

# CPI Europe AG, Wien

(vormals: IMMOFINANZ AG, Wien)

Bericht über die unabhängige  
Prüfung der konsolidierten  
nichtfinanziellen Erklärung 2024



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

# CPI Europe AG, Wien

(vormals: IMMOFINANZ AG, Wien)

Bericht über die unabhängige  
Prüfung der konsolidierten  
nichtfinanziellen Erklärung 2024

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.  
1220 Wien, Wagramer Straße 19, IZD-Tower

Tel.: [43] (1) 211 70  
Fax: [43] (1) 216 20 77  
E-Mail: [ey@at.ey.com](mailto:ey@at.ey.com)  
URL: [www.ey.com/austria](http://www.ey.com/austria)

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Bericht über die unabhängige Prüfung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung 2024	1-7

## BEILAGENVERZEICHNIS

<u>Beilage I</u>	Konzern-Lagebericht inklusive nichtfinanzielle Erklärung der CPI Europe AG, Wien
<u>Beilage II</u>	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Hinweis:

*Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.*

An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der  
CPI Europe AG,  
Wien

## Bericht über die unabhängige Prüfung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung 2024

Wir haben eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der im Konzern-Lagebericht im Abschnitt "Nichtfinanzielle Erklärung" enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung der CPI Europe AG für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr durchgeführt.

### Zusammenfassende Beurteilung mit begrenzter Zusicherung

Auf Grundlage unserer durchgeführten Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise sind uns keine Sachverhalte bekanntgeworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die im Konzern-Lagebericht im Abschnitt "Nichtfinanzielle Erklärung" enthaltene konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung nicht in allen wesentlichen Belangen mit den rechtlichen Anforderungen des § 267a UGB übereinstimmt, einschließlich

- der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Berichterstattung gemäß Art. 8 der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 (in der Folge EU-Taxonomie-VO), sowie
- der Übereinstimmung mit den Standards für die nichtfinanzielle Erklärung ("European Sustainability Reporting Standards", in der Folge ESRS),
- der Übereinstimmung des durchgeführten Verfahrens zur Ermittlung von Informationen, über die nach den ESRS zu berichten ist (in der Folge "Verfahren zur Wesentlichkeitsanalyse"), mit der Beschreibung des Unternehmens in der Angabe zu IRO-1 gemäß ESRS 2

### Grundlage für die zusammenfassende Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung mit begrenzter Sicherheit unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der österreichischen berufsüblichen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen und ergänzender Stellungnahmen sowie des für derartige Aufträge geltenden International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000 Revised) durchgeführt. Die Prüfungshandlungen bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich in Art und Zeitpunkt von denen einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit und sind in ihrem Umfang geringer. Folglich ist das Maß an Sicherheit, das bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit erreicht wird, wesentlich geringer als bei einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit.

Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Prüfers der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung" unseres Zusicherungsvermerks 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.

Unser Prüfungsbetrieb wendet ein umfassendes Qualitätsmanagementsystem an, einschließlich dokumentierter Richtlinien und Verfahren zur Einhaltung ethischer Anforderungen, professioneller Standards sowie geltender gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Zusicherungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere zusammenfassende Beurteilung zu diesem Datum zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Konzernabschluss und im Konzern-Lagebericht, ausgenommen die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung und unseren Zusicherungsvermerk dazu.

Unsere zusammenfassende Beurteilung über die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung oder zu unseren bei der Prüfung mit begrenzter Sicherheit erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich 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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich, ein Verfahren zur Wesentlichkeitsanalyse zu entwickeln und umzusetzen und dieses Verfahren in der Angabe IRO-1 gemäß ESRS 2 darzustellen.

Diese Verantwortlichkeit umfasst:

- die Erlangung eines Verständnisses der Rahmenbedingungen, in dem die Aktivitäten und Geschäftsbeziehungen des Konzerns stattfinden, und die Erlangung eines Verständnisses für die davon betroffenen Interessengruppen,
- die Identifizierung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen (sowohl negativ als auch positiv), im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten, sowie der Risiken und Chancen, die sich kurz-, mittel- oder langfristig auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage, den Zugang zu Finanzmitteln oder die Kapitalkosten des Konzerns auswirken oder vernünftigerweise davon auszugehen ist, dass sie sich auswirken könnten,
- die Beurteilung der Wesentlichkeit der identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten durch Auswahl und Anwendung geeigneter Schätz- und Schwellenwerte, und
- das Treffen von Annahmen und Schätzungen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind.

Die gesetzlichen Vertreter sind außerdem für die Aufstellung einer konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung verantwortlich, die alle durch das Verfahren identifizierten Informationen gemäß den geltenden Anforderungen und Standards enthält, einschließlich:

- Einhaltung der Anforderungen des § 267a UGB und
- Aufnahme von Angaben in die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung in Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie-VO, sowie
- Einhaltung der ESRS

Diese Verantwortlichkeit umfasst weiters

- die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als relevant erachten, um die Aufstellung einer konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolo- sen Handlungen oder Irrtümern ist, und
- die Auswahl und Anwendung geeigneter Methoden zur konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung sowie das Treffen von Annahmen und Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind.

Der Prüfungsausschuss ist für die Überwachung des Verfahrens zur Wesentlichkeitsanalyse und der Erstellung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung verantwortlich.

### Inhärente Einschränkungen bei der Erstellung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung

Bei der Berichterstattung über zukunftsgerichtete Informationen ist das Unternehmen verpflichtet, diese zukunftsgerichteten Informationen auf der Grundlage offengelegter Annahmen über Ereignisse, die in der Zukunft eintreten könnten, sowie möglicher zukünftiger Maßnahmen des Unternehmens zu erstellen. Das tatsächliche Ergebnis wird wahrscheinlich anders ausfallen, da erwartete Ereignisse häufig nicht wie angenommen eintreten.

Bei der Festlegung der Angaben gemäß EU-Taxonomie-VO sind die gesetzlichen Vertreter verpflichtet, unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Unbestimmte Rechtsbegriffe können unterschiedlich ausgelegt werden, auch hinsichtlich der Rechtskonformität ihrer Auslegung, und unterliegen dementsprechend Unsicherheiten.

### Verantwortlichkeiten des Prüfers der konsolidierten nichtfinanzielle Erklärung

Unsere Ziele sind die Planung und Durchführung einer Prüfung, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung gemäß den Anforderungen des §267a UGB, sowie die Berichterstattung nach der EU-Taxonomie-VO und die Berichterstattung gemäß den Anforderungen der ESRS, einschließlich dem Verfahren zur Wesentlichkeitsanalyse, frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, und darüber einen Vermerk zu erstellen, der unsere zusammenfassende Beurteilung enthält. 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 Grundlage dieser konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Während der gesamten Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Unsere Verantwortlichkeit in Bezug auf die Prüfung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung betreffend das Verfahren zur Wesentlichkeitsanalyse umfasst:

- die Durchführung von risikobezogenen Prüfungshandlungen einschließlich der Erlangung eines Verständnisses der internen Kontrollen, die für den Auftrag relevant sind, um Risiken zu identifizieren, die dazu führen, dass das Verfahren nicht den geltenden Anforderungen der ESRS entspricht, jedoch nicht zum Zweck der Abgabe einer zusammenfassenden Beurteilung hinsichtlich der Wirksamkeit dieses Verfahrens, und
- die Entwicklung und Durchführung von Prüfungshandlungen zur Bewertung, ob das Verfahren mit der Beschreibung des Unternehmens in der Angabe IRO-1 gemäß ESRS 2 übereinstimmt.

Zu unseren weiteren Verantwortlichkeiten in Bezug auf die Prüfung mit begrenzter Sicherheit der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung gehören

- die Durchführung von risikobezogenen Prüfungshandlungen einschließlich der Erlangung eines Verständnisses der internen Kontrollen, die für den Auftrag relevant sind, um Darstellungen zu identifizieren, bei denen es wahrscheinlicher zu wesentlichen falschen Angaben kommt, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, jedoch nicht mit dem Ziel, eine zusammenfassende Beurteilung über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens abzugeben, und
- die Entwicklung und Durchführung von Prüfungshandlungen bezogen auf Angaben in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung, bei denen wesentliche falsche Darstellungen wahrscheinlicher sind. 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.

#### Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit erfordert die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung.

Die Art, der Zeitpunkt und der Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen hängen von professionellem Ermessen ab, einschließlich der Identifizierung von Angaben in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung bei denen wesentliche falsche Darstellungen auftreten können, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtum.

Bei der Durchführung unserer Prüfung zur begrenzten Sicherheit in Bezug auf das Verfahren zur Wesentlichkeitsanalyse gehen wir wie folgt vor:

- Wir gewinnen ein Verständnis des Verfahrens, indem wir
  - Erhebungen durchführen, um die Quellen der von den gesetzlichen Vertretern verwendeten Informationen zu verstehen (z.B. Einbindung von Stakeholdern, Geschäftspläne und Strategiedokumente); und
  - eine Durchsicht der unternehmensinternen Verfahrensdokumentation vornehmen.
- Wir beurteilen, ob die aus unseren Prüfungshandlungen erlangten Nachweise über die vom Unternehmen implementierten Verfahren mit der Beschreibung in der Angabe IRO-1 gemäß ESRS 2 übereinstimmen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung gehen wir wie folgt vor:

- Wir gewinnen ein Verständnis von den Verfahren des Unternehmens, die für die Aufstellung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung relevant sind.
- Wir beurteilen, ob alle durch das Verfahren der Wesentlichkeitsanalyse ermittelten Informationen in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung aufgenommen wurden.
- Wir beurteilen, ob die Struktur und die Darstellung der [nichtfinanziellen Erklärung/Nachhaltigkeitsberichterstattung] im Einklang mit dem ESRS stehen.
- Wir führen Befragungen des relevanten Personals und analytische Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung durch.
- Wir führen stichprobenartige ergebnisorientierte Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung durch.
- Wir gleichen ausgewählte Angaben der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung mit den entsprechenden Angaben im Konzernabschluss und den übrigen Abschnitten des Konzern-Lageberichts ab.
- Wir erlangen Nachweise über die dargestellten Methoden zur Entwicklung von Schätzungen und zukunftsgerichteten Informationen.
- Wir erlangen ein Verständnis des Verfahrens zur Identifizierung taxonomiefähiger und taxonomiekonformer Wirtschaftsaktivitäten und zur Erstellung der entsprechenden Angaben in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung.

Abgrenzungen zum Leistungsumfang:

- Vorjahreszahlen wurden grundsätzlich keiner Prüfung unterzogen, es sei denn, dies ist für Plausibilitätsverprobungen erforderlich.
- Zahlen, die aus externen Studien entnommen werden, wurden nicht geprüft. Es wurde lediglich die korrekte Übernahme der relevanten Angaben und Daten in die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung überprüft.
- Die im Rahmen der Jahres- oder Konzernabschlussprüfung geprüften finanziellen Leistungsindikatoren und Aussagen, sowie Informationen aus dem Corporate Governance Bericht und der Risikoberichterstattung wurden von uns keiner weiteren Prüfung unterzogen.

## Haftungsbeschränkung und Veröffentlichung

Bei der Prüfung mit begrenzter Sicherheit der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung handelt es sich um eine freiwillige Prüfung.

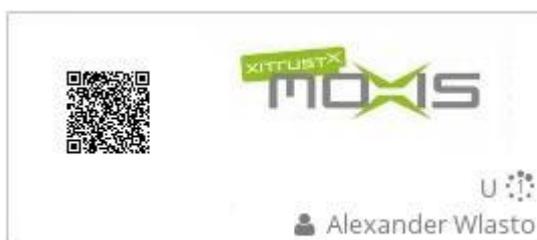
Diesen Zusicherungsvermerk erstatten wir auf Grundlage des mit dem Auftraggeber geschlossenen Prüfungsvertrags, dem auch mit Wirkung gegenüber Dritten die beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) zugrunde liegen.

Hinsichtlich unserer Verantwortlichkeit und Haftung aus dem Auftragsverhältnis gilt Punkt 7 der AAB 2018. Wir haften nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt unsere Ersatzpflicht höchstens das Zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017, das sind insgesamt EUR 726.730. Der Lauf der Verjährungsfrist bestimmt sich nach Punkt 7. Abs. 4 AAB 2018.

Der Zusicherungsvermerk über die Prüfung darf ausschließlich zusammen mit der im Konzern-Lagebericht im Abschnitt "Nichtfinanzielle Erklärung" enthaltenen konsolidierten Nachhaltigkeitsberichterstattung und nur in vollständiger und ungekürzter Form Dritten zugänglich gemacht werden. Da unser Bericht ausschließlich im Auftrag und im Interesse der Gesellschaft erstellt wird, bildet er keine Grundlage für ein allfälliges Vertrauen dritter Personen auf seinen Inhalt. Ansprüche dritter Personen können daher daraus nicht abgeleitet werden.

Wien, am 28. März 2025

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Alexander Wlasto  
Wirtschaftsprüfer



Mag. (FH) Isabelle Vollmer  
Wirtschaftsprüferin

## Beilagen

Beilage I - Konzern-Lagebericht inklusive nichtfinanzielle Erklärung der CPI Europe AG, Wien

Beilage II - Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

# BEILAGEN

# 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 Einzelmietler 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) betragen 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>

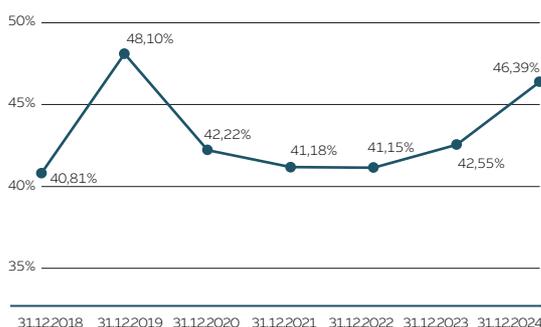
# Finanzierung

## 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

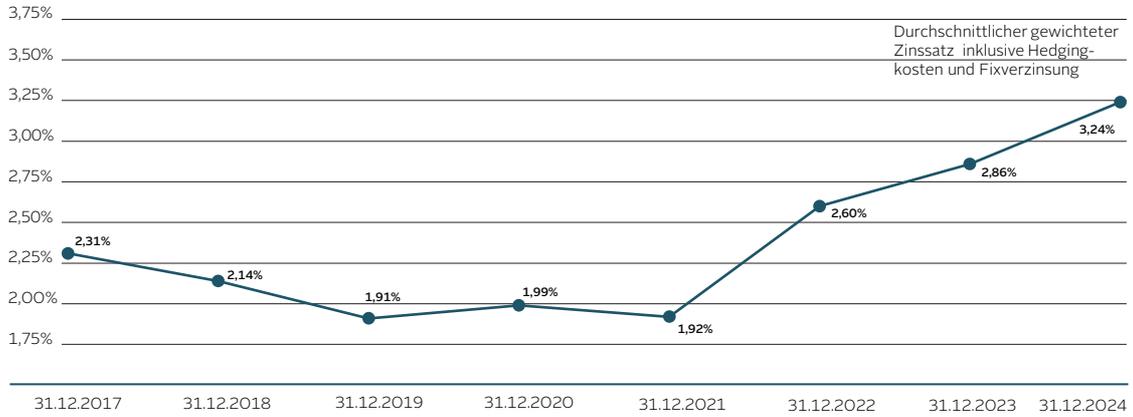
Werte in TEUR	
Finanzverbindlichkeiten	4.330.989,1
Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	10.079,2
- Liquide Mittel	527.359,5
Buchwerte der Immobilien	8.220.612,3
<b>Netto-LTV in %</b>	<b>46,4</b>

<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.

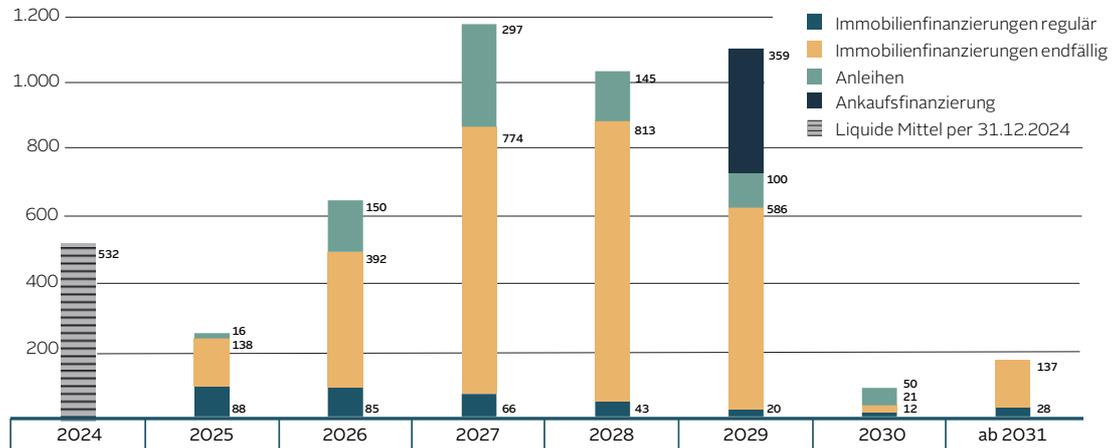


### Fälligkeitsprofil

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:

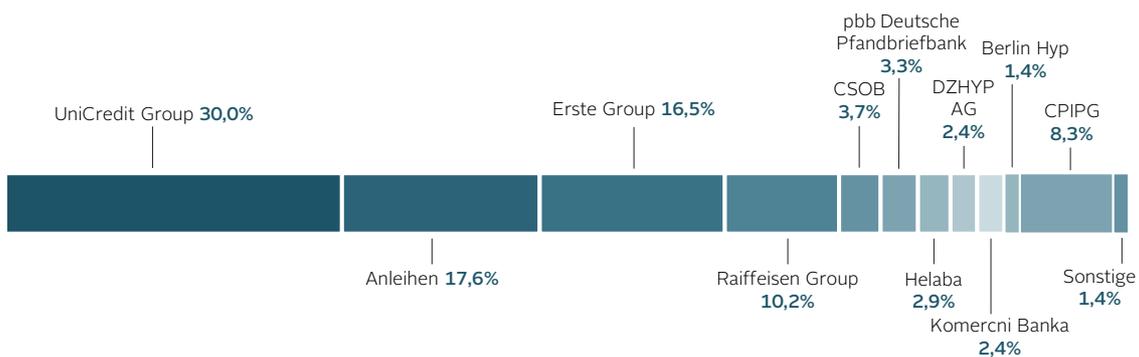
Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31.12.2024	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup>
Unternehmensanleihe CPI Europe AG	235.918,1	2,50
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	2.174.765,6	3,69
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 Finanzierungsertrag 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 (100%)	Gesamt (anteilig)	Gesamt (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/ Verbindlichkeiten	Netto-Saldo als Vermögenswert oder Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung
Wesentliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften (S IMMO)	Vermögenswerte sowie Schulden gemäß 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.

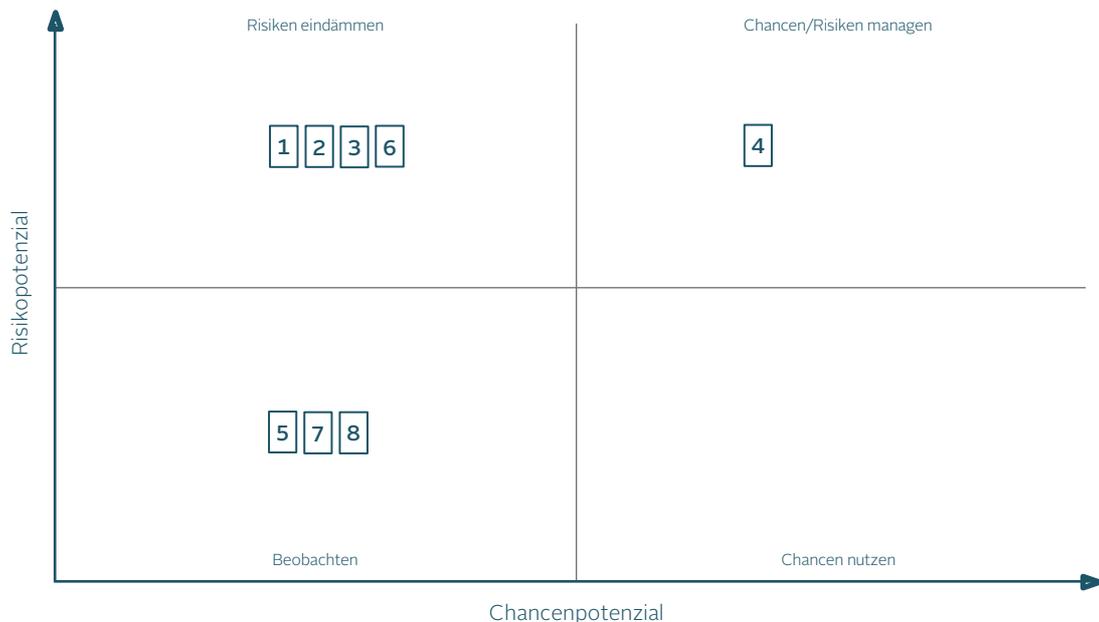
### Überwachung durch die Interne Revision

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 per 31.12.2024 in TEUR	Kupon in %	Begeben im Jahr	Laufzeit bis
AT000A2MKW4 (Green Bond)	70.450	1,750	2021	04.02.2028
AT000A2UVR4 (Green Bond)	25.059	1,250	2022	11.01.2027
AT000A1DBM5	15.890	3,250	2015	09.04.2025
AT000A1DVK5	34.199	3,250	2015	21.04.2027
AT000A1Z9C1	50.000	2,875	2018	06.02.2030
AT000A285H4	150.000	1,875	2019	22.05.2026
AT000A2AEAB	100.000	2,000	2019	15.10.2029
AT000A35Y85 (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/ Bereichsleitung	Compliance/ Rechtswesen	Personalwesen	Buchhaltung/ Rechnungsprüfung	Marketing	Digitales	Nachhaltigkeit		Erfahrung als Aufsichtsrats- mitglied
Miroslava Greštiaková	AR Vorsitz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Martin Matula	AR Stv. Vorsitz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Iveta Krašovicová	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Matúš Sura	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Philipp Amadeus Obermair	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Anton Weichselbaum	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Radka Doehring	VSt.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Pavel Měchura	VSt.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE 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  (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 nicht-finanzielle Daten</p> <p>Überprüfung und Genehmigung des Jahresberichts 2024</p>
Strategie- und ESG-Ausschuss  (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  (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>                      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>                      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>                      Die Nichteinhaltung des Ziels zur Reduzierung der THG-Emissionen kann zu Strafzahlungen und höheren Kosten führen.</p> <p><b>Mechanismus zur CO2-Bepreisung</b>                      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  Eigene Geschäftstätigkeit  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                      Gruppenweiter grüner Mietvertrag</p>
<p><b>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen</b>                      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  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  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  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 Risiken/Chance
Arbeitskräfte des Unternehmens	Arbeitsbedingungen (sichere Beschäftigung, Gesundheit und Sicherheit)	Erhöhte Produktivität Geringere Fluktuation Psychische Gesundheit	<b>Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation</b> 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.  <b>Psychische Gesundheit</b> Unsicherheit im Job kann zu chronischem Stress, Angstzuständen und Depressionen führen.  <b>Gesundheitsschutz und Sicherheit</b> 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.  <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> 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.  <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> 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.  <i>Positiv / Tatsächlich</i>	
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Vielfalt)	Kreativität und Innovation Besseres Marktverständnis	<b>Kreativität und Innovation und besseres Marktverständnis</b> 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.  <i>Positiv / Tatsächlich</i>	
	Unternehmensführung	Unternehmenskultur	Toxische Arbeitsumgebung Unethische Entscheidungsfindung	<b>Toxische Arbeitsumgebung</b> 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.  <b>Unethische Entscheidungsfindung</b> Wenn in der vorherrschenden Kultur Gewinne über Ethik gestellt werden, kann dies zu Entscheidungen führen, die Kunden, der Umwelt oder anderen Stakeholdern schaden.  <i>Negativ / Potenziell</i>
	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowern)	Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower	<b>Verbesserte Transparenz</b> 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.  <b>Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower</b> 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.  <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  Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter	<b>10</b> Weniger Ungleichheiten  <b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum
	Mittelfristig	Eigene Geschäfts-tätig-keit	Anteil weiblicher Führungs-kräfte von mindestens 33 %	<b>5</b> Geschlechtergleichheit  <b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum
	Mittelfristig	Eigene Geschäfts-tätig-keit	Abschluss von mindestens acht Stunden Schulung pro Mitarbeiter und Jahr  Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien	<b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum  <b>4</b> Hochwertige Bildung
	Mittelfristig	Eigene Geschäfts-tätig-keit	Anteil weiblicher Führungs-kräfte von mindestens 33 %	<b>5</b> Geschlechtergleichheit  <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  Eigene Geschäfts-tätig-keit  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> 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)

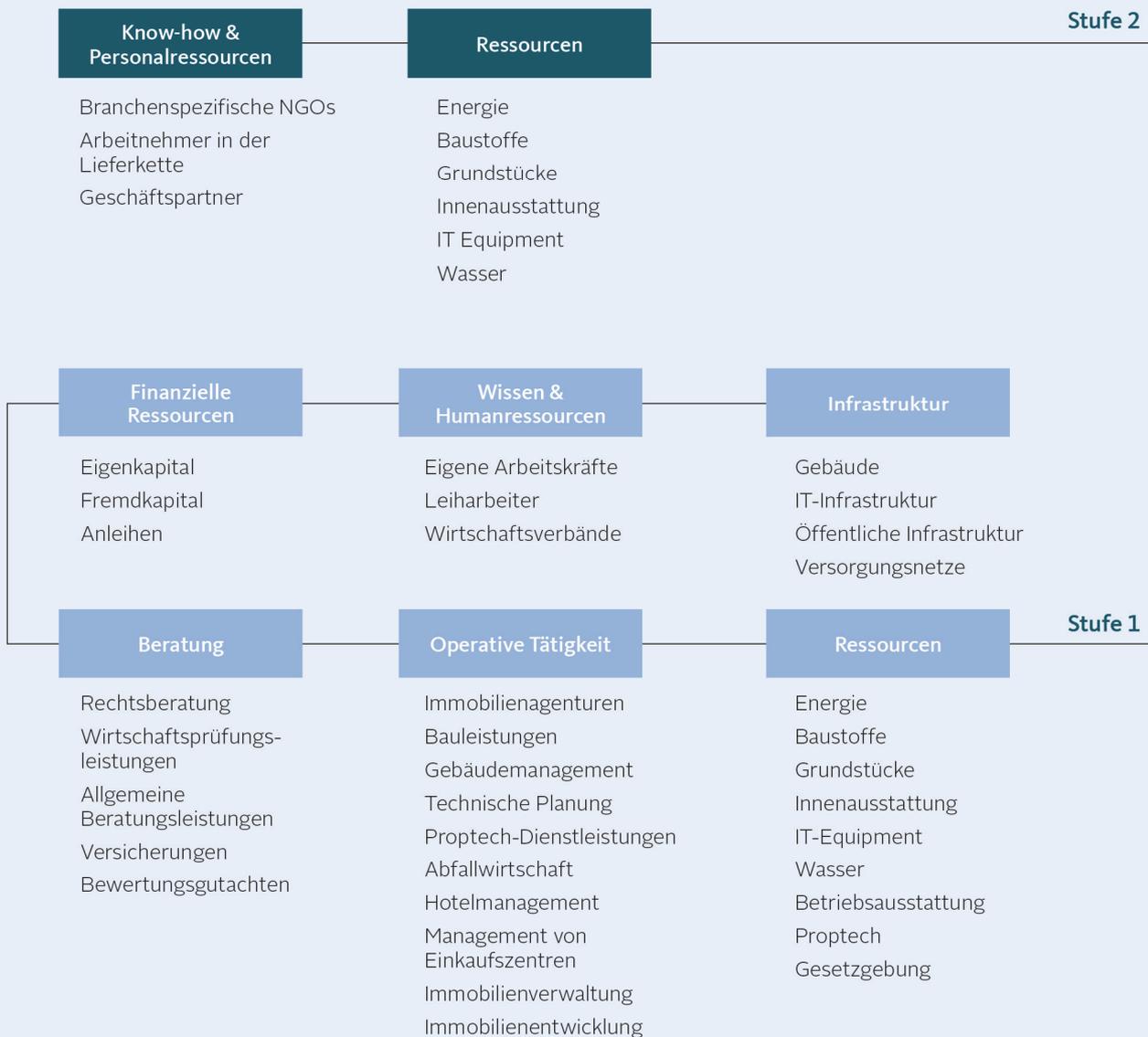
Die Gruppe beobachtet sowohl das interne als auch das externe Umfeld genau und bewertet die damit verbundenen Auswirkungen, Risiken und Chancen ihrer Geschäftstätigkeit. Im Rahmen dieses Prozesses führte die Gruppe im Jahr 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse für alle ihre Aktivitäten und Regionen 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.

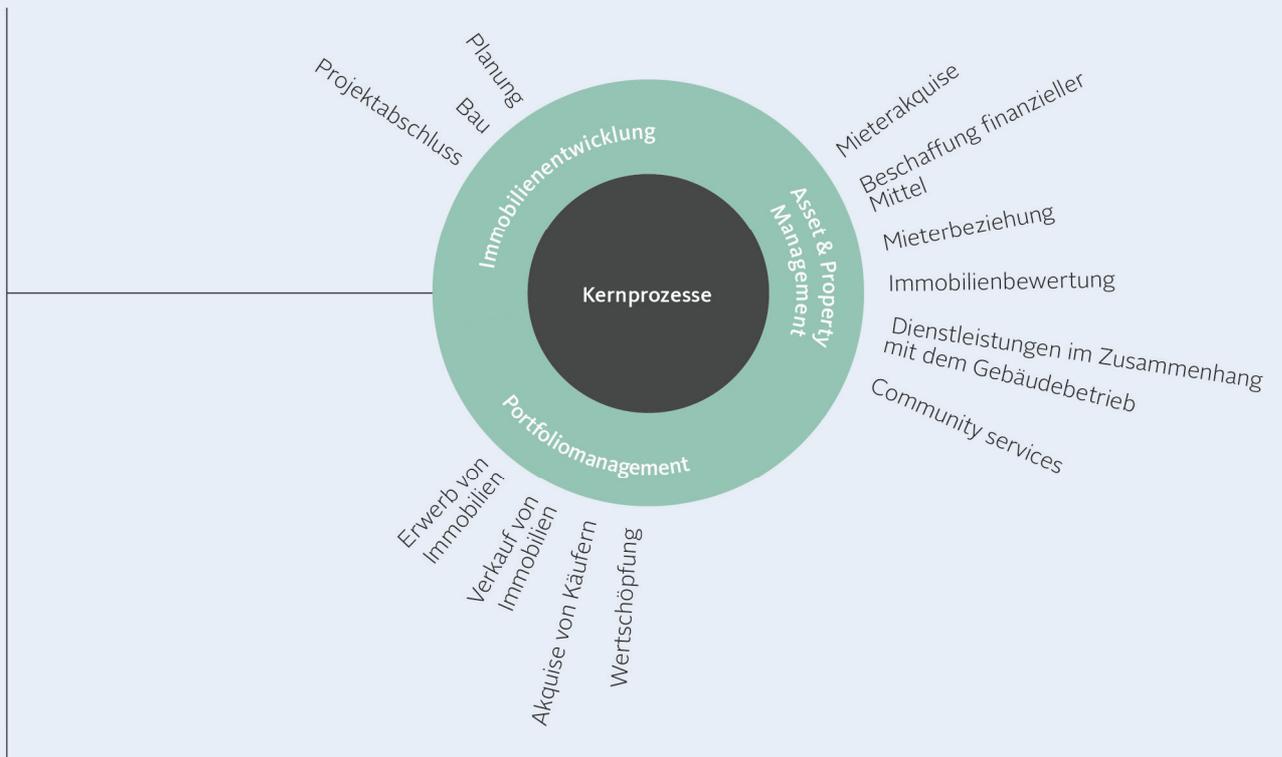
# Immobilien-Wertschöpfungskette der CPI Europe



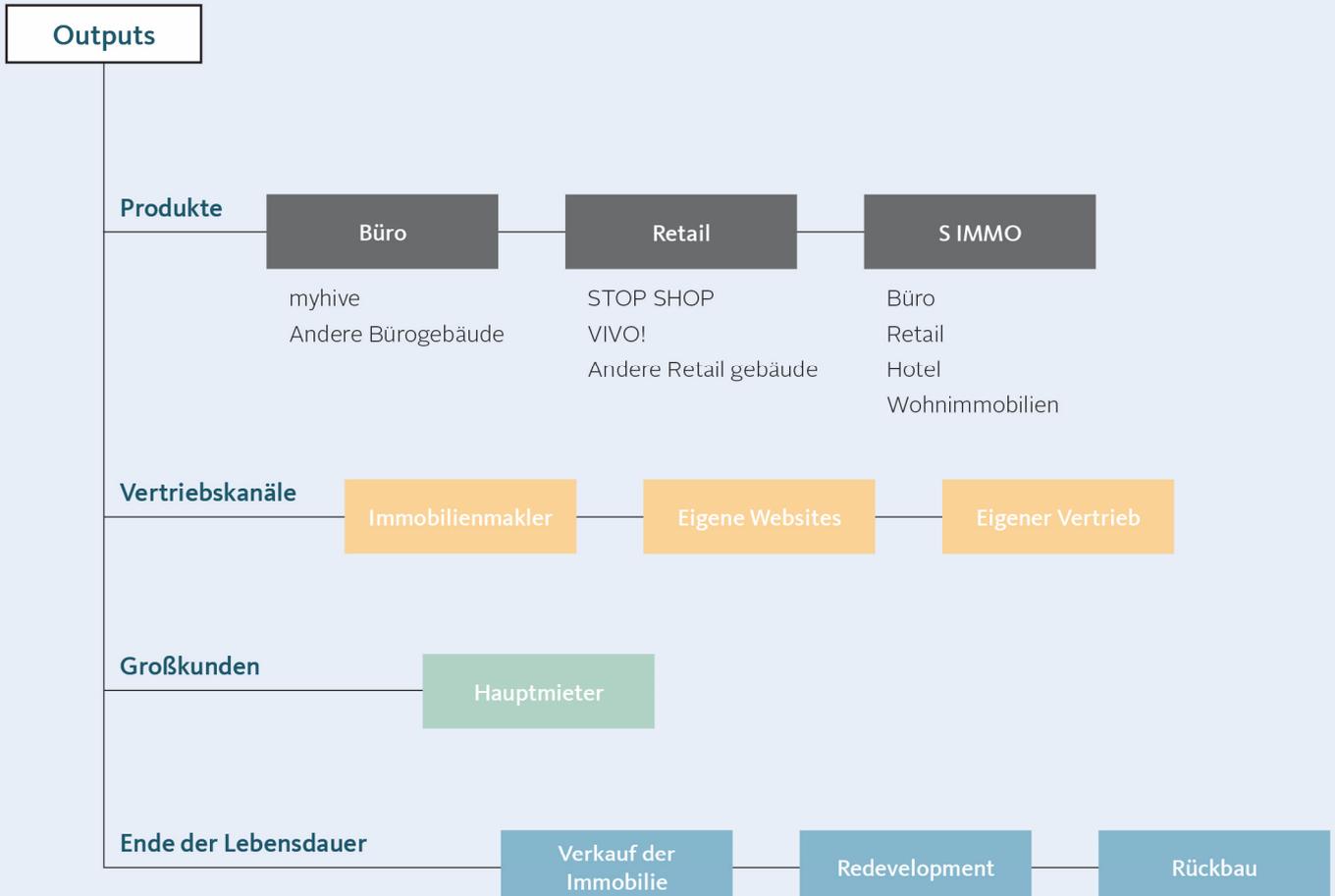
## Vorgelagerte Wertschöpfungskette

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 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) (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) (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 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 Referenzwertportfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken			(EU) 2020/1816, Anhang II (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 Indikatornummer	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-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 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 Anhang 1 2 Tabelle Nr. 2 Anhang 1 4 Tabelle Nr. 2 Anhang 1 1 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E3-1	9	Wasser- und Meeresressourcen	7 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	28 (c)	Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	6.2 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	29	Gesamtwasserverbrauch in m <sup>3</sup> je Nettoeinnahme aus eigenen Tätigkeiten	6.1 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2-SBM3 - E4	16 (a) i	Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität	7 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2-SBM3 - E4	16 (b)	Auswirkungen auf das Land	10 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2-SBM3 - E4	16 (c)	Bedrohte Arten	14 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (b)	Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft	11 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (c)	Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Ozeane/Meere	12 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (d)	Strategien zur Bekämpfung der Entwaldung	15 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E5-5	37 (d)	Nicht recycelte Abfälle	13 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E5-5	39	Gefährliche und radioaktive Abfälle	9 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2-SBM3 - S1	14 (f)	Risiko von Zwangsarbeit	13 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2-SBM3 - S1	14 (g)	Risiko von Kinderarbeit	12 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-1	20	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	9 Tabelle Nr. 3 Anhang 1 11 Tabelle Nr. 1 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 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S1-1	23	Strategie oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen	1 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-3	32 (c)	Bearbeitung von Beschwerden	5 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-14	88 (b) and (c)	Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle	2 Tabelle Nr. 3 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR-Referenz 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 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-16	97 (a)	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	12 Tabelle Nr. 1 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-16	97 (b)	Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane	8 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-17	103 (a)	Fälle von Diskriminierung	7 Tabelle Nr. 3 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 Anhang 1 14 Tabelle Nr. 3 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, 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 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	17	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	9 Tabelle Nr. 3 Anhang 1 11 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	18	Strategien im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	11 and n. 4 Tabelle Nr. 3 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 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, 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, 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 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S3-1	16	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte	9 Tabelle Nr. 3 Anhang 1 11 Tabelle Nr. 1 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 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Art 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S3-4	36	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	14 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S4-1	16	Strategien im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	9 und 11 Tabelle Nr. 1 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 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Art 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S4-4	35	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	14 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (b)	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption	15 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (d)	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	6 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-4	24 (a)	Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	17 Tabelle Nr. 3 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS G1-4	24 (b)	Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung	16 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich

(IRO-2\_02)

Kapitel	ESRS Standard	Angabepflicht	Referenz
Allgemeine Angaben			
Grundlagen für die Erstellung	ESRS 2	BP-1 BP-2	ESRS 2 Allgemeine Angaben: Grundlagen für die Erstellung
Governance	ESRS 2	GOV-1 GOV-2 GOV-3 GOV-4 GOV-5	ESRS 2 Allgemeine Angaben: Governance
Strategie	ESRS 2	SBM-1 SBM-2 SBM-3	ESRS 2 Allgemeine Angaben: Strategie
Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen	ESRS 2	IRO-1 IRO-2 MDR-P	ESRS 2 Allgemeine Angaben: Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen
Umwelt			
Klimawandel	E1	E1.GOV-3 E1-1 E1.SBM-3 E1.IRO-1 E1-2 E1-3 E1-4 E1-5 E1-6 E1-9	ESRS E1: Klimawandel
Wasser- und Meeresressourcen	E3	E3.IRO-1 E3-1 E3-2 E3-3 E3-4	ESRS E3: Wasser- und Meeresressourcen
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5	E5.IRO-1 E5-1 E5-2 E5-3 E5-5	ESRS E5: Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
Soziales			
Eigene Arbeitskräfte	S1	S1.SBM-3 S1-1 S1-2 S1-3 S1-4 S1-5 S1-6 S1-7 S1-9 S1-10 S1-11 S1-13 S1-14 S1-16 S1-17	ESRS S1: Eigene Arbeitskräfte
Governance			
Unternehmensführung	G1	G1.GOV-1 G1-1 G1-3 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) - UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte - UN-Konvention über die Rechte des Kindes - UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau - Grundlegende Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) - Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) - Zehn Grundsätze des UN Global Compact (UNGC)	Unternehmenswebsite und Unternehmensintranet	alle
- EU-Verordnung über Marktmissbrauch - 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 - 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) - UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte - UN-Konvention über die Rechte des Kindes - UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau - Grundlegende Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) - Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) - Zehn Grundsätze des UN Global Compact (UNGC)	Unternehmenswebsite	(9), (10), (11), (12), (13), (14)
- Österreichischer Corporate Governance Kodex (ÖCGK) - 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 společnostna 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; 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>										
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; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (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- tätigkeiten	Code (a)	OpEx	OpEx-Anteil 2024	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmut- zung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	
		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 %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	7,0	23,2	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (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 ermög- lichende Tätigkeiten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
davon Übergangs- tätigkeiten		0,0	0,0	0,0						
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>										
				EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	23,1	76,0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (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 taxonomie- fähiger Tätigkeiten (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 taxonomie- fähiger 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 je Ziel in %	Taxonomiefähig je Ziel in %
CCM	27,7	99,1
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

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

2024	OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx	
	Taxonomiekonform je Ziel in %	Taxonomiefähig 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 (2) Energieverbrauch (3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe (4) Mechanismus zur CO <sub>2</sub> -Bepreisung (5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu Vertrauensverlust bei Investoren (6) Unzureichende Anpassungslösungen
<b>Konzepte (E1-2)</b>	Code of Business Ethics and Conduct Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung Group LCA policy CPIPG GHG Recalculation Policy Risk Management Strategie 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 Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024 Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10% bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019 Sukzessive Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene 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 Kühltürme 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 Gewerimmobilien.
- 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/CO2-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/CO2-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 CO2-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 CO2-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 Umwelleistungsberichte 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 Umwelleistung 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 Erdölerzeugnissen	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 Erdölerzeugnissen	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 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 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
- Marktrepuation 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>	m <sup>3</sup> /MEUR	<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>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<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 Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung 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 Analyse von Abfallströmen Förderung der Abfallvermeidung 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	3.838,7	1.987,6	3.852,6	3.218,6
<b>Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall</b>	t	435,082	122,2	119,94	129,54
<b>Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall</b>	t	8,295			
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	426,8	122,2	119,9	129,5
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	3.403,6	1.865,4	3.732,7	3.089,1
<b>Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall</b>	t	1.656,3	797,6	2.887,0	2.363,3
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	1.747,2	1.067,9	845,7	725,8
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	2.182,3	1.190,1	965,6	855,3
<b>Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen</b>	%	56,9	59,9	25,1	26,6

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) (10) psychische Gesundheit (mögliche negative Auswirkung) (11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen (mögliche negative Auswirkung) (12) Geschlechterungleichheit (tatsächliche negative Auswirkung) (13) Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter (tatsächliche positive Auswirkung) (14) Förderung von Kreativität und Innovation (tatsächliche positive Auswirkung)
<b>Konzepte</b>	Code of Business Ethics and Conduct Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen Guideline on Education and Further Training Organisational Policy Human Rights Risk Management Strategie
<b>Ziele</b>	Mindestanteil von 33% weiblichen Führungskräften Mindestens acht Stunden Fortbildung pro Mitarbeiter pro Jahr Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit
<b>Maßnahmen</b>	Mitarbeitergespräch Individuelles Coaching Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitarbeitsmodelle 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 gesamt	Je Mitarbeiter	Stunden gesamt	Je 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. (16) Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower (17) Unzureichende Verfahren und Schulungen
<b>Konzepte</b>	Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung Code of Business Ethics and Conduct (Unternehmenskodex) Compliance Richtlinie Risk Management Richtlinie Hinweisgebersystem - Whistleblowing Richtlinie
<b>Ziele</b>	Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Unternehmenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
<b>Maßnahmen</b>	Mitarbeitergespräche 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 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 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 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

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Zur Verfügung gestellt vom Vorstand der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen

## Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zu vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die dem Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufstüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmern gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzulässig, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

EY setzt sich für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neuen Wert für Kund:innen, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie helfen wir unseren Kund:innen, die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Lösungen für die drängendsten Herausforderungen von heute und morgen zu entwickeln.

Unsere EY-Teams betreuen das volle Spektrum an Services in der Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Steuerberatung sowie Strategie- und Transaktionsberatung. Angetrieben von branchenspezifischen Erkenntnissen, einem global vernetzten, multidisziplinären Netzwerk und vielfältigen Ökosystempartner:innen, erbringen wir Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Gebieten.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Serviceportfolio von EY.

All in to shape the future with confidence.

EY bezieht sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kund:innen. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter [ey.com/at/datenschutz](https://ey.com/at/datenschutz) verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter [ey.com/at](https://ey.com/at).

© 2025 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.  
All Rights Reserved.

[ey.com/at](https://ey.com/at)