritte unternommen werden, um die korrekte Bearbeitung der Whistleblowing-Meldung zu dokumentieren. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten strikt einzuhalten. Die Bearbeitung von Whistleblowing-Meldungen ist im Whistleblowing-System zu dokumentieren. Jede Meldung wird vom Compliance Officer – im Falle der Zuständigkeit der Personalabteilung vom Compliance Officer zusammen mit der Personalabteilung – zeitnah bearbeitet. Sobald eine Meldung eingeht, muss der Compliance Officer den Vorstand unverzüglich über den Erhalt der Whistleblowing-Meldung und den Sachverhalt informieren. Nach Abschluss der Untersuchung muss der Compliance Officer dem Vorstand einen Bericht vorlegen, der Vorschläge für Abhilfemaßnahmen enthält. Diese werden unter Berücksichtigung der individuellen Umstände erstellt und müssen vom Vorstand genehmigt werden. Bei Bedarf wird eine Überprüfung durchgeführt.

In der jährlichen verpflichtenden Compliance-Schulung wird auch auf die Existenz von Beschwerdemechanismen für die eigene Belegschaft eingegangen. Das Whistleblower-System wird im „Code of Business Ethics and Conduct“ und in anderen relevanten Richtlinien erwähnt. Es ist für alle auf der Website des Unternehmens verfügbar. Das Vertrauen der eigenen Belegschaft in Prozesse und Strukturen wird Teil der nächsten Mitarbeiterbefragung sein, die für 2025 geplant ist.

Weitere Details zum Whistleblowing-Prozess und zur Whistleblowing-Richtlinie entnehmen Sie bitte Kapitel G1-1 dieser Erklärung.

#### **S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze**

(S1.MDR-A 01-12)

Im Jahr 2024 wurden folgende zentrale Maßnahmen durchgeführt:

- Mitarbeitergespräch
- Individuelles Coaching
- Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles
- Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle
- Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten

Sie galten für die eigenen Mitarbeiter der CPI Europe (exklusive Hotelmitarbeiter der S IMMO) und wurden während des gesamten Berichtszeitraums regelmäßig durchgeführt und werden auch im nächsten Geschäftsjahr fortgesetzt.

(S1-4\_01 bis S1-4\_09)

Zu unseren Prioritäten gehören die Stärkung unserer Attraktivität als Arbeitgeber, die Unterstützung des Wachstums und der Zufriedenheit unserer Belegschaft, die Förderung der sozialen Verantwortung sowie der Einsatz für Vielfalt und Chancengleichheit. Daraus abgeleitet wurden im Geschäftsjahr 2024 verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der Richtlinienmaßnahmen und -ziele durchgeführt.

In der Mitarbeiterentwicklung liegt der Weiterbildungsschwerpunkt auf der Erweiterung der fachlichen sowie persönlichen und Führungskompetenzen. Ein wichtiges Instrument des Performance Managements ist das

jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeiter und Führungskräften. Darin werden klare Ziele und individuelle Weiterbildungsmaßnahmen definiert. 2024 wurde mit 100% der Mitarbeiter der CPI Europe exkl. S IMMO ein Mitarbeitergespräch geführt. In der S IMMO AG wurde mit 96,9% der Mitarbeiter ein solche Gespräche geführt. Diese Gespräche beinhalten auch das Feedback der Mitarbeiter zu einigen Fragen zum persönlichen Wohlbefinden, zur Weiterentwicklung sowie zur Zusammenarbeit im Team und Verbesserungsvorschläge. Individuelle Schulungen und Coachings sowie die Teilnahme an Konferenzen werden in Abstimmung mit den Vorgesetzten angeboten. Sprachkurse sowie verschiedene Arten von Einzel- und Gruppentrainings werden regelmäßig angeboten und von den Mitarbeitern genutzt. Im Geschäftsjahr 2024 entfiel der größte Teil der Schulungsstunden auf Sprachkurse, gefolgt von Compliance-Schulungen und individueller Weiterbildung. Die meisten Schulungen fanden in Österreich statt.

Nachdem das geschlechtsspezifische Verdienstverhältnis erstmals für das Geschäftsjahr 2020 konzernweit berichtet wurde, erfolgten in den Folgejahren Analysen und Anpassungen. Dadurch konnte das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle bereits reduziert werden, insbesondere in der Gruppe der Nicht-Führungskräfte. Es wird regelmäßig analysiert und an einer weiteren Angleichung gearbeitet.

Um die psychische Gesundheit unserer Mitarbeiter zu stärken, bietet CPI Europe in Zusammenarbeit mit dem ASZ Linz (Arbeitsschutzzentrum Linz) Workshops sowie ein Mitarbeiterhilfsprogramm (EAP) an, das den Mitarbeitern per Telefon oder Teams zur Verfügung steht.

Den Mitarbeitern von CPI Europe werden flexible und teilweise flexible Arbeitszeiten sowie Teilzeitmodelle angeboten. Darüber hinaus wurde 2022 eine Richtlinie für die Arbeit im Homeoffice verabschiedet, die es unseren Mitarbeitern ermöglicht, auch außerhalb des Büros zu arbeiten. Dadurch können sie eine Vollzeitbeschäftigung und persönliche Bedürfnisse besser in Einklang bringen, was die Zufriedenheit und Leistung sowie die Attraktivität von CPI Europe als Arbeitgeber erhöht. Die Programme der CPI Europe AG und der S IMMO AG unterscheiden sich geringfügig.

Um die Gesundheitsbedürfnisse unserer Mitarbeiter zu unterstützen, bieten wir ein Programm zur Gesundheitsvorsorge an. Neben Maßnahmen zur Erfüllung aller gesetzlichen Anforderungen und Verantwortlichkeiten gibt es auch Angebote wie die Durchführung von Impfungen, medizinischen Untersuchungen, Sehtests und Beratung zur Gesundheitsvorsorge.

In Zusammenarbeit mit dem ASZ Linz (Arbeitsschutzzentrum Linz) wurde 2023 eine Mitarbeiterbefragung zum Thema „Psychische Belastungen am Arbeitsplatz“ durchgeführt. Die Umfrage wurde online und anonym durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im vierten Quartal analysiert und dem Vorstand präsentiert. Alle Mitarbeiter wurden im Laufe des zweiten Quartals 2024 über die Ergebnisse informiert; darüber hinaus wurden Workshops durchgeführt, um die Bereiche zu untersuchen, die unter dem Branchendurchschnitt lagen. Die nächste Umfrage ist für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

Die Effektivität wird über definierte Kennzahlen und Ziele sowie individuell für jeden Mitarbeiter im Rahmen des jährlichen Mitarbeitergesprächs und der halbjährlichen Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit verfolgt.

Wenn Maßnahmen erforderlich sind, um negative Auswirkungen auf unsere eigene Belegschaft zu vermeiden, werden diese im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche ermittelt.

Bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken oder Chancen identifiziert.

Die Gruppe stellt Mittel aus dem Personalbudget zur Verfügung, um eine sichere Arbeitsumgebung, zusätzliche Gesundheitsfürsorge für die Mitarbeiter und ein Budget für den Betriebsrat zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die Leistungen an Arbeitnehmer von der Gruppe finanziert.

## Kennzahlen und Ziele

### S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

(S1.MDR-T 01-13)

In Bezug auf die eigene Belegschaft wurden folgende Ziele festgelegt:

#### Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33%

Dieses Ziel trägt zur Gleichstellung der Geschlechter bei. Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird als prozentuales Verhältnis der weiblichen Führungskräfte zur Gesamtzahl der Führungskräfte am Ende jedes Berichtszeitraums gemessen. Die Kennzahl umfasst die eigenen Mitarbeiter (ohne Fremdarbeitskräfte) und gilt für jedes Berichtsjahr. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil weiblicher Führungskräfte bei der CPI Europe 29%. Dieses Ziel wurde somit im Berichtszeitraum knapp verfehlt.

#### Abschluss von mindestens acht Schulungsstunden pro Mitarbeiter:in und Jahr

Dieses Ziel fördert die Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeiter, unterstützt Kreativität und Innovation und wirkt einem möglichen Produktivitätsrückgang entgegen. Die Kennzahl errechnet sich aus der Gesamtzahl der von den Mitarbeiter bis zum Ende des Berichtszeitraums absolvierten Weiterbildungsstunden geteilt durch die Anzahl der Mitarbeiter zum Ende des Berichtszeitraums. Im Berichtsjahr 2024 absolvierten die Mitarbeiter der CPI Europe durchschnittlich 19,0 Weiterbildungsstunden pro Person. Damit wurde dieses Ziel für den Berichtszeitraum erreicht.

Beide Ziele gelten für den Berichtszeitraum und sind wiederkehrend.

(S1-5\_01 bis S1-5\_03)

Die Ziele wurden im Rahmen der Harmonisierung der ESG-Strategien von CPI PG, CPI Europe AG und S IMMO AG im Jahr 2023 in einer konzernweiten ESG-Arbeitsgruppe festgelegt. Arbeitnehmervorteiler von CPI Europe exkl. S IMMO waren Teil der Arbeitsgruppe. Die Fortschrittsbeurteilung und die Identifizierung von Verbesserungen erfolgen im Rahmen regelmäßiger Treffen zwischen der Abteilung für Personal und Unternehmenskultur und dem Betriebsrat.

### S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

(S1-6\_01 bis S1-6\_06)

| Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht <sup>1</sup> | 2024       |              |
|---|------------|--------------|
|   | CPI Europe | davon S IMMO |
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>                       | <b>769</b> | <b>643</b>   |
| davon weiblich  | 401        | 320          |
| davon männlich  | 368        | 323          |
| davon andere  | 0          | 0            |
| davon nicht angegeben                                     | 0          | 0            |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

| Gesamtzahl der Beschäftigten nach Ländern <sup>1</sup> | 2024       |              |
|--|------------|--------------|
|  | CPI Europe | davon S IMMO |
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>                    | <b>769</b> | <b>643</b>   |
| davon Österreich                                       | 413        | 301          |
| davon Deutschland                                      | 61         | 47           |
| davon Kroatien   | 1          | 1            |
| davon Ungarn   | 294        | 294          |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

| 2024  |            |            |            |              |            |
|---|------------|------------|------------|--------------|------------|
| Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht <sup>1,2</sup> | CPI Europe |            |            | davon S IMMO |            |
|   | Gesamt     | Weiblich   | Männlich   | Weiblich     | Männlich   |
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>   | <b>769</b> | <b>401</b> | <b>368</b> | <b>320</b>   | <b>323</b> |
| <b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>                                     |            |            |            |              |            |
| davon permanent   | 738        | 390        | 348        | 312          | 304        |
| davon temporär  | 31         | 11         | 20         | 8            | 19         |
| <b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b>                               |            |            |            |              |            |
| davon ohne garantierte Stunden  | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          |
| davon Vollzeit  | 660        | 315        | 345        | 271          | 303        |
| davon Teilzeit  | 109        | 86         | 23         | 49           | 20         |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

<sup>2</sup> Keine Mitarbeiter haben von der Option Gebrauch gemacht ihr Geschlecht als „andere“ oder „nicht berichtet“ anzugeben, daher werden bei der Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kategorien „weiblich“ und „männlich“ angegeben.

| 2024   |            |            |             |            |          |              |             |            |          |
|--|------------|------------|-------------|------------|----------|--------------|-------------|------------|----------|
| Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Ländern <sup>1</sup> | CPI Europe |            |             |            |          | davon S IMMO |             |            |          |
|  | Gesamt     | Österreich | Deutschland | Ungarn     | Kroatien | Österreich   | Deutschland | Ungarn     | Kroatien |
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>                                    | <b>769</b> | <b>413</b> | <b>61</b>   | <b>294</b> | <b>1</b> | <b>301</b>   | <b>47</b>   | <b>294</b> | <b>1</b> |
| <b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>                                |            |            |             |            |          |              |             |            |          |
| davon permanent  | 739        | 411        | 52          | 275        | 1        | 299          | 41          | 275        | 1        |
| davon temporär   | 30         | 2          | 9           | 19         | 0        | 2            | 6           | 19         | 0        |
| <b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b>                          |            |            |             |            |          |              |             |            |          |
| davon ohne garantierte Stunden   | 0          | 0          | 0           | 0          | 0        | 0            | 0           | 0          | 0        |
| davon Vollzeit   | 668        | 345        | 46          | 276        | 1        | 257          | 40          | 276        | 1        |
| davon Teilzeit   | 101        | 68         | 15          | 18         | 0        | 44           | 7           | 18         | 0        |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

(S1-6\_11, S1-6\_12)

| 2024   |                  |                                |            |                                    |                  |                                |            |                                    |
|--|------------------|--------------------------------|------------|------------------------------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------------------------|
| Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation        | CPI Europe       |                                |            |                                    | davon S IMMO     |                                |            |                                    |
|  | Neue Mitarbeiter | Rate für Neueinstellungen in % | Abgänge    | Fluktuationsrate in % <sup>1</sup> | Neue Mitarbeiter | Rate für Neueinstellungen in % | Abgänge    | Fluktuationsrate in % <sup>1</sup> |
| <b>Gesamtzahl</b>                                  | <b>280</b>       | <b>36,4</b>                    | <b>315</b> | <b>34,7</b>                        | <b>262</b>       | <b>40,7</b>                    | <b>285</b> | <b>36,6</b>                        |
| <b>Aufschlüsselung nach Geschlecht<sup>2</sup></b> |                  |                                |            |                                    |                  |                                |            |                                    |
| davon weiblich                                     | 146              | 52,1                           | 166        | 52,7                               | 136              | 42,5                           | 155        | 39,2                               |
| davon männlich                                     | 134              | 47,9                           | 149        | 47,3                               | 126              | 39,0                           | 130        | 34,0                               |
| <b>Aufschlüsselung nach Altersgruppen</b>          |                  |                                |            |                                    |                  |                                |            |                                    |
| davon unter 30 Jahre alt                           | 176              | 62,9                           | 169        | 53,7                               | 170              | 76,9                           | 160        | 72,4                               |
| davon 30–50 Jahre alt                              | 92               | 32,9                           | 114        | 36,2                               | 81               | 29,8                           | 94         | 34,6                               |
| davon über 50 Jahre alt                            | 12               | 4,3                            | 32         | 10,2                               | 11               | 7,3                            | 31         | 20,7                               |
| <b>Aufschlüsselung nach Land</b>                   |                  |                                |            |                                    |                  |                                |            |                                    |
| davon Österreich                                   | 158              | 56,4                           | 183        | 58,1                               | 141              | 46,8                           | 157        | 35,5                               |
| davon Deutschland                                  | 12               | 4,3                            | 38         | 12,1                               | 11               | 23,4                           | 34         | 60,1                               |
| davon Kroatien                                     | 0                | 0,0                            | 1          | 0,3                                | 0                | 0,0                            | 1          | 0,0                                |
| davon weitere Länder                               | 110              | 0,0                            | 93         | 29,5                               | 110              | 37,4                           | 93         | 33,5                               |

<sup>1</sup> Die Fluktuationsrate wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode). Mitarbeiterinnen, die im Jahr 2024 zur Immofinanz bzw. zur CPI gewechselt sind, werden bei der Berechnung der Fluktuationsrate nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

(S1-6\_16)

Die hohe Fluktuationsrate ist auf Austritte zurückzuführen, die auf Grund der neuen Struktur und der Synergien innerhalb der CPI-Gruppe nicht ersetzt wurden, sowie auf saisonale Schwankungen im Hotelgeschäft.

(S1-6\_17)

Die Gesamtzahl der Mitarbeiter, wie unter S1-6 angegeben, bezieht sich auf die 686 Mitarbeiter, einschließlich der Hotelmitarbeiter, basierend auf dem Jahresdurchschnitt im Konzernabschluss. Karenzierte Mitarbeiter sind nicht enthalten.

## S1-7 – Merkmale der Leiharbeitskräfte des Unternehmens

|  | 2024       |              |
|--|------------|--------------|
|  | CPI Europe | davon S IMMO |
| <b>Gesamtanzahl Nicht-Mitarbeiter</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>    |
| davon Selbstständige   | 4          | 4            |
| davon Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich „Beschäftigungstätigkeiten“ nachgehen | 88         | 88           |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

(S1-7\_06 to S1-7\_10)

Die Mehrheit der Leiharbeitskräfte entfällt auf das Budapest Marriott Hotel, das Personal von Drittanbieter anstellt, um saisonale Spitzen abzudecken.

## S1-9 – Diversitätskennzahlen

(S1-9\_01 to S1-9\_05)

|   | 2024                |              |                     |             |
|---|---------------------|--------------|---------------------|-------------|
|   | CPI Europe          |              | davon S IMMO        |             |
|   | Anzahl der Personen | Anzahl in %  | Anzahl der Personen | Anzahl in % |
| <b>Mitarbeiterdiversität</b>  |                     |              |                     |             |
| <b>Top-Management</b>   | <b>20</b>           | <b>2,6</b>   | <b>18</b>           | <b>2,8</b>  |
| <b>Nach Geschlecht</b>  |                     |              |                     |             |
| davon weiblich  | 9                   | 45,0         | 7                   | 38,9        |
| davon männlich  | 11                  | 55,0         | 11                  | 61,1        |
| <b>Nach Altersgruppe</b>  |                     |              |                     |             |
| davon unter 30 Jahre alt  | 0                   | 0,0          | 0                   | 0,0         |
| davon 30–50 Jahre alt   | 12                  | 60,0         | 10                  | 55,6        |
| davon über 50 Jahre alt   | 8                   | 40,0         | 8                   | 44,4        |
| <b>Mitarbeiter gesamt</b>   | <b>769</b>          | <b>100,0</b> | <b>643</b>          | <b>100</b>  |
| <b>Nach Altersgruppe</b>  |                     |              |                     |             |
| davon unter 30 Jahre alt  | 242                 | 38,2         | 221                 | 0,0         |
| davon 30–50 Jahre alt   | 359                 | 56,7         | 272                 | 0,0         |
| davon über 50 Jahre alt   | 168                 | 26,5         | 150                 | 0,0         |
| <b>Anteil des Topmanagements an der Gesamtzahl der Beschäftigten in %</b> |                     | <b>2,6</b>   |                     | <b>2,8</b>  |

(S1-9\_06)

Die Kategorie „Top-Management“ umfasst Führungskräfte, die für das Country Management der CPI Europe verantwortlich sind oder vergleichbare Positionen in den Hotels innehaben.

### S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung (S1-13\_01 bis S1-13\_07)

| Anzahl Schulungsstunden                 | 2024              |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | CPI Europe        |                   | davon S IMMO      |                   |
|   | Stunden<br>gesamt | Je<br>Mitarbeiter | Stunden<br>gesamt | Je<br>Mitarbeiter |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>14.767</b>     | <b>19</b>         | <b>12.248</b>     | <b>19</b>         |
| <b>Nach Geschlecht</b>                  |                   |                   |                   |                   |
| davon weiblich                          | 8.043             | 20                | 6.053             | 19                |
| davon männlich                          | 6.725             | 18                | 6.195             | 19                |
| <b>Nach Mitarbeiterkategorie</b>        |                   |                   |                   |                   |
| davon Top-Management                    | 718               | 36                | 687               | 38                |
| davon Mittleres Management              | 1.719             | 49                | 1.599             | 44                |
| davon Management auf Einstiegsebene     | 2.487             | 35                | 2.322             | 40                |
| davon Mitarbeiter ohne Führungsfunktion | 9.842             | 16                | 7.638             | 14                |

<sup>1</sup> Schulungsstunden beziehen sich auf die Anzahl der Stunden, die von den zum 31.12. aktiven Mitarbeitern absolviert wurden.

### S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit (S1-14\_01 bis S1-14\_07)

| Gesundheits- und Sicherheitskennzahlen <sup>1</sup>  | 2024                    |              |
|--|-------------------------|--------------|
|  | CPI Europe <sup>2</sup> | davon S IMMO |
| Prozentsatz aller Beschäftigten, für die das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem auf der Grundlage gesetzlicher Vorschriften und/oder anerkannter Normen oder Leitlinien gilt, in % | 100,0                   | 100,0        |
| Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle  | 62                      | 61           |
| Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Erkrankungen   | 61                      | 61           |
| Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen   | 61                      | 61           |
| Anzahl der Arbeitsunfälle mit schwerwiegenden Folgen (ohne Todesfälle)   | 0                       | 0            |
| Anzahl der Todesfälle in der eigenen Belegschaft infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen   | 0                       | 0            |
| Anzahl der Ausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen aufgrund von Krankheiten  | 691,0                   | 691,0        |
| Zahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich rechtlicher Einschränkungen bei der Datenerhebung   | 20                      | 20           |
| Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen <sup>2</sup>   | 51,61                   | 61,63        |

<sup>1</sup> Zahlen umfassen die gesamte Belegschaft

<sup>2</sup> Zur Berechnung der Quote der arbeitsbedingten Verletzungen teilt das Unternehmen die jeweilige Anzahl der Fälle durch die Anzahl der von den eigenen Mitarbeitern geleisteten Arbeitsstunden und multipliziert sie mit 1.000.000. Diese Quoten stellen somit die Anzahl der jeweiligen Fälle pro eine Million Arbeitsstunden dar. Eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 geleisteten Arbeitsstunden gibt die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigte in einem Zeitraum von einem Jahr an. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 Arbeitsstunden auch für Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten verwendet.

**S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)**

(S1-16\_01 bis S1-16\_04)

|  | 2024         |              |
|--|--------------|--------------|
|  | CPI Europe   | davon S IMMO |
| <b>Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied insgesamt</b> | <b>14,59</b> | <b>14,72</b> |
| <b>Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie</b>               |              |              |
| davon Top-Management   | 17,16        | 20,71        |
| davon Mittleres Management                                     | 26,05        | 3,08         |
| davon Management auf Einstiegsebene                            | 26,54        | 22,47        |
| davon Mitarbeiter ohne Führungsfunktion                        | -2,30        | 10,61        |
| Jährliche Gesamtvergütungsquote <sup>1</sup>                   | 70,35        | 81,16        |

<sup>1</sup> Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter: (ohne höchstbezahlte Person)

**Angewandte Methodik**

Das geschlechtsspezifische Vergütungsgefälle zeigt den Unterschied in der Vergütung von Frauen und Männern auf Stundenbasis. Für die Daten aus dem Jahr 2024 wurde der Stundenlohn für alle Mitarbeiter der Gruppe berechnet. Alle Mitarbeiter der CPI Europe, S IMMO und der S IMMO eigenen Hotels wurden mit ihren fixen und variablen Gehältern sowie zusätzlichen Boni und Sachleistungen einbezogen. Die Mitarbeiter wurden in vier Kategorien eingeteilt: Top-Management, mittleres Management, Einstiegsmanagement und Mitarbeiter ohne Führungsfunktion. Für diese Kategorien sowie für alle Mitarbeiter (mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder) wurde die folgende Formel angewendet: Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern – Stundenverdienst von weiblichen Arbeitnehmerinnen / Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern. Die Daten für Verdienstunterschiede der S IMMO eigenen Hotels als auch für die Gesamtvergütungsquote der S IMMO wurden bereits in berechneter Form übermittelt, sodass die konsolidierten Zahlen anhand eines gewichteten Durchschnitts berechnet wurden.

**S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten**

(S1-17\_01 bis S1-17\_12)

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Fall von sexueller Belästigung gemeldet. Der Vorwurf wurde mit der betroffenen Person besprochen und auch dem Betriebsrat gemeldet. Das Unternehmen hat sich letztlich für eine Kündigung des Arbeitsverhältnisses mit der beschuldigten Person entschieden. Details des Falles unterliegen dem Datenschutz.

|  | 2024       |              |
|--|------------|--------------|
|  | CPI Europe | davon S IMMO |
| <b>Gesamtzahl der Vorfälle</b>   | <b>1</b>   | <b>0</b>     |
| <b>davon Diskriminierung</b>   |            |              |
| aus Gründen des Geschlechts  | 0          | 0            |
| aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft, der Nationalität                                 | 0          | 0            |
| aus Gründen der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, aus anderen Gründen | 0          | 0            |
| aus Gründen der sexuellen Orientierung   | 0          | 0            |
| <b>davon sexuelle Belästigung</b>  | <b>1</b>   | <b>0</b>     |
| <b>Gesamtzahl der eingereichten Beschwerden</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>     |
| davon über interne Beschwerdemechanismen   | 0          | 0            |
| davon über die nationalen OECD Kontaktstellen für multinationale Unternehmen                         | 0          | n/a          |
| <b>Finanzielle Auswirkungen der Vorfälle und Beschwerden</b>   |            | <b>n/a</b>   |
| Bußgelder oder Strafen in EUR  | 0          | n/a          |
| Entschädigungszahlungen in EUR   | 0          | 0            |
| optional: (oder im Textteil zu erwähnen, wenn 0)   |            |              |
| <b>Gesamtzahl schwerer Menschenrechtsverletzungen</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>     |
| davon Verstöße gegen die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte                         | 0          | 0            |
| davon Verstöße gegen die Erklärung der ILO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit    | 0          | 0            |
| davon Verstöße gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen                               | 0          | 0            |
| <b>Finanzielle Auswirkungen schwerer Menschenrechtsverletzungen</b>                                  |            | <b>n/a</b>   |
| Bußgelder oder Strafen in EUR  | 0          | n/a          |
| Entschädigungszahlungen in EUR   | 0          | n/a          |

## Governance-Informationen

### ESRS G1 Unternehmensführung

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Governance

##### ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(G1.GOV-1\_01, G1.GOV-1\_02)

Die duale Führungsstruktur der CPI Europe besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat. Diese Organe sind sowohl in ihrer Zusammensetzung als auch in ihren Funktionen streng voneinander getrennt und können daher die ihnen zugewiesenen Aufgaben unabhängig voneinander wahrnehmen. Der Vorstand ist für die Leitung des Unternehmens zuständig, der Aufsichtsrat für die Überwachung.

Ausführlichere Informationen über die Zusammensetzung der Organe und ihren Zugang zu Fachwissen und Fähigkeiten in Bezug auf Nachhaltigkeitsfragen finden Sie in Abschnitt ESRS 2, GOV-1 in diesem Bericht.

## Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

### Managementansatz

|  |  |
|--|--|
| <b>Auswirkungen, Risiken und Chancen</b> | (15) Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen.<br>(16) Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower<br>(17) Unzureichende Verfahren und Schulungen   |
| <b>Konzepte</b>                          | Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug<br>Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung<br>Code of Business Ethics and Conduct (Unternehmenskodex)<br>Compliance Richtlinie<br>Risk Management Richtlinie<br>Hinweisgebersystem - Whistleblowing Richtlinie |
| <b>Ziele</b>                             | Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Unternehmenskodex und den damit verbundenen Richtlinien   |
| <b>Maßnahmen</b>                         | Mitarbeitergespräche<br>Regelmäßige Schulungen   |

### ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

#### Unternehmensführung IROs

Die Identifizierung von IROs (Auswirkungen, Risiken und Chancen) als Teil des ESRS-Governance-Standards basiert auf der Bewertung des ESG-Projektteams in Zusammenarbeit mit dem Compliance Officer und der Internen Revision sowie auf der Analyse der gruppenweiten Richtlinien und internen Vorgaben.

Die Bewertung der Unternehmensführung erstreckt sich auf die gesamte CPI Europe, was durch eine umfassende und regelmäßige Kommunikation der Unternehmensführungsprozesse unterstützt wird. Das heißt, dass die Richtlinien generell in der gesamten CPI Europe gültig sind und die Strategie für die Unternehmenskultur in der gesamten CPI Europe abgestimmt ist.

Die Bewertung basiert auf Gesprächen und Umfragen mit den relevanten Stakeholder. Darüber hinaus wurden der Österreichische Corporate Governance Kodex, die EU-Whistleblower-Richtlinie, der UK Bribery Act 2019, der Foreign Corrupt Practices Act sowie aktuelle und künftige EU-Antikorruptionsgesetze und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen berücksichtigt und anhand der aktuellen Praktiken bewertet.

Die folgenden Auswirkungen und Risiken wurden im Zusammenhang mit der Unternehmensführung ermittelt:

| Thema                  | Goal   | Erläuterung der Auswirkungen und Risiken   |
|------------------------|--|--|
| G1 Unternehmensführung | Unternehmenskultur (G1)  | Mögliche negative Auswirkungen<br>Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen.  |
| G1 Unternehmensführung | Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) (G1)                                     | Mögliche negative Auswirkungen<br>Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower können sich auf die Menschen und die Unternehmensführung auswirken, indem sie das Vertrauen in das Whistleblowing-System untergraben und dazu führen, dass Missstände nicht aufgedeckt werden können und das Recht auf Privatsphäre, Arbeitsrechte und Gesetze verletzt werden.     |
| G1 Unternehmensführung | Korruption und Bestechung (G1) - Vermeidung und Aufdeckung einschließlich Schulung | Risiko<br>Die Nichteinhaltung von Gesetzen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie von ethischen Standards kann zu Disziplinarmaßnahmen und Gefängnisstrafen für Mitarbeiter und Management führen und die Zufriedenheit der Mitarbeiter und die Legitimität des Managements beeinträchtigen, was sich negativ auf die Unternehmenskultur auswirkt. |

Weitere Informationen zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse und zum Prozess der Risikoermittlung finden Sie in SBM3 des ESRS 2.

## G1-1– Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

(G.1MDR-P 01-06)

### Richtlinien Überblick

Für jedes identifizierte wesentliche Nachhaltigkeitsthema existieren Konzepte, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen zu verhindern, abzuschwächen und zu beheben, Risiken zu mitigieren und Chancen zu nutzen. Die für die Umsetzung verantwortliche Person überwacht fortlaufend die Wirksamkeit und berichtet über die Maßnahmen entsprechend der Angabepflichten. Die Richtlinien zu spezifischen Nachhaltigkeitsfragen werden auf den folgenden Seiten unter den einzelnen Themen erläutert:

Bitte beachten Sie die Angaben unter ESRS 2, MDR-P.

### Unternehmensführung und -kultur

(G1-1\_01)

CPI Europe verpflichtet sich zu einer Unternehmensführung, die auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortung beruht. Gegenseitiges Vertrauen ist die Basis für eine konstruktive Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens und mit Geschäftspartnern. Alle Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffung und Menschenrechte werden im Einklang mit diesen Grundsätzen durchgeführt.

Der Code of Business Ethics and Conduct dient als Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und internen Entscheidungen und beinhaltet klare Richtlinien zur Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie Regeln für den Umgang mit Wettbewerbern, Kunden und Berufsverbänden.

Zu den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. CPI Europe bekennt sich insbesondere durch die Teilnahme am Global Compact der Vereinten Nationen zu sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

Die Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie legt die Kommunikationswege und verbindlichen Regelungen für die Entgegennahme, Abgabe, Bewertung und Bearbeitung von Meldungen über Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der CPI Europe oder Rechtsverstöße, die das Unternehmen betreffen, fest.

Die Compliance Richtlinie der CPI Europe behandeln das gesetzliche Verbot der Nutzung von Insiderinformationen für den Insiderhandel und der unrechtmäßigen Weitergabe von Insiderinformationen.

Die hohen Standards der CPI Europe wurden im Geschäftsjahr 2023 auch formal entlang der Wertschöpfungskette durch die Einführung eines gruppenweit einheitlichen Supplier Code of Conduct verankert.

Die Gesamtverantwortung für den Erlass, die Umsetzung und die Überwachung der Einhaltung der einzelnen Richtlinien liegt beim Vorstand der CPI Europe. Beratung bei der Umsetzung der Unternehmensrichtlinien und Praktiken für verantwortungsbewusstes Geschäftsverhalten bieten die Verantwortlichen der jeweiligen Abteilungen. Die Rechtsabteilung und der Compliance Officer sind für die Überwachung neuer Rechtsvorschriften und Anforderungen im Bereich des Unternehmens- und Betriebsrechts zuständig.

Alle Richtlinien stehen den Mitarbeitern im Intranet zur Verfügung. Alle Mitarbeiter von CPI Europe werden jährlich zu den oben genannten Themen geschult. Die Einhaltung der Richtlinien wird regelmäßig durch die Internen Revision überprüft. Die Richtlinien sind auch für interessierte Stakeholder auf der Website des Unternehmens verfügbar.

## Meldung von Verstößen und Whistleblowing

(G1-1\_02, G1-1\_05, G1-1\_08)

In Übereinstimmung mit dem nationalen HinweisgeberInnenschutzgesetz und der EU-Whistleblower-Richtlinie EU 2019/193 soll mit der Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie ein Arbeitsumfeld geschaffen werden, in dem sich die Mitarbeiter ermutigt fühlen, potenzielle Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der CPI Europe oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die sie persönlich nach bestem Wissen und Gewissen wahrgenommen haben, zu melden, ohne persönliche Konsequenzen oder sonstige Nachteile befürchten zu müssen.

Mitarbeiter und andere Stakeholder können über ein elektronisches Hinweisgebersystem, die ‚EQS Integrity Line‘, Missstände wie Belästigung und Diskriminierung, Korruption, Menschenrechtsverletzungen und Interessenkonflikte melden. Meldungen können entweder anonym oder nicht-anonym eingereicht werden. Das Whistleblowing-System ist auf der Website der CPI Europe für alle zugänglich. Verdachtsfälle können auch direkt an den Compliance Officer in mündlicher oder schriftlicher Form gemeldet werden.

CPI Europe verfügt über Verfahren zur raschen, unabhängigen und objektiven Untersuchung von Vorfällen im Zusammenhang mit dem Geschäftsverhalten, einschließlich Korruption und Bestechung. Der Compliance Officer meldet solche Fälle an den Vorstand, der dann entscheidet, ob der Fall von der Internen Revision oder von externen Experten untersucht werden soll. Nach Abschluss des Verfahrens legt der Compliance Officer dem Vorstand das Ergebnis zusammen mit etwaigen Maßnahmenempfehlungen vor. Gemäß dem in der Hinweisgebersystem - Whistleblowing- Richtlinie festgelegten Verfahren erhält der Hinweisgeber innerhalb von 7 Tagen eine Bestätigung über den Eingang der Meldung und innerhalb eines angemessenen Zeitraums, jedoch nicht länger als 3 Monate ab der Bestätigung des Eingangs der Meldung, eine Antwort über das Ergebnis der Untersuchung.

Gemäß der Hinweisgebersystem - Whistleblowing- Richtlinie dürfen Hinweisgeber, die in gutem Glauben eine Meldung gemacht haben, keiner Form von Strafe, Diskriminierung oder Benachteiligung unterworfen werden, selbst wenn die ersten Feststellungen keinen Verstoß ergeben, oder wenn sich der Sachverhalt als unrichtig erweist oder nicht weiter verfolgt wird, vorausgesetzt, der Hinweisgeber hat nicht absichtlich eine falsche Meldung abgegeben.

Alle Mitarbeiter wurden im Jahr 2024 per E-Learning zum Thema Whistleblowing geschult. Die Compliance-Beauftragte und die Leiterin der Internen Revision, die für die Bearbeitung von Whistleblower-Meldungen zuständig sind, haben im Rahmen ihrer beruflichen Weiterbildung an externen Webinaren oder Schulungen teilgenommen.

## G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

(G1-3\_01)

### Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung

Die Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug basiert auf dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption und umreißt die Verhaltensgrundsätze und ethischen Anforderungen im Umgang mit Korruption. Ergänzt wird diese Richtlinie durch die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, die die Einhaltung der geltenden Gesetze diesbezüglich sicherstellen soll.

CPI Europe begegnet dem Risiko der Bestechung durch Mitarbeiterschulungen, Kostenvergleiche, Genehmigung von Zahlungen, interne Audits und die Möglichkeit für Dritte, mögliche Bestechungsfälle über das Whistleblowing-Tool zu melden. Das Risiko der passiven Bestechung mindert die CPI Europe, indem sie keine finanziellen oder materiellen Mittel für aktive Korruptionsversuche (z.B. gegen Amtsträger) bereitstellt.

Die Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug und die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sind auf der Website und im Intranet des Unternehmens veröffentlicht.

(G1-3\_02, G1-3\_03)

Die „EQS Integrity Line“ ermöglicht es Mitarbeiter und Dritten, Verstöße zu melden. Alle mutmaßlichen Vorfälle, die auf mögliche Verstöße gegen die Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug sowie alle Handlungen, die im Verdacht stehen, gegen die Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze zu verstoßen, werden unverzüglich vom Compliance Officer untersucht. Er kann dem Aufsichtsrat Bericht erstatten, wenn ein Mitglied des Vorstands betroffen ist. Werden Vorwürfe gegen den Compliance Officer erhoben, ist der Vorstand unverzüglich zu informieren.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem Vorstand und, im Falle seiner Beteiligung, dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Es liegt in der Verantwortung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats, konkrete Maßnahmen in Bezug auf den betreffenden Fall zu ergreifen.

### Schulungen zur Unternehmensführung

(G1-1\_10, G1-1\_11)

CPI Europe hat die folgenden Personen und Personengruppen als „Risikofunktionen“ in Bezug auf Bestechung und Korruption identifiziert:

- Einkaufsmanager
- Asset- und Transaktionsmanager
- Vorstandsmitglieder und Aufsichtsräte

Unabhängig davon, werden alle Mitarbeiter der CPI Europe durch verpflichtende, regelmäßig stattfindende Schulungen zum Code of Business Ethics and Conduct sowie zur Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug vertraut gemacht.

## Kennzahlen und Ziele

| Schulungen  | 2024              |            |   |                     |                     |
|---|-------------------|------------|---|---------------------|---------------------|
|   | Art des Trainings | Häufigkeit | Mitarbeiter einschließlich Risikofunktionen | Vorstand (EB)       | Aufsichtsrat (SB)   |
|   |                   |            | Anwesenheit der Mitarbeiter in %            | Anwesenheit EB in % | Anwesenheit SV in % |
| Compliance-Grundlagen, einschließlich Korruptionsbekämpfung, Geschenke und Zuwendungen, Geldwäschebekämpfung  | E-Learning        | Jährlich   | 100,00%                                     | 100,00%             | 100,00%             |
| Whistleblowing (Hinweisgeber)   | E-Learning        | Jährlich   | 100,00%                                     | 100,00%             | 100,00%             |
| Code of Conduct - principles of conduct and ethical requirements using practical examples and to raise employees' awareness of potential conflicts of interest              | E-Learning        | Jährlich   | 100,00%                                     | 100,00%             | 100,00%             |
| Issuer Compliance and Risk Management Training 2024   | persönlich        | Jährlich   | 100,00%                                     | 100,00%             | 100,00%             |
| Verhaltenskodex – Verhaltensgrundsätze und ethische Anforderungen anhand praktischer Beispiele und zur Sensibilisierung der Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte | persönlich        | Jährlich   | n/a   | n/a                 | 100,00%             |

### G1-4 – Fälle von Korruptions- oder Bestechung

Im Jahr 2024 wurden keine Vorfälle, Verurteilungen oder Geldstrafen wegen Verstößen gegen Gesetze zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption oder Verstöße gegen Verfahren und Standards im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Bestechung und Korruption festgestellt.

Darüber hinaus hat die CPI Europe gegen keinen ihrer Mitarbeiter ein Verfahren wegen Korruption oder Bestechung eingeleitet. Auch hat das Unternehmen keine tatsächlichen Auswirkungen oder Vorfälle von Korruption und Bestechung festgestellt, in die es durch eine Geschäftsbeziehung in seiner Wertschöpfungskette direkt involviert ist.

## Forschung & Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel sowie der Kampf gegen den Klimawandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch zukünftig nachhaltige, effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, verfolgt CPI Europe die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen von Umwelteinflüssen und ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. CPI Europe fördert die hauseigene Innovationskraft und Nachhaltigkeitsbemühungen durch Schulungen und Weiterbildungen. Darüber hinaus steht CPI Europe in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Organisationen und ist Mitglied bei zahlreichen Vereinigungen und Institutionen wie der IG Lebenszyklus, dem Austrian Council of Shopping Places oder dem Green Building Council. Abseits dieser vielfältigen Aktivitäten investierte CPI Europe 2024 jedoch keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Ein entsprechender Bericht entfällt daher.

## Ausblick

### Erwartetes Marktumfeld

Im Jahr 2024 verzeichneten die europäischen Immobilienmärkte eine deutliche Erholung. Dieses positive Momentum könnte sich 2025 fortsetzen, getragen von einem stabilen Zinsumfeld und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Premiumobjekten.

Die positive Erwartungshaltung für den Immobilienmarkt trifft dabei auf ein unverändert herausforderndes gesamtwirtschaftliches Umfeld. Für das Jahr 2025 rechnen Experten mit einem BIP-Wachstum in der EU von lediglich 1,5%. Die Zunahme globaler Konflikte und neue Finanzmarktrisiken könnten das prognostizierte Wachstum in den kommenden Jahren weltweit weiter belasten. Nachdem die Inflation in der EU dank fallender Energiepreise im Jahr 2024 deutlich sank dürfte sich dieser Rückgang aufgrund eines anhaltenden Inflationsdruck aus dem Dienstleistungsbereich 2025 verlangsamen. Die Inflation in der EU könnte laut Prognosen 2025 daher bei 2,4% liegen.

Der europäische Immobilienmarkt entwickelte sich 2024 durchaus erfreulich. Das Transaktionsvolumen stieg um rund 27% auf EUR 206,0 Mrd. Das von Senkungen geprägte Zinsumfeld dürfte 2025 zu einer weiteren Marktbelebung und zu weiterem Wachstum der Transaktionsvolumina führen. Der Trend in Richtung Premiumobjekte könnte sich fortsetzen, wobei neben Lage auch ESG-Kriterien eine zunehmend wichtige Rolle spielen. Ebenso steigt bei Investitionen der makroökonomische Einfluss auf die Länderauswahl. Es ist daher davon auszugehen, dass Länder mit volumenstarken Transaktionsmärkten überproportional wachsen werden.

CPI Europe sieht sich mit der wertschaffenden Portfoliostrategie gut positioniert, um die Portfoliooptimierung weiter voranzutreiben und die Ertragskraft weiter zu stärken.

## Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Die Entwicklung unseres Immobilienportfolios stand 2024 im Zeichen gezielter Portfoliooptimierung. Trotz strategiekonformer Verkäufe blieb der Buchwert mit EUR 7.983,6 Mrd. nur –2,3% unter dem Vorjahresniveau. Der Großteil entfiel mit EUR 7.797,6 Mrd. bzw. 97,7% auf Bestandsimmobilien, die stabile Mieterlöse erwirtschafteten. Projektentwicklungen machten EUR 38,3 Mio. bzw. 0,5% des Portfolios aus, während Pipelineprojekte mit EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9% gewichtet waren.

Wir verfolgen weiterhin eine klare Portfoliostrategie mit einer auf Einzelhandel und Büro fokussierten Ausrichtung, insbesondere durch unsere etablierten Marken myhive, STOP SHOP und VIVO!. Zusätzlich erweitern wir unser Portfolio durch gezielte Entwicklungsprojekte und Akquisitionen in unseren Kernmärkten. Die aktive Optimierung unseres Bestandsportfolios steht dabei im Vordergrund, wobei Verkäufe von niedrig rentierenden oder nicht strategiekonformen Objekten eine wesentliche Rolle spielen.

Unser ESG-Engagement bleibt ein zentraler Bestandteil unserer Strategie. Für das Jahr 2025 liegt der Schwerpunkt auf dem weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen. Damit setzen wir einen weiteren Schritt, um den gesamten Strombedarf unseres Portfolios emissionsfrei zu decken. Ebenso treiben wir den Rollout von Smart Metern in Österreich, Slowenien, Kroatien und Serbien voran. Diese Digitalisierungsmaßnahmen sollen langfristig zu höherer Kostentransparenz für unsere Mieter und zu signifikanten Veränderungen bei den Betriebskosten führen. Ergänzt werden diese Vorhaben durch die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Green-Lease-Strategie, die nachhaltige Mietmodelle etabliert und damit einen wichtigen Beitrag zur ökologischen und ökonomischen Zukunft unseres Portfolios leistet.

## Finanzierung und Kapitalmarkt

Für 2025 werden weitere Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank erwartet. Die Zinshochphase im Euroraum scheint damit endgültig überwunden zu sein. Dies wird sich erwartungsgemäß positiv auf die weitere Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte auswirken.

Die Kapitalstruktur der CPI Europe bleibt auch im aktuellen Marktumfeld solide und vorausschauend ausgerichtet. Unsere Finanzstrategie fokussiert sich auf die Optimierung der Fremdfinanzierungskosten, eine ausgewogene Laufzeitenstruktur sowie eine starke Liquiditätsposition. Im Jahr 2024 haben wir gezielte Maßnahmen zur Refinanzierung umgesetzt und durch aktives Bilanzmanagement unsere Finanzierungsbasis weiter gestärkt. Diese Aktivitäten werden wir im Jahr 2025 fortsetzen.

## Optimierung der Konzernstrukturen

Die Optimierung und Vereinfachung der Konzernstrukturen hatten 2024 hohe Priorität. Ein zentraler Meilenstein war der erfolgreiche Squeeze-out der S IMMO-Minderheitsaktionäre, wodurch CPI Europe nun 100% der Anteile hält.

Auf Ebene der Gruppe treiben wir die Integration und Vereinheitlichung weiter voran. Dies umfasst unter anderem Rebranding-Maßnahmen nach der Namensänderung in CPI Europe sowie die Zusammenführung von Unternehmensbereichen und Abteilungen, um weitere Synergien zu realisieren und die Zusammenarbeit innerhalb der CPI Property Group noch stärker zu optimieren.

Insgesamt sehen wir uns daher auch für die Zukunft gut aufgestellt. 2025 bleiben dabei gezielte Portfolioanpassungen, Investitionen in Bestandsobjekte sowie der Ausbau erneuerbarer Energien und Digitalisierung zentrale Schwerpunkte. Bei all dem Bleiben wir natürlich unserem Grundsatz und Erfolgsrezept treu, unsere Mieter in den Mittelpunkt aller Aktivitäten und Überlegungen zu stellen.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 28. März 2025 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CPI Europe beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie jene im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der CPI Europe AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernabschluss unter 7.7 erläutert.

Wien, am 28. März 2025

Der Vorstand



Radka Doehring



Pavel Měchura

# Konzernabschluss

|  |     |
|--|-----|
| Konzernabschluss .....   | 171 |
| Konzernbilanz.....   | 172 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....                       | 173 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....                            | 174 |
| Konzern-Geldflussrechnung .....                                | 175 |
| Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung.....                 | 176 |
| Konzernanhang .....  | 178 |
| 1. Allgemeine Angaben .....                                    | 178 |
| 2. Konsolidierungskreis.....                                   | 183 |
| 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten .....               | 190 |
| 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz .....                       | 198 |
| 5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ..... | 228 |
| 6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung .....           | 238 |
| 7. Sonstige Angaben .....                                      | 240 |
| 8. Konzernunternehmen .....                                    | 258 |
| 9. Freigabe des Konzernabschlusses .....                       | 264 |
| Bestätigungsvermerk.....                                       | 265 |
| Erklärung des Vorstands .....                                  | 271 |

# Konzernbilanz

| Werte in TEUR   | Anhang      | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen  | 4.1         | 7.678.645        | 7.830.746        |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen  | 4.2         | 38.280           | 142.960          |
| Selbst genutzte Immobilien  | 4.3         | 236.971          | 229.634          |
| Sonstige Sachanlagen  | 4.4         | 10.699           | 9.990            |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 4.5.1       | 21.009           | 20.547           |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen                               | 4.6         | 16.651           | 33.151           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 4.7         | 33.177           | 30.897           |
| Steuererstattungsansprüche  |             | 5                | 5                |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 4.8         | 96.058           | 164.119          |
| Latente Steuererstattungsansprüche  | 4.9         | 11.941           | 6.630            |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>   |             | <b>8.143.436</b> | <b>8.468.679</b> |
| Sonstige Forderungen  | 4.7         | 169.832          | 202.785          |
| Steuererstattungsansprüche  |             | 22.208           | 17.664           |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 4.8         | 2.403            | 252              |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte  | 4.10        | 275.190          | 258.577          |
| Immobilienvorräte   | 4.11        | 4.880            | 4.841            |
| Liquide Mittel  | 4.12        | 527.360          | 697.119          |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>   |             | <b>1.001.873</b> | <b>1.181.238</b> |
| <b>Aktiva</b>   |             | <b>9.145.309</b> | <b>9.649.917</b> |
| Grundkapital  |             | 138.670          | 138.670          |
| Kapitalrücklagen  |             | 4.824.905        | 4.825.650        |
| Eigene Aktien   |             | -10.149          | -10.149          |
| Kumuliertes übriges Eigenkapital  |             | -112.237         | -127.784         |
| Erwirtschaftete Ergebnisse  |             | -895.214         | -1.156.590       |
| <b>Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG</b>                              |             | <b>3.945.975</b> | <b>3.669.797</b> |
| Nicht beherrschende Anteile   |             | 5.622            | 893.287          |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>4.13</b> | <b>3.951.597</b> | <b>4.563.084</b> |
| Finanzverbindlichkeiten   | 4.14        | 4.064.763        | 3.850.773        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 4.15        | 71.972           | 92.348           |
| Steuerschulden  |             | 5                | 77               |
| Rückstellungen  | 4.16        | 34.932           | 31.044           |
| Latente Steuerschulden  | 4.9         | 419.261          | 395.607          |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>   |             | <b>4.590.933</b> | <b>4.369.849</b> |
| Finanzverbindlichkeiten   | 4.14        | 266.228          | 432.758          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 4.15        | 250.432          | 197.603          |
| Steuerschulden  |             | 50.964           | 49.443           |
| Rückstellungen  | 4.16        | 8.357            | 11.245           |
| Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten                                     | 4.10        | 26.798           | 25.935           |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>   |             | <b>602.779</b>   | <b>716.984</b>   |
| <b>Passiva</b>  |             | <b>9.145.309</b> | <b>9.649.917</b> |

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| Werte in TEUR  | Anhang       | 2024            | 2023            |
|--|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Mieterlöse</b>  | <b>5.1.1</b> | <b>589.231</b>  | <b>533.601</b>  |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                       | 5.1.2        | 217.215         | 190.615         |
| Sonstige Umsatzerlöse  |              | 1.977           | 2.740           |
| <b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>                               |              | <b>808.423</b>  | <b>726.956</b>  |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                | 5.1.3        | -73.553         | -75.396         |
| Betriebskostenaufwendungen   | 5.1.2        | -245.268        | -233.022        |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                   | <b>5.1</b>   | <b>489.602</b>  | <b>418.538</b>  |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien                            | 5.2          | 76.503          | 70.023          |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                      | 5.2          | -66.711         | -68.011         |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>                   | <b>5.2</b>   | <b>9.792</b>    | <b>2.012</b>    |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                | <b>5.3</b>   | <b>99</b>       | <b>-38.327</b>  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                          | <b>5.4</b>   | <b>-4.104</b>   | <b>-25.591</b>  |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 5.5          | 8.397           | 7.853           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                     | 5.6          | -95.100         | -79.367         |
| <b>Operatives Ergebnis</b>   |              | <b>408.686</b>  | <b>285.118</b>  |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>      | <b>5.8</b>   | <b>10.683</b>   | <b>-352.207</b> |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                      |              | <b>419.369</b>  | <b>-67.089</b>  |
| Finanzierungsaufwand   |              | -230.278        | -210.020        |
| Finanzierungsertrag  |              | 87.468          | 91.987          |
| Wechselkursveränderungen   |              | -9.640          | -8.845          |
| Sonstiges Finanzergebnis   |              | -62.104         | -119.519        |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 5.9          | 1.209           | 338             |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>5.10</b>  | <b>-213.345</b> | <b>-246.059</b> |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                |              | <b>206.024</b>  | <b>-313.148</b> |
| Laufende Ertragsteuern   | 5.11         | -36.069         | -57.190         |
| Latente Ertragsteuern  | 5.11         | -36.441         | 140.877         |
| <b>Konzernergebnis</b>   |              | <b>133.514</b>  | <b>-229.461</b> |
| davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG                      |              | 133.656         | -180.316        |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile                          |              | -142            | -49.145         |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                         | <b>5.12</b>  | <b>0,97</b>     | <b>-1,31</b>    |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                           | <b>5.12</b>  | <b>0,97</b>     | <b>-1,31</b>    |

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| Werte in TEUR   | Anhang | 2024           | 2023            |
|---|--------|----------------|-----------------|
| <b>Konzernergebnis</b>  |        | <b>133.514</b> | <b>-229.461</b> |
| <b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>   |        |                |                 |
| Differenzen aus der Währungsumrechnung  |        | -12.585        | 59.473          |
| davon Änderungen im Geschäftsjahr   |        | -13.698        | 11.526          |
| davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust                                  | 2.5    | 1.113          | 47.947          |
| <b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>                                   |        | <b>-12.585</b> | <b>59.473</b>   |
| <b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>                                   |        |                |                 |
| Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten | 7.1.2  | -2.119         | 1.104           |
| davon Änderungen im Geschäftsjahr   |        | -2.558         | 1.187           |
| davon Ertragsteuern   |        | 439            | -83             |
| Neubewertung von selbst genutzten Immobilien  |        | 16.263         | 11.834          |
| davon Änderungen im Geschäftsjahr   |        | 19.144         | 13.004          |
| davon Ertragsteuern   |        | -2.881         | -1.170          |
| Neubewertung von leistungsorientierten Plänen   |        | 4              | -10             |
| davon Änderungen im Geschäftsjahr   |        | 4              | -14             |
| davon Ertragsteuern   |        | 0              | 4               |
| <b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>                             |        | <b>14.148</b>  | <b>12.928</b>   |
| <b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>                                    |        | <b>1.563</b>   | <b>72.401</b>   |
| <b>Gesamtkonzernergebnis</b>  |        | <b>135.077</b> | <b>-157.060</b> |
| davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG                                     |        | <b>135.269</b> | <b>-121.935</b> |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile   |        | <b>-192</b>    | <b>-35.125</b>  |

# Konzern-Geldflussrechnung

| Werte in TEUR  | Anhang | 2024            | 2023            |
|--|--------|-----------------|-----------------|
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)   |        | 206.024         | -313.148        |
| Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert  | 5.8    | -12.570         | 376.839         |
| Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen  |        | 0               | 174             |
| Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inklusive Drohverluste aus Terminverkäufen)                                 | 5.4    | 0               | 100             |
| Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten   |        | 998             | 18              |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen   | 5.9    | -1.210          | 1.364           |
| Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten  | 5.10   | 60.644          | 127.799         |
| Zinsensaldo  |        | 160.035         | 119.923         |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung   | 2.5    | -5.073          | 35.220          |
| Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen   |        | 49.576          | 6.639           |
| <b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>   |        | <b>458.424</b>  | <b>354.928</b>  |
| Gezahlte Ertragsteuern   |        | -71.023         | -21.864         |
| <b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>  |        | <b>387.401</b>  | <b>333.064</b>  |
| Veränderung von Immobilienvorräten   |        | 3               | 78              |
| Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen   |        | -24.256         | 15.138          |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten                               |        | 36.799          | 69.764          |
| Veränderungen von Rückstellungen   |        | 508             | 16.179          |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   |        | <b>400.455</b>  | <b>434.223</b>  |
| Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen   |        | -107.042        | -113.957        |
| Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 1,4 Mio.; 2023: EUR 5,1 Mio.)                         | 6.     | -410.214        | -1.023.910      |
| Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 11,4 Mio.; 2023: EUR 33,7 Mio.)    | 2.5    | 305.621         | 253.850         |
| Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten   |        | -4.361          | -3.624          |
| Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen  | 5.3    | 375.117         | 322.259         |
| Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten |        | 0               | -6.174          |
| Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen  | 4.6    | 7.881           | 5.948           |
| Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten   |        | 16.097          | 11.118          |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>  |        | <b>183.099</b>  | <b>-554.490</b> |
| Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten   | 6.     | 425.491         | 1.001.008       |
| Rückführung von Finanzverbindlichkeiten  | 6.     | -654.412        | -762.681        |
| Derivate   | 6.     | 74.518          | 67.257          |
| Gezahlte Zinsen  | 6.     | -207.216        | -155.654        |
| Ausschüttung/Dividende   |        | -23.991         | -19.048         |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern  | 4.13   | -366.383        | -2.361          |
| Sonstige Veränderungen im Eigenkapitalsspiegel   |        | 0               | -1              |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>   |        | <b>-751.993</b> | <b>128.520</b>  |
| Währungsdifferenzen  |        | 3.002           | 4.170           |
| <b>Veränderung der liquiden Mittel</b>   |        | <b>-165.437</b> | <b>12.423</b>   |
| Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)   |        | 697.119         | 652.750         |
| Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen   |        | 0               | 31.946          |
| Anfangsbestand an liquiden Mitteln   | 6.     | 697.119         | 684.696         |
| Endbestand an liquiden Mitteln   | 6.     | 531.682         | 697.119         |
| Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen   | 4.10   | 4.322           | 0               |
| <b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>  |        | <b>527.360</b>  | <b>697.119</b>  |

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

| Werte in TEUR   | Anhang | Grundkapital | Kapital-<br>rücklagen | Eigene Aktien | Erfolgsneutrale<br>Bewertungs-<br>rücklage |
|---|--------|--------------|-----------------------|---------------|--|
| Stand zum 31. Dezember 2023                           |        | 138.670      | 4.825.650             | -10.149       | -2.431                                     |
| Sonstiges Ergebnis                                    | 4.13   |              |                       |               | -1.734                                     |
| Konzernergebnis                                       |        |              |                       |               |  |
| Gesamtkonzernergebnis                                 |        |              |                       |               | -1.734                                     |
| Ausschüttung/Dividende                                | 4.13   |              |                       |               |  |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern |        |              | -745                  |               | 396  |
| Stand zum 31. Dezember 2024                           |        | 138.670      | 4.824.905             | -10.149       | -3.769                                     |
| Stand zum 31. Dezember 2022                           |        | 138.670      | 4.825.650             | -10.149       | -2.756                                     |
| Sonstiges Ergebnis                                    |        |              |                       |               | 323  |
| Konzernergebnis                                       |        |              |                       |               |  |
| Gesamtkonzernergebnis                                 |        |              |                       |               | 323  |
| Ausschüttung/Dividende                                |        |              |                       |               |  |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern |        |              |                       |               | 2  |
| Stand zum 31. Dezember 2023                           |        | 138.670      | 4.825.650             | -10.149       | -2.431                                     |

| Kumuliertes übriges Eigenkapital |                                    |                                       |            | Erwirtschaftete<br>Ergebnisse | Anteil der Gesellschafter<br>der CPI Europe AG | Nicht<br>beherrschende<br>Anteile | Summe<br>Eigenkapital |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|
| IAS-19-<br>Rücklage              | Neubewertung<br>rücklage IAS<br>16 | Währungs-<br>umrechnungs-<br>rücklage |            |                               |  |                                   |                       |
| -388                             | 5.932                              | -130.897                              | -1.156.590 | 3.669.797                     | 893.287  | 4.563.084                         |                       |
| 2                                | 12.671                             | -9.326                                |            | 1.613                         | -50  | 1.563                             |                       |
|                                  |                                    |                                       | 133.656    | 133.656                       | -142   | 133.514                           |                       |
| 2                                | 12.671                             | -9.326                                | 133.656    | 135.269                       | -192   | 135.077                           |                       |
|                                  |                                    |                                       |            | 0                             | -23.991  | -23.991                           |                       |
| -5                               | 9.494                              | 4.049                                 | 127.720    | 140.909                       | -863.482                                       | -722.573                          |                       |
| -391                             | 28.097                             | -136.174                              | -895.214   | 3.945.975                     | 5.622  | 3.951.597                         |                       |
| -383                             | 0                                  | -183.061                              | -977.748   | 3.790.224                     | 951.329  | 4.741.552                         |                       |
| -5                               | 5.917                              | 52.146                                |            | 58.381                        | 14.020   | 72.401                            |                       |
|                                  |                                    |                                       | -180.316   | -180.316                      | -49.145  | -229.461                          |                       |
| -5                               | 5.917                              | 52.146                                | -180.316   | -121.935                      | -35.125  | -157.060                          |                       |
|                                  |                                    |                                       |            | 0                             | -19.048  | -19.048                           |                       |
|                                  | 15                                 | 18                                    | 1.474      | 1.509                         | -3.869   | -2.360                            |                       |
| -388                             | 5.932                              | -130.897                              | -1.156.590 | 3.669.797                     | 893.287  | 4.563.084                         |                       |

# Konzernanhang

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Berichtendes Unternehmen

Die IMMOFINANZ AG mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 9, ist das oberste Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Group (inklusive S IMMO), einem börsennotierten Immobilienkonzern in Österreich. Die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ Group umfassen die Vermietung, den Ankauf, die Verwertung und die Entwicklung, von Immobilien sowie den Betrieb von Hotels. Die Aktien der IMMOFINANZ AG notieren im Prime Market der Wiener Börse und im Main Market der Warschauer Börse.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Jänner 2025 wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11. März 2025. Die Umfirmierung wurde im Konzernabschluss wie folgt umgesetzt:

- CPI Europe AG (bisher: IMMOFINANZ AG),
- CPI Europe für Angaben, die den gesamten Konzern inklusive S IMMO betreffen (bisher: IMMOFINANZ Group) sowie
- CPI Europe (exklusive S IMMO) für Angaben ohne S IMMO (bisher: IMMOFINANZ).

Die CPI Property Group (CPIPG), mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird am Unternehmenssitz veröffentlicht.

### 1.2 Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss der CPI Europe AG wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2024 gemäß § 245a Abs. 1 UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf tausend Euro gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden aller Konzernunternehmen kommen einheitliche Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach dem Konzept der Einzelbewertung. Eine Ausnahme stellen Veräußerungsgruppen dar, die unter den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen werden (siehe 4.10). Ebenso werden Wertminderungen zum Teil auf Basis zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermittelt, sofern der erzielbare Betrag für einzelne Vermögenswerte (Firmenwerte) nicht gesondert bestimmt werden kann (siehe 4.5.2).

Die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten. Für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten bedeutet dies, dass die Effektivzinsmethode angewendet wird. Davon abweichend kommen für folgende wesentliche Posten andere Bewertungsmethoden zur Anwendung:

- Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Derivative Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Rückstellungen werden zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags bewertet.
- Latente Steueransprüche und -schulden werden mit dem Nominalwert angesetzt und auf Basis der bestehenden temporären Differenzen zum Bilanzstichtag und des Steuersatzes zum Zeitpunkt der erwarteten Realisierung der bestehenden Differenzen ermittelt.
- Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert oder beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern diese nicht von den Bewertungsbestimmungen in IFRS 5 ausgenommen sind. Dies gilt insbesondere für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als beobachtbarer Marktpreis verfügbar, sondern muss häufig auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen werden beizulegende Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

### 1.3 Wesentliche Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

Die Erstellung eines Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS verlangt vom Vorstand, Ermessensbeurteilungen vorzunehmen und Annahmen zu treffen, welche die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die Ermittlung ausgewiesener Beträge von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzwerten abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst. Informationen über Annahmen und Schätzunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, wodurch innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung, ob Erwerbe von Immobiliengesellschaften Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen (Merkmale eines Geschäftsbetriebs)
- Funktionale Währung (siehe 2.6.1): Bestimmung der funktionalen Währung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, insbesondere wenn diese von der Währung des Sitzstaates des Tochterunternehmens abweicht
- Mieterlöse (siehe 5.1.1): Beurteilung der Gesamtlaufzeit von Mietverträgen hinsichtlich der Inanspruchnahme von Verlängerungsoptionen sowie die Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen
- Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens sowie von selbst genutzten Immobilien
- Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten (siehe 4.1.1 und 4.14): Beurteilung der verbleibenden Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Berücksichtigung etwaiger Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen
- Firmenwerte (siehe 4.5.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen: Ermittlung bzw. Schätzung der erforderlichen Wertminderungen (siehe 7.1.2)

- Eventualforderungen (siehe 7.3.1): Eventualforderungen sind nur anzusetzen, wenn deren Realisierung als Ertrag nahezu sicher ist,
- Latente Steuern (siehe 4.9): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- Rückstellungen (siehe 4.16): Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags und dessen Barwerts
- Finanzinstrumente (siehe 7.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts originärer und derivativer Finanzinstrumente
- Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse (siehe 7.3.1): Beurteilung der erwarteten Inanspruchnahme aus in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen

Potenzielle Auswirkungen auf die nachstehend angeführten Bilanzpositionen hat die aktuelle makroökonomische Situation, die von sinkenden Zinsen und einem langsamen Rückgang der Inflationsraten geprägt ist. Dies hat sich insbesondere in gesunkenen Euribor-Werten und langfristigen EUR Swap-Sätzen bei Neuaufnahmen sowie in der Bewertung der Zinsderivate manifestiert. Aufgrund der für 2025 erwarteten weiteren Zinssenkungen sank der beizulegende Zeitwert der Zinsderivate im Geschäftsjahr 2024 weiter. Dies beeinflusste sowohl das Finanzergebnis als auch das sonstige Ergebnis wesentlich. Die zukünftige Entwicklung ist aus heutiger Sicht nicht quantitativ beurteilbar. Diese Entwicklung hat sich auch auf die Kosten- und Ertragssituation niedergeschlagen. Insbesondere kam es zu gestiegenen Betriebskostenaufwendungen und Betriebskostenerlösen, in weiterer Folge aber auch zu inflationsbedingten Mietensteigerungen und damit zu einer verbesserten Like-for-like-Performance der Mieten. Auch bei Baukosten sind Preiserhöhungen zu beobachten. Die Entwicklungen des makroökonomischen Umfelds schlagen sich auch entsprechend in der Bewertung von Immobilien nieder, da die wesentlichen Bewertungsparameter auf Basis der zum jeweiligen Abschlussstichtag vorherrschenden Marktbedingungen abgeleitet werden. Nachdem es im Vorjahr infolge hoher Zinsen und Teuerungsraten deutliche Abwertungen gegeben hatte, stabilisierte sich das „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten“ (siehe auch Kapitel 5.8.) im aktuellen Geschäftsjahr weitgehend. Auch in diesem Bereich ist die zukünftige Entwicklung von Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten nicht prognostizierbar. Wesentliche Flächen- oder Mietreduktionen sowie erhöhte Zahlungsausfälle durch Mieter oder konkrete Schwierigkeiten, neue Kreditfinanzierungen zu für CPI Europe akzeptablen Konditionen zu bekommen, sind derzeit nicht zu beobachten. Diesen Risiken wird durch vorausschauendes Portfoliomanagement begegnet. Vom Krieg in der Ukraine ist CPI Europe nicht direkt betroffen, weil die Gruppe in der Ukraine keine Liegenschaften hat oder Geschäftsbeziehungen unterhält. Indirekt ist die Gruppe aber durch die Auswirkung des Krieges in der Ukraine auf die gesamtwirtschaftliche Lage betroffen. Eine quantitative Abschätzung dieser indirekten Effekte auf die Gruppe ist derzeit nicht möglich.

Für eine detaillierte Betrachtung der Klimarisiken im Zusammenhang mit dem Immobilienvermögen wird auf Abschnitt 4.1.5 Bewertungsannahmen und Bewertungsmethoden beim Immobilienvermögen verwiesen.

## 1.4 Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2024 erstmals angewendet:

| Standard  | Inhalt   | Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU) | Pflicht zur Anwendung für CPI Europe | Auswirkungen auf CPI Europe |
|---|--|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |  |   |                                      |                             |
| IAS 1   | Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig          | 23. Jänner 2020 (19. Dezember 2023)                   | 1. Jänner 2024                       | Nein                        |
| IAS 1   | Änderungen an IAS 1 – Langfristige Schulden mit Covenants                              | 31. Oktober 2022 (19. Dezember 2023)                  | 1. Jänner 2024                       | Ja                          |
| IFRS 16   | Änderungen an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion | 22. September 2022 (20. November 2023)                | 1. Jänner 2024                       | Nein                        |
| IAS 7 und IFRS 7                                    | Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 – Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen                | 25. Mai 2023 (15. Mai 2024)                           | 1. Jänner 2024                       | Nein                        |

### IAS 1: Änderungen an IAS 1 – Langfristige Schulden mit Covenants

Durch die Änderungen wird klargestellt, dass nur Covenants, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, die Klassifizierung beeinflussen. Allerdings muss ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Covenants, die nach dem Abschlussstichtag überprüft werden, innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung. Die zusätzlich erforderlichen Anhangangaben wurden entsprechend aufgenommen (siehe 4.14).

Die weiteren in der Tabelle dargestellten Änderungen zu Standards und Interpretationen („Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig“, „Änderungen an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion“ sowie „Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 – Lieferantenvereinbarungen“) haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## 1.5 Künftig anzuwendende Standards und Interpretationen

### 1.5.1 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewendete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen wurden zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, waren aber im Geschäftsjahr 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht vorzeitig angewendet:

| Standard  | Inhalt   | Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU) | Pflicht zur Anwendung für CPI Europe | Voraussichtliche Auswirkungen auf CPI Europe |
|---|--|---|--------------------------------------|--|
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |  |   |                                      |  |
| IAS 21  | Änderungen an IAS 21 – Mangel an Umtauschbarkeit | 15. August 2023<br>(12. November 2024)                | 1. Jänner 2025                       | Nein   |

Die für CPI Europe anwendbaren Änderungen an Standards werden evaluiert und mit dem Datum der Anwendungspflicht angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass die geänderten Standards voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss von CPI Europe haben werden.

### 1.5.2 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen und daher nicht anwendbar:

| Standard  | Inhalt   | Veröffentlicht durch das IASB | Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für CPI Europe | Voraussichtliche Auswirkungen auf CPI Europe |
|---|--|-------------------------------|---|--|
| <b>Neue Standards und Interpretationen</b>          |  |                               |   |  |
| IFRS 18   | Darstellung und Angaben im Abschluss   | 9. April 2024                 | 1. Jänner 2027  | Ja   |
| IFRS 19   | Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht; Angaben  | 9. Mai 2024                   | 1. Jänner 2027  | Nein   |
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |  |                               |   |  |
| IFRS 9 und IFRS 7                                   | Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten | 30. Mai 2024                  | 1. Jänner 2026  | Nein   |
| Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Band 11      | IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7  | 18. Juli 2024                 | 1. Jänner 2026  | Nein   |
| IFRS 9 und IFRS 7                                   | Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 - Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität                     | 18. Dezember 2024             | 1. Jänner 2026  | Nein   |

**IFRS: 18 Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen**

Dies ist der neue Standard zur Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen, der IAS 1 ersetzt, wobei der Schwerpunkt auf der Aktualisierung der Gewinn- und Verlustrechnung liegt.

Die wichtigsten neuen Konzepte, die in IFRS 18 eingeführt werden, betreffen folgende Punkte:

- die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung mit definierten Zwischensummen,
- die Anforderung, die nützlichste Gliederungszusammenfassung für die Darstellung der Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu bestimmen,
- vorgeschriebene Angaben in einer einzigen Erläuterung innerhalb des Abschlusses für bestimmte Gewinn- oder Verlustkennzahlen, die außerhalb des Abschlusses eines Unternehmens ausgewiesen werden (d. h. vom Management definierte Leistungskennzahlen) und
- erweiterte Grundsätze zur Aggregation und Disaggregation, die für die Primärrechnungen und den Anhang im Allgemeinen gelten.

Hinsichtlich IFRS 18 wird davon ausgegangen, dass die Anwendung des neuen Standards wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben wird, insbesondere was die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft. Die konkreten Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden derzeit im Detail evaluiert.

Die Änderungen oder Neufassungen von Standards werden mit dem Datum der Anwendungspflicht angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass die noch nicht angewendeten neuen bzw. geänderten Standards mit Ausnahme von IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss – voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss von CPI Europe haben werden.

## 2. Konsolidierungskreis

### 2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

| Konsolidierungskreis               | Vollkonsolidierte Tochterunternehmen | Gemeinschaftsunternehmen at Equity | Assoziierte Unternehmen at Equity | Summe      |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| <b>Stand zum 31. Dezember 2023</b> | <b>282</b>                           | <b>1</b>                           | <b>9</b>                          | <b>292</b> |
| Erstmals einbezogene Unternehmen   |                                      |                                    |                                   |            |
| Andere Erwerbe                     | 7                                    | 0                                  | 0                                 | 7          |
| Gründungen                         | 2                                    | 0                                  | 0                                 | 2          |
| Nicht mehr einbezogene Unternehmen |                                      |                                    |                                   |            |
| Verkäufe                           | -12                                  | 0                                  | -1                                | -13        |
| Verschmelzungen                    | -2                                   | 0                                  | -1                                | -3         |
| Liquidationen                      | -2                                   | 0                                  | 0                                 | -2         |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2024</b> | <b>275</b>                           | <b>1</b>                           | <b>7</b>                          | <b>283</b> |
| davon ausländische Unternehmen     | 197                                  | 1                                  | 1                                 | 199        |

Für eine Übersicht über die in den Konzernabschluss von CPI Europe einbezogenen Unternehmen siehe 8.

Bei einer der zwei im Geschäftsjahr 2024 liquidierten Gesellschaften ist die Veranlagung beim Finanzamt sowie die Löschung aus dem Firmenbuch noch ausständig. Diese wurde jedoch bereits zum 31. Dezember 2024 aufgrund von Unwesentlichkeit als endkonsolidiert dargestellt. Steuernachzahlungen oder andere Verpflichtungen daraus werden nicht erwartet.

Erstmals einbezogene Tochterunternehmen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs keinen Geschäftsbetrieb aufweisen, verwirklichen keinen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und werden in obiger Tabelle als andere Erwerbe dargestellt.

An der S IMMO Gruppe bestanden wesentliche nicht beherrschende Anteile. Detailangaben dazu sind in Kapitel 2.4 enthalten. Bei allen anderen nicht 100%igen Tochterunternehmen (siehe 8.) bestehen keine wesentlichen nicht beherrschenden Anteile.

Satzungsmäßige, vertragliche und regulatorische Beschränkungen sowie Schutzrechte nicht beherrschender Anteile können die Möglichkeit von CPI Europe limitieren, einen Zugang zu den Vermögenswerten des Konzerns zu erlangen, sie von einem in ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen oder ihr Schuldendeckungspotenzial zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zu nutzen. Zu den bestehenden Beschränkungen siehe 7.1.4 und 7.3.1.

In den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 realisiert.

## 2.2 Konsolidierungsmethoden

### 2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Für alle Konzernunternehmen kommen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Wahlrechte und Ermessen werden einheitlich ausgeübt. Wesentliche Zwischenergebnisse – solche entstehen allenfalls aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen, eigenen Aktien, Forderungen oder Immobilien – werden eliminiert. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen und der nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen werden zum Bilanzstichtag aufgestellt. Für assoziierte Unternehmen wird der jeweils letzte verfügbare Abschluss des assoziierten Unternehmens verwendet. Sofern Abschlüsse mit abweichendem Stichtag verwendet werden, werden die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die

zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem von CPI Europe eingetreten sind, allenfalls durch Berichtigungen im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode berücksichtigt.

### 2.2.2 Vollkonsolidierung

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem CPI Europe die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zum Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von CPI Europe einbezogen.

Grundsätzlich ist ein beherrschender Einfluss aufgrund der Stimmrechte zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen >50% beträgt. In einzelnen Fällen (siehe 8.) stehen bei Quoten >50% satzungsmäßige Rechte eines Co-Investors oder eine fehlende Verknüpfung zwischen der Verfügungsgewalt von CPI Europe über das Beteiligungsunternehmen und der Vereinnahmung variabler Rückflüsse einer Beherrschung entgegen. Solche satzungsmäßigen Rechte des Co-Investors sind insbesondere bei weitreichenden Einstimmigkeitserfordernissen oder auch bei Zustimmungserfordernissen des Co-Investors in Bezug auf maßgebliche Tätigkeiten betreffende Entscheidungen (z. B. über die Veräußerung des Immobilienvermögens) anzunehmen. Insofern ein Stimmrechtsanteil < 50% vorliegt, wird eine Überprüfung vorgenommen, ob andere Faktoren für eine Beherrschung vorliegen.

Werden Tochterunternehmen erworben, ist zu beurteilen, ob diese einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen, insbesondere im Hinblick auf das Asset und Property Management. Im Fall eines Erwerbs wird auch auf die Durchführung des Konzentrationstests geachtet, ob sich der gesamte beizulegende Zeitwert des erworbenen Bruttovermögens überwiegend auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögensgegenstand oder eine Gruppe von vergleichbaren Vermögenswerten konzentriert. Liegt ein Geschäftsbetrieb vor, ist dieser Erwerb gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Dies gilt auch für den Erwerb im Rahmen eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei CPI Europe entstehen Firmenwerte (siehe 4.5.2) regelmäßig (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. In diesem Fall werden zugegangene finanzielle Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Summe der so bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Schulden wird anschließend vom Transaktionspreis abgezogen. Der verbleibende Transaktionspreis wird dann auf die verbleibenden identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (im Wesentlichen Immobilienvermögen) basierend auf deren relativen beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt des Erwerbs allokiert. Es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen (Initial Recognition Exemption); Firmenwerte können dabei nicht entstehen.

### 2.2.3 Equity-Methode

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Die gemeinsamen Vereinbarungen, an denen CPI Europe beteiligt ist, stellen in aller Regel Gemeinschaftsunternehmen dar. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Co-Investoren die gemeinschaftliche Führung eines Unternehmens ausüben und (lediglich) Rechte am Nettovermögen dieses Unternehmens haben; direkte Ansprüche und Verpflichtungen aus den Vermögenswerten und Schulden dieser Unternehmen bestehen nicht.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die CPI Europe maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, ohne dabei Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung auszuüben. Grundsätzlich ist ein maßgeblicher Einfluss (widerlegbar) zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen  $\geq 20\%$  beträgt. Durch gesellschaftsrechtlich begründete Einflussmöglichkeiten

(z. B. durch Aufsichtsratsmandate) oder andere vorliegende Möglichkeiten, maßgeblichen Einfluss auszuüben, kann auch bei einer Beteiligungsquote von < 20% ein maßgeblicher Einfluss vorliegen. Bei Immobilienfondsanteilen liegt auch bei Quoten  $\geq 20\%$  mangels Vertretung im operativen Fondsmanagement bzw. aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der Fonds kein maßgeblicher Einfluss von CPI Europe vor (siehe 8.).

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von CPI Europe gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung oder -aufholung im Sinne von IAS 28 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen.

## 2.3 Erwerb von Tochterunternehmen

Neben den allgemeinen Angaben im Rahmen der Zusammenfassung der maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (siehe 1.2 und 1.3) werden für Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 detaillierte Angaben verlangt. In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 erfolgten keine Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3, jedoch Transaktionen mit der CPI Property Group, die im folgenden Abschnitt erläutert sind.

### **Erwerb von Tochterunternehmen von der CPI Property Group in den Geschäftsjahren 2023 und 2024**

In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 wurden Transaktionen mit der CPI Group abgeschlossen, die nicht als Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 qualifizieren, da keine Geschäftsbetriebe nach IFRS 3 vorlagen.

Im zweiten Quartal 2024 wurde ein Portfolio von insgesamt acht Objekten im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (inklusive Kaufnebenkosten) i. H. v. insgesamt EUR 175,2 Mio. bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im Fremdkapital der erworbenen Gesellschaften enthaltenen Darlehen von insgesamt EUR 235,7 Mio. wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt. Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen, die mit dem positiven beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt i. H. v. EUR 13,8 Mio. erfasst wurden. Dadurch reduzierten sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend. Das 2024 erworbene Portfolio besteht aus Büro- und Retailobjekten und ist zur Gänze dem Segment S IMMO zuzurechnen (siehe 3.6). Das Immobilienvermögen wurde mit den aus den Erwerbstransaktionen resultierenden Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Dabei wurden marktübliche Kaufpreisabschläge für latente Steuereffekte und sonstige Kaufpreisanpassungen sowie zum beizulegenden Zeitwert in einer übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasste Zinsderivate berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 i. H. v. EUR 46,6 Mio. führten.

Bei den im Geschäftsjahr 2023 im Zuge von Share Deals von der CPI Property Group übernommenen Gesellschaften handelte es sich um Gesellschaften mit Immobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel in Tschechien und Ungarn. Vom erworbenen Immobilienvermögen waren EUR 219,3 Mio. im Segment Tschechien und EUR 601,2 Mio. im Segment S IMMO enthalten (siehe 3.6). Das Immobilienvermögen wurde mit den aus den Erwerbstransaktionen resultierenden Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Dabei wurden marktübliche Kaufpreisabschläge für latente

Steuereffekte und sonstige Kaufpreisanpassungen sowie zum beizulegenden Zeitwert in einer übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasste Zinsderivate berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 i. H. v. EUR 117,7 Mio. führten.

Die folgende Tabelle zeigt die übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die in liquiden Mitteln bezahlten Kaufpreise und die im Zuge der Abwicklung der Ankäufe abgelösten Verbindlichkeiten. In der Konzerngeldflussrechnung sind die Transaktionen in der Position „Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel“ i. H. v. EUR -410,2 Mio. (2023: EUR -686,4 Mio.) enthalten, in der zusätzlich zu den in der Tabelle enthaltenen EUR -409,8 Mio. noch Kaufpreisanpassungen i. H. v. EUR -0,4 Mio. berücksichtigt sind.

| Werte in TEUR   | 2024            | 2023            |
|---|-----------------|-----------------|
| Immobilienvermögen  | 414.589         | 820.455         |
| Sonstige Sachanlagen  | 1.368           | 0               |
| Latente Steuererstattungsansprüche  | 934             | 0               |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte   | 8.501           | 24.550          |
| Liquide Mittel  | 1.351           | 5.060           |
| Finanzverbindlichkeiten   | 0               | -126.721        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | -15.571         | -34.705         |
| <b>Erworbenes Nettovermögen</b>   | <b>411.172</b>  | <b>688.639</b>  |
| In liquiden Mitteln bezahlte Kaufpreise   | -175.184        | -264.481        |
| Abgelöste Verbindlichkeiten   | -235.988        | -424.157        |
| <b>Gesamte Gegenleistung</b>  | <b>-411.172</b> | <b>-688.638</b> |
| Abzüglich liquider Mittel   | 1.352           | 5.060           |
| <b>Nettoabfluss an liquiden Mitteln</b>   | <b>-409.820</b> | <b>-683.578</b> |

## 2.4 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Die Veränderung der nicht beherrschenden Anteile an der S IMMO Gruppe stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Stand zum 1. Jänner</b>                            | <b>922.961</b> | <b>980.055</b> |
| Periodenergebnis                                      | 1.064          | -48.197        |
| Sonstiges Ergebnis                                    | -50            | 14.019         |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern | -863.482       | -3.869         |
| Ausschüttung/Dividende                                | -23.991        | -19.048        |
| <b>Stand zum 31. Dezember</b>                         | <b>36.502</b>  | <b>922.961</b> |

CPI Europe (exklusive S IMMO) war zum 31. Dezember 2023 an der S IMMO Gruppe direkt i. H. v. 50% plus einer Aktie beteiligt. Es bestanden daher wesentliche nicht beherrschende Anteile an der S IMMO Gruppe. Die Tochterunternehmen, die der S IMMO Gruppe zugehören, sind in Kapitel 8 gesondert angegeben.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte im Juli zunächst der Erwerb von weiteren 442.631 Aktien der S IMMO AG von einem Anteilsinhaber zu einem Kaufpreis von EUR 9,8 Mio. Im September wurden 28.241.094 Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group erworben. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 608,6 Mio. bzw. EUR 21,55 je S IMMO-Aktie und ergibt sich aus der festgesetzten Barabfindung von EUR 22,05 an die Minderheitsaktionäre im Zuge des Gesellschafterausschlusses abzüglich eines Abschlags von EUR 0,50 je Aktie. Der Kauf wurde teilweise durch eine langfristige Kreditfazilität (Darlehen) von insgesamt EUR 500,0 Mio. von der CPIPG zu marktüblichen Konditionen finanziert. Nach im Geschäftsjahr erfolgten Teiltilgungen ist das Darlehen (inklusive Zinsen) zum 31. Dezember 2024 mit EUR 365,6 Mio. in den Finanzverbindlichkeiten enthalten (siehe 4.14).

Am 14. Oktober 2024 hat die Hauptversammlung der S IMMO AG den Ausschluss der Minderheitsaktionäre (Squeeze-out) der S IMMO AG gemäß Gesellschafterausschlussgesetz beschlossen. Gegenstand des Squeeze-out waren 4.804.033 Aktien der S IMMO AG. Damit hält CPI Europe nun 100% der Anteile an der S IMMO AG. Mit Eintragung in das Firmenbuch am 3. Dezember 2024 wurde der Gesellschafterausschluss wirksam. Alle Anteile der Minderheitsaktionäre gingen damit auf CPI Europe über. Die Minderheitsaktionäre erhielten eine Barabfindung von insgesamt EUR 105,9 Mio. bzw. EUR 22,05 je Aktie.

In der Konzerngeldflussrechnung sind die Anteilerwerbe sowie der Squeeze-Out im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in der Position „Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern“ i. H. v. EUR -365,6 Mio. enthalten. Zusätzlich zu den Erwerben sind in dieser Position EUR -0,7 Mio. Transaktionskosten in Zusammenhang mit den Anteilerwerben an der S IMMO berücksichtigt.

Der Ankauf weiterer Anteile an der S IMMO AG im Juli und September sowie der anschließende Squeeze-Out führten zu einer signifikanten Reduktion der nicht beherrschenden Anteile an der S IMMO Gruppe i. H. v. EUR -863,5 Mio. Zum 31. Dezember 2024 bestanden daher nur noch nicht beherrschende Anteile an der S IMMO Gruppe entsprechend den nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen der S IMMO AG.

Der Reduktion der nicht beherrschenden Anteile durch die Anteilerwerbe (inklusive Squeeze-out) von EUR 863,5 Mio. stehen Kaufpreise für die Erwerbe von insgesamt EUR 724,3 Mio. gegenüber. In der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung beträgt die Summe der Veränderung aus Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern EUR 722,6 Mio., da noch die Transaktionskosten und sonstige Transaktionen der S IMMO mit nicht beherrschenden Anteilseignern inkludiert sind. Die Gesamtdifferenz zwischen den Kaufpreisen und der Reduktion der nicht beherrschenden Anteile i. H. v. EUR 139,2 Mio. wurde in dem auf die Gesellschafter der CPI Europe AG entfallenden Teil des Eigenkapitals erfasst, wobei ein Betrag von EUR 13,9 Mio. auf die Umgliederungen des sonstigen Ergebnisses von den nicht beherrschenden Anteilen entfällt und ein Betrag von EUR 125,3 Mio. erfolgsneutral in den erwirtschafteten Ergebnissen erfasst wurde. Die Umgliederung des sonstigen Ergebnisses ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Veränderung des kumulierten übrigen Eigenkapitals aus Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern dargestellt. Zusätzlich zu den EUR 125,3 Mio. aus den Anteilerwerben (inklusive Squeeze-out) sind in den EUR 127,7 Mio., die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung gezeigt werden, noch Effekte aus sonstigen Transaktionen der S IMMO AG mit nicht beherrschenden Anteilseignern enthalten.

Die ausgeschlossenen Minderheitsaktionäre der S IMMO haben gesetzlich die Möglichkeit die Barabfindung von EUR 22,05 pro Aktie gerichtlich überprüfen zu lassen. Insgesamt sind 45 Anträge für 310.214 Aktien beim Handelsgericht Wien auf Überprüfung eingelangt. Das Handelsgericht Wien wird nun die nächsten notwendigen Schritte einleiten, um die Höhe der Barabfindung zu überprüfen. Nach Abschluss des gerichtlichen Überprüfungsverfahrens kann das Handelsgericht Wien die ursprüngliche Höhe der Barabfindung bestätigen oder eine Anpassung vornehmen.

Neben der S IMMO Gruppe gibt es noch ein deutsches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen i. H. v. EUR -31,5 Mio. (31. Dezember 2023: EUR -30,3 Mio.).

## 2.5 Veräußerung von Tochterunternehmen

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2024 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen zusammengefasst:

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Immobilienvermögen (siehe 4.1)   | 190.699        | 75.646         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2)   | 0              | 1.025          |
| Sonstige Sachanlagen   | 262            | 54             |
| Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)   | 0              | 6              |
| Firmenwerte  | 345            | 43             |
| Andere Finanzinstrumente   | 1.629          | 0              |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte  | 2.908          | 2.778          |
| Latente Steuererstattungsansprüche   | 0              | 266            |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.13)                                       | 251.692        | 321.969        |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte   | 3.689          | 0              |
| Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel   | 2.047          | 0              |
| Liquide Mittel   | 9.392          | 33.662         |
| Finanzverbindlichkeiten  | -96.915        | -22.615        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | -3.638         | -426           |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | -6.014         | -66.932        |
| Steuerschulden   | -95            | -41            |
| Rückstellungen   | -6.527         | -3.871         |
| Latente Steuerschulden   | -16.994        | -55.942        |
| Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten  | -37.234        | 0              |
| Sonstige Aktiva/Passiva  | 0              | 1.023          |
| <b>Veräußertes Nettovermögen</b>   | <b>295.247</b> | <b>286.645</b> |
| In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung  | 305.083        | 287.362        |
| Offene Kaufpreisforderungen  | 0              | 11.212         |
| Abzüglich veräußerten Nettovermögens   | -295.246       | 286.645        |
| Abzüglich vom Verkäufer übernommene Verbindlichkeiten  | -2.749         | 0              |
| Abzüglich nicht beherrschende Anteile  | 0              | 313            |
| Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnungsrücklage in den Gewinn oder Verlust | -2.015         | -47.947        |
| <b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>  | <b>5.072</b>   | <b>-35.219</b> |
| In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung  | 305.083        | 287.362        |
| Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln  | -11.439        | -33.662        |
| <b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>   | <b>293.644</b> | <b>253.700</b> |

In der Konzern-Geldflussrechnung sind in der Zeile „Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel“ zusätzlich zu den in der Tabelle gezeigten EUR 293,6 Mio. noch weitere EUR 12,0 Mio. enthalten. EUR 7,0 Mio. davon betreffen die Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Russland-Portfolios im Jahr 2017, die im ersten Quartal 2024 eingegangen ist. Weitere EUR 5,0 Mio. resultieren aus Zahlungseingängen aus zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen offenen Kaufpreisforderungen aus Anteilsverkäufen. Per 31. Dezember 2024 sind offene Kaufpreisforderungen aus Anteilsverkäufen i. H. v. EUR 16,2 Mio. ausgewiesen (siehe 4.7), die mit EUR 9,8 Mio. aus dem Verkauf eines assoziierten Unternehmens resultieren (siehe 4.6).

## 2.6 Währungsumrechnung

### 2.6.1 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung grundsätzlich anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in welcher der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird.

Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management grundsätzlich den Euro als funktionale Währung festgelegt; bei einzelnen erworbenen Objekt- sowie Service- und Managementgesellschaften entspricht die funktionale Währung jedoch weiterhin der Landeswährung. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung von der Eurozone beeinflusst werden. Darüber hinaus schließt die CPI Europe in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in Euro.

### 2.6.2 Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet.

Die Währungsumrechnung erfolgt zu den von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichten Kursen.

Die Stichtags- und Durchschnittskurse der für CPI Europe wesentlichsten Währungen stellen sich wie folgt dar:

| Währung | Stichtagskurs<br>31.12.2024 | Stichtagskurs<br>31.12.2023 | Durchschnittskurs<br>2024 | Durchschnittskurs<br>2023 |
|---------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| BGN     | 1,95580                     | 1,95580                     | 1,95580                   | 1,95580                   |
| CZK     | 25,18500                    | 24,72500                    | 25,12308                  | 23,98231                  |
| HRK     | 7,53450                     | 7,53450                     | 7,53450                   | 7,53450                   |
| HUF     | 410,09000                   | 382,78000                   | 396,21385                 | 382,05000                 |
| PLN     | 4,27300                     | 4,34800                     | 4,30753                   | 4,54079                   |
| RON     | 4,97410                     | 4,97460                     | 4,97478                   | 4,95165                   |
| RSD     | 117,01490                   | 117,17370                   | 117,08446                 | 117,25147                 |
| TRY     | 36,73720                    | 32,65310                    | 35,51957                  | 25,77431                  |

## 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

### 3.1 Interne Berichterstattung

Der Hauptentscheidungsträger von CPI Europe ist ihr Vorstand. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in acht regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Adriatic). Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige sowie Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten berichtet. Regionen mit geringerem Geschäftsvolumen sind gesammelt unter „Weitere Länder“ ausgewiesen. Die S IMMO wird als eigenes Geschäftssegment berichtet. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand (Management Approach).

### 3.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

Es finden keine wesentlichen ergebniswirksamen Transaktionen zwischen den Segmenten statt, sodass eine gesonderte Darstellung der Eliminierung intersegmentärer Beträge in der Überleitung der Umsatzerlöse und der Gewinne und Verluste der Geschäftssegmente auf den Konzern unterbleibt. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet. Serviceunternehmen, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet. Transaktionen von Immobilienvermögen zwischen den Segmenten sind keine von der verantwortlichen Unternehmensinstanz genutzte Entscheidungsgrundlage. Aus diesem Grund entfällt eine Überleitung dieser Transaktionen.

In der Überleitungsspalte werden nicht zuordenbare Holdings bzw. nicht operativ tätige Tochterunternehmen abgebildet. Weiters erfolgt an dieser Stelle die Eliminierung unwesentlicher Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

### 3.3 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

Das Segmentvermögen umfasst im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, selbst genutzte Immobilien, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen sowie Immobilienvorräte. Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge zum Immobilienvermögen und zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen sowie Nutzungsrechte gemäß IFRS 16. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird in der internen Berichterstattung nicht vorgenommen.

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert. In den Kernmärkten sind separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenspalte entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den im Konzernabschluss von CPI Europe beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### 3.4 Regionen als Geschäftssegmente

Die Zuordnung der Umsatzerlöse und der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt nach dem Standort der Liegenschaft.

- Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befinden sich Büroimmobilien, wie beispielsweise der myhive-Standort in der Ungargasse. Das Geschäfts- und Bürozentrum myhive am Wienerberg wurde im Geschäftsjahr 2023 an die S IMMO verkauft und wird daher im Segment S IMMO gezeigt. Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.
- Deutschland: Im deutschen Portfolio befinden sich der Bürokomplex FLOAT sowie die beiden Büroimmobilien myhive Medienhafen Largo und Alto.
- Polen: In Polen liegt ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Wesentliche Bürostandorte sind der Warsaw Spire, der myhive Park Postępu, das myhive IO-1-Gebäude sowie das myhive Nimbus Office in Warschau. Des Weiteren wird das polnische Portfolio um Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno sowie Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP und weitere Einzelhandelsimmobilien ergänzt.
- Tschechien: Der Portfoliomix in Tschechien umfasst u. a. die Büroimmobilien Na Příkopě, sowie die myhive-Offices Palmovka und Pankrác House in Prag. Weitere wesentliche Immobilien sind das im Geschäftsjahr 2023 von der CPI Property Group erworbene Olympia Pilsen Shopping Center, das VIVO! Hostivař und die Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie weitere Einzelhandelsimmobilien.
- Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt mit dem VIVO! Bratislava, den Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie weiteren Einzelhandelsimmobilien im Retailbereich. Das Portfolio wird darüber hinaus durch die Büroimmobilie myhive Vajnorská ergänzt.
- Ungarn: Der Fokus des ungarischen Portfolios liegt auf Retail-Immobilien. Zusätzlich zu den STOP SHOP Fachmarktzentren wird das Immobilienportfolio um zwei weitere Einzelhandelsimmobilien ergänzt.
- Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst Einzelhandelsimmobilien, wie das Fachmarktzentrum STOP SHOP Botosani und die Einkaufszentren VIVO! Cluj-Napoca, VIVO! Constanta, VIVO! Baia Mare und VIVO! Pitești, Büroimmobilien, wie den myhive S-Park, den myhive Victoria Park, das myhive Metrooffice und den IRIDE Business Park sowie diverse Immobilien der Assetklasse Sonstige.
- Adriatic: Das Immobilienportfolio der Region Adriatic (Italien, Kroatien, Serbien und Slowenien) besteht aus Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie Grundstücken. Die Büroimmobilie Grand Centre Zagreb wurde im 1. Quartal 2024 verkauft.
- S IMMO: Das Immobilienportfolio der S IMMO umfasst Bürogebäude, Geschäftsimmobilien, Wohnobjekte sowie Hotels.

### 3.5 Informationen über wichtige Kunden

Im Geschäftsjahr 2024 gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

### 3.6 Segmentberichterstattung

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente von CPI Europe dargestellt:

| Werte in TEUR   | Österreich        |                   | Deutschland       |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2024              | 2023              | 2024              | 2023              |
| Büro  | 6.149             | 24.041            | 18.291            | 18.930            |
| Einzelhandel  | 10.626            | 11.121            | 0                 | 0                 |
| Sonstige  | 85                | 80                | 0                 | 0                 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten   | 222               | 514               | 859               | 662               |
| <b>Mieterlöse</b>   | <b>17.082</b>     | <b>35.756</b>     | <b>19.150</b>     | <b>19.592</b>     |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                  | 3.382             | 9.903             | 4.800             | 3.516             |
| Sonstige Umsatzerlöse   | 203               | 261               | 113               | 158               |
| <b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>                          | <b>20.667</b>     | <b>45.920</b>     | <b>24.063</b>     | <b>23.266</b>     |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                           | -2.694            | -9.090            | -3.326            | -4.059            |
| Betriebskostenaufwendungen  | -3.762            | -10.191           | -8.077            | -5.511            |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                              | <b>14.211</b>     | <b>26.639</b>     | <b>12.660</b>     | <b>13.696</b>     |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                           | <b>3.328</b>      | <b>-8.321</b>     | <b>-74</b>        | <b>-191</b>       |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                     | <b>-270</b>       | <b>-4.808</b>     | <b>-2.337</b>     | <b>-1.895</b>     |
| Sonstige betriebliche Erträge                                     | 231               | 582               | 491               | 1.563             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | -2.317            | -2.377            | -1.937            | -1.846            |
| <b>Operatives Ergebnis</b>  | <b>15.183</b>     | <b>11.715</b>     | <b>8.803</b>      | <b>11.327</b>     |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b> | <b>2.770</b>      | <b>-69.264</b>    | <b>-7.244</b>     | <b>-105.172</b>   |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                 | <b>17.953</b>     | <b>-57.549</b>    | <b>1.559</b>      | <b>-93.845</b>    |
|   | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Immobilienvermögen  | 240.120           | 263.924           | 461.500           | 467.600           |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Firmenwerte   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Selbst genutzte Immobilien  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                     | 0                 | 152.717           | 0                 | 0                 |
| Immobilienvorräte   | 0                 | 0                 | 4.485             | 4.485             |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>240.120</b>    | <b>416.641</b>    | <b>465.985</b>    | <b>472.085</b>    |
|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                       | <b>1.229</b>      | <b>16.779</b>     | <b>823</b>        | <b>4.187</b>      |

| Werte in TEUR   | Polen             |                   | Tschechien        |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2024              | 2023              | 2024              | 2023              |
| Büro  | 35.792            | 39.301            | 14.235            | 14.287            |
| Einzelhandel  | 29.907            | 28.064            | 49.705            | 29.849            |
| Sonstige  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten   | 4.131             | 4.253             | 372               | 209               |
| <b>Mieterlöse</b>   | <b>69.830</b>     | <b>71.618</b>     | <b>64.312</b>     | <b>44.345</b>     |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                  | 31.377            | 26.756            | 17.553            | 11.186            |
| Sonstige Umsatzerlöse   | 801               | 706               | 68                | 512               |
| <b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>                          | <b>102.008</b>    | <b>99.080</b>     | <b>81.933</b>     | <b>56.043</b>     |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                           | -9.991            | -10.218           | -4.973            | -4.184            |
| Betriebskostenaufwendungen  | -35.748           | -32.716           | -18.856           | -12.424           |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                              | <b>56.269</b>     | <b>56.146</b>     | <b>58.104</b>     | <b>39.435</b>     |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                           | <b>-693</b>       | <b>-60</b>        | <b>-74</b>        | <b>-10</b>        |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                     | <b>826</b>        | <b>-10.706</b>    | <b>-652</b>       | <b>-33</b>        |
| Sonstige betriebliche Erträge                                     | 262               | 614               | 1.199             | 1.328             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | -3.234            | -1.511            | -4.755            | -762              |
| <b>Operatives Ergebnis</b>  | <b>53.430</b>     | <b>44.483</b>     | <b>53.822</b>     | <b>39.958</b>     |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b> | <b>-1.534</b>     | <b>-43.015</b>    | <b>15.617</b>     | <b>41.343</b>     |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                 | <b>51.896</b>     | <b>1.468</b>      | <b>69.439</b>     | <b>81.301</b>     |
|   | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Immobilienvermögen  | 964.431           | 962.035           | 951.500           | 933.600           |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                            | 0                 | 33.350            | 0                 | 0                 |
| Firmenwerte   | 32                | 32                | 2.921             | 2.921             |
| Selbst genutzte Immobilien  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Immobilienvorräte   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>964.463</b>    | <b>995.417</b>    | <b>954.421</b>    | <b>936.521</b>    |
|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                       | <b>1.939</b>      | <b>1.475</b>      | <b>10.515</b>     | <b>227.527</b>    |

| Werte in TEUR   | Slowakei          |                   | Ungarn            |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2024              | 2023              | 2024              | 2023              |
| Büro  | 4.483             | 4.302             | 711               | 0                 |
| Einzelhandel  | 30.878            | 30.589            | 21.889            | 21.042            |
| Sonstige  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten   | 415               | 733               | 758               | 718               |
| <b>Mieterlöse</b>   | <b>35.776</b>     | <b>35.624</b>     | <b>23.358</b>     | <b>21.760</b>     |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                  | 15.317            | 16.502            | 10.563            | 13.062            |
| Sonstige Umsatzerlöse   | 164               | 166               | 71                | 79                |
| <b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>                          | <b>51.257</b>     | <b>52.292</b>     | <b>33.992</b>     | <b>34.901</b>     |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                           | -9.576            | -6.493            | -1.586            | -3.945            |
| Betriebskostenaufwendungen  | -9.048            | -14.926           | -11.022           | -14.047           |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                              | <b>32.633</b>     | <b>30.873</b>     | <b>21.384</b>     | <b>16.909</b>     |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                           | <b>-550</b>       | <b>227</b>        | <b>-374</b>       | <b>-221</b>       |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                     | <b>-64</b>        | <b>-28</b>        | <b>-19</b>        | <b>0</b>          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                     | 634               | 354               | 32                | 1.047             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | -2.311            | -1.932            | -1.307            | -398              |
| <b>Operatives Ergebnis</b>  | <b>30.342</b>     | <b>29.494</b>     | <b>19.716</b>     | <b>17.337</b>     |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b> | <b>4.330</b>      | <b>-21.889</b>    | <b>7.837</b>      | <b>-1.022</b>     |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                 | <b>34.672</b>     | <b>7.605</b>      | <b>27.553</b>     | <b>16.315</b>     |
|   | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Immobilienvermögen  | 436.800           | 429.414           | 234.832           | 227.536           |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Firmenwerte   | 89                | 89                | 202               | 202               |
| Selbst genutzte Immobilien  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Immobilienvorräte   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>436.889</b>    | <b>429.503</b>    | <b>235.034</b>    | <b>227.738</b>    |
|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                       | <b>4.170</b>      | <b>5.049</b>      | <b>2.071</b>      | <b>423</b>        |

| Werte in TEUR   | Rumänien          |                   | Adriatic          |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2024              | 2023              | 2024              | 2023              |
| Büro  | 19.172            | 17.759            | 375               | 2.271             |
| Einzelhandel  | 34.178            | 32.626            | 54.677            | 46.333            |
| Sonstige  | 1.511             | 752               | 0                 | 0                 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten   | 3.819             | 3.628             | 653               | 632               |
| <b>Mieterlöse</b>   | <b>58.680</b>     | <b>54.765</b>     | <b>55.705</b>     | <b>49.236</b>     |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                  | 33.491            | 32.845            | 13.933            | 13.072            |
| Sonstige Umsatzerlöse   | 0                 | 435               | 557               | 424               |
| <b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>                          | <b>92.171</b>     | <b>88.045</b>     | <b>70.195</b>     | <b>62.732</b>     |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                           | -8.451            | -8.033            | -5.916            | -4.984            |
| Betriebskostenaufwendungen  | -38.636           | -38.556           | -14.604           | -14.217           |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                              | <b>45.084</b>     | <b>41.456</b>     | <b>49.675</b>     | <b>43.531</b>     |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                           | <b>-1.692</b>     | <b>-215</b>       | <b>880</b>        | <b>-428</b>       |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                     | <b>-755</b>       | <b>-4.558</b>     | <b>-814</b>       | <b>-3.563</b>     |
| Sonstige betriebliche Erträge                                     | 510               | 1.325             | 58                | -2.372            |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | -8.756            | -14.153           | -3.310            | -3.623            |
| <b>Operatives Ergebnis</b>  | <b>34.391</b>     | <b>23.855</b>     | <b>46.489</b>     | <b>33.545</b>     |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b> | <b>-5.701</b>     | <b>-48.142</b>    | <b>4.565</b>      | <b>2.478</b>      |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                 | <b>28.690</b>     | <b>-24.287</b>    | <b>51.054</b>     | <b>36.023</b>     |
|   | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Immobilienvermögen  | 631.000           | 649.186           | 648.300           | 619.520           |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                            | 0                 | 65.070            | 21.300            | 28.030            |
| Firmenwerte   | 12.886            | 12.887            | 654               | 999               |
| Selbst genutzte Immobilien  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                     | 67.250            | 18.640            | 0                 | 0                 |
| Immobilienvorräte   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>711.136</b>    | <b>745.783</b>    | <b>670.254</b>    | <b>648.549</b>    |
|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                       | <b>7.530</b>      | <b>4.270</b>      | <b>46.147</b>     | <b>58.400</b>     |

| Werte in TEUR   | S IMMO            |                   | Weitere Länder    |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2024              | 2023              | 2024              | 2023              |
| Büro  | 137.375           | 123.448           | 0                 | 0                 |
| Einzelhandel  | 79.960            | 41.895            | 0                 | 0                 |
| Sonstige  | 19.534            | 27.281            | 0                 | 0                 |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten   | 8.469             | 8.281             | 0                 | 0                 |
| <b>Mieterlöse</b>   | <b>245.338</b>    | <b>200.905</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                  | 86.799            | 63.775            | 0                 | 0                 |
| Sonstige Umsatzerlöse   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>                          | <b>332.137</b>    | <b>264.680</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                           | -27.040           | -24.391           | 0                 | 0                 |
| Betriebskostenaufwendungen  | -105.515          | -90.433           | 0                 | 0                 |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                              | <b>199.582</b>    | <b>149.856</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien                       | 76.503            | 70.023            | 0                 | 0                 |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                 | -66.711           | -68.011           | 0                 | 0                 |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>              | <b>9.792</b>      | <b>2.012</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                           | <b>-651</b>       | <b>9.819</b>      | <b>0</b>          | <b>-38.520</b>    |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                     | <b>-19</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                     | 4.875             | 3.321             | 32                | 54                |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | -44.857           | -28.013           | -13               | -81               |
| <b>Operatives Ergebnis</b>  | <b>168.722</b>    | <b>136.995</b>    | <b>19</b>         | <b>-38.547</b>    |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b> | <b>-9.957</b>     | <b>-115.065</b>   | <b>0</b>          | <b>7.541</b>      |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                 | <b>158.765</b>    | <b>21.930</b>     | <b>19</b>         | <b>-31.006</b>    |
|   | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Immobilienvermögen  | 3.110.162         | 3.277.932         | 0                 | 0                 |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                            | 16.980            | 16.510            | 0                 | 0                 |
| Firmenwerte   | 2.183             | 2.183             | 0                 | 0                 |
| Selbst genutzte Immobilien  | 236.971           | 229.634           | 0                 | 0                 |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                     | 194.586           | 84.515            | 0                 | 0                 |
| Immobilienvorräte   | 395               | 356               | 0                 | 0                 |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>3.561.277</b>  | <b>3.611.130</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                       | <b>456.308</b>    | <b>624.212</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| Werte in TEUR   | Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente |                   | Überleitung auf den Konzernabschluss |                   | CPI Europe        |                   |
|---|--|-------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2024                                       | 2023              | 2024                                 | 2023              | 2024              | 2023              |
| Büro  | 236.582                                    | 244.338           | 0                                    | 0                 | 236.582           | 244.338           |
| Einzelhandel  | 311.822                                    | 241.518           | 0                                    | 0                 | 311.822           | 241.518           |
| Sonstige  | 21.130                                     | 28.115            | 0                                    | 0                 | 21.130            | 28.115            |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten   | 19.697                                     | 19.630            | 0                                    | 0                 | 19.697            | 19.630            |
| <b>Mieterlöse</b>   | <b>589.231</b>                             | <b>533.601</b>    | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>589.231</b>    | <b>533.601</b>    |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                  | 217.215                                    | 190.615           | 0                                    | 0                 | 217.215           | 190.615           |
| Sonstige Umsatzerlöse   | 1.977                                      | 2.740             | 0                                    | 0                 | 1.977             | 2.740             |
| <b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>                          | <b>808.423</b>                             | <b>726.956</b>    | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>808.423</b>    | <b>726.956</b>    |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                           | -73.553                                    | -75.396           | 0                                    | 0                 | -73.553           | -75.396           |
| Betriebskostenaufwendungen  | -245.268                                   | -233.022          | 0                                    | 0                 | -245.268          | -233.022          |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                              | <b>489.602</b>                             | <b>418.538</b>    | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>489.602</b>    | <b>418.538</b>    |
| Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien                       | 76.503                                     | 70.023            | 0                                    | 0                 | 76.503            | 70.023            |
| Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                 | -66.711                                    | -68.011           | 0                                    | 0                 | -66.711           | -68.011           |
| <b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>              | <b>9.792</b>                               | <b>2.012</b>      | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>9.792</b>      | <b>2.012</b>      |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                           | <b>99</b>                                  | <b>-37.921</b>    | <b>0</b>                             | <b>-406</b>       | <b>99</b>         | <b>-38.327</b>    |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                     | <b>-4.104</b>                              | <b>-25.591</b>    | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>-4.104</b>     | <b>-25.591</b>    |
| Sonstige betriebliche Erträge                                     | 8.324                                      | 7.816             | 73                                   | 37                | 8.397             | 7.853             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | -72.797                                    | -54.696           | -22.303                              | -24.671           | -95.100           | -79.367           |
| <b>Operatives Ergebnis</b>  | <b>430.916</b>                             | <b>310.158</b>    | <b>-22.230</b>                       | <b>-25.040</b>    | <b>408.686</b>    | <b>285.118</b>    |
| <b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b> | <b>10.683</b>                              | <b>-352.207</b>   | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>10.683</b>     | <b>-352.207</b>   |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                 | <b>441.599</b>                             | <b>-42.049</b>    | <b>-22.230</b>                       | <b>-25.040</b>    | <b>419.369</b>    | <b>-67.089</b>    |
|   | <b>31.12.2024</b>                          | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b>                    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Immobilienvermögen  | 7.678.645                                  | 7.830.746         | 0                                    | 0                 | 7.678.645         | 7.830.746         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                            | 38.280                                     | 142.960           | 0                                    | 0                 | 38.280            | 142.960           |
| Firmenwerte   | 18.967                                     | 19.312            | 0                                    | 0                 | 18.967            | 19.312            |
| Selbst genutzte Immobilien  | 236.971                                    | 229.634           | 0                                    | 0                 | 236.971           | 229.634           |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                     | 261.836                                    | 255.872           | 0                                    | 0                 | 261.836           | 255.872           |
| Immobilienvorräte   | 4.880                                      | 4.841             | 0                                    | 0                 | 4.880             | 4.841             |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>8.239.579</b>                           | <b>8.483.365</b>  | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>8.239.579</b>  | <b>8.483.365</b>  |
|   | <b>2024</b>                                | <b>2023</b>       | <b>2024</b>                          | <b>2023</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                       | <b>530.732</b>                             | <b>942.321</b>    | <b>0</b>                             | <b>0</b>          | <b>530.732</b>    | <b>942.321</b>    |

## 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 Immobilienvermögen

Im Posten „Immobilienvermögen“ werden ausschließlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Die selbst genutzten Immobilien der S IMMO Gruppe (Hotels) werden im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen. Selbst genutzte Immobilienflächen von CPI Europe (exklusive S IMMO) werden aufgrund mangelnder Wesentlichkeit unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Insoweit bei Immobilien zum Erwerbszeitpunkt die Entscheidung zum unmittelbaren Beginn der Projektentwicklung vorliegt, wird die erworbene Immobilie als Zugang zu in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst. Andernfalls erfolgt der Zugang im Immobilienvermögen.

CPI Europe hat 2024 Investitionsprämien für Immobilienvermögen sowie für in Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2) in österreichischen Gesellschaften von nur untergeordneter Bedeutung beantragt. Die Bilanzierung der Investitionszuschüsse erfolgt grundsätzlich bei Zugang des Vermögenswerts durch Abzug von den Anschaffungskosten (Nettomethode gemäß IAS 20.24).

#### 4.1.1 Entwicklung des Immobilienvermögens

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Die Währungsumrechnung, die sich bei den ausländischen Tochterunternehmen aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Geschäftsjahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Anfangsbestand</b>  | <b>7.830.746</b> | <b>7.707.196</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.5) | -190.699         | -75.646          |
| Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen (siehe 2.3)     | 414.589          | 821.079          |
| Währungsänderungen   | -11.063          | -5.625           |
| Zugänge  | 79.473           | 73.279           |
| Abgänge  | -79.103          | -187.999         |
| Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert                             | 10.746           | -353.154         |
| Umbuchungen  | 83.446           | 98.088           |
| Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten        | 0                | 9.400            |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte           | -459.490         | -255.872         |
| <b>Endbestand</b>  | <b>7.678.645</b> | <b>7.830.746</b> |

Die Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betreffen im Wesentlichen Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie eine Büroimmobilie in Zagreb. Die Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen resultieren aus dem Erwerb eines Portfolios von Büro- und Gewerbeimmobilien in Tschechien von der CPI Property Group durch die S IMMO. Die Zugänge resultieren überwiegend aus Investitionen in Bestandsimmobilien in Tschechien, Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Serbien. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf von zwei Büroimmobilien in Wien sowie dem Segment S IMMO zugeordnete Büroimmobilien in Österreich. Für Details zu den Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert wird auf Kapitel 3.6 sowie 5.8 verwiesen.

Die Umbuchungen beziehen sich fast ausschließlich auf Umgliederungen vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden EUR 139,4 Mio. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen umgegliedert und EUR -55,5 Mio. vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen insbesondere eine Büroimmobilie und Grundstücke des Segments

Rumänien sowie folgende, dem SIMMO-Portfolio zugehörige Immobilien: Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland, ein Bürogebäude in Zagreb sowie zwei Büroimmobilien in Österreich, eine Büroimmobilie in Ungarn und ein Grundstück in Rumänien (siehe 4.10).

#### **IFRS 16**

CPI Europe ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Immobilien zur Weitervermietung (insbesondere Erbbaurechte) sowie in untergeordneter Bedeutung Leasingnehmer von Gebäuden, Grundstücken und sonstigen Vermögenswerten (Pkw sowie sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung). Die aus den Erbbaurechten resultierenden IFRS-16-Nutzungsrechte werden dem Immobilienvermögen zugeschrieben. Zu den IFRS-16-Nutzungsrechten bei selbst genutzten Immobilien siehe 4.3. Zu den IFRS-16-Nutzungsrechten im sonstigen Sachanlagevermögen siehe 4.4. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter zwölf Monaten) und Leasinggegenstände mit geringem Wert (unter EUR 5.000) wendet CPI Europe die in IFRS 16 vorgesehenen Anwendungserleichterungen an und erfasst die Aufwendungen für diese Verträge in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (siehe 5.6). Das Wahlrecht zum Verzicht auf die Trennung von Leasing- und Nichtleasingbestandteilen wird nicht in Anspruch genommen.

Die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens werden in der Folge gemäß IAS 40 mit dem Fair Value bewertet (zum Bewertungseffekt siehe 5.8) und entsprechen zum Stichtag den dazugehörigen Leasingverbindlichkeiten (siehe 4.14). Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung etwaiger Wechselkursveränderungen (siehe 5.10). Die Leasingzahlungen der Erbbaurechte unterliegen üblicherweise einer Indexierung und entsprechen somit regelmäßig dem aktuellen Marktpreis. Die Leasingverträge für Erbbaurechte enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

Zum 31. Dezember 2024 betragen die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 56,7 Mio. (2023: EUR 55,3 Mio.). Es wurden keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (siehe 4.10). In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung siehe 5.1.1.

#### **4.1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde zum 31. Dezember 2024 wie auch im Vorjahr bei Bestandsimmobilien von CPI Europe in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Variante der Investment-Methode angewendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Variante wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird gegebenenfalls mit einem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab.

Für quantitative Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 4.1.3.

Unbebaute Grundstücke von CPI Europe werden mit einem Vergleichswertverfahren bewertet. Nach diesem Verfahren werden die Grundstückswerte aus realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinsichtlich der Lage und Grundstücksgröße vergleichbar sind, ermittelt.

In Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden bei CPI Europe unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Die Auswahl der Bewertungsmethode liegt im Ermessen des Gutachters. Abweichungen zu der oben dargestellten Vorgehensweise sind daher möglich.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (siehe 5.8).

Der Ausweis des Bewertungsergebnisses folgt einer quartalsweisen Betrachtung. Daher wird bei Immobilienverkäufen das Bewertungsergebnis bis zum Quartal vor Verkauf bzw. vor Umgliederung als zur Veräußerung gehalten im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst, danach erfolgt der Ausweis im Ergebnis aus Immobilienverkäufen (siehe Kapitel 5.3).

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine laufende Bewertung. Bei CPI Europe wird diese de facto vollumfänglich durch unabhängige Experten, entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2024 war ebenso wie im Vorjahr CBRE als Immobiliengutachter für einen Großteil der Immobilien von CPI Europe tätig. Darüber hinaus wurden die Immobiliengutachter Jones Lang LaSalle (Polen), und iO Partners (Ungarn) beauftragt. Zusätzlich gab es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen.

Der Immobiliengutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkenntnissen, der Besichtigung von Immobilien sowie auf Basis von zur Verfügung gestellten Informationen, wie z. B. Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Instandhaltungs- bzw. Investitionsbudgets, durch. Die Daten werden vom Gutachter geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus trifft der Gutachter u. a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen. Dieser Prozess wird von Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling von CPI Europe begleitet. Das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses wird von internen Experten von CPI Europe plausibilisiert und mit dem Vorstand abgestimmt.

Durch eine Konzernrichtlinie von CPI Europe und aufgrund des mit dem Gutachter abgeschlossenen Vertrags ist dieser verpflichtet, im Zuge der Erstbewertung eine vollständige Besichtigung aller Immobilien durchzuführen. Ab der ersten Folgebewertung ist in jedem Land eine jährliche Besichtigung von mindestens 10% des vom Gutachter zu bewertenden Immobilienportfolios verpflichtend. Zusätzlich darf eine Besichtigung der Immobilien durch den Bewerter nicht länger als drei Jahre zurückliegen.

Bei CPI Europe erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien zu Zwecken der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember und teilweise auch zur Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni. Zu Zwecken der Aufstellung der Konzernzwischenmitteilungen zum 31. März und zum 30. September findet eine interne Bewertung der Immobilien statt.

#### **4.1.3 Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten**

IFRS 13 verlangt die Einteilung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in drei Fair-Value-Hierarchiestufen, entsprechend den für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren. Aufgrund diverser in die Immobilienbewertung einfließender Parameter, die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtet werden können, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (siehe unten stehende Tabelle zu bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren).

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgt auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstige). Die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige werden in folgende, nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien) und weitere Länder (Italien, Kroatien, Serbien und Slowenien).

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

- **Büro** – jeweils West, CEE, Weitere Länder
- **Einzelhandel** – jeweils West, CEE, Weitere Länder
- **Sonstige** – jeweils West, CEE, Weitere Länder

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen Inputfaktoren. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse der Bestandsimmobilien dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2024 und den Vergleichszeitraum dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- Marktmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR: gutachterlich geschätzter monatlicher Betrag, zu dem eine Immobilie von vertragswilligen Parteien zu angemessenen Mietbedingungen, mit umfassendem Informationsstand, ohne Zwang in einer dem Fremdvergleich standhaltenden Transaktion gemietet werden kann
- Netto-Ist-Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m<sup>2</sup>, die aufgrund von Vertragsmieten für das erste Jahr angenommen werden, abzüglich der Kosten, die vom Vermieter getragen werden müssen
- Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird. Im Falle der DCF-Bewertungsmethode wird bei der S IMMO Gruppe die genutzte Exit Yield angegeben.
- Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse, dem Land und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden bei der Bewertung der einzelnen Immobilien unterschiedlich hohe Verzinsungen angewendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Marktmiete, Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter. So werden vom Gutachter laufend am Markt beobachtbare vergleichbare Mietvertragsabschlüsse oder Immobilientransaktionen beobachtet, gesammelt und anschließend ausgewertet. Diese „Marktbenchmarks“ werden anschließend genutzt, um sie auf die zu bewertenden Immobilien umzulegen und Vorhersagen für eine zukünftig anwendbare Miete oder einen zukünftig zu erzielenden Marktpreis, im Falle einer Transaktion, zu errechnen.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.10), insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

| Büro |                          |                                      |   |  |   |                     |
|------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---|---------------------|
| 2024 |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate oder Exit Yield in % | Leerstandsrate in % |
| West | Min                      | 2.194                                | 6,69  | 9,95   | 4,15                                      | 0,00                |
|      | Max                      | 65.706                               | 27,64   | 38,94  | 7,25                                      | 67,25               |
|      | Gewichteter Durchschnitt | 17.693                               | 18,00   | 18,18  | 5,33                                      | 14,01               |
|      | Median                   | 16.348                               | 16,41   | 19,13  | 5,15                                      | 4,04                |
| CEE  | Min                      | 519                                  | 4,62  | 4,39   | 5,20                                      | 0,00                |
|      | Max                      | 71.643                               | 29,18   | 28,04  | 11,00                                     | 64,85               |
|      | Gewichteter Durchschnitt | 17.000                               | 16,73   | 16,06  | 7,56                                      | 11,42               |
|      | Median                   | 15.402                               | 15,54   | 14,76  | 7,50                                      | 5,99                |

| Einzelhandel   |                          |                                      |   |  |   |                     |
|----------------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---|---------------------|
| 2024           |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate oder Exit Yield in % | Leerstandsrate in % |
| West           | Min                      | 2.206                                | 6,32  | 5,56   | 5,35                                      | 0,00                |
|                | Max                      | 14.834                               | 17,30   | 16,71  | 6,70                                      | 14,29               |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 5.909                                | 12,57   | 11,52  | 6,14                                      | 4,11                |
|                | Median                   | 5.572                                | 12,39   | 10,36  | 6,20                                      | 0,73                |
| CEE            | Min                      | 762                                  | 3,54  | 4,68   | 4,80                                      | 0,00                |
|                | Max                      | 80.345                               | 61,77   | 63,24  | 10,25                                     | 64,60               |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 8.444                                | 14,13   | 13,70  | 7,11                                      | 1,56                |
| Weitere Länder | Min                      | 1.657                                | 8,12  | 7,95   | 8,00                                      | 0,00                |
|                | Max                      | 33.164                               | 15,17   | 14,20  | 9,25                                      | 11,43               |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 9.061                                | 10,81   | 10,58  | 8,63                                      | 1,07                |
|                | Median                   | 8.355                                | 10,67   | 10,48  | 8,50                                      | 0,00                |

| Sonstige |                          |                                      |   |  |   |                     |
|----------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---|---------------------|
| 2024     |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate oder Exit Yield in % | Leerstandsrate in % |
| West     | Min                      | 7.156                                | 10,09   | 10,02  | 7,05                                      | 0,27                |
|          | Max                      | 7.156                                | 10,09   | 10,02  | 7,05                                      | 0,27                |
|          | Gewichteter Durchschnitt | 7.156                                | 10,09   | 10,02  | 7,05                                      | 0,27                |
|          | Median                   | 7.156                                | 10,09   | 10,02  | 7,05                                      | 0,27                |

| Büro           |                          |                                      |   |  |                           |                     |
|----------------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---------------------------|---------------------|
| 2023           |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate in % | Leerstandsrate in % |
| West           | Min                      | 2.194                                | 6,50  | 5,85   | 4,10                      | 0,00                |
|                | Max                      | 66.259                               | 27,64   | 38,94  | 7,15                      | 52,47               |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 11.992                               | 15,50   | 15,91  | 5,45                      | 10,40               |
|                | Median                   | 8.217                                | 13,23   | 13,04  | 5,48                      | 5,59                |
| CEE            | Min                      | 519                                  | 4,59  | 4,36   | 5,10                      | 0,00                |
|                | Max                      | 71.609                               | 25,44   | 26,75  | 10,00                     | 63,06               |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 17.485                               | 15,67   | 15,37  | 7,58                      | 12,21               |
| Weitere Länder | Min                      | 15.404                               | 15,35   | 13,62  | 7,75                      | 8,41                |
|                | Max                      | 15.633                               | 12,85   | 12,77  | 8,75                      | 0,39                |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 26.029                               | 14,53   | 14,29  | 8,75                      | 1,37                |
|                | Median                   | 20.831                               | 13,90   | 13,73  | 8,75                      | 0,88                |
|                | Median                   | 20.831                               | 13,69   | 13,53  | 8,75                      | 0,88                |

Einzelhandel

| 2023           |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate in % | Leerstandsrate in % |
|----------------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---------------------------|---------------------|
| West           | Min                      | 1.782                                | 5,71  | 4,96   | 5,05                      | 0,00                |
|                | Max                      | 14.834                               | 17,77   | 22,54  | 6,65                      | 36,16               |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 5.963                                | 11,88   | 11,32  | 6,05                      | 5,17                |
|                | Median                   | 5.572                                | 11,97   | 9,40   | 6,08                      | 0,00                |
| CEE            | Min                      | 762                                  | 3,54  | 3,38   | 5,00                      | 0,00                |
|                | Max                      | 81.528                               | 49,57   | 50,06  | 9,75                      | 64,60               |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 8.362                                | 13,51   | 13,22  | 7,22                      | 2,17                |
|                | Median                   | 5.806                                | 10,48   | 10,40  | 7,25                      | 0,00                |
| Weitere Länder | Min                      | 1.657                                | 8,12  | 7,95   | 8,00                      | 0,00                |
|                | Max                      | 33.126                               | 14,82   | 14,50  | 9,25                      | 6,71                |
|                | Gewichteter Durchschnitt | 9.070                                | 10,62   | 10,37  | 8,62                      | 0,25                |
|                | Median                   | 8.355                                | 10,35   | 10,15  | 8,50                      | 0,00                |

Sonstige

| 2023 |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate in % | Leerstandsrate in % |
|------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---------------------------|---------------------|
| West | Min                      | 282                                  | 6,18  | 5,18   | 2,80                      | 0,00                |
|      | Max                      | 13.586                               | 12,50   | 13,07  | 7,00                      | 57,11               |
|      | Gewichteter Durchschnitt | 1.294                                | 8,86  | 8,57   | 4,19                      | 11,42               |
|      | Median                   | 828                                  | 8,56  | 7,86   | 4,25                      | 8,15                |

Eine Erhöhung der Miete pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m<sup>2</sup> zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung zu dessen Erhöhung.

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien (unbebaute Grundstücke):

| Büro<br>2024 |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|--------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| West         | Min                      | 1.478                              | 865,53                          |
|              | Max                      | 8.723                              | 1.048,71                        |
|              | Gewichteter Durchschnitt | 5.101                              | 892,07                          |
|              | Median                   | 5.101                              | 957,12                          |
| CEE          | Min                      | 2.162                              | 555,04                          |
|              | Max                      | 2.162                              | 555,04                          |
|              | Gewichteter Durchschnitt | 2.162                              | 555,04                          |
|              | Median                   | 2.162                              | 555,04                          |

| Einzelhandel<br>2024 |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|----------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| CEE                  | Min                      | 24.582                             | 29,12                           |
|                      | Max                      | 37.889                             | 34,31                           |
|                      | Gewichteter Durchschnitt | 31.127                             | 32,13                           |
|                      | Median                   | 30.910                             | 32,54                           |
| Weitere Länder       | Min                      | 30.000                             | 36,67                           |
|                      | Max                      | 39.471                             | 81,07                           |
|                      | Gewichteter Durchschnitt | 34.736                             | 61,90                           |
|                      | Median                   | 34.736                             | 58,87                           |

| Sonstige<br>2024 |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| CEE              | Min                      | 1.508                              | 329,85                          |
|                  | Max                      | 12.066                             | 1.923,08                        |
|                  | Gewichteter Durchschnitt | 6.669                              | 711,53                          |
|                  | Median                   | 6.551                              | 816,95                          |
| Weitere Länder   | Min                      | 7.951                              | 1.546,98                        |
|                  | Max                      | 7.951                              | 1.546,98                        |
|                  | Gewichteter Durchschnitt | 7.951                              | 1.546,98                        |
|                  | Median                   | 7.951                              | 1.546,98                        |

| Büro<br>2023 |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|--------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| West         | Min                      | 1.478                              | 870,11                          |
|              | Max                      | 8.723                              | 1.062,25                        |
|              | Gewichteter Durchschnitt | 5.101                              | 897,95                          |
|              | Median                   | 5.101                              | 966,18                          |
| CEE          | Min                      | 1.508                              | 440,22                          |
|              | Max                      | 20.308                             | 1.797,08                        |
|              | Gewichteter Durchschnitt | 8.436                              | 677,16                          |
|              | Median                   | 5.964                              | 771,49                          |

| Einzelhandel<br>2023 |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|----------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| CEE                  | Min                      | 30.910                             | 32,35                           |
|                      | Max                      | 37.889                             | 36,95                           |
|                      | Gewichteter Durchschnitt | 34.400                             | 34,88                           |
|                      | Median                   | 34.400                             | 34,65                           |
| Weitere Länder       | Min                      | 30.000                             | 36,67                           |
|                      | Max                      | 39.471                             | 81,07                           |
|                      | Gewichteter Durchschnitt | 34.736                             | 61,90                           |
|                      | Median                   | 34.736                             | 58,87                           |

| Sonstige<br>2023 |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| West             | Min                      | 391                                | 0,59                            |
|                  | Max                      | 287.936                            | 414,74                          |
|                  | Gewichteter Durchschnitt | 69.966                             | 29,20                           |
|                  | Median                   | 42.519                             | 28,12                           |
| CEE              | Min                      | 1.790                              | 5,99                            |
|                  | Max                      | 29.866                             | 599,70                          |
|                  | Gewichteter Durchschnitt | 9.215                              | 85,56                           |
|                  | Median                   | 3.335                              | 222,35                          |
| Weitere Länder   | Min                      | 7.951                              | 1.672,75                        |
|                  | Max                      | 7.951                              | 1.672,75                        |
|                  | Gewichteter Durchschnitt | 7.951                              | 1.672,75                        |
|                  | Median                   | 7.951                              | 1.672,75                        |

Eine Erhöhung des Preises pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m<sup>2</sup> zu dessen Verringerung.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Überleitungsrechnung von der Eröffnungsbilanz zur Schlussbilanz, aufgliedert nach Klassen von Immobilienvermögen:

| Büro  |                  |                  |                |                  |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Werte in TEUR   | West             | CEE              | Weitere Länder | Summe            |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>                             | <b>1.847.410</b> | <b>2.390.637</b> | <b>127.200</b> | <b>4.365.247</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens   | -31.500          | 0                | -26.500        | -58.000          |
| Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen          | 0                | 355.578          | 0              | 355.578          |
| Währungsumrechnung  | 0                | -2.025           | 0              | -2.025           |
| Zugänge   | 10.631           | 21.602           | 2.251          | 34.484           |
| Abgänge   | -86.963          | -4.099           | 0              | -91.062          |
| Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag      | -228.459         | -107.885         | 1.986          | -334.358         |
| Umbuchungen   | 8.108            | -30.316          | 63             | -22.145          |
| Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten | 9.400            | 0                | 0              | 9.400            |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte    | -162.167         | -18.640          | 0              | -180.807         |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>                          | <b>1.366.460</b> | <b>2.604.852</b> | <b>105.000</b> | <b>4.076.312</b> |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2024</b>                             | <b>1.366.460</b> | <b>2.604.852</b> | <b>105.000</b> | <b>4.076.312</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens   | 0                | 0                | -30.000        | -30.000          |
| Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen          | 211.577          | 0                | 0              | 211.577          |
| Währungsumrechnung  | 0                | -1.031           | 0              | -1.031           |
| Zugänge   | 2.825            | 22.209           | -235           | 24.799           |
| Abgänge   | -71.077          | -3.490           | 0              | -74.567          |
| Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag      | -49.862          | 5.033            | 1.502          | -43.327          |
| Umbuchungen   | -330.523         | 255.760          | 253            | -74.510          |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte    | -94.586          | -66.851          | -76.520        | -237.957         |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>                          | <b>1.034.814</b> | <b>2.816.482</b> | <b>0</b>       | <b>3.851.296</b> |

| Einzelhandel  |                |                  |                |                  |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Werte in TEUR   | West           | CEE              | Weitere Länder | Summe            |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>                                   | <b>342.872</b> | <b>1.912.213</b> | <b>498.800</b> | <b>2.753.885</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens         | 0              | -2.800           | 0              | -2.800           |
| Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen                | 0              | 441.315          | 0              | 441.315          |
| Währungsumrechnung  | 0              | -2.927           | 221            | -2.706           |
| Zugänge   | 3.794          | 12.418           | 20.630         | 36.842           |
| Abgänge   | -5.513         | -1.016           | 0              | -6.529           |
| Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag            | -26.996        | 80.894           | 746            | 54.644           |
| Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag | 0              | -910             | 0              | -910             |
| Umbuchungen   | -223           | 7.712            | 55.823         | 63.312           |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte          | -17.000        | 0                | 0              | -17.000          |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>                                | <b>296.934</b> | <b>2.446.899</b> | <b>576.220</b> | <b>3.320.053</b> |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2024</b>                                   | <b>296.934</b> | <b>2.446.899</b> | <b>576.220</b> | <b>3.320.053</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens         | -123.340       | 0                | 0              | -123.340         |
| Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen                | 0              | 203.011          | 0              | 203.011          |
| Währungsumrechnung  | 0              | -10.033          | 248            | -9.785           |
| Zugänge   | 2.607          | 36.999           | 10.057         | 49.663           |
| Abgänge   | -1.932         | 0                | -134           | -2.066           |
| Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag            | -6.216         | 99.804           | 5.565          | 99.153           |
| Umbuchungen   | 125.287        | -6.677           | 44.044         | 162.654          |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte          | -21.320        | 0                | 0              | -21.320          |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>                                | <b>272.020</b> | <b>2.770.003</b> | <b>636.000</b> | <b>3.678.023</b> |

| Sonstige  | West           | CEE            | Weitere Länder | Summe          |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Werte in TEUR</b>  |                |                |                |                |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>                                   | <b>409.684</b> | <b>156.679</b> | <b>21.701</b>  | <b>588.064</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens         | 0              | 0              | -14.846        | -14.846        |
| Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen                | 0              | 24.186         | 0              | 24.186         |
| Währungsumrechnung  | -198           | 0              | -696           | -894           |
| Zugänge   | 606            | 1.192          | 155            | 1.953          |
| Abgänge   | -81.948        | -8.460         | 0              | -90.408        |
| Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag            | -56.875        | 468            | -155           | -56.562        |
| Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag | -16.500        | -7.010         | 7.542          | -15.968        |
| Umbuchungen   | 57.593         | -271           | -401           | 56.921         |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte          | -2.665         | -55.400        | 0              | -58.065        |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>                                | <b>309.697</b> | <b>111.384</b> | <b>13.300</b>  | <b>434.381</b> |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2024</b>                                   | <b>309.697</b> | <b>111.384</b> | <b>13.300</b>  | <b>434.381</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens         | -37.359        | 0              | 0              | -37.359        |
| Währungsumrechnung  | 0              | -247           | 0              | -247           |
| Zugänge   | 4.957          | 54             | 0              | 5.011          |
| Abgänge   | 0              | -2.470         | 0              | -2.470         |
| Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag            | -41.406        | -2.674         | -1.000         | -45.080        |
| Umbuchungen   | -6.709         | 2.012          | 0              | -4.697         |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte          | -192.419       | -7.794         | 0              | -200.213       |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>                                | <b>36.761</b>  | <b>100.265</b> | <b>12.300</b>  | <b>149.326</b> |

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des nach Klassen gegliederten Immobilienvermögens auf den Konzernbilanzwert:

| Werte in TEUR                    | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Büro                             | 1.034.814        | 1.366.460        |
| Einzelhandel                     | 272.020          | 296.934          |
| Sonstige                         | 36.761           | 309.697          |
| <b>Summe West</b>                | <b>1.343.595</b> | <b>1.973.091</b> |
| Büro                             | 2.816.482        | 2.604.852        |
| Einzelhandel                     | 2.770.003        | 2.446.899        |
| Sonstige                         | 100.265          | 111.384          |
| <b>Summe CEE</b>                 | <b>5.686.750</b> | <b>5.163.135</b> |
| Büro                             | 0                | 105.000          |
| Einzelhandel                     | 636.000          | 576.220          |
| Sonstige                         | 12.300           | 13.300           |
| <b>Summe Weitere Länder</b>      | <b>648.300</b>   | <b>694.520</b>   |
| <b>Summe (Konzernbilanzwert)</b> | <b>7.678.645</b> | <b>7.830.746</b> |

### Sensitivitätsanalyse des Bewertungsergebnisses

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommenen Mieterlöse einer Immobilie oder der Kapitalisierungszinssatz ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Bewertungsergebnis CPI Europe. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilienpezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis von CPI Europe wesentlich beeinflussen.

Die folgenden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2024 sowie zum 31. Dezember 2023 in Abhängigkeit von den Marktmieten und Zinssätzen:

| Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2024 |                    |                  |                                |
|--|--------------------|------------------|--------------------------------|
| Marktmiete   | $\Delta$ -0,25 bps | $\Delta$ 0,0 bps | Zinssatz<br>$\Delta$ +0,25 bps |
| $\Delta$ -5,0%   | -1,4%              | -5,2%            | -8,6%                          |
| $\Delta$ 0,0%  | 3,8%               | 0,0%             | -3,5%                          |
| $\Delta$ +5,0%   | 9,2%               | 5,2%             | 1,5%                           |

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 0,25 Basispunkte vermindert und die Marktmiete unverändert bleiben, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens der CPI Europe um 3,8%.

| Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2023 |                    |                  |                                |
|--|--------------------|------------------|--------------------------------|
| Marktmiete   | $\Delta$ -0,25 bps | $\Delta$ 0,0 bps | Zinssatz<br>$\Delta$ +0,25 bps |
| $\Delta$ -5,0%   | -1,2%              | -5,0%            | -8,5%                          |
| $\Delta$ 0,0%  | 4,0%               | 0,0%             | -3,7%                          |
| $\Delta$ +5,0%   | 9,2%               | 5,0%             | 1,1%                           |

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Objekte des Bestandsimmobilienportfolios, die von externen Immobiliengutachtern mittels Hardcore-and-Top-Slice- bzw. DCF-Methode bewertet wurden. Nutzungsrechte, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien sowie die in Bau befindlichen Immobilien werden nicht berücksichtigt. Der Buchwert des Immobilienvermögens von CPI Europe zum 31. Dezember 2024 betrug EUR 7.678,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 7.830,7 Mio.), der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios von CPI Europe zum 31. Dezember 2024 betrug EUR 7.281,7 Mio. bzw. 95% des Bestandsimmobilienportfolios (31. Dezember 2023: EUR 7.580,3 Mio. bzw. 97%).

Neben den zuvor genannten bewertungsrelevanten Inputparametern wirken auch Veränderungen der Wechselkurse ergebniswirksam auf die Bewertung der Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Da die funktionale Währung in sämtlichen Kernländern der Euro ist und nur noch in einigen wenigen Nicht-Kernländern die funktionale Währung nicht der Euro ist, resultiert aus der Veränderung der Wechselkurse kein wesentlicher Bewertungseffekt mehr auf das Immobilienvermögen; daher wird für diesen Inputparameter keine Sensitivitätsanalyse mehr durchgeführt.

#### 4.1.4 Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko wird die Häufung von gleich gelagerten Risiken verstanden, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert CPI Europe bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation ihres Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. CPI Europe verfügt über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmietelerlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 10,0% (siehe auch 3.5).

#### 4.1.5 Klimarisiken

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. CPI Europe hat im Jahr 2024 einen umfassenden Klimaplan entwickelt, der die schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen und das Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2050 definiert. Dabei orientiert sich der Plan am 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens und den Vorgaben des European Green Deal, der den rechtlichen Rahmen der EU für eine nachhaltige Transformation vorgibt. Zusätzlich wird das Unternehmen in den nächsten Jahren seinen Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte CPI Europe konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen sowie thermische Verbesserungen von Gebäuden, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie von CPI Europe.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten von CPI Europe. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projektentwicklungsbetrachtung mit ein. Zusätzlich wurden Risiken im Zusammenhang mit langfristigen Wetterveränderungen identifiziert, wobei der Schwerpunkt auf der Verfügbarkeit von Wasserressourcen und der Wasserversorgung in Italien und Rumänien liegt. Modelle prognostizieren im Bereich der Elementarrisiken eine Zunahme extremer Wetterereignisse, wobei insbesondere Überschwemmungen als eines der größten Risiken gelten. Akute und als extrem eingestufte Gefahren betreffen vorrangig Gebiete in der Nähe von Flüssen. In Slowenien, Kroatien und Italien sind Gebäude vermehrt durch Starkniederschläge gefährdet, während in Tschechien und der Slowakei ein erhöhtes Risiko für starken Schneefall besteht. Der Risikominderung wird durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen. Darüber hinaus sind sämtliche Immobilien von CPI Europe gegen Elementarschäden versichert. Die von CPI Europe selbst genutzten Immobilien sind dabei keinem hohen Gesamtklimarisiko ausgesetzt, weshalb weder Anzeichen für eine mögliche Wertminderung noch ein Anpassungsbedarf der Nutzungsdauern resultieren.

CPI Europe sieht Chancen insbesondere im Bereich der Energiewende. Der Fokus liegt dabei auf der Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energiequellen sowie der Diversifizierung der Energiequellen. Durch Aufklärung und Zusammenarbeit mit den Mietern soll eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden. Zudem werden Maßnahmen in den Bereichen Wasser, Klima und Biodiversität ergriffen, unterstützt durch Investitionen in innovative nachhaltige Gebäudetechnologien.

In Anlehnung an die vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie wurden in den Jahren 2023 und 2024 Klimarisikoanalysen für alle Immobilien durchgeführt.

Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte sind auch integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes für die Bewertung von Immobilien, sowohl für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als auch für selbst genutzte Immobilien. Unter „Nachhaltigkeit“ versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie unternehmerische Verantwortung, die sich auf die Bewertung eines Objekts auswirken bzw. auswirken können. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können.

Das Spektrum reicht von zentralen Umweltrisiken wie Überschwemmungen, Energieeffizienz und Klima bis hin zu Fragen der Gestaltung, der Ausstattung, der Erreichbarkeit, der Rechtsvorschriften, Verwaltung und steuerlicher Erwägungen und die aktuelle und historische Flächennutzung. Nachhaltigkeit wirkt sich auf den Wert eines Objekts aus, auch wenn dies nicht explizit im Bewertungsgutachten abgebildet wird.

Die Wertauswirkungen von Nachhaltigkeit auf die Bewertung reflektieren das Verständnis der Gutachter darüber, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat. Nachhaltigkeitskriterien oder ESG-Ratings beeinflussen zunehmend den Wert von Immobilienvermögen vor allem auf Basis der erzielbaren Mieten und auch der Kapitalisierungszinssätze, die die Risiken der Investition widerspiegeln. Diese Faktoren werden von den Gutachtern am Markt genau beobachtet und spiegeln sich in den Bewertungen wider.

Einige der Gutachter ziehen auch eigene Studien und Analysen heran, um Markttrends zu erkennen und zu verstehen, und für Vergleichsdaten zu den im jeweiligen Marktsegment erzielten Mieten und Preisen im jeweiligen Marktsegment, die auch im Kontext von Nachhaltigkeits- und Umweltaspekten die wichtigsten Inputfaktoren für die Bewertungen sind. Basierend auf dieser laufenden Beobachtung des Verhaltens der Marktteilnehmer durch die Gutachter und den ESG-spezifischen Informationen zu den einzelnen Objekten haben die Gutachter die Einschätzung des Marktmietniveaus, der Leerstandszeiten und der Kapitalisierungsraten entsprechend angepasst.

Eine erhöhte Bereitschaft Prämien für „grüne“ Gebäude einzupreisen sind sowohl auf der Mieterseite als auch auf der Investorenseite bereits ersichtlich. Obwohl diese Prämien derzeit noch relativ gering sind, wird erwartet, dass sich dieser Effekt in den kommenden Jahren deutlich verstärken wird, da „braune“ Gebäude höhere Abschläge auf Mieten und Preise erfahren werden.

Klimarisiken können je nach Entwicklung nicht nur die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern sondern auch dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

Aktuell nutzt die S IMMO mehrere Green Bonds zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten, die im Einklang mit ihrem Sustainable Bond Framework stehen. Dieses folgt den Green Bond und Social Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA) und erfordert die Verwendung der Erlöse ausschließlich in den Bereichen Green Buildings, Energieeffizienz, erneuerbare Energie und bezahlbarer Wohnraum. Zum aktuellen Zeitpunkt wurden alle finanzierten Projekte dem Bereich der Green-Building-zertifizierten Gebäude zugewiesen und entsprechend allokiert.

Es wurden bisher keine Klimarisiken identifiziert, die die Bildung von Rückstellungen oder Angabe von Eventualverbindlichkeiten erfordern. Auch aus den von der S IMMO im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie gesetzten Reduktionszielen bei Treibhausgasemissionen sowie Energieverbräuchen ergeben sich derzeit keine konkreten bilanziellen Auswirkungen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass ESG-Maßnahmen und -Investitionen durchaus einen positiven Einfluss auf nachhaltige Mieten und möglicherweise geringere Betriebskosten sowie geringere nicht umlegbare Kosten haben. Kurzfristig wirkt sich dieser Effekt selten in diesem Ausmaß auf den Wert der jeweiligen Immobilie aus. Solche Investitionen wirken jedoch zukünftigen Mietsenkungen entgegen und verhindern, dass eine Immobilie aufgrund eines schlechten ESG-Ratings als „Stranded Asset“ in einem zunehmend sensiblen Markt nicht mehr nachgefragt wird.

Aktuell haben Klimarisiken somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss von CPI Europe.

## 4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

In Bau befindliches Immobilienvermögen umfasst sowohl in Entwicklung befindliche Immobilien als auch Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment, Refurbishment) im Zeitablauf von den Bestandsimmobilien zu den in Bau befindlichen Immobilien umgegliedert wurden. Unter Neugestaltung und Überarbeitung versteht CPI Europe die bautechnische Wiederherstellung oder Modernisierung eines oder mehrerer Stockwerke, der Allgemeinflächen oder der gesamten Immobilie, um den Immobilienstandard zu erhöhen. In erster Linie geht es hierbei um die Werterhaltung der Bausubstanz und/oder die Modernisierung der Immobilie, um das Potenzial der Immobilie zu heben. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern (Stockwerke, Mietflächen, Allgemeinflächen, Technikräume etc.) der Immobilie. Eine größere Renovierung geht über die übliche Instandhaltung und Instandsetzung bzw. über einen Instandhaltungsrückstau hinaus. Wesentlich für das Vorliegen von größeren Renovierungsarbeiten sind das Investitionsvolumen und der herabgeminderte Vermietungsgrad. Liegt ein Investitionsvolumen von mindestens 10% des aktuellen beizulegenden Zeitwerts und ein bereits auf unter 50% herabgeminderter Vermietungsgrad vor, ist in der Regel ein größerer Renovierungsbedarf gegeben.

Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen erfolgen nach Abschluss des Entwicklungsprojekts mit Finalisierung der Entwicklungsmaßnahmen. Der Abschluss inkludiert die Übergabe einer Generalunternehmerschaft, die Übernahme in den Prozess des Asset Management sowie die Zustimmung des Vorstands.

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da CPI Europe (exklusive S IMMO) das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gewählt hat (siehe 1.2), erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen. Aktivierungen von Bauzinsen gemäß IAS 23 waren in der S IMMO Gruppe im Geschäftsjahr 2024 wie auch im Geschäftsjahr 2023 von untergeordneter Bedeutung.

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Anfangsbestand</b>  | <b>142.960</b> | <b>198.500</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.5) | 0              | -1.025         |
| Zugänge  | 36.670         | 47.963         |
| Abgänge  | -27.469        | -2.100         |
| Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert                             | 70             | -20.792        |
| Umbuchungen  | -80.848        | -79.586        |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte           | -33.103        | 0              |
| <b>Endbestand</b>  | <b>38.280</b>  | <b>142.960</b> |

Die Zugänge betreffen vor allem Investitionen an STOP SHOP-Standorten in Kroatien, die Abgänge den Verkauf einer in Bau befindlichen Büroimmobilie in Rumänien. Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezieht sich auf den Verkauf eines aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehenden Portfolios in Warschau.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird in der Regel nach der Residualwertmethode bewertet. Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (Developer Profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettomieterlöse aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte von CPI Europe liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 8,50% und 8,85% (2023: 6,5% und 8,85%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 4,8% und 6,7% (2023: 5,0% und 17,5%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 10,7 Mio. und EUR 12,2 Mio. (2023: EUR 9,3 Mio. und EUR 108,9 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 8,9 Mio. und EUR 10,1 Mio. (2023: EUR 6,3 Mio. und EUR 78,0 Mio.).

Zu weiteren bewertungsrelevanten Inputparametern sowie bestehenden Unsicherheiten im Rahmen der Bewertung siehe 4.1.3.

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich innerhalb des in Bau befindlichen Immobilienvermögens keine Nutzungsrechte (2023: EUR 4,9 Mio.). Zum 31. Dezember 2024 wurden keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (2023: EUR 0,0 Mio.) (siehe 4.10).

### 4.3 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der S IMMO Gruppe und werden im Konzernabschluss zum Fair Value angesetzt. Die Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei CPI Europe liegt. Derartige Hotels fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40, sondern sind als Sachanlagevermögen gemäß IAS 16 zu behandeln. Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach dem Neubewertungsmodell gemäß IAS 16. Sie sind mit ihren Neubewertungsbeträgen angesetzt, die den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Neubewertung abzüglich nachfolgender kumulierter planmäßiger Abschreibungen und nachfolgender kumulierter Wertminderungsaufwendungen entsprechen. Wären die selbst genutzten Immobilien auf Anschaffungskostenbasis bewertet worden, wären die fortgeführten Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2024 EUR 91,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 97,5 Mio.).

| Werte in TEUR                                   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Anfangsbestand beizulegender Zeitwert</b>    | <b>228.500</b> | <b>230.600</b> |
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse      | 0              | 0              |
| Zugänge   | 425            | 261            |
| Abgänge   | -1.036         | -99            |
| Abschreibungen                                  | -12.958        | -13.441        |
| Wertminderung/-aufholungen                      | 1.825          | -1.825         |
| Neubewertung                                    | 19.144         | 13.005         |
| Währungsänderungen                              | 0              | 0              |
| <b>Endbestand beizulegender Zeitwert</b>        | <b>235.900</b> | <b>228.500</b> |
| <b>Anfangsbestand kumulierte Abschreibungen</b> | <b>-15.266</b> | <b>0</b>       |
| Abschreibungen                                  | -12.958        | -13.441        |
| Wertminderung/-aufholungen                      | 1.825          | -1.825         |
| Währungsänderungen                              | 0              | 0              |
| <b>Endbestand kumulierte Abschreibungen</b>     | <b>-26.399</b> | <b>-15.266</b> |

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien wurden von CBRE bzw. Cushman & Wakefield durchgeführt. Die selbst genutzten Immobilien werden wie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (Details zur Bewertung siehe Kapitel 4.1). Für die selbst genutzten Immobilien von CPI Europe liegen die vermietbaren Flächen zwischen 13.798 und 28.470 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2023: zwischen 13.798 und 27.600 m<sup>2</sup>), die Nettolst-Mieten pro m<sup>2</sup> pro Monat zwischen EUR 11,58 und EUR 25,27 (31. Dezember 2023: zwischen EUR 11,40 und EUR 24,70) und Kapitalisierungsraten zwischen 7,65% und 9,50% (31. Dezember 2023: zwischen 7,65% und 9,80%).

Darüber hinaus bestehen Leasingverhältnisse gemäß IFRS 16 über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen. und betragen zum 31. Dezember 2024 EUR 1,1 Mio. (2023: EUR 1,1 Mio.). Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

## 4.4 Sonstige Sachanlagen

Im sonstigen Sachanlagevermögen befanden sich zum 31. Dezember 2024 Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR 0,3 Mio. (2023: EUR 0,5 Mio.)

## 4.5 Immaterielle Vermögenswerte

### 4.5.1 Zusammensetzung immaterieller Vermögenswerte

Die Buchwerte der Firmenwerte und sonstigen immateriellen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR                        | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Firmenwerte                          | 18.967        | 19.312        |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 2.042         | 1.235         |
| <b>Summe</b>                         | <b>21.009</b> | <b>20.547</b> |

### 4.5.2 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR  | 2024            | 2023            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Anfangsbestand der Anschaffungskosten</b>           | <b>215.633</b>  | <b>278.872</b>  |
| Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen | -6.820          | -63.239         |
| <b>Endbestand der Anschaffungskosten</b>               | <b>208.813</b>  | <b>215.633</b>  |
| <b>Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen</b>   | <b>-196.321</b> | <b>-259.342</b> |
| Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen | 6.475           | 63.196          |
| Währungsänderungen                                     | 0               | -1              |
| Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich      | 0               | -174            |
| <b>Endbestand der kumulierten Abschreibungen</b>       | <b>-189.846</b> | <b>-196.321</b> |
| <b>Buchwert zum Bilanzstichtag</b>                     | <b>18.967</b>   | <b>19.312</b>   |

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und keinen anderen Erwerb darstellt (siehe 2.2.2), entstehen regelmäßig Firmenwerte (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese Firmenwerte sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. CPI Europe ermittelt den erzielbaren Betrag auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten und nicht auf der Basis von Nutzungswerten, wobei in aller Regel angenommen wird, dass auf den Immobilienmärkten Reinerträge über dem Marktniveau nicht nachhaltig erzielt werden können.

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Da es sich hierbei um eine beträchtliche Anzahl an Immobilien handelt, erfolgt jeweils eine zusammengefasste Darstellung der Buchwerte der Firmenwerte nach Segmenten in Kapitel 3.6.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird somit durch die gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte ihrer Immobilien, durch jenen Teil der latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend werden würden, sowie durch die Transaktionskosten bestimmt. Ist die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des erzielbaren Betrags zugrunde liegt, so strukturiert, dass sich die Steuerwerte der Vermögenswerte nicht verändern – dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall –, so wären die latenten Steuerschulden implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags mit einem Nullwert zu berücksichtigen. Die Erfahrung aus den Transaktionen der jüngeren Vergangenheit hat gezeigt, dass es bei der Preisfindung auf dem Verhandlungsweg zumeist zu einer Teilung der latenten Steuerschulden im Verhältnis 50:50 zwischen Verkäufer und Käufer kommt.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird dann den Buchwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zuzüglich Firmenwert und abzüglich der auf das Immobilienvermögen entfallenden passiven latenten Steuern gegenübergestellt. Die Einbeziehung der latenten Steuern erfolgt gemäß IAS 36, da diese Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags berücksichtigt worden sind.

Zu den Ausführungen zur Immobilienbewertung und den dabei maßgeblichen Schätzunsicherheiten siehe 4.1.2 und 4.1.3. Die Veräußerungskosten werden bei CPI Europe in Abhängigkeit vom jeweiligen Immobilienwert mit 0,5% bis 2,0% angenommen und resultieren vor allem aus den Vermarktungsleistungen der beauftragten Immobilienmakler und aus Rechtsberatungsleistungen.

In der Folge werden, nach Segmenten zusammengefasst, die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter zum 31. Dezember 2024 und zum 31. Dezember 2023 für firmenwerttragende Immobilien dargestellt:

| Segment     |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate in % | Leerstandsrate in % |
|-------------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---------------------------|---------------------|
| <b>2024</b> |                          |                                      |   |  |                           |                     |
| Polen       | Min                      | 21.252                               | 18,25   | 15,39  | 7,60                      | 0,00                |
|             | Max                      | 21.252                               | 18,25   | 15,39  | 7,60                      | 0,00                |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 21.252                               | 18,25   | 15,39  | 7,60                      | 0,00                |
|             | Median                   | 21.252                               | 18,25   | 15,39  | 7,60                      | 0,00                |
| Tschechien  | Min                      | 4.247                                | 9,77  | 9,58   | 6,50                      | 0,00                |
|             | Max                      | 6.788                                | 11,69   | 11,45  | 6,75                      | 6,90                |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 4.660                                | 9,27  | 9,25   | 5,78                      | 1,64                |
|             | Median                   | 4.869                                | 10,48   | 10,26  | 6,55                      | 0,00                |
| Slowakei    | Min                      | 6.636                                | 10,19   | 9,68   | 7,25                      | 0,00                |
|             | Max                      | 6.809                                | 11,33   | 11,71  | 7,25                      | 6,20                |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 6.722                                | 10,76   | 10,70  | 7,25                      | 3,10                |
|             | Median                   | 6.722                                | 10,76   | 10,70  | 7,25                      | 3,10                |
| Ungarn      | Min                      | 7.210                                | 10,35   | 10,38  | 7,50                      | 0,00                |
|             | Max                      | 38.810                               | 17,03   | 17,31  | 8,35                      | 22,40               |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 22.494                               | 13,37   | 13,10  | 7,86                      | 6,68                |
|             | Median                   | 21.978                               | 13,04   | 12,35  | 7,80                      | 2,15                |
| Rumänien    | Min                      | 10.515                               | 10,39   | 10,61  | 8,50                      | 0,99                |
|             | Max                      | 63.527                               | 23,69   | 25,01  | 10,25                     | 16,93               |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 29.252                               | 16,24   | 16,86  | 9,35                      | 8,49                |
|             | Median                   | 21.127                               | 15,81   | 15,80  | 9,75                      | 8,10                |

| Segment     |                          | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Netto-Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat pro Objekt in EUR | Kapitalisierungsrate in % | Leerstandsrate in % |
|-------------|--------------------------|--------------------------------------|---|--|---------------------------|---------------------|
| <b>2023</b> |                          |                                      |   |  |                           |                     |
| Polen       | Min                      | 21.263                               | 17,53   | 17,73  | 7,50                      | 2,37                |
|             | Max                      | 21.263                               | 17,53   | 17,73  | 7,50                      | 2,37                |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 21.263                               | 17,53   | 17,73  | 7,50                      | 2,37                |
|             | Median                   | 21.263                               | 17,53   | 17,73  | 7,50                      | 2,37                |
| Tschechien  | Min                      | 4.247                                | 9,56  | 9,32   | 6,60                      | 0,00                |
|             | Max                      | 19.033                               | 15,35   | 16,15  | 7,15                      | 8,57                |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 7.039                                | 10,76   | 10,64  | 6,70                      | 1,07                |
|             | Median                   | 5.493                                | 10,06   | 9,81   | 6,60                      | 0,00                |
| Slowakei    | Min                      | 6.366                                | 9,54  | 11,59  | 7,50                      | 0,00                |
|             | Max                      | 6.809                                | 10,55   | 12,68  | 7,50                      | 0,00                |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 6.588                                | 10,04   | 12,13  | 7,50                      | 0,00                |
|             | Median                   | 6.588                                | 10,04   | 12,13  | 7,50                      | 0,00                |
| Ungarn      | Min                      | 6.833                                | 10,98   | 10,98  | 8,00                      | 0,00                |
|             | Max                      | 38.923                               | 16,66   | 13,79  | 8,60                      | 21,25               |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 21.837                               | 14,73   | 12,70  | 8,24                      | 7,14                |
|             | Median                   | 20.796                               | 15,64   | 13,02  | 8,18                      | 3,66                |
| Rumänien    | Min                      | 10.515                               | 10,39   | 11,82  | 8,25                      | 0,17                |
|             | Max                      | 62.800                               | 23,48   | 22,87  | 9,75                      | 22,67               |
|             | Gewichteter Durchschnitt | 29.102                               | 16,54   | 17,15  | 9,15                      | 9,07                |
|             | Median                   | 21.127                               | 16,40   | 16,23  | 9,50                      | 5,65                |

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ergaben die Wertminderungstests zum 31. Dezember 2024 einen Wertminderungsbedarf i. H. v. EUR 0,1 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 0,2 Mio.).

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten“ erfasst. Die Firmenwertabschreibungen sind durch Abwertungen der dazugehörigen Immobilien bzw. Immobilienportfolios und durch die Veränderung der annahmegemäß schlagend werdenden latenten Steuern bedingt. Die Wertminderungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

## 4.6 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

### 4.6.1 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum 31. Dezember 2024 ebenso wie zum 31. Dezember 2023 war die Gesellschaft IPD – International Property Development, s.r.o. das einzige Gemeinschaftsunternehmen von CPI Europe.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für Gemeinschaftsunternehmen dar – inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss von CPI Europe.

| Werte in TEUR  | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--|---------------|---------------|
| Langfristiges Vermögen   | 61.413        | 60.563        |
| davon Immobilienvermögen   | 61.400        | 60.500        |
| Kurzfristiges Vermögen   | 1.997         | 3.396         |
| davon liquide Mittel   | 1.256         | 1.608         |
| Langfristige Verbindlichkeiten   | 35.948        | 36.067        |
| davon langfristige Finanzverbindlichkeiten   | 29.939        | 30.759        |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten   | 1.482         | 2.364         |
| davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten   | 800           | 800           |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>25.980</b> | <b>25.528</b> |
| Anteil von CPI Europe am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens                           | 15.588        | 15.317        |
| <b>Buchwert zum 31. Dezember</b>   | <b>15.588</b> | <b>15.317</b> |
|  | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
| Mieterlöse   | 3.346         | 3.480         |
| Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse                                   | 1.570         | 1.608         |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>4.916</b>  | <b>5.088</b>  |
| <b>Periodenergebnis</b>  | <b>452</b>    | <b>-315</b>   |
| davon Abschreibungen   | -50           | -113          |
| davon Zinserträge  | 11            | 13            |
| davon Zinsaufwand  | -1.847        | -1.602        |
| davon Ertragsteuern  | -386          | -793          |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile  | 271           | -189          |
| davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen               | 181           | -126          |
| Anteil von CPI Europe am Periodenergebnis  | 271           | -189          |
| <b>Ergebnisanteile von CPI Europe aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b> | <b>271</b>    | <b>-189</b>   |
| <b>Gesamtperiodenergebnis</b>  | <b>452</b>    | <b>-315</b>   |
| davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen               | 452           | -315          |
| <b>Erhaltene Dividende</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### 4.6.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Gemäß IAS 28.40 hat ein Unternehmen nach Anwendung der Equity-Methode, einschließlich der Berücksichtigung von Verlusten des assoziierten Unternehmens, zu bestimmen, ob objektive Hinweise auf eine signifikante oder anhaltende Wertminderung der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen vorliegen. Da es sich bei den assoziierten Unternehmen nicht um börsennotierte Gesellschaften handelt, erfolgt die Überprüfung anhand von qualitativen Kriterien. Zum 31. Dezember 2023 wurde eine Wertminderung i. H. v.

EUR -5,5 Mio. auf eine Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst. Diese ist unter der Position „Sonstige Anpassungen“ in der nachfolgenden Tabelle enthalten.

Im Berichtszeitraum wurde die im Segment S IMMO enthaltene BGM-EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG um EUR 9,8 Mio. veräußert. Der Verkaufserlös ist noch nicht geflossen. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen ist daher ein Endkonsolidierungsergebnis i. H. v. EUR 0,6 Mio. enthalten (siehe 5.9).

Zum 31. Dezember 2024 bestehen keine individuell wesentlichen assoziierten Unternehmen, daher stellt die nachstehende Tabelle die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss von CPI Europe dar. Für die Zusammensetzung der assoziierten Unternehmen wird auf Kapitel 8 verwiesen.

| Werte in TEUR   | Summe<br>31.12.2024 | Summe<br>31.12.2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Langfristiges Vermögen  | 361                 | 50.921              |
| davon Immobilienvermögen  | 0                   | 50.500              |
| Kurzfristiges Vermögen  | 4.844               | 26.193              |
| Langfristige Verbindlichkeiten  | 0                   | 7.637               |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten  | 2.234               | 4.245               |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>2.971</b>        | <b>65.232</b>       |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile   | 233                 | 15.544              |
| davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen                      | 2.738               | 49.688              |
| Anteil von CPI Europe am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens                                  | 1.063               | 17.839              |
| Sonstige Anpassungen  | 0                   | -5                  |
| <b>Buchwert zum 31. Dezember 2024</b>   | <b>1.063</b>        | <b>17.834</b>       |
| Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2024                                | 0                   | 0                   |
|   | <b>2024</b>         | <b>2023</b>         |
| Mieterlöse  | 2.766               | 2.541               |
| Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse  | 24.362              | 22.565              |
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>27.127</b>       | <b>25.106</b>       |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>6.742</b>        | <b>19.531</b>       |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile   | 887                 | 620                 |
| davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen                      | 5.855               | 18.911              |
| Anteil von CPI Europe am Periodenergebnis   | 2.150               | 6.053               |
| Sonstige Anpassungen  | 0                   | -5.526              |
| <b>Ergebnisanteile von CPI Europe aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>        | <b>2.150</b>        | <b>527</b>          |
| <b>Gesamtperiodenergebnis</b>   | <b>6.742</b>        | <b>19.531</b>       |
| davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile   | 887                 | 620                 |
| davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen                      | 5.855               | 18.911              |
| <b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis von CPI Europe</b>  | <b>2.150</b>        | <b>6.053</b>        |
| Sonstige Anpassungen  | 0                   | -5.526              |
| <b>Gesamtperiodenergebnis von CPI Europe aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b> | <b>2.150</b>        | <b>527</b>          |
| <b>Erhaltene Dividende</b>  | <b>7.881</b>        | <b>5.846</b>        |

## 4.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Forderungen werden bei CPI Europe zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Nichtfinanzielle Forderungen, wie beispielsweise Rückerstattungsansprüche aus Vorsteuerguthaben gegen Verwaltungsbehörden, werden ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

| Werte in TEUR   | 31.12.2024     | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5<br>Jahren | davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre | 31.12.2023     | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5<br>Jahren | davon<br>Restlaufzeit<br>über<br>5 Jahre |
|---|----------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|--|--|
| Mietforderungen   | 61.087         | 61.087                                | 0  | 0                                     | 58.966         | 58.966                                | 0  | 0  |
| Übrige  | 16.653         | 16.653                                | 0  | 0                                     | 21.926         | 21.926                                | 0  | 0  |
| <b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>77.740</b>  | <b>77.740</b>                         | <b>0</b>   | <b>0</b>                              | <b>80.892</b>  | <b>80.892</b>                         | <b>0</b>   | <b>0</b>                                 |
| Liquide Mittel gesperrt                                 | 45.591         | 17.564                                | 22.130   | 5.897                                 | 39.289         | 18.965                                | 18.867   | 1.457                                    |
| Finanzierungen  | 3.652          | 0                                     | 0  | 3.652                                 | 3.932          | 0                                     | 0  | 3.932                                    |
| Hausverwaltung  | 8.882          | 8.806                                 | 76   | 0                                     | 12.353         | 12.082                                | 266  | 5  |
| Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf           | 1.443          | 1.443                                 | 0  | 0                                     | 12.100         | 12.100                                | 0  | 0  |
| Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf              | 16.190         | 16.190                                | 0  | 0                                     | 18.361         | 18.361                                | 0  | 0  |
| Übrige  | 37.742         | 36.320                                | 1.372  | 50                                    | 52.943         | 46.573                                | 1.489  | 4.881                                    |
| <b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>           | <b>113.500</b> | <b>80.323</b>                         | <b>23.578</b>  | <b>9.599</b>                          | <b>138.978</b> | <b>108.081</b>                        | <b>20.622</b>  | <b>10.275</b>                            |
| Finanzamt   | 11.769         | 11.769                                | 0  | 0                                     | 13.812         | 13.812                                | 0  | 0  |
| <b>Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen</b>     | <b>11.769</b>  | <b>11.769</b>                         | <b>0</b>   | <b>0</b>                              | <b>13.812</b>  | <b>13.812</b>                         | <b>0</b>   | <b>0</b>                                 |
| <b>Summe</b>  | <b>203.009</b> | <b>169.832</b>                        | <b>23.578</b>  | <b>9.599</b>                          | <b>233.682</b> | <b>202.785</b>                        | <b>20.622</b>  | <b>10.275</b>                            |

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen und verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter meist eine bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben und alle zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst und werden nicht in einem eigenen Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt, wie in IAS 1.82 gefordert, da die Beträge nicht als wesentlich erachtet werden.

Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie von sonstigen Forderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten „Forderungsabschreibungen aus Asset Management“, die in den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen enthalten sind (siehe 5.1.3) bzw. in den übrigen Aufwendungen, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (siehe 5.6) enthalten sind, erfasst.

Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen i. H. v. EUR -1,5 Mio. (2023: EUR -0,1 Mio.) erfasst. Für detailliertere Angaben zur Veränderung der Wertminderung sowie zum Ausfallrisiko siehe 7.2.2.

## 4.8 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Derivate und Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR                 | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Wertpapiere und Beteiligungen | 14.317        | 16.785         |
| Derivative Finanzinstrumente  | 84.144        | 147.585        |
| <b>Summe</b>                  | <b>98.461</b> | <b>164.371</b> |

Wertpapiere – es handelt es sich um Unternehmensbeteiligungen – i. H. v. EUR 8,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 8,1 Mio.) werden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und EUR 6,1 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 8,7 Mio.) werden als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatengeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Von den in der Tabelle ausgewiesenen EUR 84,1 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 147,6 Mio.) sind EUR 81,7 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 147,3 Mio.) langfristig und EUR 2,4 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 0,3 Mio.) kurzfristig. Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird nicht angewendet.

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

## 4.9 Latente Steuererstattungsansprüche und -schulden

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2024 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der CPI Europe und den entsprechenden Steuerwerten:

| Werte in TEUR  | 31.12.2024     |                | 31.12.2023     |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | Aktiva         | Passiva        | Aktiva         | Passiva        |
| Immobilienvermögen   | 10.856         | 460.813        | 6.620          | 481.344        |
| Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte                                       | 29.839         | 55.825         | 24.506         | 50.475         |
| <b>Summe</b>   | <b>40.695</b>  | <b>516.638</b> | <b>31.126</b>  | <b>531.819</b> |
| Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen  | 17.791         | 25.728         | 18.225         | 40.016         |
| <b>Summe</b>   | <b>17.791</b>  | <b>25.728</b>  | <b>18.225</b>  | <b>40.016</b>  |
| Steuerliche Verlustvorträge  | 227.055        | 0              | 283.425        | 0              |
| Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung                                       | 0              | 150.495        | 0              | 149.918        |
| <b>Aktive/passive latente Steuern</b>  | <b>285.541</b> | <b>692.861</b> | <b>332.776</b> | <b>721.753</b> |
| Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde | -273.600       | -273.600       | -326.146       | -326.146       |
| <b>Saldierte aktive und passive latente Steuern</b>                                    | <b>11.941</b>  | <b>419.261</b> | <b>6.630</b>   | <b>395.607</b> |

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen bei der Ermittlung zu versteuernder Gewinne zukünftiger Geschäftsjahre führen. Zur Ermittlung dieser temporären Differenzen werden die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss mit deren Steuerwerten auf Ebene der Tochterunternehmen verglichen. Latente Steuern werden erfasst, sofern sich bestehende Standunterschiede künftig umkehren. Hinsichtlich der Standunterschiede aus der Zeitwertbewertung als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien (siehe 4.1) wird in der Regel davon ausgegangen, dass die Umkehrung temporärer Differenzen durch den Verkauf der betroffenen Liegenschaft erfolgt.

Für temporäre Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall resultieren, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst, werden keine latenten Steuern erfasst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Objektgesellschaften, die nicht als Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 eingestuft werden (siehe 2.2.2).

Latente Steuerschulden, die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren (Outside-basis Differences), bleiben außer Ansatz, sofern deren Umkehrung durch CPI Europe gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i. H. v. EUR 2.964 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 1.980,9 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements von CPI Europe in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Gewinne zugrunde. Verlusthistorien, Verlustvortragsgrenzen, die Zugehörigkeit zu einer Steuergruppe sowie der in manchen Ländern mögliche Verfall steuerlicher Verlustvorträge werden dabei berücksichtigt. Die Bilanzierungsentscheidung über den Ansatz bzw. die Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum und zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter Steuerschulden sowie über verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten zur Verwertung noch nicht genutzter steuerlicher Verluste im In- und Ausland.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i. H. v. EUR 11,9 Mio. (2023: EUR 6,6 Mio.) hängt von zukünftig zu versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Verlustvorträge, für die in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Verlustvorträge, – soweit unten nicht als Verfall angegeben, – sind im Wesentlichen unbeschränkt vortragsfähig. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i. H. v. EUR 91,49 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 114,5 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

| Land                             | Steuersatz     | Nicht angesetzte Verlustvorträge 31.12.2024 | davon Verfall in den nächsten 1–5 Jahren | Nicht angesetzte Verlustvorträge 31.12.2023 |
|----------------------------------|----------------|---|--|---|
| Österreich                       | 23,00%         | 1.946.618                                   | 0  | 1.735.081                                   |
| Deutschland (Körperschaftsteuer) | 15,83%         | 406.942                                     | 0  | 362.938                                     |
| Deutschland (Gewerbesteuer)      | 14,35%–16,625% | 384.653                                     | 0  | 374.808                                     |
| Polen                            | 9,00%–19,00%   | 30.553                                      | –24.338                                  | 14.789                                      |
| Rumänien                         | 16,00%         | 44.959                                      | 18.827                                   | 39.878                                      |
| Slowakei                         | 21,00%–24,00%  | 8.782                                       | –8.782                                   | 3.500                                       |
| Tschechien                       | 21,00%         | 22.256                                      | –22.256                                  | 7.116                                       |
| Ungarn                           | 9,00%          | 33.851                                      | –21.665                                  | 35.900                                      |
| Kroatien                         | 10,00%–18,00%  | 193   | –193                                     | 29  |
| Serbien                          | 15,00%         | 114   | –114                                     | 86  |
| Bulgarien                        | 10,00%         | 16.409                                      | –16.409                                  | 19.843                                      |
| Niederlande                      | 19,00%–25,80%  | 1.559                                       | 195                                      | 1.610                                       |
| <b>Summe</b>                     |                | <b>2.896.889</b>                            | <b>–74.735</b>                           | <b>2.595.578</b>                            |

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Ertragsteuersätze, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen voraussichtlich wieder ausgleichen werden. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der CPI Europe stellen sich wie folgt dar:

| Land                     | Anwendbarer Steuersatz<br>31.12.2024 | Anwendbarer Steuersatz<br>31.12.2023 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Deutschland <sup>1</sup> | 15,83%–32,45%                        | 15,83%–32,45%                        |
| Österreich               | 23,00%                               | 23,00%                               |
| Polen <sup>2</sup>       | 9,00%/19,00%                         | 9,00%/19,00%                         |
| Rumänien                 | 16,00%                               | 16,00%                               |
| Slowakei                 | 21,00%/24,00%                        | 21,00%                               |
| Tschechien               | 21,00%                               | 21,00%                               |
| Ungarn                   | 9,00%                                | 9,00%                                |
| Adriatic                 | 10,00%–24,00%                        | 10,00%–24,00%                        |
| Weitere Länder           | 10,00%–25,80%                        | 10,00%–25,80%                        |

<sup>1</sup>Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

<sup>2</sup>Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Größe des Unternehmens).

### Internationale Mindestbesteuerung – Säule-2-Modell

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. In den meisten EU-Mitgliedstaaten wurde die EU-Richtlinie im Jahr 2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 in nationales Recht umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der CPI Europe AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die CPI Europe AG sowie die Konzerngesellschaften der CPI Europe den Bestimmungen der EU-Richtlinie bzw. den lokalen Mindestbesteuerungsgesetzen. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der CPI Europe AG sowie der Konzerngesellschaften der CPI Europe.

Die CPI Europe AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20% von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die CPI Europe AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern (ausgenommen Polen), in denen die CPI Europe Gruppe tätig ist, wurden entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 1. Jänner 2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften von CPI Europe in Ungarn (9%), Zypern (12,5%), Kroatien (10% bzw. 18%), Polen (9% bzw. 19%) und Bulgarien (10%) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15% liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass letztendlich in allen Ländern eine nationale Ergänzungssteuer eingeführt wird.

Die CPI Europe AG kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von anderen Geschäftseinheiten einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Auf Basis des länderbezogenen Berichts (CbCR), erstellt von der CPI Property Group S.A., wurde in den einzelnen Jurisdiktionen unter Anwendung des sogenannten Jurisdictional-Blending-Approach geprüft ob und in welcher Höhe es im Wirtschaftsjahr 2024 zum Anfall einer Ergänzungssteuer in den einzelnen Jurisdiktionen kommen könnte, die von der CPI Europe AG als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft zu entrichten wäre.

Als Basis für die Analyse des Rückstellungsbedarfs zum 31. Dezember 2024 diente der länderbezogene Bericht des Wirtschaftsjahres 2023, da dieser die aktuellsten zur Berechnung eines etwaigen Rückstellungsbedarfs notwendigen Zahlen enthält. Im Rahmen der Analysen wurde angenommen, dass die Unternehmen in allen Jurisdiktionen im Jahr 2024 Tätigkeiten derselben Art und in ähnlichem Umfang wie im Jahr 2023 ausgeübt haben und dass die sonstigen wirtschaftlichen Bedingungen unverändert geblieben sind.

Basierend auf diesen Analysen wurde festgestellt, dass im Wirtschaftsjahr 2024 aufgrund effektiver Steuersätze von über 15% in den einzelnen Jurisdiktionen voraussichtlich keine wesentlichen Ergänzungssteuern zu erwarten sind. Lediglich Ungarn und Zypern könnten von etwaigen Ergänzungssteuern betroffen sein. In Ungarn dürfte jedoch unter Berücksichtigung der lokalen Business (Innovation) Tax die effektive Steuerbelastung ebenfalls über 15% liegen. In Zypern ergab die Analyse keine wesentlichen Ergänzungssteuern. Daher ist der Ansatz einer Rückstellung für Ungarn und Zypern nicht erforderlich.

Im Geschäftsjahr wurde die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend werden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung der Mindestbesteuerungsgesetze entstehen, angesetzt.

## 4.10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechend dokumentierten Veräußerungsabsicht des Managements innerhalb von zwölf Monaten sehr wahrscheinlich ist. Bei CPI Europe liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements in der Regel dann vor, wenn es hierzu einen Vorstandsbeschluss sowie auch einen Aufsichtsratsbeschluss gibt, falls der Verkauf ein vom Aufsichtsrat zustimmungspflichtiges Geschäft ist.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u. a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und aktive latente Steuern ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger Abwertungsbedarf, beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden kann, erfolgt in aller Regel der Ansatz einer separaten Rückstellung.

Aufgrund der Veräußerungsabsicht von Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen umfassenden Veräußerungsgruppen kann (z. B. aufgrund von Change-of-Control-Klauseln) die vorzeitige Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zu erwarten sein. Die Änderungen an IAS 1 zur Klassifizierung von langfristigen versus kurzfristigen Schulden haben klargestellt, dass die Absicht des Managements hinsichtlich einer vorzeitigen Rückzahlung alleine keine Umgliederung in die kurzfristigen Schulden auslöst. Ebenso wenig Sachverhalte, die erst nach dem Bilanzstichtag, aber im Bilanzstellungszeitraum stattfanden. Eine Umgliederung in die kurzfristigen Verbindlichkeiten erfolgt daher nur, wenn der Kaufvertrag, der die Change-of-Control Klausel auslöst, bereits vor dem 31. Dezember unterschrieben wurde und lediglich das Closing offen ist. Ist die Finanzverbindlichkeit einer Veräußerungsgruppe zugehörig, wird sie unter „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, andernfalls wird sie in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Damit in Zusammenhang stehende Vorfälligkeitsentschädigungen stellen Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus den Finanzverbindlichkeiten dar und führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Wurde der Kaufvertrag erst nach dem 31. Dezember unterschrieben, bleibt der Ausweis zum Stichtag langfristig. Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert i. H. v. EUR 13,2 Mio. zum 31. Dezember 2024 sind demnach langfristig ausgewiesen, jedoch wird eine vorzeitige Rückführung erwartet.

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Detail dargestellt:

| Werte in TEUR   | Buchwert zum<br>31.12.2024 | Buchwert zum<br>31.12.2023 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Immobilienvermögen  | 261.836                    | 255.872                    |
| Sonstige Sachanlagen  | 0                          | 2.705                      |
| Latente Steuererstattungsansprüche  | 33                         | 0                          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 149                        | 0                          |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 8.850                      | 0                          |
| Liquide Mittel  | 4.322                      | 0                          |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>                                 | <b>275.190</b>             | <b>258.577</b>             |
| Finanzverbindlichkeiten   | 14.401                     | 14.786                     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 2.185                      | 856                        |
| Latente Steuerschulden  | 10.212                     | 10.293                     |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>                              | <b>26.798</b>              | <b>25.935</b>              |

Von den zum 31. Dezember 2023 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2024 Veräußerungen einer Büroimmobilie in Wien und eines Grundstücks in Bukarest sowie von der S IMMO Gewerbe- und Wohnimmobilien i. H. v. insgesamt EUR 209,1 Mio. abgeschlossen. Für zum 31. Dezember 2023 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und zum 31. Dezember 2024 noch nicht realisierten Veräußerungen im Ausmaß von EUR 44,3 Mio. wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden im Geschäftsjahr 2024 eine Büroimmobilie und ein Grundstück des Segments Rumänien sowie folgende dem S IMMO-Portfolio zugehörige Immobilien: Büro-, Wohn- und Retailobjekte in Deutschland, ein Grundstück in Rumänien und jeweils ein Bürogebäude in Österreich und Ungarn.

Im Laufe des Geschäftsjahres in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert und bis zum 31. Dezember 2024 veräußert wurden ein aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehendes Portfolio in Warschau, zwei Grundstücke in Rumänien sowie folgende dem Segment S IMMO zugeordnete Objekte: Wohn- und Büroimmobilien in Deutschland, ein Bürogebäude in Zagreb und eines in Österreich.

In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind keine IFRS-16-Nutzungsrechte enthalten.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung von CPI Europe geschuldet.

## 4.11 Immobilienvorräte

Die von CPI Europe zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Dabei handelt es sich in aller Regel um Wohnimmobilien.

Vorräte an Wohnimmobilien werden mit einem gleitenden Durchschnittspreisverfahren bewertet. Die Abgänge werden auf der Basis von m<sup>2</sup> ermittelt und nach Erfassung der Zugänge mit dem Durchschnittspreis eines jeden Quartals bewertet. Für den Fall, dass bei Übergabe einer Wohnimmobilie noch Fertigstellungsleistungen vorzunehmen sind, wird für die offenen Baukosten durch eine Rückstellungsbildung vorgesorgt. Diese erhöht die Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte und damit die Buchwertabgänge. Die Nettoveräußerungspreise zur Stichtagsbewertung werden in aller Regel auf der Basis aktueller Listenpreise abzüglich offener Projektentwicklungs- und pauschaler Vermarktungskosten ermittelt; in geringem Umfang werden sie vereinfachend einem gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag gleichgesetzt. Schätzunsicherheiten bei der Nettoveräußerungspreisberechnung, beispielsweise in Bezug auf die offenen Projektentwicklungskosten, können bei nachfolgenden Baukostenüberschreitungen (trotz vorhergehender verlustfreier Bewertung) zu negativen Margen beim Verkauf der Immobilienvorräte führen.

| Werte in TEUR   | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|---|--------------|--------------|
| Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten | 4.485        | 4.485        |
| Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten                | 395          | 356          |
| <b>Summe</b>  | <b>4.880</b> | <b>4.841</b> |

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Wertminderungen (2023: EUR 0,2 Mio.) von Immobilienvorräten vorgenommen.

## 4.12 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten bzw. in geringem Umfang Veranlagungen mit längerer Laufzeit, die jedoch eine Kündigungsmöglichkeit innerhalb von einem Monat vorsehen. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Zum 31. Dezember 2024 waren liquide Mittel i. H. v. EUR 527,4 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 697,1 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (liquide Mittel gesperrt, siehe 4.7). In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten waren zum 31. Dezember 2024 EUR 4,3 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 0,0 Mio.) liquiden Mittel enthalten.

## 4.13 Eigenkapital

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2024 insgesamt EUR 138,7 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 138,7 Mio.) und ist in 138.669.711 (31. Dezember 2023: 138.669.711) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt, die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

| In Stück                                   | 2024               | 2023               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b> | <b>138.669.711</b> | <b>138.669.711</b> |
| <b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>   | <b>138.669.711</b> | <b>138.669.711</b> |

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern der CPI Europe AG bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen. Alle Aktien lauten auf Inhaber, berechtigen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts, wobei jede Aktie eine Stimme gewährt.

Zum 31. Dezember 2024 betrug der Bestand an eigenen Aktien 695.585 Stück (2023: 695.585 Stück). Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

### Wandelschuldverschreibung und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 563.553.701,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866,971 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13.866,971,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 13.866.971,00 durch Ausgabe von bis zu 13.866.971 neuer auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten

Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29. Mai 2024 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

#### **Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien**

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

#### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand bis 8. Oktober 2029 gemäß § 169 AktG, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.866.971,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

#### **Squeeze-Out S IMMO AG durch CPI Europe AG**

Am 14. Oktober 2024 hat die Hauptversammlung der S IMMO AG den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG gemäß Gesellschafterausschlussgesetz beschlossen. Mit dem Gesellschafterausschluss wurden die von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien der S IMMO auf die CPI Europe AG als Hauptgesellschafterin übertragen. Der Gesellschafterausschluss betraf 4.804.033 S IMMO-Aktien und wurde mit der Eintragung in das Firmenbuch am 3. Dezember 2024 wirksam. Mit Wirksamwerden gingen alle Anteile der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär, die CPI Europe AG, über. Ein börslicher Handel der Aktien der S IMMO AG war ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich. Die betroffenen Minderheitsaktionäre erhielten gemäß Beschluss der Hauptversammlung eine Barabfindung i. H. v. EUR 22,05 je Aktie der S IMMO AG, die auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens festgesetzt wurde. Details dazu siehe Kapitel 2.4.

## 4.14 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

| Werte in TEUR                                   | 31.12.2024       | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 31.12.2023       | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten    | 3.174.455        | 228.081                         | 2.751.096                                  | 195.278                         | 3.296.541        | 235.076                         | 2.025.244                                  | 1.036.221                       |
| davon besichert                                 | 3.174.455        | 228.081                         | 2.751.096                                  | 195.278                         | 3.296.354        | 234.889                         | 2.025.244                                  | 1.036.221                       |
| davon nicht besichert                           | 0                | 0                               | 0  | 0                               | 187              | 187                             | 0  | 0                               |
| Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | 730.760          | 33.011                          | 652.744                                    | 45.005                          | 820.539          | 120.810                         | 573.189                                    | 126.540                         |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                | 425.776          | 5.136                           | 374.548                                    | 46.092                          | 166.451          | 76.872                          | 40.571                                     | 49.008                          |
| <b>Summe</b>                                    | <b>4.330.991</b> | <b>266.228</b>                  | <b>3.778.388</b>                           | <b>286.375</b>                  | <b>4.283.531</b> | <b>432.758</b>                  | <b>2.639.004</b>                           | <b>1.211.769</b>                |

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhalten eine von der CPI Europe AG begebene Anleihe mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 237,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 237,8 Mio.) sowie acht Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 520,6 Mio. (31. Dezember 2023: neun Anleihen, Nominale: EUR 620,6 Mio.).

Die folgende Tabelle zeigt Details zu den ausgegebenen Anleihen:

| ISIN          | Emittentin    | Nominale 31.12.2024 in TEUR | Kupon  | Fälligkeit |
|---------------|---------------|-----------------------------|--------|------------|
| AT0000A1DBM5  | S IMMO AG     | 15.890                      | 3,250% | 09.04.2025 |
| AT0000A285H4  | S IMMO AG     | 150.000                     | 1,875% | 22.05.2026 |
| AT0000A2UVVR4 | S IMMO AG     | 25.059                      | 1,250% | 11.01.2027 |
| AT0000A1DWK5  | S IMMO AG     | 34.199                      | 3,250% | 21.04.2027 |
| XS2243564478  | CPI Europe AG | 237.800                     | 2,500% | 15.10.2027 |
| AT0000A2MKW4  | S IMMO AG     | 70.450                      | 1,750% | 04.02.2028 |
| AT0000A35Y85  | S IMMO AG     | 75.000                      | 5,500% | 12.07.2028 |
| AT0000A2AEA8  | S IMMO AG     | 100.000                     | 2,000% | 15.10.2029 |
| AT0000A1Z9C1  | S IMMO AG     | 50.000                      | 2,875% | 06.02.2030 |

Die von der CPI Europe AG begebene Anleihe mit einem Buchwert i. H. v. EUR 235,9 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 235,9 Mio.) unterliegt der Verpflichtung zur Einhaltung marktüblicher Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die auf Basis des Konzernabschlusses nach IFRS ermittelt werden. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird laufend überwacht. Zum Berichtsstichtag lagen keine konkreten Hinweise auf Sachverhalte vor, die zu einer Nichteinhaltung der Finanzkennzahlen innerhalb der nächsten 12 Monate führen könnten. Die Grenzwerte für die Finanzkennzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Verpflichtung                 | Grenzwert in % | Wert per 31.12.2024 in % |
|-------------------------------|----------------|--------------------------|
| Verschuldungsgrad             | Max. 60,0      | 44,4                     |
| Besicherter Verschuldungsgrad | Max. 45,0      | 30,8                     |
| Zinsdeckungsgrad              | Min. 150,0     | 220,1                    |

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group i. H. v. EUR 365,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 29,4 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen i. H. v. EUR 2,0 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 75,2 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 58,1 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 61,9 Mio.). Bei der Finanzverbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group handelt es sich um ein langfristiges Darlehen i. H. v. EUR 359,4 Mio. (zuzüglich Zinsen), das für den Erwerb von weiteren 28.241.094 Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group

aufgenommen wurde. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 30. September 2029, wobei vorzeitige Tilgungen möglich sind, und eine variable Verzinsung, die sich aus dem 12-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,5% p. a. ergibt.

Zum Bilanzstichtag sind wie zum 31. Dezember 2023 keine Leasingverbindlichkeiten in zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 3,2 Mio. (2023: EUR 4,7 Mio.). Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

| 31.12.2024  |         | Verzinsung   |   | Nominalwert<br>der Restschuld | Buchwert         |
|---|---------|--------------|---|-------------------------------|------------------|
|   | Währung | Fix/variabel | Gewichteter<br>Durchschnitts-<br>zinssatz | TEUR                          | TEUR             |
| Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten    | EUR     | Variabel     | 3,17%                                     | 3.203.014                     | 3.174.455        |
| Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | EUR     | Fix          | 2,57%                                     | 758.397                       | 730.760          |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                      |         |              |   |                               | 425.776          |
| <b>Gesamtsumme</b>                                    |         |              |   |                               | <b>4.330.991</b> |

| 31.12.2023  |         | Verzinsung   |   | Nominalwert<br>der Restschuld | Buchwert         |
|---|---------|--------------|---|-------------------------------|------------------|
|   | Währung | Fix/variabel | Gewichteter<br>Durchschnitts-<br>zinssatz | TEUR                          | TEUR             |
| Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten    | EUR     | Variabel     | 2,96%                                     | 3.315.983                     | 3.296.541        |
| Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | EUR     | Fix          | 2,47%                                     | 858.397                       | 820.539          |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                      |         |              |   |                               | 166.451          |
| <b>Gesamtsumme</b>                                    |         |              |   |                               | <b>4.283.531</b> |

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich in der Regel um besicherte Immobilienfinanzierungen, die von der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Immobilienfinanzierungen mit einer nominellen Restschuld i. H. v. EUR 3.170,2 Mio. inkludieren marktübliche Verpflichtungen (Financial Covenants) zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Im Fall der Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen sowie im Fall der gleichzeitigen Nichterfüllung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch die Kreditnehmerin sind die Banken berechtigt, diesen jeweiligen Kredit vorzeitig fällig zu stellen. Die Finanzkennzahlen werden auf Basis der ausstehenden Restschuld ermittelt, die Einhaltung wird laufend überwacht. Die Bandbreiten der Grenzwerte für die Finanzkennzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Bandbreiten in %                       | Grenzwert | Ist-Wert  | Grenzwert<br>Restschuld<br>gewichtet | Ist-Wert<br>Restschuld<br>gewichtet |
|--|-----------|-----------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Schuldendienstdeckungsgrad min.        | 100%–275% | 130%–977% | 126,00%                              | 200,00%                             |
| Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) max. | 50%–80%   | 19%–63%   | 63,00%                               | 49,00%                              |

Zum Bilanzstichtag lagen keine konkreten Hinweise auf Sachverhalte vor, die zu einer Nichteinhaltung der Finanzkennzahlen innerhalb der nächsten 12 Monate führen könnten. Zum 31. Dezember 2023 gab es einen Covenant Breach, weshalb eine Kreditverbindlichkeit i. H. v. EUR 6,7 Mio. von den langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert wurde. Des Weiteren kam es im Geschäftsjahr 2023 bei einer Gesellschaft zur Unterschreitung einer gesetzlich definierten Eigenkapitalquote, die Banken in der Slowakei zur vorzeitigen Fälligkeitstellung von Krediten berechtigen. Aus diesem Grund wurde ein Betrag i. H. v. EUR 90,3 Mio. von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Beide Covenant Breaches lagen zum 31. Dezember 2024 nicht mehr vor.

## 4.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

| Werte in TEUR   | 31.12.2024     | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5<br>Jahren | davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre | 31.12.2023     | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5<br>Jahren | davon<br>Restlaufzeit<br>über<br>5 Jahre |
|---|----------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|--|--|
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>   | <b>95.776</b>  | <b>94.079</b>                         | <b>1.663</b>   | <b>34</b>                             | <b>93.122</b>  | <b>91.779</b>                         | <b>1.335</b>   | <b>8</b>                                 |
| Derivative Finanzinstrumente                              | 18.972         | 0                                     | 18.518   | 454                                   | 25.600         | 0                                     | 19.354   | 6.246                                    |
| Hausverwaltung  | 5.359          | 5.359                                 | 0  | 0                                     | 4.133          | 4.133                                 | 0  | 0  |
| Kautionen und erhaltene Garantien                         | 62.552         | 15.741                                | 41.853   | 4.958                                 | 53.950         | 12.380                                | 38.326   | 3.244                                    |
| Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen             | 671            | 671                                   | 0  | 0                                     | 739            | 739                                   | 0  | 0  |
| Ausbau und Renovierungen                                  | 179            | 177                                   | 2  | 0                                     | 340            | 330                                   | 10   | 0  |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf) | 149            | 21                                    | 128  | 0                                     | 149            | 21                                    | 128  | 0  |
| Übrige  | 47.980         | 44.776                                | 2.975  | 229                                   | 53.156         | 31.440                                | 19.740   | 1.976                                    |
| <b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>       | <b>135.862</b> | <b>66.745</b>                         | <b>63.476</b>  | <b>5.641</b>                          | <b>138.067</b> | <b>49.043</b>                         | <b>77.558</b>  | <b>11.466</b>                            |
| Finanzamt   | 17.690         | 17.690                                | 0  | 0                                     | 11.423         | 11.423                                | 0  | 0  |
| Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen                | 38.883         | 37.725                                | 48   | 1.110                                 | 42.738         | 40.757                                | 630  | 1.351                                    |
| Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen             | 30.611         | 30.611                                | 0  | 0                                     | 0              | 0                                     | 0  | 0  |
| Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten                   | 3.582          | 3.582                                 | 0  | 0                                     | 4.601          | 4.601                                 | 0  | 0  |
| <b>Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>90.766</b>  | <b>89.608</b>                         | <b>48</b>  | <b>1.110</b>                          | <b>58.762</b>  | <b>56.781</b>                         | <b>630</b>   | <b>1.351</b>                             |
| <b>Summe</b>  | <b>322.404</b> | <b>250.432</b>                        | <b>65.187</b>  | <b>6.785</b>                          | <b>289.951</b> | <b>197.603</b>                        | <b>79.523</b>  | <b>12.825</b>                            |

Im Geschäftsbericht 2023 waren zum 31. Dezember 2023 unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten EUR 16,9 Mio. in der Zeile „Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)“ ausgewiesen, die übrige finanzielle Verbindlichkeiten betrafen. Diese Darstellung wurde im Geschäftsbericht 2024 angepasst.

## 4.16 Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags angesetzt. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste. Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständige zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt:

| Werte in TEUR                              | 2024          |
|--|---------------|
| <b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b> | <b>42.289</b> |
| Währungsumrechnung                         | 9             |
| Zugänge                                    | 14.499        |
| Auflösung                                  | -6.276        |
| Verbrauch                                  | -7.385        |
| Umbuchungen                                | 153           |
| <b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>   | <b>43.289</b> |
| davon kurzfristig                          | 8.357         |
| davon langfristig                          | 34.932        |

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i. H. v. EUR 32,4 Mio. (2023: EUR 28,7 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungs- und Gewährleistungen nach der Übergabe der Immobilien im Kernland Deutschland i. H. v. EUR 4,4 Mio. (2023: EUR 6,2 Mio.) sowie sonstigen Rückstellungen zusammen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuerrisiken (insbesondere aus Quellen-, Umsatz- und Grundsteuern), vertragliche Verpflichtungen sowie Personalrückstellungen.

In Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, sowie in Bezug auf Teile eines anderen rumänischen Grundstücks laufen Restitutionsverfahren. Die Rückstellung für diesen Sachverhalt wurde im Geschäftsjahr 2024 um weitere EUR 4,6 Mio. auf EUR 30,8 Mio. erhöht. Die Gerichtsentscheidung aus dem Jahr 2023 ist noch nicht rechtskräftig.

Der Verbrauch von Rückstellungen im Geschäftsjahr steht vor allem im Zusammenhang mit Fertigstellungen und Gewährleistungsansprüchen. Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Position von CPI Europe unter Umständen nachteilig beeinträchtigt werden könnte.

Für Mitarbeiter der S IMMO sind Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen i. H. v. EUR 0,5 Mio. (2023: EUR 0,5 Mio.) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld i. H. v. EUR 0,5 Mio. (2023: EUR 0,5 Mio.) enthalten. Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurde ein Rechnungszinssatz von 2,90% (2023: 2,95% bis 3,03%), erwartete Bezugssteigerungen von 2,6% (2023: 2,6%) sowie ein pauschaler Fluktuationsabschlag zwischen 0% und 24,8% (2023: 0% und 26,0%) für die Jubiläumsgeldansprüche zugrunde gelegt. Für die Abfertigungsrückstellungen wurde keine Fluktuation angesetzt. Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf den entsprechenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 in Österreich eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Deren Höhe ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

# 5. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

## 5.1 Ergebnis aus Asset Management

### 5.1.1 Mieterlöse

Die Zusammensetzung der Mieterlöse nach Assetklassen der Immobilien stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| Büro  | 236.582        | 244.338        |
| Einzelhandel  | 311.822        | 241.518        |
| Sonstige  | 21.130         | 28.115         |
| davon Hotel   | 9.076          | 7.366          |
| davon Wohnimmobilien  | 10.458         | 19.915         |
| davon andere  | 1.596          | 834            |
| Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten | 19.697         | 19.630         |
| <b>Summe</b>  | <b>589.231</b> | <b>533.601</b> |

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Mieterlöse sind überwiegend auf Ankäufe von Einzelhandelsimmobilien zurückzuführen. Der Rückgang der Mieterlöse der Assetklasse Büro ist bedingt durch die Reduktion des Portfolios aufgrund von Verkäufen.

Sämtliche Leasingverhältnisse von CPI Europe als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz von CPI Europe angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z. B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierten Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprungfix anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (Fit-outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung der vereinnahmten Mieterlöse erfasst. Vertraglich vereinbarte inflationsbedingte Mietpreisanpassungen werden ab dem Zeitpunkt der Anpassung erfasst und nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrags linearisiert. Ebenso werden bedingte Mieterlöse (in aller Regel Umsatzmieten) erst zum Zeitpunkt ihrer Feststellung erfasst. Die bedingten Mieterlöse betragen EUR 20,0 Mio. (2023: EUR 18,2 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten. Von Mietern im Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen (Pönalen) betragen EUR 1,2 Mio. (2023: EUR 4,6 Mio.).

Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, die zu einer wesentlichen Änderung der über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses erzielbaren Cashflows führen, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen – mit Ausnahme der weitergenutzten Fit-outs – mieterlösmindernd ausgebucht. Liegt keine wesentliche Veränderung des Mietverhältnisses vor, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen unverändert mittels linearer Verteilung fortgeführt. Im Fall eines substanziiell geänderten Mietverhältnisses sind die allgemeinen Regelungen über die Erfassung von Mieterlösen wie beim erstmaligen Abschluss eines Mietvertrags entsprechend anzuwenden.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 31. Dezember bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR           | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Bis 1 Jahr              | 495.391          | 498.661          |
| Zwischen 1 und 5 Jahren | 1.168.648        | 1.172.767        |
| Über 5 Jahre            | 459.825          | 485.047          |
| <b>Gesamt</b>           | <b>2.123.864</b> | <b>2.156.475</b> |

Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. einem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Sonderkündigungsrechte und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für bestehende Verträge von CPI Europe wurden die ausgewiesenen Erlöse unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Darüber hinaus wurde für unbefristete Mietverträge von CPI Europe eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

Jene Erlöse, denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn gegenübersteht, sondern die lediglich eine Erstattung von Kosten im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie (z. B. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) darstellen, werden als Mieterlöse ausgewiesen. Diese Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten werden seit 2021 unabhängig von den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige dargestellt. Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen werden ebenso als Mieterlöse gemäß IFRS 16 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 betragen die Mieterlöse aus Grundsteuer sowie Gebäudeversicherung EUR 19,7 Mio. (2023: EUR 19,6 Mio.) und die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 3,7 Mio. (2023: EUR 3,5 Mio.).

### 5.1.2 Weiterverrechnete Betriebskosten und Betriebskostenaufwendungen

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten stellen Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar, deren Erfassung zeitraumbezogen erfolgt. Die Weiterverrechnung der Betriebskosten erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis und enthält keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Verteilung der Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten auf die regionalen Kernmärkte von CPI Europe ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 217,2 Mio. (2023: EUR 190,6 Mio.). In einzelnen Ländern (z. B. Ungarn, Slowakei, Polen) sind in den Erträgen u. a. auch vertraglich vereinbarte pauschale Verwaltungskosten oder Aufschläge auf die Betriebskostenaufwendungen enthalten, die zusätzlich zu den Betriebskosten von den Mietern eingehoben werden. Für Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten die gemäß IFRS 16 in den Mieterlösen zu erfassen sind, siehe 5.1.1 letzter Absatz.

In den Betriebskostenaufwendungen sind EUR -238,9 Mio. (2023: EUR -225,9 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden, sowie Aufwendungen aus Leerstand i. H. v. EUR -6,3 Mio. (2023: EUR -7,5 Mio.).

### 5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

| Werte in TEUR                                    | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Provisionsaufwendungen                           | -2.749         | -2.499         |
| Instandhaltungsaufwendungen                      | -28.394        | -27.961        |
| Hauseigentümergebetriebskosten                   | -17.588        | -17.221        |
| Immobilienmarketing                              | -2.724         | -2.719         |
| Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.7) | -10.025        | -9.706         |
| Sonstige Aufwendungen aus Asset Management       | -6.912         | -4.276         |
| Ausbaukosten                                     | -1.965         | -1.661         |
| Forderungsabschreibungen aus Asset Management    | -1.455         | -6.279         |
| Sonstiger Aufwand                                | -1.741         | -3.074         |
| <b>Summe</b>                                     | <b>-73.553</b> | <b>-75.396</b> |

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf außerordentliche, dringende Maßnahmen bei einigen Büroobjekten sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Zugeständnisse an Mieter, die rückwirkend erteilt werden, werden bilanziell als Forderungsabschreibungen berücksichtigt. Die vergleichsweise hohen Forderungsabschreibungen im Geschäftsjahr 2023 waren auf die schwierige finanzielle Situation der Mieter im Gastrobereich in Polen zurückzuführen.

Mietzugeständnisse, die für künftige Perioden erteilt werden, werden analog zur Bilanzierung von Mietanreizen über die Restlaufzeit des Mietvertrags direkt in den Mieterlösen erfasst.

Aufwandszuschüsse der öffentlichen Hand werden gemäß IAS 20.29 direkt von den entsprechenden Aufwendungen in Abzug gebracht (Nettomethode). CPI Europe erhielt im Geschäftsjahr 2024 Aufwandszuschüsse der öffentlichen Hand i. H. v. EUR 0,4 Mio. (2023: EUR 1,0 Mio.).

## 5.2 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Erlöse aus der Zimmervermietung  | 46.306         | 43.435         |
| Erlöse aus dem Gastronomiebereich  | 22.836         | 20.788         |
| sonstige Erlöse  | 7.361          | 5.801          |
| <b>Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>                                       | <b>76.503</b>  | <b>70.023</b>  |
| Personalaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien                                     | -23.595        | -21.614        |
| Instandhaltungsaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien                              | -4.357         | -5.763         |
| Verwaltungsgebühren aus selbst genutzten Hotelimmobilien                                 | -5.205         | -5.293         |
| Wareneinsatz aus selbst genutzten Hotelimmobilien  | -7.761         | -6.837         |
| Sonstige Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien                               | -14.660        | -13.238        |
| <b>Aufwände aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>                                     | <b>-55.578</b> | <b>-52.745</b> |
| Abschreibung von selbst genutzten Hotelimmobilien  | -12.958        | -13.441        |
| Wertminderung/Wertaufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien                         | 1.825          | -1.825         |
| <b>Abschreibung und Wertminderung/Wertaufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien</b> | <b>-11.133</b> | <b>-15.266</b> |
| <b>Summe</b>   | <b>9.792</b>   | <b>2.012</b>   |

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der S IMMO Gruppe.

## 5.3 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Büro   | 219.473        | 49.062         |
| Einzelhandel   | 29.975         | 570            |
| Sonstige   | 84.356         | 302.442        |
| <b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>  | <b>333.804</b> | <b>352.074</b> |
| Abzüglich Buchwertabgänge  | -333.804       | -352.074       |
| <b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.5)</b>  | <b>5.072</b>   | <b>-35.219</b> |
| Verkaufsprovisionen  | -362           | -1.288         |
| Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.7)  | -596           | -728           |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen  | -1.095         | -1.006         |
| Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Forderungen aus Immobilienverkäufen                       | 0              | 7.000          |
| Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen  | -1.606         | -682           |
| Sonstige Aufwendungen  | -3.071         | -2.389         |
| <b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>  | <b>-6.730</b>  | <b>907</b>     |
| <b>Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.8)</b> | <b>1.757</b>   | <b>-4.015</b>  |
| <b>Summe</b>   | <b>99</b>      | <b>-38.327</b> |

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals von IAS-40- und IFRS-5-Immobilien. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen grundsätzlich Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber. Die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Abschlussstichtags und dem letzten Quartal vor dem Verkauf werden im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst, die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Quartals und dem Verkaufserlös im Bewertungsergebnis von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen. Da der Immobilienhandel nicht Teil der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von CPI Europe ist, stellen die Erlöse aus Immobilienverkäufen keine Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden), sondern Erlöse aus dem Verkauf von IAS-40- bzw. IFRS-5-Immobilien dar.

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland und zwei Büroimmobilien in Österreich durch die S IMMO Gruppe, zwei Büroimmobilien in Wien, ein aus drei in Bau befindlichen Immobilien bestehendes Portfolio in Warschau sowie ein Büroobjekt und zwei Grundstücke in Rumänien.

Von den im Geschäftsjahr 2024 erfassten Erlösen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 333,8 Mio. gab es im Geschäftsjahr 2023 keine Zuflüsse. Von den im Geschäftsjahr 2023 erfassten Erlösen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 352,1 Mio. floss bereits eine Teilzahlung im Geschäftsjahr 2022. Zum 31. Dezember 2024 bestanden offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 1,4 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 12,1 Mio., siehe 4.7). Die zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 12,1 Mio. sind im Geschäftsjahr 2024 eingegangen. Zum 31. Dezember 2022 waren offene Kaufpreisforderungen i. H. v. EUR 6,1 Mio. ausgewiesen, die im Geschäftsjahr 2023 eingegangen sind. Für im Geschäftsjahr 2025 verkaufte Immobilien wurden 2024 bereits Anzahlungen i. H. v. EUR 30,6 Mio. erhalten.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen.

Das Bewertungsergebnis spiegelt die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie und die Bewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens auf Basis der Verkaufspreise wider.

## 5.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

| Werte in TEUR  | 2024          | 2023           |
|--|---------------|----------------|
| Wertminderung von Immobilienvorräten   | 0             | -180           |
| Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                     | -2.337        | -1.788         |
| <b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>                                 | <b>-2.337</b> | <b>-1.968</b>  |
| <b>Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>                                | <b>-1.837</b> | <b>-2.831</b>  |
| <b>Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.8)</b> | <b>70</b>     | <b>-20.792</b> |
| <b>Summe</b>   | <b>-4.104</b> | <b>-25.591</b> |

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i. H. v. EUR 0,3 Mio. (2023: EUR 1,0 Mio.) enthalten.

## 5.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR                              | 2024         | 2023         |
|--|--------------|--------------|
| Weiterverrechnungen                        | 650          | 460          |
| Versicherungsvergütungen                   | 2.535        | 670          |
| Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten | 481          | 3.792        |
| Rückvergütung für Pönalen                  | 0            | 397          |
| Übrige                                     | 4.731        | 2.534        |
| <b>Summe</b>                               | <b>8.397</b> | <b>7.853</b> |

## 5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Verwaltungsaufwendungen  | -26.126        | -5.655         |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen                               | -16.148        | -13.924        |
| Pönalen und Versicherungsaufwand   | -682           | -1.846         |
| Steuern und Gebühren   | -3.975         | -4.517         |
| Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat                         | -652           | -346           |
| Werbung  | -2.177         | -3.113         |
| EDV- und Kommunikationsaufwand   | -3.577         | -4.370         |
| Gutachten  | -1.428         | -1.022         |
| Personalaufwand (siehe 5.7)  | -25.397        | -23.469        |
| Dotierung/Auflösung Rückstellung Restitutionsverfahren Grundstück Rumänien | -4.578         | -10.462        |
| Sonstige Abschreibungen  | -4.710         | -4.335         |
| Übrige   | -5.650         | -6.306         |
| <b>Summe</b>   | <b>-95.100</b> | <b>-79.367</b> |

In den Verwaltungsaufwendungen ist das Outsourcing diverser Serviceleistungen an die Servicegesellschaften der CPI Property Group und die damit verbundenen Verwaltungsgebühren enthalten. Direkt zurechenbare Verwaltungsaufwendungen werden in den operativen Funktionsbereichen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Verwaltungsaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt. Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen EUR 26,1 Mio. (2023: EUR 5,9 Mio.) auf Verwaltungsgebühren an die CPI Property Group. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist einerseits auf die Erweiterung des umfassten Portfolios aufgrund im laufenden Geschäftsjahr erfolgter Ankäufe und andererseits auf die Anpassung des Leistungsspektrums sowie zusätzliche, durch Änderungen der IT-Landschaft bedingte IT-Dienstleistungen zurückzuführen.

In der Zeile „Übrige“ waren 2023 aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung Aufwendungen i. H. v. EUR 10,5 Mio. für die Anpassung der Rückstellung in Zusammenhang mit einem Restitutionsverfahren in Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, enthalten. 2024 wurde die Rückstellung um weitere EUR 4,6 Mio. erhöht. Die Gerichtsentscheidung aus dem Jahr 2023 ist noch nicht rechtskräftig. (siehe auch 4.16).

In den Sonstigen Abschreibungen sind Abschreibungen von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 für Sachanlagevermögen i. H. v. EUR 0,4 Mio. (2023: EUR 0,5 Mio.) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2024 sind den Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und für Leasinggegenstände von geringem Wert EUR 0,2 Mio. (2023: EUR 0,2 Mio.) zuzurechnen. Daneben enthalten die übrigen sonstigen Aufwendungen hauptsächlich Aufwände im Zusammenhang mit selbst genutzten Immobilien, Wertberichtigungen und Abschreibungen von sonstigen Forderungen, Aufsichtsratsvergütungen,

die Kosten der jährlichen Hauptversammlung sowie Versicherungsprämien und Transaktionskosten mit Banken.

Weiters waren in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2023 Forschungsaufwendungen zum Thema Bürolösungen in Kooperation mit der Stanford University i. H. v. TEUR 12,6 enthalten. 2024 fielen keine Forschungsaufwendungen an.

## 5.7 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter von CPI Europe betragen EUR 36,3 Mio. (2023: EUR 34,9 Mio.).

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,2 Mio. (2023: EUR 0,2 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,5 Mio. (2023: EUR 0,5 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 2,9 Mio. (2023: EUR 3,4 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

Die gesamten Personalaufwendungen wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zugeordnet:

| Werte in TEUR                      | 2024          | 2023          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ergebnis aus Asset Management      | 10.025        | 9.706         |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen   | 596           | 728           |
| Ergebnis aus Immobilienentwicklung | 281           | 1.004         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 25.395        | 23.469        |
| <b>Summe Personalaufwand</b>       | <b>36.297</b> | <b>34.907</b> |

In den operativen Funktionsbereichen werden nur die direkt zurechenbaren Personalaufwendungen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Personalaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betrug im Geschäftsjahr 2024 220 (2023: 250) exklusive Mitarbeiter des Hotelbetriebs und 686 (2023: 761) inklusive der Mitarbeiter des Hotelbetriebs. In den durchschnittlichen Mitarbeiterständen sind keine karezierten Mitarbeiter enthalten.

## 5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerten

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerten setzt sich zusammen aus der Bewertung von EUR 10,7 Mio. (2023: EUR -352,0 Mio.) und Firmenwertabschreibungen i. H. v. EUR -0,1 Mio. (2023: EUR -0,2 Mio.).

Im Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert des dazugehörigen Nutzungsrechts gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR -0,3 Mio. (2023: EUR 0,2 Mio.) enthalten.

Das Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis der Immobilienentwicklung enthalten (siehe 5.4), jenes von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen im Ergebnis aus Immobilienverkäufen (siehe 5.3).

Die Bewertungen von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert verteilen sich wie folgt auf Bewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

| Werte in TEUR  | 2024           |                 |               | 2023           |                 |                 |
|--|----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
|  | Aufwertung     | Abwertung       | Summe         | Aufwertung     | Abwertung       | Summe           |
| Immobilienvermögen   | 244.072        | -233.327        | 10.745        | 235.727        | -587.761        | -352.034        |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                       | 2.333          | -2.263          | 70            | 1.380          | -22.172         | -20.793         |
| Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 2.823          | -1.066          | 1.757         | 170            | -4.185          | -4.015          |
| <b>Summe</b>   | <b>249.228</b> | <b>-236.655</b> | <b>12.572</b> | <b>237.277</b> | <b>-614.118</b> | <b>-376.841</b> |

Die Aufwertungen des Immobilienvermögens im Geschäftsjahr 2024 resultieren zu EUR 41,9 Mio. (2023: EUR 117,7 Mio.) aus anschaffungskostenmindernd berücksichtigten Kaufpreisanpassungen im Zuge des Erwerbs von Immobilienbesitzgesellschaften (siehe 2.3).

In den folgenden Tabellen werden die Bewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen) je Segment sowie je Assetklasse gezeigt.

| Werte in TEUR  | 2024           |                 |               | 2023           |                 |                 |
|----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                | Aufwertung     | Abwertung       | Summe         | Aufwertung     | Abwertung       | Summe           |
| Österreich     | 4.531          | -1.241          | 3.290         | 24             | -76.846         | -76.822         |
| Deutschland    | 75             | -7.319          | -7.244        | 0              | -105.172        | -105.172        |
| Polen          | 20.944         | -22.150         | -1.206        | 14.318         | -67.189         | -52.871         |
| Tschechien     | 26.571         | -10.949         | 15.622        | 53.419         | -12.044         | 41.375          |
| Slowakei       | 16.010         | -11.622         | 4.388         | 4.369          | -26.756         | -22.388         |
| Ungarn         | 8.304          | -467            | 7.837         | 1.976          | -2.998          | -1.022          |
| Rumänien       | 19.878         | -24.593         | -4.715        | 9.318          | -61.562         | -52.244         |
| Adriatic       | 13.735         | -9.175          | 4.560         | 17.123         | -17.297         | -173            |
| Weitere Länder | 0              | 0               | 0             | 7.542          | 0               | 7.542           |
| S IMMO         | 139.180        | -149.138        | -9.957        | 129.188        | -244.254        | -115.066        |
| <b>Summe</b>   | <b>249.228</b> | <b>-236.655</b> | <b>12.572</b> | <b>237.277</b> | <b>-614.118</b> | <b>-376.841</b> |

| Werte in TEUR | 2024           |                 |               | 2023           |                 |                 |
|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
|               | Aufwertung     | Abwertung       | Summe         | Aufwertung     | Abwertung       | Summe           |
| Büro          | 86.595         | -124.473        | -37.878       | 65.058         | -421.174        | -356.115        |
| Einzelhandel  | 138.049        | -39.099         | 98.950        | 157.221        | -106.581        | 50.640          |
| Sonstige      | 24.584         | -73.083         | -48.499       | 14.997         | -86.363         | -71.366         |
| <b>Summe</b>  | <b>249.228</b> | <b>-236.655</b> | <b>12.572</b> | <b>237.277</b> | <b>-614.118</b> | <b>-376.841</b> |

## 5.9 Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

| Werte in TEUR   | Gemeinschafts-<br>unternehmen | Assoziierte<br>Unternehmen | 2024         |
|---|-------------------------------|----------------------------|--------------|
|   |                               |                            | Summe        |
| Anteil am Periodenergebnis  | 271                           | 2.150                      | 2.421        |
| Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 0                             | -1.212                     | -1.212       |
| <b>Summe</b>  | <b>271</b>                    | <b>938</b>                 | <b>1.209</b> |

Das Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen i. H. v. EUR -1,2 Mio. resultiert aus der Veräußerung der BGM – EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG, die dem Segment S IMMO zugeordnet war.

| Werte in TEUR              | Gemeinschafts-<br>unternehmen | Assoziierte<br>Unternehmen | 2023<br>Summe |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|
| Anteil am Periodenergebnis | -189                          | 6.053                      | 5.864         |
| Sonstige Anpassung         | 0                             | -5.526                     | -5.526        |
| <b>Summe</b>               | <b>-189</b>                   | <b>527</b>                 | <b>338</b>    |

In der sonstigen Anpassung im Geschäftsjahr 2023 ist eine Wertminderung i. H. v. EUR -5,5 Mio. enthalten.

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.6.

## 5.10 Finanzergebnis

| Werte in TEUR   | 2024            | 2023            |
|---|-----------------|-----------------|
| Für finanzielle Verbindlichkeiten AC  | -230.278        | -178.152        |
| Für derivative Finanzinstrumente  | 0               | -31.868         |
| <b>Summe Finanzierungsaufwand</b>   | <b>-230.278</b> | <b>-210.020</b> |
| Für finanzielle Forderungen AC  | 14.786          | 12.036          |
| Für finanzielle Forderungen FVPL  | 0               | 30              |
| Für derivative Finanzinstrumente  | 72.682          | 79.921          |
| <b>Summe Finanzierungsertrag</b>  | <b>87.468</b>   | <b>91.987</b>   |
| <b>Wechselkursveränderungen</b>   | <b>-9.640</b>   | <b>-8.845</b>   |
| Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten             | -2.859          | -1.901          |
| Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten   | -60.644         | -118.980        |
| Ausschüttungen  | 1.402           | 1.316           |
| Forderungszu- und -abschreibungen   | -2              | 76              |
| Negativzinsen auf liquide Mittel  | -1              | -30             |
| <b>Sonstiges Finanzergebnis</b>   | <b>-62.104</b>  | <b>-119.519</b> |
| <b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.9)</b> | <b>1.209</b>    | <b>338</b>      |
| <b>Summe</b>  | <b>-213.345</b> | <b>-246.059</b> |

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten (Financial Assets/Liabilities Measured at Amortised Cost)

Im Finanzierungsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten AC ist Zinsaufwand im Zusammenhang mit IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR -2,3 Mio. (2023: EUR -2,3 Mio.) enthalten.

In den Wechselkursveränderungen sind Währungskursgewinne i. H. v. EUR 1,0 Mio. (2023: EUR 2,0 Mio.) sowie Währungskursverluste i. H. v. EUR -1,5 Mio. (2023: EUR -4,1 Mio.) aus IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten erfasst.

Die ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR   | 2024           | 2023            |
|---|----------------|-----------------|
| Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten | -60.731        | -119.244        |
| Sonstiges   | 87             | 264             |
| <b>Summe</b>  | <b>-60.644</b> | <b>-118.980</b> |

Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

## 5.11 Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- als auch in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst. Für eine Übersicht der latenten Steueransprüche und -schulden siehe 4.9.

| Werte in TEUR                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Laufende Ertragsteuern</b>  | <b>-36.069</b> | <b>-57.190</b> |
| davon aus aktueller Periode    | -40.469        | -57.936        |
| davon aus vergangenen Perioden | 4.400          | 746            |
| <b>Latente Ertragsteuern</b>   | <b>-36.441</b> | <b>140.877</b> |
| davon aus aktueller Periode    | -33.388        | 146.856        |
| davon aus Steuersatzänderungen | -3.030         | 2.271          |
| <b>Summe</b>                   | <b>-72.510</b> | <b>83.687</b>  |

In den laufenden Ertragsteuern aus vergangenen Perioden ist ein Ertrag i. H. v. EUR 3,6 Mio. enthalten, der sich auf den Abschluss eines Steuerverfahrens in Deutschland bezieht, für das aufgrund von nicht hinreichender Sicherheit einer Rückführung bereits geleisteter Zahlungen in den vorangegangenen Konzernabschlüssen keine Eventualforderung angesetzt war.

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

| Werte in TEUR   | 2024           |              | 2023            |              |
|---|----------------|--------------|-----------------|--------------|
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>   | <b>206.024</b> |              | <b>-313.148</b> |              |
| <b>Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 23% (Vorjahr: 24%)</b>  | <b>-47.386</b> | <b>23,0%</b> | <b>75.156</b>   | <b>24,0%</b> |
| Auswirkung abweichender Steuersätze   | 4.193          | -2,0%        | -12.008         | -3,8%        |
| Auswirkung von Steuersatzänderungen   | -4.466         | 2,2%         | -4.665          | -1,5%        |
| Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge   | 0              | 0,0%         | -32             | 0,0%         |
| Veränderungen aus Wertberichtigungen sowie nicht aktivierte Verlustvorräte  | -14.360        | 7,0%         | 91.488          | 29,2%        |
| Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge  | -26.905        | 13,1%        | -23.044         | -7,4%        |
| Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern   | -2.019         | 1,0%         | -15.497         | -4,9%        |
| Aperiodische Effekte  | -83            | 0,0%         | -15             | 0,0%         |
| Auswirkungen latenter Steuern auf Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen sowie Effekte aus Konsolidierungsmaßnahmen | 10.181         | -4,9%        | -20.909         | -6,7%        |
| Sonstige nicht temporäre Differenzen  | 8.335          | -4,0%        | -6.787          | -2,2%        |
| <b>Effektivsteuerbelastung</b>  | <b>-72.510</b> | <b>35,2%</b> | <b>83.687</b>   | <b>26,7%</b> |

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 23% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.9).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen sowie steuerlich nicht abzugsfähigen Managementgehältern zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 schlossen sich die österreichischen Unternehmen der CPI Europe (exklusive S IMMO) zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammen. Als Gruppenträger fungiert die CPI Europe AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Die Gruppenmitglieder haben im Fall eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger i. H. v. 24% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Fall von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust zu Zwecken der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste

verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an den Gruppenträger. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unterbleibt.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträger fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträger zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagenvertrag der CPI Europe AG Unternehmensgruppe; sie ist seit dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

In der S IMMO Gruppe bestand bislang ebenso eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträger. Diese wurde im Geschäftsjahr 2023 in die Unternehmensgruppe von CPI Europe integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der CPI Europe AG und den Gesellschaften der S IMMO abgeschlossenen Steuerumlagevereinbarung bildet die S IMMO AG mit ihren Tochtergesellschaften hinsichtlich der Steuerumlage einen eigenen Verrechnungskreis. Die S IMMO AG hat im Fall eines positiven Ergebnisses des Steuerumlagenverrechnungskreises eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger i. H. v. 20% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Die Gruppenmitglieder der S IMMO haben im Fall eines eigenen positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die S IMMO AG i. H. v. 24% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der S IMMO Gruppenmitglieder wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. desselben Gruppenmitglieds der S IMMO zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt insofern eine Zahlung der S IMMO AG an den Gruppenträger bzw. des Gruppenmitglieds der S IMMO an die S IMMO AG. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an die S IMMO AG bzw. von der S IMMO AG an das Gruppenmitglied der S IMMO unterbleibt.

## 5.12 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschafter der CPI Europe AG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

|  | 2024               | 2023                |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)</b>                                       | <b>137.974.126</b> | <b>137.974.126</b>  |
| <b>Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)</b>   | <b>137.974.126</b> | <b>137.974.126</b>  |
| Konzernergebnis - Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG                            | 133.656.000        | -180.316.000        |
| <b>Konzernergebnis - Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG in EUR (verwässert)</b> | <b>133.656.000</b> | <b>-180.316.000</b> |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>   | <b>0,97</b>        | <b>-1,31</b>        |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>   | <b>0,97</b>        | <b>-1,31</b>        |

Im Geschäftsjahr 2024 ergaben sich wie im Vorjahr keine Verwässerungseffekte. Bei der Berechnung der Aktienzahl waren zum 31. Dezember 2024 eigene Aktien im Ausmaß von 695.585 Stück (31. Dezember 2023: 695.585 Stück) zu berücksichtigen.

## 6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung von CPI Europe zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellt. Erhaltene Zinsen und Dividenden werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Fonds der liquiden Mittel setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|
| Liquide Mittel (siehe 4.12)                                   | 527.360        | 697.119        |
| Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.10) | 4.322          | 0              |
| <b>Liquide Mittel</b>   | <b>531.682</b> | <b>697.119</b> |

Die Umrechnung von Cashflows in Fremdwährung erfolgt zum gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs der jeweiligen Landeswährung in jedem Quartal. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen diesem Kurs und dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag werden im Posten „Währungsdifferenzen“ erfasst.

Die in der Konzerngeldflussrechnung dargestellte Position „Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel“ i. H. v. EUR -410,2 Mio. resultiert fast ausschließlich aus Transaktionen mit der CPI Property Group. Die Angaben zu diesen Transaktionen sind in Kapitel 2.3 dargestellt.

Die Überleitung der Finanzverbindlichkeiten und Derivate vom 1. Jänner 2024 auf 31. Dezember 2024 stellt sich, unter Berücksichtigung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit, wie folgt dar:

| Werte in TEUR   | Finanzverbindlichkeiten                      |  |   |                                  | Derivate        | Gesamt           |
|---|--|--|---|----------------------------------|-----------------|------------------|
|   | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | Sonstige Finanzverbindlichkeiten |                 |                  |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2024</b>   | <b>3.296.541</b>                             | <b>61.882</b>                              | <b>820.539</b>                                  | <b>104.569</b>                   | <b>-121.984</b> | <b>4.161.548</b> |
| Zinsausgleichszahlung   |  |  |   |                                  | 74.518          | 74.518           |
| Rückzahlung von ausgegebenen Anleihen   |  |  | -100.000  |                                  |                 | -100.000         |
| Gezahlte Zinsen   | -184.643                                     | -343                                       | -19.667   | -2.563                           |                 | -207.216         |
| Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten  | 349.450                                      |  |   | 76.041                           |                 | 425.491          |
| Rückführung von Finanzverbindlichkeiten   | -381.201                                     |  |   | -178.600                         | 8.623           | -551.178         |
| Rückzahlung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing  |  | -3.235                                     |   |                                  |                 | -3.235           |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern   |  |  |   | -140.584                         |                 | -140.584         |
| <b>Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>-216.394</b>                              | <b>-3.578</b>                              | <b>-119.667</b>                                 | <b>-245.706</b>                  | <b>83.141</b>   | <b>-502.204</b>  |
| Änderungen, die sich aus dem Erwerb oder Verlust der Kontrolle über Tochtergesellschaften oder andere Unternehmen ergeben | -96.915                                      |  |   |                                  | -16.812         | -113.727         |
| Auswirkungen von Wechselkursschwankungen  | -1.062                                       | 460  |   |                                  | -633            | -1.235           |
| Änderungen des beizulegenden Zeitwertes   |  |  |   |                                  | 60.731          | 60.731           |
| Sonstige Veränderungen  | 17.216                                       | -4.210                                     |   |                                  | 3.524           | 16.530           |
| Zinsaufwendungen  | 175.068                                      | 2.232                                      | 29.888  | 8.792                            |                 | 215.979          |
| Zinsabgrenzungen  |  |  |   |                                  | -73.139         | -73.139          |
| Neue Leasingverträge  |  | 1.335                                      |   |                                  |                 | 1.335            |
| Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern   |  |  |   | 500.000                          |                 | 500.000          |
| <b>Summe der passivseitigen sonstigen Veränderungen</b>   | <b>94.307</b>                                | <b>-183</b>                                | <b>29.888</b>                                   | <b>508.792</b>                   | <b>-26.329</b>  | <b>606.474</b>   |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>  | <b>3.174.454</b>                             | <b>58.121</b>                              | <b>730.760</b>                                  | <b>367.654</b>                   | <b>-65.171</b>  | <b>4.265.818</b> |

| Werte in TEUR   | Finanzverbindlichkeiten                      |  |   |                                  | Derivate        | Gesamt           |
|---|--|--|---|----------------------------------|-----------------|------------------|
|   | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | Sonstige Finanzverbindlichkeiten |                 |                  |
| <b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>   | <b>2.766.246</b>                             | <b>59.551</b>                              | <b>922.825</b>                                  | <b>418.847</b>                   | <b>-235.983</b> | <b>3.931.486</b> |
| Zinsausgleichszahlung   |  |  |   |                                  | 67.257          | 67.257           |
| Rückzahlung von ausgegebenen Anleihen   |  |  | -187.100  |                                  |                 | -187.100         |
| Gezahlte Zinsen   | -133.036                                     |  | -10.856   | -11.762                          |                 | -155.654         |
| Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten  | 1.001.008                                    |  |   |                                  |                 | 1.001.008        |
| Rückführung von Finanzverbindlichkeiten   | -570.929                                     |  |   | -337.448                         |                 | -908.377         |
| Rückzahlung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing  |  | -4.652                                     |   |                                  |                 | -4.652           |
| <b>Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>297.043</b>                               | <b>-4.652</b>                              | <b>-197.956</b>                                 | <b>-349.210</b>                  | <b>67.257</b>   | <b>-187.519</b>  |
| Änderungen, die sich aus dem Erwerb oder Verlust der Kontrolle über Tochtergesellschaften oder andere Unternehmen ergeben | 104.106                                      |  |   |                                  | 34.066          | 138.172          |
| Auswirkungen von Wechselkursschwankungen  | 1.487  | 2.015                                      |   |                                  | -674            | 2.828            |
| Änderungen des beizulegenden Zeitwertes   |  |  |   |                                  | -119.244        | -119.244         |
| Sonstige Veränderungen  | 127.659                                      | 4.968                                      | 95.671  | 34.932                           | 132.595         | 395.825          |
| <b>Summe der passivseitigen sonstigen Veränderungen</b>   | <b>233.252</b>                               | <b>6.984</b>                               | <b>95.671</b>                                   | <b>34.932</b>                    | <b>46.742</b>   | <b>417.581</b>   |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>  | <b>3.296.541</b>                             | <b>61.882</b>                              | <b>820.539</b>                                  | <b>104.569</b>                   | <b>-121.984</b> | <b>4.161.548</b> |

# 7. Sonstige Angaben

## 7.1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente von CPI Europe umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die auf der Aktivseite bilanzierten nicht-derivativen Finanzinstrumente werden entweder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Unternehmensanteile), erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet (Unternehmensanteile) oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die nicht-derivativen finanziellen Verbindlichkeiten werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem operativen Geschäft eingesetzt (siehe 7.2.5).

### 7.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und unterscheidet sich in der Regel von den Bewertungskategorien für Finanzinstrumente nach IFRS 9.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für CPI Europe wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente zu einer Klasse zusammengefasst. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, und sonstige Forderungen (inklusive gesperrter liquider Mittel), Derivate, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IFRS 9. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IFRS 9 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

| Aktiva   | FVOCI                        | FVPL          |                |                |               | Buchwert       | Beizulegender<br>Zeitwert |
|--|------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------------------|
|  | Eigenkapital-<br>instrumente | Verpflichtend | AC             | Barreserve     | Non-FI        | 31.12.2024     | 31.12.2024                |
| Werte in TEUR  |                              |               |                |                |               |                |                           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                 | 0                            | 0             | 77.740         | 0              | 0             | 77.740         | 77.740                    |
| Finanzierungsforderungen   | 0                            | 0             | 3.652          | 0              | 0             | 3.652          | 3.652                     |
| Sonstige Forderungen   | 0                            | 0             | 109.848        | 0              | 11.769        | 121.617        | 121.617                   |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>      | <b>191.240</b> | <b>0</b>       | <b>11.769</b> | <b>203.009</b> | <b>203.009</b>            |
| Derivate   | 0                            | 84.144        | 0              | 0              | 0             | 84.144         | 84.144                    |
| Wertpapiere und Beteiligungen  | 6.107                        | 8.209         | 0              | 0              | 0             | 14.316         | 14.316                    |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>                                 | <b>6.107</b>                 | <b>92.353</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>98.460</b>  | <b>98.460</b>             |
| <b>Liquide Mittel</b>  | <b>0</b>                     | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>527.360</b> | <b>0</b>      | <b>527.360</b> | <b>527.360</b>            |
| <b>Summe Aktiva</b>  | <b>6.107</b>                 | <b>92.353</b> | <b>191.240</b> | <b>527.360</b> | <b>11.769</b> | <b>828.829</b> | <b>828.829</b>            |

| Passiva  | FVPL          |                  |               | Buchwert         | Beizulegender<br>Zeitwert |
|--|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------------------|
|  | Verpflichtend | AC               | Non-FI        |                  |                           |
| Werte in TEUR  |               |                  |               | 31.12.2024       | 31.12.2024                |
| Anleihen   | 0             | 730.760          | 0             | 730.760          | 714.019                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 0             | 3.174.455        | 0             | 3.174.455        | 3.168.616                 |
| Übrige Finanzverbindlichkeiten   | 0             | 425.776          | 0             | 425.776          | 404.341                   |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>   | <b>0</b>      | <b>4.330.991</b> | <b>0</b>      | <b>4.330.991</b> | <b>4.286.976</b>          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                       | 0             | 95.776           | 0             | 95.776           | 95.776                    |
| Derivate   | 18.972        | 0                | 0             | 18.972           | 18.972                    |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten  | 0             | 116.890          | 90.766        | 207.656          | 207.656                   |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b> | <b>18.972</b> | <b>212.666</b>   | <b>90.766</b> | <b>322.404</b>   | <b>322.404</b>            |
| <b>Summe Passiva</b>   | <b>18.972</b> | <b>4.543.657</b> | <b>90.766</b> | <b>4.653.395</b> | <b>4.609.380</b>          |

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte  
FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten  
AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten  
Non-FI: Nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

| Aktiva   | FVOCI                        | FVPL           |                |                |               | Buchwert         | Beizulegender<br>Zeitwert |
|--|------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------|
|  | Eigenkapital-<br>instrumente | Verpflichtend  | AC             | Barreserve     | Non-FI        | 31.12.2023       | 31.12.2023                |
| Werte in TEUR  |                              |                |                |                |               |                  |                           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                 | 0                            | 0              | 80.892         | 0              | 0             | 80.892           | 80.892                    |
| Finanzierungsforderungen   | 0                            | 0              | 3.932          | 0              | 0             | 3.932            | 3.932                     |
| Sonstige Forderungen   | 0                            | 0              | 135.046        | 0              | 13.812        | 148.858          | 148.858                   |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>       | <b>219.870</b> | <b>0</b>       | <b>13.812</b> | <b>233.682</b>   | <b>233.682</b>            |
| Derivate   | 0                            | 147.585        | 0              | 0              | 0             | 147.585          | 147.585                   |
| Wertpapiere und Beteiligungen  | 8.650                        | 8.135          | 0              | 0              | 0             | 16.785           | 16.785                    |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>                                 | <b>8.650</b>                 | <b>155.720</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>164.370</b>   | <b>164.370</b>            |
| <b>Liquide Mittel</b>  | <b>0</b>                     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>697.119</b> | <b>0</b>      | <b>697.119</b>   | <b>697.119</b>            |
| <b>Summe Aktiva</b>  | <b>8.650</b>                 | <b>155.720</b> | <b>219.870</b> | <b>697.119</b> | <b>13.812</b> | <b>1.095.171</b> | <b>1.095.171</b>          |

| Passiva<br>Werte in TEUR   | FVPL          |                  |               | Buchwert         | Beizulegender<br>Zeitwert |
|--|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------------------|
|  | Verpflichtend | AC               | Non-FI        | 31.12.2023       | 31.12.2023                |
| Anleihen   | 0             | 820.539          | 0             | 820.539          | 734.422                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 0             | 3.296.541        | 0             | 3.296.541        | 3.263.676                 |
| Übrige Finanzverbindlichkeiten   | 0             | 166.451          | 0             | 166.451          | 164.288                   |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>   | <b>0</b>      | <b>4.283.531</b> | <b>0</b>      | <b>4.283.531</b> | <b>4.162.386</b>          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 0             | 93.122           | 0             | 93.122           | 93.122                    |
| Derivate   | 25.600        | 0                | 0             | 25.600           | 25.600                    |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten  | 0             | 112.467          | 58.762        | 171.229          | 171.229                   |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen<br/>und sonstige Verbindlichkeiten</b> | <b>25.600</b> | <b>205.589</b>   | <b>58.762</b> | <b>289.951</b>   | <b>289.951</b>            |
| <b>Summe Passiva</b>   | <b>25.600</b> | <b>4.489.120</b> | <b>58.762</b> | <b>4.573.482</b> | <b>4.452.337</b>          |

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte  
 FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten  
 AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten  
 Non-FI: Nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe 7.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert in aller Regel annähernd dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen und sonstigen Forderungen entspricht ebenfalls in aller Regel annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits entsprechend wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Zur Methodik der Bestimmung des Debt Value Adjustments siehe 7.1.3. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 31. Dezember 2024 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergeben.

| Diskontierungssätze ab | Min    | 2024<br>Max |
|------------------------|--------|-------------|
| 01.01.2025             | 4,007% | 6,197%      |
| 01.01.2026             | 3,872% | 6,062%      |
| 01.01.2027             | 3,888% | 6,078%      |
| 01.01.2028             | 3,919% | 6,109%      |
| 01.01.2029             | 3,948% | 6,138%      |
| 01.01.2030             | 3,980% | 6,170%      |
| 01.01.2031             | 4,011% | 6,201%      |
| 01.01.2032             | 4,041% | 6,231%      |
| 01.01.2033             | 4,070% | 6,260%      |
| 01.01.2034             | 4,098% | 6,288%      |
| 01.01.2035             | 4,124% | 6,314%      |

Der beizulegende Zeitwert für die Anleihen ergibt sich aus dem Börsenkurs oder dem Barwert der künftigen Zins- und Tilgungszahlungen im Fall von nicht aktiven Märkten, jener der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht im Fall von Finanzverbindlichkeiten dem Barwert, sonst dem Buchwert.

### 7.1.2 Nettogewinne und -verluste

Die Nettogewinne und -verluste, die gemäß IFRS 7 für die nach IFRS 9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten darzustellen sind, setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR  | Fair-Value-Bewertung | Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf | Sonstige Gewinne bzw. Verluste | 31.12.2024           |
|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------|
|  |                      |                                   |                                | Nettogewinn/-verlust |
| FVOCI  | -2.558               | 0                                 | 425                            | -2.133               |
| davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst | 0                    | 0                                 | 425                            | 425                  |
| davon designiert und im sonstigen Ergebnis erfasst       | -2.558               | 0                                 | 0                              | -2.558               |
| FA-FVPL  | -60.620              | 0                                 | 525                            | -60.095              |
| davon verpflichtend                                      | -60.620              | 0                                 | 525                            | -60.095              |
| FA-AC  | 0                    | 0                                 | -1.477                         | -1.477               |
| FL-FVPL  | -24                  | 0                                 | 0                              | -24                  |
| davon verpflichtend                                      | -24                  | 0                                 | 0                              | -24                  |
| FL-AC  | 0                    | 0                                 | -2.407                         | -2.407               |

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte  
FA-FVPL/FL-FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten  
FA-AC/FL-AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

| Werte in TEUR  | Fair-Value-Bewertung | Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf | Sonstige Gewinne bzw. Verluste | 31.12.2023           |
|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------|
|  |                      |                                   |                                | Nettogewinn/-verlust |
| FVOCI  | 1.187                | 0                                 | 535                            | 1.722                |
| davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst | 0                    | 0                                 | 535                            | 535                  |
| davon im sonstigen Ergebnis erfasst                      | 1.187                | 0                                 | 0                              | 1.187                |
| FA-FVPL  | -119.029             | 0                                 | 484                            | -118.545             |
| davon verpflichtend                                      | -119.029             | 0                                 | 484                            | -118.545             |
| FL-FVPL  | 49                   | 0                                 | 0                              | 49                   |
| davon verpflichtend                                      | 49                   | 0                                 | 0                              | 49                   |
| FL-AC  | 0                    | 0                                 | -1.604                         | -1.604               |

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte  
FA-FVPL/FL-FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten  
FA-AC/FL-AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.10.

### 7.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

- Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z. B. als Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- Stufe 3: Sofern Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren, signifikant für die Bewertung sind.

| Werte in TEUR   |         |         |         | 31.12.2024 |
|---|---------|---------|---------|------------|
|   | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Gesamt     |
| <b>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>     |         |         |         |            |
| Wertpapiere und Beteiligungen   | -       | -       | 6.107   | 6.107      |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>    |         |         |         |            |
| Derivative Finanzinstrumente  | -       | 84.144  | -       | 84.144     |
| Wertpapiere und Beteiligungen   | 8.209   | -       | -       | 8.209      |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b> |         |         |         |            |
| Derivative Finanzinstrumente  | -       | 18.972  | -       | 18.972     |

| Werte in TEUR   |         |         |         | 31.12.2023 |
|---|---------|---------|---------|------------|
|   | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Gesamt     |
| <b>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>     |         |         |         |            |
| Wertpapiere und Beteiligungen   | -       | -       | 8.650   | 8.650      |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>    |         |         |         |            |
| Derivative Finanzinstrumente  | -       | 147.585 | -       | 147.585    |
| Wertpapiere und Beteiligungen   | 8.043   | -       | 92      | 8.135      |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b> |         |         |         |            |
| Derivative Finanzinstrumente  | -       | 25.600  | -       | 25.600     |

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 ermittelt wurden, stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                      | Wertpapiere und Beteiligungen |              |
|--|-------------------------------|--------------|
|  | 2024                          | 2023         |
| <b>Anfangsbestand</b>                              | <b>8.742</b>                  | <b>7.717</b> |
| In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst | -77                           | -162         |
| Im sonstigen Ergebnis erfasst                      | -2.558                        | 1.187        |
| Zugänge  | 0                             | 0            |
| Abgänge  | 0                             | 0            |
| <b>Endbestand</b>                                  | <b>6.107</b>                  | <b>8.742</b> |

CPI Europe berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-default-swaps Spreads (CDS Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für CPI Europe dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. CPI Europe kontrahiert mit über fünfzehn Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für CPI Europe dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. CPI Europe schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen, aus denen die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet wird. In die Ermittlung der Kreditmargen fließen Informationen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets sowie indikative

Kreditmargenangebote von Banken unter Berücksichtigung der jeweiligen Länder und Assetklassen ein. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3, haben aber insgesamt eine unwesentliche Auswirkung auf die Bewertung. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. CPI Europe hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation. Insgesamt sind die Derivate somit der Stufe 2 in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen.

#### 7.1.4 Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Fall einer Fälligestellung zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Management-Verträgen etc.)
- Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- Wechsel
- Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und hängen vom Volumen, von der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit ab.

Für Fremdfinanzierungen i. H. v. EUR 3.190,0 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 3.420,4 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 6.508,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 6.562,8 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Zum 31. Dezember 2024 und zum 31. Dezember 2023 war keine von den in Bau befindlichen Immobilien als Sicherheit verpfändet.

Für Immobilienfinanzierungen von CPI Europe dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 70 Fällen (31. Dezember 2023: 77 Fälle) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten.

Im Geschäftsjahr 2024 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren übernahm CPI Europe keine Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter (31. Dezember 2023: EUR 15,6 Mio.). Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

## 7.2 Finanzielles Risikomanagement

### 7.2.1 Allgemeines

CPI Europe (exklusive S IMMO) hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Vorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert CPI Europe zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

CPI Europe ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

### 7.2.2 Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner von CPI Europe seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den Buchwerten der auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. CPI Europe arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist CPI Europe dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Development laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Sofern bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung von Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahenten- und Konzentrationsrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten. Dabei werden auch Banken einer Bankengruppe aggregiert betrachtet und mit einer gemeinsamen Ausfallwahrscheinlichkeit beurteilt. Die Forderungen werden addiert und stehen entsprechenden Limiten gegenüber.

Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn nicht erwartet wird, dass der Schuldner seinen Verpflichtungen in voller Höhe nachkommt. Eine Abschreibung (Ausbuchung) der Forderung wird dann vorgenommen, wenn die Forderung mehr als 365 Tage überfällig ist und keine Einbringungsmaßnahmen mehr erfolgen oder die Forderung zur Gänze als uneinbringlich angesehen wird, auch wenn sie noch nicht länger als ein Jahr überfällig ist.

Die finanziellen Forderungen werden bei CPI Europe nach folgenden Klassen von Finanzinstrumenten eingeteilt:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Finanzierungsforderungen
- Sonstige Forderungen

Im Folgenden werden eine zusammenfassende Darstellung der zum Bilanzstichtag für die jeweiligen Forderungskategorien bestehenden Bruttoforderungen, die gebuchten Wertminderungen und die sich daraus ergebenden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

| Werte in TEUR                              | 2024            |                |                | 2023            |                |                |
|--|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|  | Bruttoforderung | Wertminderung  | Nettoforderung | Bruttoforderung | Wertminderung  | Nettoforderung |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 96.680          | -18.940        | 77.740         | 99.990          | -19.098        | 80.892         |
| Finanzierungsforderungen                   | 7.487           | -3.835         | 3.652          | 7.767           | -3.835         | 3.932          |
| Sonstige Forderungen                       | 110.296         | -448           | 109.848        | 141.901         | -6.855         | 135.046        |
| <b>Summe</b>                               | <b>214.463</b>  | <b>-23.223</b> | <b>191.240</b> | <b>249.658</b>  | <b>-29.788</b> | <b>219.870</b> |

#### Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| Werte in TEUR                                      | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Anfangsbestand</b>                              | <b>-19.098</b> | <b>-14.851</b> |
| Währungsänderungen                                 | -142           | -686           |
| Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen | 0              | -205           |
| Ausbuchung   | 1.604          | 2.362          |
| Wertminderungen                                    | -1.455         | -6.284         |
| Umbuchungen und sonstige Entwicklungen             | 151            | 566            |
| <b>Endbestand</b>                                  | <b>-18.940</b> | <b>-19.098</b> |

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bei CPI Europe bestehen aus Mietforderungen, Betriebskostenforderungen und Forderungen aus Verkäufen von Immobilienvorräten. Zur Berechnung der Wertminderung wird für alle diese Forderungen das vereinfachte Verfahren gemäß IFRS 9.5.15 angewendet, wonach sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch in den Folgeperioden eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen ist. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich für Mietforderungen, die Forderungen aus Leasingverhältnissen darstellen, aus der Anwendung des Wahlrechts. Die restlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und enthalten keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich damit zwingend.

Wertminderungen werden einerseits anhand von historischen Erfahrungen, basierend auf Überfälligkeitstagen, vorgenommen, andererseits fließen auch spezifischere Informationen über erwartete Rückflüsse oder zukunftsbezogene Annahmen in die Berechnung der Wertminderungen ein, wenn solche vorliegen und angenommen wird, dass diese die Höhe der Wertminderung beeinflussen.

Im Folgenden werden für die Miet- und Betriebskostenforderungen die Bruttoforderungen und Wertminderungen entsprechend ihrer Überfälligkeitsdauer zum 31. Dezember 2024 dargestellt sowie die durchschnittliche Wertminderung in Prozent in Relation zur durchschnittlichen Überfälligkeitsdauer für die Stichtage 31. Dezember 2019, 2021, 2022 und 2023 (2020 wurde aufgrund der Verzerrungen durch die Covid-19-Pandemie nicht in den Vergleichswert einbezogen):

| Werte in TEUR                       | Bruttoforderung | Wertminderung  | Wertminderung in % | Wertminderung in %<br>Durchschnitt Vorjahre |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|---|
| Nicht fällig bis 90 Tage überfällig | 75.214          | -1.811         | 2,41%              | 4,22%                                       |
| 91–365 Tage überfällig              | 5.688           | -2.613         | 45,93%             | 54,28%                                      |
| Über 365 Tage überfällig            | 15.778          | -14.518        | 92,01%             | 88,65%                                      |
| <b>Endbestand</b>                   | <b>96.680</b>   | <b>-18.941</b> |                    |   |

### Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Die Finanzierungsforderungen sind in der Hauptsache Finanzierungen von Objektgesellschaften, die durch Immobilien und Rückflüsse aus den Immobilien besichert sind, weshalb für diese im Wesentlichen keine Wertminderung einzustellen war. Die erfasste Wertberichtigung i. H. v. EUR 3,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 3,8 Mio.) betrifft ausschließlich eine bereits zu 100% wertberichtigte Forderung.

### Wertberichtigungen Sonstige Forderungen

| Werte in TEUR                          | 2024                               |  |             | 2023                               |  |               |
|--|------------------------------------|--|-------------|------------------------------------|--|---------------|
|  | Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust | Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität | Gesamt      | Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust | Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität | Gesamt        |
| <b>Anfangsbestand</b>                  | -4                                 | -6.851   | -6.855      | -41                                | -13.584  | -13.625       |
| Ausbuchung                             | 0                                  | 6.404  | 6.404       | 0                                  | 739  | 739           |
| Wertminderungen                        | 0                                  | 0  | 0           | 37                                 | 6.184  | 6.221         |
| Umbuchungen und sonstige Entwicklungen | 0                                  | 3  | 3           | 0                                  | -190   | -190          |
| <b>Endbestand</b>                      | <b>-4</b>                          | <b>-444</b>  | <b>-448</b> | <b>-4</b>                          | <b>-6.851</b>  | <b>-6.855</b> |

Die größte Position der unter den sonstigen Forderungen ausgewiesenen Vermögenswerte machen die gesperrten liquiden Mittel aus. Für diese Guthaben bei Kreditinstituten besteht nur ein geringes Ausfallrisiko, wonach davon ausgegangen wird, dass sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Nach IFRS 9 wird daher der Forderungsverlust ermittelt, dessen Eintritt innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet wird. Für die restlichen sonstigen Forderungen war aufgrund von Besicherungen entweder keine Wertminderung zu bilden bzw. wurde eine Wertminderung aufgrund eines angenommenen Ausfallereignisses gebildet und somit in Höhe des über die Gesamtlaufzeit des Finanzinstruments erwarteten Verlusts.

### 7.2.3 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch sorgfältige Planung mit regelmäßigen Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden sowie die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt CPI Europe auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-value Ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt CPI Europe bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettzahlungen aus Derivaten enthalten.

| Werte in TEUR   | Mittelabflüsse<br>(-)/Mittelzu-<br>flüsse (+) unter<br>1 Jahr | Mittelabflüsse<br>(-)/Mittelzu-<br>flüsse (+)<br>zwischen<br>1 und 5 Jahren | Mittelabflüsse<br>(-)/Mittelzu-<br>flüsse (+) über<br>5 Jahre | Summe             | Buchwert zum<br>31.12.2024 |
|---|---|---|---|-------------------|----------------------------|
| Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen             | -35.392   | -739.903  | -51.438   | -826.733          | 730.760                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                | -349.823  | -3.049.037  | -221.827  | -3.620.687        | 3.174.455                  |
| Übrige  | -182.260  | -482.770  | -116.434  | -781.464          | 638.442                    |
| <b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>-567.475</b>   | <b>-4.271.710</b>   | <b>-389.699</b>   | <b>-5.228.884</b> | <b>4.543.657</b>           |
| Positive derivative Finanzinstrumente                       | 32.613  | 55.837  | 8.621   | 97.071            | 84.144                     |
| Negative derivative Finanzinstrumente                       | -5.033  | -12.982   | -11   | -18.026           | -18.972                    |
| <b>Derivative Finanzinstrumente (Nettoposition)</b>         | <b>27.580</b>   | <b>42.855</b>   | <b>8.610</b>  | <b>79.045</b>     | <b>65.172</b>              |

| Werte in TEUR   | Mittelabflüsse<br>(-)/Mittelzu-<br>flüsse (+) unter<br>1 Jahr | Mittelabflüsse<br>(-)/Mittelzu-<br>flüsse (+)<br>zwischen<br>1 und 5 Jahren | Mittelabflüsse<br>(-)/Mittelzu-<br>flüsse (+) über<br>5 Jahre | Summe             | Buchwert zum<br>31.12.2023 |
|---|---|---|---|-------------------|----------------------------|
| Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen             | -121.270  | -671.854  | -154.879  | -948.003          | 820.539                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                | -269.389  | -3.047.534  | -495.306  | -3.812.229        | 3.296.541                  |
| Übrige  | -221.819  | -79.492   | -156.430  | -457.741          | 372.040                    |
| <b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>-612.478</b>   | <b>-3.798.880</b>   | <b>-806.615</b>   | <b>-5.217.973</b> | <b>4.489.120</b>           |
| Positive derivative Finanzinstrumente                       | 40.381  | 85.906  | 14.406  | 140.693           | 147.585                    |
| Negative derivative Finanzinstrumente                       | -5.615  | -18.867   | -3.140  | -27.622           | -25.600                    |
| <b>Derivative Finanzinstrumente (Nettoposition)</b>         | <b>34.766</b>   | <b>67.040</b>   | <b>11.266</b>   | <b>113.072</b>    | <b>121.985</b>             |

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group, Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von CPI Europe sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

Zum 31. Dezember 2023 wurde die Summe der Nettozuflüsse für derivative Finanzinstrumente aufgrund eines redaktionellen Fehlers mit TEUR 143.709 angegeben. Diese Angabe wurde rückwirkend auf TEUR 113.072 korrigiert.

## 7.2.4 Fremdwährungsrisiko

CPI Europe ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

### Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

Die einzelnen Konzernunternehmen erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Zum 31. Dezember 2024 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausschließlich in Euro.

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Währungen:

| Werte in TEUR | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------|----------------|----------------|
| EUR           | 448.463        | 581.691        |
| PLN           | 16.903         | 36.205         |
| RON           | 29.732         | 26.751         |
| HUF           | 10.004         | 32.353         |
| CZK           | 13.164         | 8.490          |
| RSD           | 9.061          | 11.585         |
| Sonstige      | 33             | 44             |
| <b>Summe</b>  | <b>527.360</b> | <b>697.119</b> |

### 7.2.5 Zinsänderungsrisiko

CPI Europe ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobiliemärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Fall von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. CPI Europe limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v. a. Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IFRS 9 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                   | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|---|------------------|------------------|
| Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten          | 790.892          | 986.990          |
| Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten     | 3.540.099        | 3.296.541        |
| <b>Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>4.330.991</b> | <b>4.283.531</b> |

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i. H. v. EUR 3.097,3 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 3.088,4 Mio.) durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert. Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale i. H. v. EUR 9,9 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 19,9 Mio.) sind durch Caps abgesichert.

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

|                                    | Typ       | Referenzwert<br>31.12.2024<br>in TEUR | Beizulegender<br>Zeitwert<br>inkl. Zinsen<br>in TEUR <sup>1</sup> | Fälligkeit |
|------------------------------------|-----------|---------------------------------------|---|------------|
| Zinssatz kleiner oder gleich 0,00% | Zins-Swap | 40.335                                | 495   | 2025       |
|                                    | Zins-Swap | 243.889                               | 9.094   | 2026       |
|                                    | Zins-Swap | 198.259                               | 9.633   | 2027       |
|                                    | Zins-Swap | 311.785                               | 20.977  | 2028       |
| <b>Anzahl der Derivate: 22</b>     |           | <b>794.268</b>                        | <b>40.199</b>   |            |
| Zinssatz größer 0,00% bis 1,00%    | Zins-Swap | 25.000                                | 198   | 2025       |
|                                    | Zins-Swap | 126.058                               | 2.714   | 2026       |
|                                    | Zins-Swap | 29.029                                | 841   | 2027       |
|                                    | Zins-Swap | 102.678                               | 6.655   | 2028       |
|                                    | Zins-Swap | 45.207                                | 2.306   | 2029       |
|                                    | Zins-Swap | 33.326                                | 2.759   | 2030       |
|                                    | Zins-Swap | 106.800                               | 14.623  | 2034       |
| <b>Anzahl der Derivate: 15</b>     |           | <b>468.098</b>                        | <b>30.096</b>   |            |
| Zinssatz größer 1,00%              | Zins-Swap | 85.000                                | 569   | 2025       |
|                                    | Zins-Swap | 17.229                                | -209  | 2026       |
|                                    | Zins-Swap | 543.102                               | -557  | 2027       |
|                                    | Zins-Swap | 442.084                               | -11.975   | 2028       |
|                                    | Zins-Swap | 544.170                               | 5.213   | 2029       |
|                                    | Zins-Swap | 103.400                               | 227   | 2032       |
|                                    | Zins-Swap | 100.000                               | 1.599   | 2033       |
| <b>Anzahl der Derivate: 86</b>     |           | <b>1.834.985</b>                      | <b>-5.133</b>   |            |
| Zinssatz größer 1,00%              | Zins-CAP  | 9.931                                 | 10  | 2026       |
| <b>Anzahl der Derivate: 1</b>      |           | <b>9.931</b>                          | <b>10</b>   |            |
| <b>Summe der Derivate: 124</b>     |           | <b>3.107.282</b>                      | <b>65.172</b>   |            |

<sup>1</sup> Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch bei der Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate. Es wird ein Anstieg bzw. ein Fallen des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

| Sensitivität der Derivate               | Werte in TEUR | Zinssatz         |                   |
|---|---------------|------------------|-------------------|
|   |               | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
|   | 31.12.2024    |                  |                   |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung | 64.568        | 111.504          | 156.782           |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung  | 64.568        | 16.978           | -32.332           |

| Sensitivität der Derivate               | Werte in TEUR | Zinssatz         |                   |
|---|---------------|------------------|-------------------|
|   |               | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
|   | 31.12.2023    |                  |                   |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung | 122.405       | 176.734          | 229.356           |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung  | 122.405       | 66.310           | 8.444             |

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung von Zinsderivaten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert, wie sich der Zinsaufwand inklusive Zinserträgen aus Derivaten 2024 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren bzw. niedrigeren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter konstant bleiben. Nicht berücksichtigt wurden Bewertungsänderungen von Zinsderivaten infolge von Marktzinsänderungen.

| Sensitivität des Zinsaufwands | Werte in TEUR | Zinssatz         |                   |
|-------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
|                               |               | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
|                               | 2024          |                  |                   |
| Zinsaufwand bei Zinserhöhung  | 157.596       | 159.863          | 162.128           |
| Zinsaufwand bei Zinssenkung   | 157.596       | 155.331          | 153.066           |

| Sensitivität des Zinsaufwands | Werte in TEUR | Zinssatz         |                   |
|-------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
|                               |               | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
|                               | 2023          |                  |                   |
| Zinsaufwand bei Zinserhöhung  | 130.046       | 132.251          | 141.969           |
| Zinsaufwand bei Zinssenkung   | 130.046       | 112.816          | 103.099           |

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe durch Zinsswaps abgesichert ist, ist das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, als gering zu beurteilen.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.14 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

### 7.2.6 Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements von CPI Europe ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (Net Tangible Asset, NTA) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der CPI Europe AG ausgeschüttet werden sollen.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital i. H. v. EUR 8.277,0 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 7.953,3 Mio.). CPI Europe wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 3,2% (2023: 2,9%).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Nettofinanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios (bestehend aus dem Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen, selbst genutzten Immobilien, Immobilienvorräten und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen). Zum 31. Dezember 2024 betrug die LTV-Ratio 46,4% (31. Dezember 2023: 42,5%).

**Berechnung Netto-LTV von CPI Europe**

| Werte in TEUR   | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|---|--------------|--------------|
| Finanzverbindlichkeiten   | 4.330.989    | 4.283.531    |
| Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten <sup>1</sup> | 10.079       | 14.786       |
| - Liquide Mittel  | -527.360     | -697.119     |
| Buchwerte der Immobilien  | 8.220.612    | 8.464.053    |
| <b>Netto-LTV in %</b>   | <b>46,4%</b> | <b>42,5%</b> |

<sup>1</sup>Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Der Verschuldungsgrad (besichert und unbesichert) stellt wie der Zinsdeckungsgrad zudem eine Mindestkapitalanforderung externer Stakeholder dar. Im Geschäftsjahr konnten alle Anforderungen hinsichtlich Financial Covenants erfüllt werden. Die bei den Finanzverbindlichkeiten bestehenden Financial Covenants sind in Kapitel 4.14 dargestellt.

## 7.3 Finanzielle Verpflichtungen

### 7.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist (siehe auch 7.1).

Die in der Bilanz von CPI Europe nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.

In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i. H. v. EUR 97,8 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 92,4 Mio.) war zum 31. Dezember 2024 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkte. Das betreffende Tochterunternehmen wird weiterhin beherrscht und vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen. Im März 2025 wurde die einstweilige Verfügung aufgrund positiver erstinstanzlicher Entscheidung aufgehoben. Darüber hinaus können in einzelnen Ländern Osteuropas (z. B. in Rumänien) Rechtsunsicherheiten betreffend Grundeigentumsverhältnissen bestehen.

Die Evaluierung der Risiken im Zusammenhang mit Unsicherheiten für ertragsteuerliche Behandlungen ergaben zum 31. Dezember 2024 einen Sachverhalt in Polen. CPI Europe hat die Grundlage für die Bilanzierung der Steuerrisiken mittels Szenarioanalysen sowie anhand der Einschätzungen der betrauten Rechtsanwälte und Steuerberater beurteilt und auf Basis dessen konkludiert, dass die bereits bilanzierten Risiken seit Beginn der Verfahren in ausreichender Form berücksichtigt sind. Nach der Analyse wird weiterhin davon ausgegangen, dass die zuständigen Gerichte die bestehenden Unsicherheiten zugunsten der Abgabepflichtigen entscheiden werden und die durch die Finanzbehörden getätigten Feststellungen i. H. v. EUR 13,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 16,3 Mio.) aufheben werden. Da die Würdigung durch steuerliche Behörden und Gerichte im In- und Ausland nicht einfach vorherzusehen ist und eine Rückführung bereits geleisteter Zahlungen als nicht hinreichend sicher für den Ansatz einer Eventualforderung beurteilt werden kann, werden diese zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

### 7.3.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung bzw. zum Erwerb von Immobilien dargestellt:

| Werte in TEUR  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| Offene Baukosten   | 22.488        | 32.534        |
| Instandhaltungsbestellungen  | 2.835         | 3.538         |
| Vertragliche Verpflichtungen zur Errichtung oder Erwerb von Immobilienvermögen | 0             | 6.080         |
| <b>Summe</b>   | <b>25.323</b> | <b>42.152</b> |

In der Position „Vertragliche Verpflichtungen zur Errichtung oder Erwerb von Immobilienvermögen“ waren zum 31. Dezember 2023 EUR 6,1 Mio. der S IMMO Gruppe enthalten.

### 7.4 Offene Rechtsstreitigkeiten

Bei CPI Europe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

Die Tochtergesellschaften der S IMMO AG, die S IMMO Germany GmbH sowie die SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sämtliche Anteile an der SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH veräußert. Der Anteilskaufvertrag wurde am 31. März 2023 vollgezogen. Gegen den Stichtagsabschluss und die finale Kaufpreisberechnung hat der Käufer Widerspruch eingelegt, woraufhin die Verkäufergesellschaften am 10. Oktober 2023 das im Anteilskaufvertrag vorgesehene Schiedsgutachterverfahren eingeleitet haben. Das Schiedsgerichtsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen und der Ausgang dieses Verfahrens kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden, jedoch hält die S IMMO die Einwendungen des Käufers für unbegründet und es sind keine wesentlichen Umstände bekannt, die der Erfüllung der Forderungen aus dem Anteilskaufvertrag entgegenstehen würden. Zum 31. Dezember 2024 bestand eine Bruttokaufpreisforderung i. H. v. EUR 6,8 Mio.

Die S IMMO AG und die mit ihr gesellschaftsrechtlich verbundene PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG halten grundbücherliche Anteile der Liegenschaft EZ 1753, KG 01004, an der Wohnungseigentum begründet ist. Am 8. November 2023 hat die Wohnungseigentümerin der Parkgarage der Liegenschaft beim Bezirksgericht einen gegen sämtliche andere Wohnungseigentümer gerichteten Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 WEG in Verbindung mit § 52 Abs. 1 Z 3 WEG eingebracht. Darin begehrt sie, dass das Bezirksgericht Erhaltungsmaßnahmen an in der Garage gelegenen Teilen der Liegenschaft beschließen möge. Das Verfahren vor dem Bezirksgericht ist noch nicht abgeschlossen, die Tagsatzung zur Beweisaufnahme wurde auf das 2. Quartal 2025 verlegt. Abseits des Verfahrens vor dem Bezirksgericht gab es außergerichtliche Kontakte und Gespräche zwischen den Parteien, die jedoch bislang nicht zu einer Beendigung des Verfahrens vor dem Bezirksgericht geführt haben. Der Ausgang des Streitverfahrens kann daher derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Wie auch in den vergangenen Jahren führt CPI Europe Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den Standorten der Marke VIVO! Cluj und Constanta. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde CPI Europe in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen CPI Europe zugesprochen (siehe auch 4.16). Das Streitverfahren um das VIVO! Constanta wurde erstinstanzlich von CPI Europe gewonnen.

## 7.5 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden (siehe 8.). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss auf CPI Europe verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der CPI Europe AG und der CPI Property Group sowie deren nahe Familienangehörige. Als nahestehendes Unternehmen wird auch die CPI Property Group als Mehrheitseigentümer verstanden.

Die CPI Europe AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2024 geleisteten Beiträge siehe 7.5.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

Folgende Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2024 mit der CPI Property Group getätigt:

| Werte in TEUR                                 | 31.12.2024  | 31.12.2023  |
|---|-------------|-------------|
| <b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b> |             |             |
| Forderungen                                   | 12.064      | 12.481      |
| Verbindlichkeiten                             | 378.205     | 39.364      |
| <b>Werte in TEUR</b>                          |             |             |
|   | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| <b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b> |             |             |
| Sonstige Erträge                              | 5.113       | 2.536       |
| Sonstige Aufwendungen                         | -46.891     | -23.791     |
| Zinserträge                                   | 0           | 21          |
| Zinsaufwendungen                              | -8.829      | -12.072     |

Die CPI Europe AG hat mit der CPI Property Group S.A. einen Rahmenvertrag („Framework Service Agreement“) abgeschlossen, der die Erbringung von Asset-Management-Leistungen sowie administrativen Leistungen (Accounting, Tax, Controlling, HR, Legal, Financial, IT) durch die lokalen Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A. an die lokalen Immobiliengesellschaften der CPI Europe AG in einigen CEE-Ländern vorsieht. Die Details der Leistungserbringung sowie die Höhe der Service Fees wurden in Durchführungsverträgen zwischen den lokalen CPI-Managementgesellschaften sowie den lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der CPI Europe AG in Tschechien, Polen, Rumänien, der Slowakei, Ungarn, Serbien, Kroatien und Italien geregelt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2024 Transaktionen mit der CPI Property Group abgeschlossen. Die Angaben zu diesen Transaktionen sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Im September erfolgte der Kauf von Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group. Details dazu sind in Kapitel 2.4 enthalten. Die Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group enthalten ein langfristiges Darlehen i. H. v. EUR 365,6 Mio. (EUR 359,4 Mio. zuzüglich Zinsen). Die Erläuterungen dazu sind in Kapitel 4.14 zu finden.

### 7.5.1 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

| Werte in TEUR                                   | 2024 | 2023   |
|---|------|--------|
| <b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b> |      |        |
| Sonstige Erträge                                | 0    | 237    |
| Sonstige Aufwendungen                           | 0    | -2.581 |

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen CPI Europe und ihren Co-Investoren oft in einem von der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

## 7.5.2 Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der CPI Europe AG und setzen sich wie folgt zusammen:

### Vorstand

**Radka Doehring** – Mitglied

**Pavel Měchura** – Mitglied

### Aufsichtsrat

**Miroslava Greštiaková** – Vorsitzende

**Martin Matula** – Stellvertreter der Vorsitzenden seit 29. Mai 2024

**Martin Němeček** – Stellvertreter der Vorsitzenden bis 29. Mai 2024

**Iveta Krašovicová** – Mitglied seit 29. Mai 2024

**Matús Sura** – Mitglied seit 29. Mai 2024

### Vom Betriebsrat entsandte Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der CPI Europe AG entsandte nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat:

**Philipp Amadeus Obermair** – Mitglied

**Anton Weichselbaum** – Mitglied

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Jänner 2025 wurde die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats von vier auf sechs erhöht. Vladislav Jirka und Matej Csenky wurden mit Wirkung ab Beendigung der außerordentlichen Hauptversammlung bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 (ordentliche Hauptversammlung 2027) beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt:

| Werte in TEUR                                       | 2024          |              |              | 2023          |            |              |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|------------|--------------|
|   | Aufsichtsräte | Vorstände    | Summe        | Aufsichtsräte | Vorstände  | Summe        |
| Kurzfristig fällige Leistungen                      | 241           | 1.463        | 1.704        | 230           | 744        | 974          |
| Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | -             | 86           | 86           | -             | 53         | 53           |
| <b>Summe</b>  | <b>241</b>    | <b>1.549</b> | <b>1.790</b> | <b>230</b>    | <b>797</b> | <b>1.027</b> |

Die kurzfristig fälligen Leistungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) als auch variable Bezüge (Bonifikationen).

Die in den Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgewiesenen Beträge betreffen die von CPI Europe an eine Pensionskasse geleisteten Beiträge. Die Pensionskassenbeiträge resultieren aus beitragsorientierten Pensionszusagen an die Vorstandsmitglieder, die an eine Pensionskasse ausgelagert wurden.

Darüber hinaus erhielten die Mitglieder des Vorstands von der S IMMO kurzfristig fällige Leistungen i. H. v. EUR 3,5 Mio. (2023: EUR 3,1 Mio.) und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses i. H. v. EUR 0,1 Mio. (2023: EUR 0,1 Mio.).

Die unter den kurzfristig fälligen Leistungen dargestellten Aufsichtsratsvergütungen werden periodengerecht erfasst. Die Auszahlung erfolgt jedoch erst nach der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder beschließt. Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden zum Bilanzstichtag 300 Aktien (31. Dezember 2023: 300 Aktien) gehalten.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gewährt. Es gibt auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

## 7.6 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die für das Geschäftsjahr 2024 angefallenen Aufwendungen für durch Ernst & Young Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 711,6 (2023: TEUR 670,3) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 134,9 (2023: TEUR 11,0) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 0,0 (2023: TEUR 14,0) auf Steuerberatung und mit TEUR 44,0 (2023: TEUR 20,7) auf sonstige Leistungen.

## 7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2025 wurden die beiden dem Segment S IMMO zugehörigen österreichischen Immobilien Lerchenfelder Gürtel mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2024 i. H. v. EUR 9,7 Mio. und Franz-Jonas-Platz mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2024 i. H. v. EUR 28,4 Mio. verkauft. Aus dem S IMMO Segment fanden des Weiteren am 8. Jänner das Closing des Verkaufs der REGA Property Invest s.r.o. in Tschechien sowie am 16. Jänner das Closing der Veräußerung der Immobilie Maros Business Center in Ungarn statt. Die Buchwerte der betroffenen Immobilien beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 31,3 Mio. bzw. EUR 12,8 Mio. Aus dem S IMMO Portfolio in Deutschland wurden im Zeitraum Jänner bis März 2025 insgesamt 23 Immobilien, die zum 31. Dezember 2024 mit einem Buchwert i. H. v. insgesamt EUR 58,6 Mio. bilanziert waren, veräußert.

Im Februar wurde der Verkauf eines Immobilienportfolios in Bratislava an WOOD & Company vereinbart. Es handelt sich dabei um einen Büro- und Retailkomplex bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO!-Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2024 von insgesamt EUR 140 Mio. Der Verkauf wird im Zuge eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026 durchgeführt. Tranche 1 sieht die Gründung eines Joint Ventures vor, während Tranche 2 den vollständigen Verkauf des Portfolios umfasst. Der Abschluss von Tranche 1 wird in der ersten Jahreshälfte 2025 erwartet, vorbehaltlich üblicher Abschlussbedingungen, einschließlich regulatorischer Genehmigungen.

Im März 2025 schloss CPI Europe den Verkauf des aus zwei Teilgebäuden bestehenden Büroobjekts myhive Pankrac House in Prag ab. Der Buchwert des Gebäudes zum 31. Dezember 2024 betrug EUR 44,5 Mio. Der Verkauf wurde im Rahmen eines Share Deals abgewickelt.

## 8. Konzernunternehmen

Die nachfolgende, gemäß § 245a Abs. 1 UGB in Verbindung mit § 265 Abs. 2 UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen von CPI Europe. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen von CPI Europe enthalten. Die Konzernunternehmen, die aufgrund der Vollkonsolidierung der S IMMO in den Konzernabschluss einbezogen werden, werden in der Tabelle gesondert angegeben. Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode mit „verkauft“, „liquidiert“ bzw. „verschmolzen“ gekennzeichnet.

| CPI Europe (exklusive S IMMO)   |      |            | 2024              |                        | 2023              |                        |
|---|------|------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Unternehmen   | Land | Sitz       | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode |
| AAX Immobilienholding GmbH  | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Adama Adviso SRL  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Adama Holding Public Ltd  | CY   | Nikosia    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Adama Management SRL  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Adama Romania Ltd.  | CY   | Nikosia    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| ALPHA REAL d.o.o.   | SI   | Laibach    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| ARO Immobilien GmbH   | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Atom Centrum, s.r.o.  | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Baron Development SRL   | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.   | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Berceni Estate Srl  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Bertie Investments Sp. z o.o.   | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Bloczek Ltd   | CY   | Nikosia    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Business Park Beteiligungs GmbH   | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Business Park West-Sofia EAD - In liquidation                           | BG   | Sofia      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Cadca Property Development, s.r.o.                                      | SK   | Ružomberok | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Capri Trade s.r.l.  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CENTER INVEST Kft.  | HU   | Budapest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CHB Immobilienholding GmbH  | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| City Market Dunakeszi Kft.  | HU   | Budapest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| City Market Soroksár Kft.   | HU   | Budapest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH                     | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH                       | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Contips Limited   | CY   | Nikosia    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Cora GS s.r.l.  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPB Enterprise GmbH   | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI East, s.r.o.  | CZ   | Pilsen     | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Europe AG   | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retail Portfolio I, a.s.  | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retail Portfolio II, a.s.   | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.   | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.  | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retails ONE, a.s.   | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retails ROSA, s.r.o.  | SK   | Ružomberok | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retails THREE, a.s.   | SK   | Ružomberok | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CPI Retails TWO, a.s.   | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Credo Immobilien Development GmbH                                       | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| CREDO Real Estate GmbH  | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Dapply Trading Ltd.   | CY   | Nikosia    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| DUS Plaza GmbH  | DE   | Köln       | 0,00%             | Verschmolzen           | 100,00%           | V                      |

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

| Unternehmen   | Land | Sitz      | 2024              |                        | 2023              |                        |
|---|------|-----------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|   |      |           | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode |
| Eastella Beteiligungsverwaltungs GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 0,00%             | n. a.                  |
| EHL Gewerbeimmobilien GmbH  | AT   | Wien      | 49,00%            | E-AS                   | 49,00%            | E-AS                   |
| EHL Immobilien Bewertung GmbH   | AT   | Wien      | 49,00%            | E-AS                   | 49,00%            | E-AS                   |
| EHL Immobilien GmbH   | AT   | Wien      | 49,00%            | E-AS                   | 49,00%            | E-AS                   |
| EHL Investment Consulting GmbH  | AT   | Wien      | 49,00%            | E-AS                   | 49,00%            | E-AS                   |
| EHL Wohnen GmbH   | AT   | Wien      | 49,00%            | E-AS                   | 49,00%            | E-AS                   |
| Elmore Investments Sp. z o.o.   | PL   | Warschau  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Elona Projekt d.o.o.  | HR   | Zagreb    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Equiem Holdings Pty Ltd   | AU   | Melbourne | 0,75%             | NK                     | 0,72%             | NK                     |
| Erlend Investments Sp. z o.o.   | PL   | Warschau  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| EUREDES Immobilien GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Eye Shop Targu Jiu s.r.l.   | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Fawna Limited   | CY   | Nikosia   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.   | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| FMZ Lublin Sp. z o.o.   | PL   | Warschau  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| GAL Development SRL   | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Galeria Zamek Sp. z o.o.  | PL   | Warschau  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungs-gesellschaft m.b.H in Liqu. | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Gena Vier Immobilienholding GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| GENA ZEHN Immobilienholding GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Gendana Ventures Ltd.   | CY   | Nikosia   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Gila Investment SRL   | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Global Emerging Property Fund L.P.  | GB   | Jersey    | 25,00%            | Fonds                  | 25,00%            | Fonds                  |
| Global Trust s.r.l.   | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| GORDON INVEST Kft.  | HU   | Budapest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Grand Centar d.o.o.   | HR   | Zagreb    | 0,00%             | Verkauft               | 100,00%           | V                      |
| Hadas Management SRL  | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Harborside Imobiliara s.r.l.  | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| HDC IMOB Investitii SRL   | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IE Equuleus NL B.V.   | NL   | Amsterdam | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| I-E-H Immoeast Holding GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH                                    | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMF Float GmbH  | DE   | Köln      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST (Silesia) Holding Ltd.   | CY   | Nikosia   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Acquisition & Management GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Immoeast Baneasa Airport Tower srl  | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Beteiligungs GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Immobilien GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.  | RO   | Bukarest  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH  | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH                                   | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH                                 | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Deutschland GmbH   | DE   | Köln      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH                                 | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG  | DE   | Köln      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Float Verwaltungs GmbH   | DE   | Köln      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH   | DE   | Köln      | 92,70%            | V                      | 92,70%            | V                      |
| IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH  | DE   | Köln      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.    | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.                         | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Immofinanz Medienhafen GmbH   | DE   | Köln      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH                            | AT   | Wien      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Immofinanz Polska Sp. z o.o.  | PL   | Warschau  | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

| Unternehmen                                      | Land | Sitz          | 2024              |                        | 2023              |                        |
|--|------|---------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|  |      |               | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode |
| Immofinanz Services and Management d.o.o.        | HR   | Zagreb        | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.       | CZ   | Prag          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novi Beograd  | RS   | Belgrad       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Services Hungary Kft.                 | HU   | Budapest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Immofinanz Services Poland Sp. z o.o.            | PL   | Warschau      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.               | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.      | SK   | Bratislava    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| ImmoPoland Sp. z o.o.                            | PL   | Warschau      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOWEST Beteiligungs GmbH                       | AT   | Wien          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH                 | AT   | Wien          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IrasciB Holdings Ltd.                            | CY   | Nikosia       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| IRIDE S.A.                                       | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| JAVO IMOBILIARE S.R.L                            | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Komárno Property Development, a.s.               | SK   | Ružomberok    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Lagerman Properties Limited                      | CY   | Nikosia       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Larius International SRL                         | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Levice Property Development, a.s.                | SK   | Ružomberok    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| M.O.F. Immobilien GmbH                           | AT   | Wien          | 0,00%             | Liquidiert             | 20,00%            | Fonds                  |
| Marissa Omikrón, a.s.                            | CZ   | Prag          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| MBP I Sp. z o.o.                                 | PL   | Warschau      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Merav Development SRL                            | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Merav Finance BV                                 | NL   | Amsterdam     | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Metropol Consult SRL                             | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Michalovce Property Development, a.s.            | SK   | Ružomberok    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Monorom Construct SRL                            | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| myhive offices Hungary Kft.                      | HU   | Budapest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| myhive offices SRL                               | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Nimbus Real Sp. z o.o.                           | PL   | Warschau      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Norden Maritime Services Limited                 | CY   | Nikosia       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Norden Maritime SRL                              | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| NP Investments a.s.                              | CZ   | Prag          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| OC Spektrum, s.r.o.                              | CZ   | Prag          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| OIY Czech, s.r.o.                                | CZ   | Prag          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| ORADEA RESIDENCES S.R.L.                         | RO   | Bukarest      | 0,00%             | Verkauft               | 0,00%             | n. a.                  |
| Palmovka Offices s.r.o.                          | CZ   | Prag          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Perlagonia 1 Holding GmbH                        | AT   | Wien          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Polus a.s.                                       | SK   | Bratislava    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.   | RO   | Floresti Cluj | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Považská Bystrica Property Development, a.s.     | SK   | Ružomberok    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Prelude 2000 SRL                                 | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Priedizna Property Development, a.s.             | SK   | Ružomberok    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH | AT   | Wien          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Radom Property Development sp. z o.o.            | PL   | Warschau      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Real Habitation s.r.l.                           | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Rembertów Property Development sp. z o.o.        | PL   | Warschau      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Retail Park Four d.o.o. Beograd                  | RS   | Belgrad       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Ronit Development SRL                            | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Roua Vest SRL                                    | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. Baneasa 6981 s.r.l.                         | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.                    | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. Flash Consult Invest s.r.l.                 | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. IE Baneasa Project s.r.l.                   | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.              | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. Meteo Business Park s.r.l.                  | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.          | RO   | Baia Mare     | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. Stupul de Albine s.r.l.                     | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S.C. Union Investitii S.r.l.                     | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Sapir Investitii SRL                             | RO   | Bukarest      | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SaW II Beteiligungs GmbH                         | AT   | Wien          | 26,00%            | NK                     | 26,00%            | NK                     |
| SBF Development Praha spol.s r.o.                | CZ   | Prag          | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

| Unternehmen  | Land | Sitz       | 2024              |                        | 2023              |                        |
|--|------|------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|  |      |            | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode |
| SC Czech AGL s.r.o.  | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Shaked Development SRL   | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Sharespace Sp. z o.o.  | PL   | Warschau   | 20,00%            | NK                     | 20,00%            | NK                     |
| Shir Investment SRL in Liqu.                                       | RO   | Ilfov      | 0,00%             | Liquidiert             | 100,00%           | V                      |
| SITUS Holding GmbH   | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG | AT   | Wien       | 100,00%           | NK                     | 100,00%           | NK                     |
| SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG     | AT   | Wien       | 100,00%           | NK                     | 100,00%           | NK                     |
| SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG      | AT   | Wien       | 100,00%           | NK                     | 100,00%           | NK                     |
| Snagov Lake Rezidential SRL  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S-Park Offices s.r.l.  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| STOP SHOP CZ, s.r.o.   | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Stop Shop d.o.o.   | HR   | Zagreb     | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| STOP SHOP Development d.o.o.                                       | HR   | Zagreb     | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Stop Shop Holding GmbH   | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Stop Shop Italia S.R.L.  | IT   | Bolzano    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Stop Shop Poland Sp.z.o.o.   | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| STOP SHOP SERBIA d.o.o.  | RS   | Belgrad    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.   | SK   | Bratislava | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Tamar Imob Investitii SRL  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Tarnów Property Development sp. z o.o.                             | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Termaton Enterprises Limited                                       | CY   | Nikosia    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Topaz Development SRL  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Trebišov Property Development, s.r.o.                              | SK   | Ružomberok | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Trinec Property Development, a.s.                                  | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Tripont Invest s.r.l.  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| VCG Immobilienbesitz GmbH  | AT   | Wien       | 0,00%             | Verschmolzen           | 100,00%           | V                      |
| Ventilatorul Real Estate SRL                                       | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Vitrust Ltd.   | CY   | Nikosia    | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| VIVO! Poland Sp. z o.o.  | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Warsaw Spire Tower Sp. z o.o.                                      | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Ysiona Beteiligungsverwaltungs GmbH                                | AT   | Wien       | 0,00%             | Verkauft               | 100,00%           | V                      |
| Zamosc Property Development sp. z o.o.                             | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Zamosc Sadowa Property Development sp. z o.o.                      | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Zgorzelec Property Development sp. z o.o.                          | PL   | Warschau   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

| S IMMO  | Unternehmen | Land       | Sitz    | 2024              |                        | 2023              |                        |
|---|-------------|------------|---------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|   |             |            |         | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode |
| S IMMO AG   | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 50% + 1 Aktie          | V                 |                        |
| Wienerberg City Errichtungsges.m.b.H.                 | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH                   | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| AKIM Beteiligungen GmbH                               | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Andrássy Real Kft.                                    | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Arena Corner Kft.                                     | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Átrium Park Kft.                                      | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Bank-garázs Kft.                                      | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Baudry Beta, a.s.                                     | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 0,00%                  | n. a.             |                        |
| Bauteile A+B Errichtungsges.m.b.H.                    | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Bauteile C+D Errichtungsges.m.b.H.                    | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| BC 99 Office Park Kft.                                | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG        | AT          | Wien       | 0,00%   | Verkauft          | 23,60%                 | E-AS              |                        |
| BUDA Kft.   | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| BudaPart Auratus Kft.                                 | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CD Property s.r.o.                                    | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CEE Beteiligungen GmbH                                | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CEE CZ Immobilien GmbH                                | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CEE Immobilien GmbH                                   | AT          | Wien       | 0,00%   | Liquidiert        | 100,00%                | V                 |                        |
| CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.                 | HU          | Budapest   | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |
| CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH                   | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CEE Property-Invest Kft.                              | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| City Center Irodaház Kft.                             | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CPI Národný, s.r.o                                    | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 0,00%                  | n. a.             |                        |
| CPI Office Business Center, s.r.o.                    | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CPI Office Prague, s.r.o.                             | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CPI Shopping MB, a.s.                                 | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| CPI Shopping Teplice, a.s.                            | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 0,00%                  | n. a.             |                        |
| DUAL CONSTRUCT INVEST SRL                             | RO          | Bukarest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Duna Szálloda Zrt.                                    | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H. | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH                    | AT          | Wien       | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |
| ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.                        | CZ          | Prag       | 0,00%   | Verkauft          | 100,00%                | V                 |                        |
| Essence Garden Kft.                                   | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| EXPO BUSINESS PARK S.R.L.                             | RO          | Bukarest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Farhan a.s.   | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 0,00%                  | n. a.             |                        |
| Futurum KH Shopping, s.r.o.                           | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| GALVÁNIHO 2, s.r.o.                                   | SK          | Bratislava | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| GALVÁNIHO 4, s.r.o.                                   | SK          | Bratislava | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Galvániho Business Centrum, s.r.o.                    | SK          | Bratislava | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Gateway Office Park Kft.                              | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| German Property Invest Immobilien GmbH                | AT          | Wien       | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |
| H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH                    | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.           | AT          | Wien       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Ikaruspark GmbH                                       | DE          | Berlin     | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |
| IPD – International Property Development, s.r.o.      | SK          | Bratislava | 60,00%  | E-GU              | 60,00%                 | E-GU              |                        |
| Lucemburská 46, a.s.                                  | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Lützwow-Center GmbH                                   | DE          | Berlin     | 0,00%   | Verkauft          | 89,90%                 | V                 |                        |
| Maior Domus Hausverwaltungs GmbH                      | DE          | Berlin     | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |
| Marissa Tau, a.s.                                     | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 0,00%                  | n. a.             |                        |
| Markt Carree Halle Immobilien GmbH                    | DE          | Berlin     | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |
| Maros utca Kft.                                       | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Na Poříčí, a.s.                                       | CZ          | Prag       | 100,00% | V                 | 0,00%                  | n. a.             |                        |
| Nagymező Kft.   | HU          | Budapest   | 100,00% | V                 | 100,00%                | V                 |                        |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH                     | AT          | Wien       | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH E58 & Co KG         | AT          | Wien       | 89,90%  | V                 | 89,90%                 | V                 |                        |

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

| Unternehmen  | Land | Sitz       | 2024              |                        | 2023              |                        |
|--|------|------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|  |      |            | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode | Anteil am Kapital | Konsolidierungsmethode |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH F3 & Co KG                   | AT   | Wien       | 0,00%             | Verkauft               | 89,90%            | V                      |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH M3 & Co KG                   | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH                        | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH                             | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.          | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG | AT   | Wien       | 91,42%            | V                      | 91,42%            | V                      |
| Projekt RDSF GmbH & Co KG                                      | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 0,00%             | n. a.                  |
| Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.                                    | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| QBC Management und Beteiligungen GmbH                          | AT   | Wien       | 35,00%            | E-AS                   | 35,00%            | E-AS                   |
| QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG                  | AT   | Wien       | 0,00%             | Verschmolzen           | 35,00%            | E-AS                   |
| REGA Property Invest s.r.o.                                    | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S IMMO APM Hungary Kft.  | HU   | Budapest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S IMMO APM ROMANIA S.R.L.                                      | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S IMMO Berlin Finance GmbH                                     | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Berlin I GmbH   | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Berlin II GmbH  | DE   | Berlin     | 0,00%             | Verkauft               | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Berlin III GmbH   | DE   | Berlin     | 0,00%             | Verkauft               | 83,61%            | V                      |
| S IMMO Berlin V GmbH   | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Beteiligungen GmbH                                      | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S IMMO Croatia d.o.o.  | HR   | Zagreb     | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S IMMO Germany GmbH  | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S Immo Geschäftsimmobilien GmbH                                | DE   | Berlin     | 0,00%             | Verkauft               | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Group Finance GmbH                                      | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S IMMO Property Acht GmbH                                      | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Eins GmbH                                      | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Fünf GmbH                                      | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Invest GmbH                                    | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| S IMMO Property Sechs GmbH                                     | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Sieben GmbH                                    | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Vier GmbH                                      | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Berlin VI GmbH  | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Elf GmbH                                       | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Neun GmbH                                      | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Zehn GmbH                                      | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| S IMMO Property Zwölf GmbH                                     | AT   | Wien       | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| Savska 32 d.o.o.   | HR   | Zagreb     | 0,00%             | Verkauft               | 100,00%           | V                      |
| SC Czech AHG, s.r.o.   | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG                    | DE   | Berlin     | 85,32%            | V                      | 85,32%            | V                      |
| SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH                 | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.                                  | SK   | Bratislava | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.                                  | SK   | Bratislava | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH                               | DE   | Berlin     | 89,67%            | V                      | 89,67%            | V                      |
| SIAG Multipurpose Center, s.r.o.                               | SK   | Bratislava | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SIAG Property I GmbH   | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| SIAG Property II GmbH  | DE   | Berlin     | 89,90%            | V                      | 89,90%            | V                      |
| SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.                                  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SO Immobilienbeteiligungs GmbH                                 | AT   | Wien       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL              | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL                     | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL                     | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft.                     | HU   | Budapest   | 20,00%            | E-AS                   | 20,00%            | E-AS                   |
| Tölz Immobilien GmbH   | DE   | Berlin     | 0,00%             | Verkauft               | 89,67%            | V                      |
| Váci 113 Offices B Hungary Kft.                                | HU   | Budapest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL                                  | RO   | Bukarest   | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |
| Zagrebtower d.o.o.   | HR   | Zagreb     | 0,00%             | Verkauft               | 100,00%           | V                      |
| ZET.office, a.s.   | CZ   | Prag       | 100,00%           | V                      | 100,00%           | V                      |

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

## 9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der CPI Europe AG am 28. März 2025 aufgestellt, und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 28. März 2025

Der Vorstand der CPI Europe AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radka Doehring', with a small mark above the final 'y'.

Radka Doehring

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pavel Měchura', with a small mark above the final 'a'.

Pavel Měchura

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

**CPI Europe AG, Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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 Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern 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.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

## Bewertung des Immobilienvermögens

### Risiko

Die CPI Europe AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 Immobilienvermögen in Höhe von EUR 7.678,6 Mio. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 ein positives „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten“ von EUR 10,7 Mio. erfasst.

Das Immobilienvermögen wird basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung des Immobilienvermögens unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung dieser Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Immobilienvermögens haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel „4.1 Immobilienvermögen“ und „5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerte“ im Konzernabschluss enthalten.

### Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

## Bilanzierung und Bewertung der Erwerbe von Immobiliengesellschaften von nahestehenden Unternehmen

### Risiko

Im Geschäftsjahr 2024 hat die CPI Europe AG Immobiliengesellschaften von der CPI Property Group erworben. Bei der CPI Property Group handelt es sich um ein nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24.

Die Kaufpreise der erworbenen Immobiliengesellschaften basieren auf von externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerten. Zum Zwecke der Würdigung der Marktüblichkeit der vertraglichen Ausgestaltung der Ankaufstransaktionen hat die CPI Europe AG zusätzlich einen weiteren unabhängigen externen Sachverständigen, beauftragt.

Die Bilanzierung dieser Unternehmenserwerbe erfordert die Anwendung komplexer Rechnungslegungsvorschriften, dies betrifft insbesondere die Beurteilung, ob die Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebes nach IFRS 3 darstellt oder als Erwerb von Vermögenswerten zu erfassen ist. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Immobilienwerte sind von wesentlichen Annahmen und Schätzungen abhängig.

Es besteht das Risiko, dass Unternehmenserwerbe nicht nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert werden. Darüber hinaus könnten die den Kaufpreisen zugrundeliegenden ermittelten Immobilienwerte auf nicht angemessenen Bewertungsannahmen basieren und daher zu nicht marktüblichen Kaufpreisen führen.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel „2.3 Erwerb von Tochterunternehmen“ und „7.5 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ im Konzernabschluss enthalten.

#### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der relevanten Verträge und Unterlagen, um ein Verständnis über die wesentlichen Rahmenbedingungen und Konditionen zu gewinnen sowie Beurteilung, ob die Transaktionen nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert wurden.
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beigezogenen externen Sachverständigen
- Analyse und Würdigung der von externen Sachverständigen vorgenommenen Einschätzung der Marktüblichkeit der Ankaufstransaktion
- Kritische Würdigung der Wertveränderung der Immobilien zwischen dem Ankaufszeitpunkt und dem Bilanzstichtag
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 der EU-VO und 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 Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und 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 Konzernabschluss, 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 des Konzerns 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil. Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame

Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

## Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Februar 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Konzernabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

## Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 28. März 2025

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh  
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh  
Wirtschaftsprüferin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss der CPI Europe ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der CPI Europe den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CPI Europe AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 28. März 2025

Der Vorstand der CPI Europe AG



Radka Doehring



Pavel Měchura

## Finanzkalender 2025

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| 10. Mai 2025                   | Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 32. ordentlichen Hauptversammlung            |
| 20. Mai 2025                   | 32. ordentliche Hauptversammlung   |
| 23. Mai 2025                   | Erwarteter Ex-Dividenden-Tag   |
| 26. Mai 2025                   | Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date) |
| 27. Mai 2025                   | Erwarteter Dividendenzahltag   |
| 28. Mai 2025 <sup>1</sup>      | Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2025                           |
| 28. August 2025 <sup>1</sup>   | Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2025                          |
| 27. November 2025 <sup>1</sup> | Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2025                 |

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

## Impressum

**Fotos:** CPI Europe AG, kasey (Porträt Radka Doehring), CPI Property Group (Porträt Pavel Měchura), Michael Hierner, Pawel Baczewski, Detlev Overmann, Christian Stemper, Staudinger + Franke, Hans-Georg Esch, Klaus Vyhnalek

**Konzept und Gestaltung:** Male Huber Friends GmbH und Rosebud, inhouse produziert mit firesys (Seiten 16–272)

## Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden.

Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CPI Europe verbunden.

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## CPI Europe AG

Wienerbergstraße 9  
1100 Wien, Österreich  
T +43 (0)1 880 90

investor.relations@cpi-europe.com  
www.cpi-europe.com