

Geschäftsbericht 2025

CPI
Europe



Unser Unternehmen

Kennzahlen	2
CPI Europe im Überblick	4
Kennzahlen zum Bestandsimmobilienportfolio	5
CPI Europe – die Equity Story	6
Highlights 2025	7
Brief des Vorstands	10
Unser Portfolio	13
CPI Europe auf dem Kapitalmarkt	16

Corporate Governance

Bericht des Aufsichtsrats	20
Corporate-Governance-Bericht	22

Konzernlagebericht

Allgemeine Angaben	30
Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	31
Portfoliobericht	38
Immobilienbewertung	44
Finanzierung	45
Geschäftsentwicklung	49
EPRA-Finanzkennzahlen	52
Risikobericht	57
Angaben zum Kapital	63
Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung	66
Forschung & Entwicklung	184
Ausblick	184

Konzernabschluss

Konzernbilanz	188
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	189
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	190
Konzern-Geldflussrechnung	191
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	192
Konzernanhang	194
Bestätigungsvermerk	285
Erklärung des Vorstands	291

Finanzkalender	292
Impressum	292

Kennzahlen

EUR 513,5 Mio.
Konzernergebnis

Ergebnis

		2025	2024	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	562,5	589,2	-4,5
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	457,3	489,6	-6,6
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	8,5	9,8	-13,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-30,3	0,1	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	9,1	-4,1	n. a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	377,8	408,7	-7,6
Neubewertungen	in MEUR	211,8	12,6	≥ +100,0%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	in MEUR	710,3	419,4	69,4
Finanzergebnis	in MEUR	-110,5	-213,3	48,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	in MEUR	599,8	206,0	≥ +100,0%
Konzernergebnis	in MEUR	513,5	133,5	≥ +100,0%
FFO 1 nach Steuern	in MEUR	234,5	274,5	-14,6

Vermögen

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.444,4	9.145,3	3,3
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	47,1	43,2	n. a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.664,7	3.755,6	-2,4
Liquide Mittel ¹	in MEUR	320,0	531,7	-39,8
Loan to Value (netto)	in %	42,6	46,4	n. a.
Gearing	in %	83,5	96,5	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	3,3	3,2	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,0	3,5	-14,3

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Immobilienvermögen

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		357	417	-14,4
Vermietbare Fläche	in m ²	3.794.686	3.409.320	11,3
Vermietungsgrad	in %	94,0	93,2	n. a.
Bruttorendite Bestandsimmobilien ¹	in %	6,8	7,4	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	8.701,5	7.983,6	9,0
Unbelastetes Gesamtvermögen	in MEUR	2.553,1	2.344,7	8,9

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

3.794.686 m²
Vermietbare Fläche

EPRA¹

EUR 35,62
EPRA Net Tangible
Assets je Aktie

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	5.231,6	4.510,6	16,0
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	37,92	32,69	16,0
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	4.915,1	4.243,4	15,8
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	35,62	30,75	15,8
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	4.448,2	3.960,9	12,3
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	32,24	28,71	12,3
EPRA-Leerstandsquote	in %	6,0	6,3	n. a.
EPRA Loan to Value	in %	42,9	49,5	n. a.

		2025	2024	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	237,5	200,1	18,7
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,72	1,45	18,7
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	214,9	207,9	3,4
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,56	1,51	3,4
EPRA Net Initial Yield	in %	6,5	7,1	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	6,7	7,3	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	16,4	14,4	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	15,3	13,3	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	968,4	536,3	80,6

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

Aktienkennzahlen

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	32,31	28,60	13,0
Ultimokurs der Aktie	in EUR	15,72	14,92	5,4
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	55,9	51,5	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		138.669.711	138.669.711	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		695.585	695.585	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.179,9	2.069,0	5,4

		2025	2024	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	3,73	0,97	≥ +100,0%
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	3,73	0,97	≥ +100,0%

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2025 und 2024: 137.974.126

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

CPI Europe im Überblick

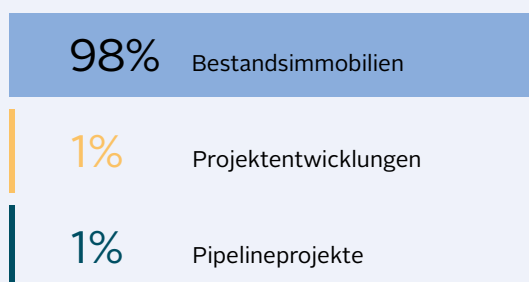
myhive am Wienerberg
Wien | AT
ca. 124.400 m²
vermietbare Fläche



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

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

Zusammensetzung des Immobilienportfolios



EUR **8,7** Mrd.
Buchwert Immobilien-
portfolio

Unser Einzelhandelsportfolio
wird durch eigene selektive
Projektentwicklungen erweitert.

357
Immobilien

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

3,8 Mio. m²
vermietbare Fläche

Die Bindung bestehender und die Gewinn-
nung neuer Mieter stehen im Mittelpunkt
unserer täglichen Arbeit.

EUR **8,6** Mrd.

Buchwert
Bestandsimmobilien

Kernmärkte per 31. Dezember 2025

CPI Europe

Anzahl der Immobilien	294
Buchwert in MEUR	8.551,1
Buchwert in %	100,0
Vermietbare Fläche in m ²	3.794.686
Vermietungsgrad in %	94,0
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	144,7
Bruttorendite in %	6,8

Tschechien

Anzahl der Immobilien	93
Buchwert in MEUR	2.192,2
Buchwert in %	25,6
Vermietbare Fläche in m ²	696.805
Vermietungsgrad in %	97,1
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	34,7
Bruttorendite in %	6,3

Ungarn

Anzahl der Immobilien	34
Buchwert in MEUR	863,0
Buchwert in %	10,1
Vermietbare Fläche in m ²	458.404
Vermietungsgrad in %	91,0
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	18,5
Bruttorendite in %	8,6

Deutschland

Anzahl der Immobilien	4
Buchwert in MEUR	429,8
Buchwert in %	5,0
Vermietbare Fläche in m ²	88.303
Vermietungsgrad in %	81,4
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	5,1
Bruttorendite in %	4,7

Slowenien

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	185,6
Buchwert in %	2,2
Vermietbare Fläche in m ²	95.174
Vermietungsgrad in %	99,6
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	3,6
Bruttorendite in %	7,9

Rumänien

Anzahl der Immobilien	21
Buchwert in MEUR	1.145,2
Buchwert in %	13,4
Vermietbare Fläche in m ²	488.229
Vermietungsgrad in %	90,4
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	25,5
Bruttorendite in %	8,9

Österreich

Anzahl der Immobilien	27
Buchwert in MEUR	798,8
Buchwert in %	9,3
Vermietbare Fläche in m ²	273.134
Vermietungsgrad in %	95,2
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	13,2
Bruttorendite in %	6,6

Kroatien

Anzahl der Immobilien	19
Buchwert in MEUR	264,5
Buchwert in %	3,1
Vermietbare Fläche in m ²	150.188
Vermietungsgrad in %	97,0
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	4,9
Bruttorendite in %	7,3

Italien

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	98,8
Buchwert in %	1,2
Vermietbare Fläche in m ²	59.815
Vermietungsgrad in %	98,7
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	2,4
Bruttorendite in %	9,6

Polen

Anzahl der Immobilien	27
Buchwert in MEUR	954,6
Buchwert in %	11,2
Vermietbare Fläche in m ²	379.863
Vermietungsgrad in %	97,6
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	17,6
Bruttorendite in %	7,4

Slowakei

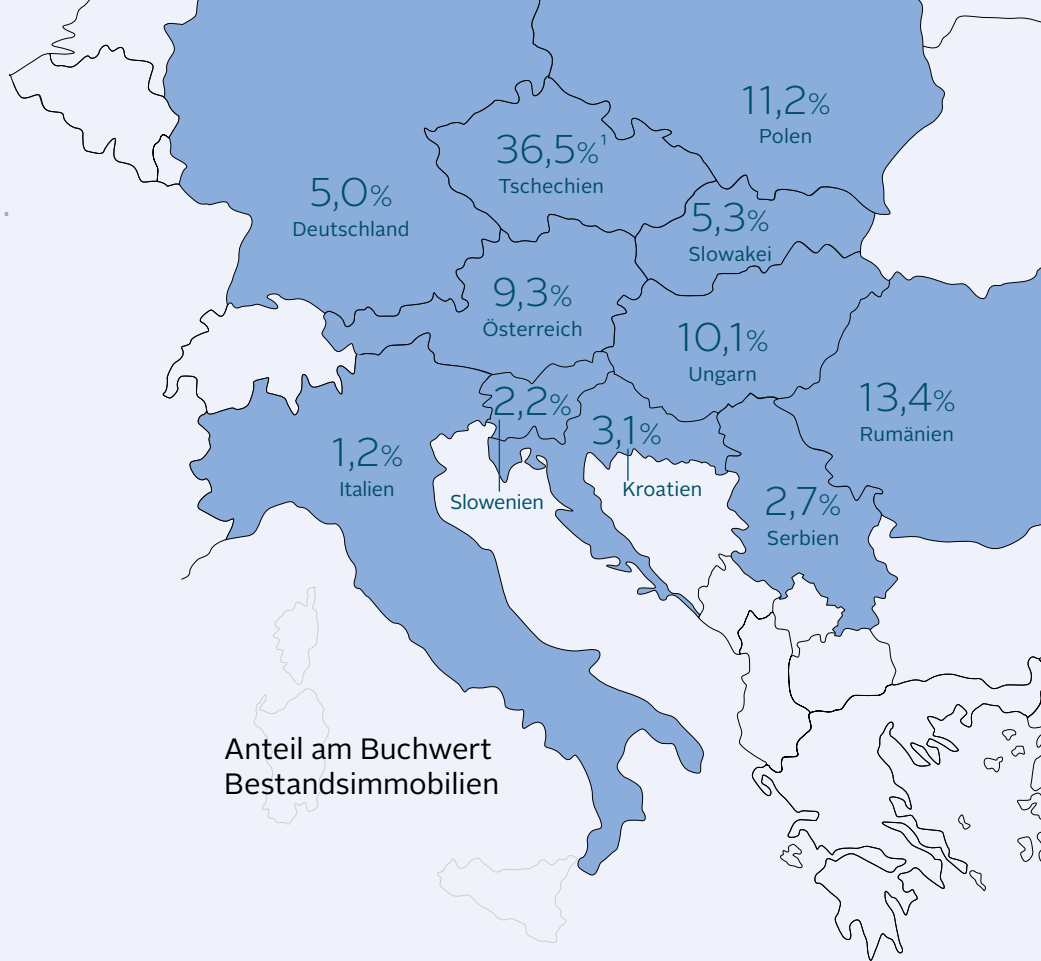
Anzahl der Immobilien	37
Buchwert in MEUR	453,8
Buchwert in %	5,3
Vermietbare Fläche in m ²	278.620
Vermietungsgrad in %	95,6
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	9,7
Bruttorendite in %	8,5

Serbien

Anzahl der Immobilien	15
Buchwert in MEUR	234,7
Buchwert in %	2,7
Vermietbare Fläche in m ²	138.108
Vermietungsgrad in %	99,7
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	5,1
Bruttorendite in %	8,6

Tschechien Wohnen²

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	930,1
Buchwert in %	10,9
Vermietbare Fläche in m ²	688.043
Vermietungsgrad in %	91,1
Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	4,6
Bruttorendite in %	2,0



Anteil am Buchwert
Bestandsimmobilien

¹ Zeigt den Anteil am Buchwert der beiden Segmente "Tschechien" und "Tschechien Wohnen" insgesamt.

² Tschechien Wohnen wird in der Spalte „Anzahl der Immobilien“ als ein Objekt angegeben und besteht aus 11.544 Wohneinheiten. Der Vermietungsgrad wird basierend auf vermieteten Wohneinheiten berechnet. Unter der Annahme, dass CPI Europe das BYTY Wohnportfolio während des gesamten 4. Quartals besessen hätte, würde die Bruttorendite für Tschechien Wohnen 4,6% betragen.

CPI Europe – die Equity Story

Engagiert in stabilen und
wachsenden Märkten

Erfahrenes und
erfolgreiches
Management

Solide Fundamental-
daten und Wachstum
durch hochrentable
Immobilien

Starker strategischer
Mehrheitseigentümer
mit umfassender
Expertise in CEE

Spezialist für Gewerbe- und Wohn- immobilien in Europa

Ausrichtung des Portfolios
auf Immobilienangebote
mit hoher Orientierung
an Kunden- und
Mieterbedürfnisse

Commitment zu
nachhaltigem Handeln
in allen Unternehmens-
bereichen

Strategische
Diversifikation
nach Asset-
klassen und
Regionen

Robustes Finanz- und
Liquiditätsprofil

Highlights 2025

7



Erstes Clarion Hotel Österreichs am Wienerberg

FEBRUAR

Verkauf von Office- und Retail-Komplex mit 70.000 m²

Im Rahmen eines Share Deals veräußert CPI Europe einen Office- und Retail-Komplex in Bratislava mit rund 70.000 m² Fläche an WOOD & Company. Die Transaktion erfolgt in zwei Tranchen und soll bis Ende 2026 abgeschlossen sein. Sie leistet einen weiteren Beitrag zur Portfoliooptimierung von CPI Europe.

FEBRUAR

Erstes Clarion Hotel Österreichs

Mit der Eröffnung des Clarion Hotel Vienna South am Standort myhive am Wienerberg feiert die international renommierte Hotelmarke ihr Marktdebüt in Österreich. Betrieben wird das Haus mit 201 modern ausgestatteten Zimmern, einem Rooftop-Restaurant und Konferenzräumen von CPI Hotels, einem Tochterunternehmen der CPI Property Group.

MÄRZ

EUR 115 Mio. für Non-Core-Assets in Wien und Prag

Mit dem Verkauf von zwei Büroimmobilien in Wien sowie des myhive Pankrác House und des Ramada Hotels in Prag setzt CPI Europe ihr strategisches Programm zur Veräußerung von Non-Core-Assets fort. Der Transaktionswert von rund EUR 115 Mio. bringt einen Nettoverkaufserlös von EUR 48 Mio.

Nachhaltigkeits- zertifizierung BREEAM für myhive Urban Garden



MÄRZ

IMMOFINANZ wird CPI Europe

Mit der Eintragung in das Firmenbuch am 11. März 2025 erfolgt die offizielle Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG. Das Rebranding stärkt die Markenidentität und die strategische Positionierung der Gesellschaft als Teil der CPI Property Group.

MÄRZ

BREEAM Outstanding für myhive Urban Garden

Als erstes Bestandsbürogebäude in der DACH-Region erhält myhive Urban Garden am Wienerberg mit Outstanding die höchste Nachhaltigkeitszertifizierung nach BREEAM. Zahlreiche gezielte Maßnahmen trugen zum Erfolg dieses nahezu vollständig vermieteten Bürostandorts bei.

MAI / JUNI

Hohe Nach- frage nach Rückkaufan- gebot

Das Rückkaufangebot von CPI Europe für Teile ihrer Unternehmensanleihe 2020–2027 stößt auf hohe Nachfrage. Die Gesellschaft erhöht daher den ursprünglich vorgesehenen Annahmebetrag von EUR 100 Mio. auf EUR 129,6 Mio. Das ausstehende Volumen der Anleihe sinkt damit auf EUR 108,2 Mio.

MAI / JUNI

EUR 265 Mio. durch Immo- bilienverkäufe

CPI Europe veräußert Immobilien in Wien, Budapest und Bukarest mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund EUR 265 Mio. Die Maßnahme ist Teil ihrer Portfoliostrategie, in deren Rahmen die Gesellschaft sich gezielt von Assets mit niedrigen Renditen trennt.



Ankauf von rund 12.000 Wohnungen in Tschechien

AUGUST

OKTOBER

NOVEMBER

DEZEMBER

**Strategie-
Update** von
CPI Europe &
S IMMO

CPI Europe und S IMMO beschließen ein Update ihrer Unternehmensstrategie, um langfristiges, nachhaltiges Wachstum zu sichern. Dabei soll die Portfolioausrichtung an die Assetklassen der CPI Property Group angeglichen werden. Unverändert bleiben die Kernmärkte und die gruppenweiten ESG-Ziele als strategische Kernelemente.

**Zwei neue
STOP SHOPS**
in Kroatien

Mit der Eröffnung von zwei neuen STOP SHOPS in Kroatien setzt CPI Europe ihre erfolgreiche Expansion im adriatischen Raum weiter fort. Damit steigt die Zahl auf landesweit 19 Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 150.200 m².

**Ankauf von
12.000
Wohnungen**

CPI Europe erwirbt Wohnimmobilien in Tschechien. Das als CPI BYTY bekannte Portfolio besteht aus knapp 12.000 Wohnungen mit einem Buchwert von rund EUR 900 Mio. Näheres zum Wohnportfolio finden Sie auf Seite 40.

EUR 490 Mio.
(Re-)Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2025 schließt CPI Europe (Re-)Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 490 Mio. ab. Verwendet werden die Mittel für die Finanzierung ihres STOP SHOP Portfolios in Tschechien, Serbien, Slowenien, Italien, Ungarn und Kroatien, einer Büroimmobilie in Budapest sowie eines Einkaufszentrums in Rumänien.

Brief des Vorstands

CPI EUROPE
Geschäftsbericht 2025



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka



Pavel Měchura

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

2025 war einmal mehr ein Jahr bedeutender strategischer Weichenstellungen. Eine der wichtigsten Entscheidungen in diesem Zusammenhang erfolgte Mitte August mit der Anpassung unseres Portfolios an die Assetklassen unserer Muttergesellschaft CPI Property Group (CPIPG). Im Zuge dessen erweiterten wir unsere bisherigen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel um relevante von CPIPG abgedeckte Assetklassen. Damit gelang es uns, unser Investmentprofil durch eine breitere Portfoliodiversifizierung weiter zu optimieren. Unverändert verfolgten wir unterdessen unsere gruppenweite ESG-Strategie sowie das Ziel, unseren Mietern attraktive und zukunftsorientierte Immobilienangebote zur Verfügung zu stellen.

Weitere Optimierung unseres Portfolios

Aber auch unser Portfolio haben wir 2025 konsequent weiterentwickelt. Neben gezielten Verkäufen von Immobilien mit begrenztem Wachstumspotenzial standen hier Investitionen in unser Bestandsportfolio, insbesondere in zusätzliche Energieeigenerzeugungskapazitäten und in eine selektive Erweiterung unserer Retail Parks der Marke STOP SHOP auf dem Programm. Wichtige Beispiele dafür sind zwei Neueröffnungen in Kroatien: Ivanec und Nova Gradiška.

Andererseits setzten wir im November 2025 mit dem Erwerb eines Wohnimmobilien-Portfolios in Tschechien einen wichtigen Meilenstein für unser zukünftiges Unternehmenswachstum. Das

„Mit dem Erwerb eines Wohnimmobilien-Portfolios in Tschechien haben wir Ende 2025 einen wichtigen Meilenstein für unser zukünftiges Unternehmenswachstum gesetzt.“

Portfolio, über das wir im neu gebildeten Segment „Tschechien Wohnen“ berichten, besteht aus rund 12.000 Wohnungen und hat einen Wert von rund EUR 900 Mio.

Ende 2025 umfasste unser Immobilienportfolio damit insgesamt 357 Objekte mit einem Gesamtwert von EUR 8,7 Mrd., einem Vermietungsgrad von 94,0% und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT, exklusive Tschechien Wohnen) von 3,9 Jahren. Das Verkaufsvolumen belief sich 2025 auf insgesamt EUR 736,6 Mio.

Ausbau unserer Photovoltaikkapazitäten

Neben der Erweiterung unseres Portfolios blieb der Ausbau unserer Photovoltaikkapazitäten ein zentrales Investitionsthema. Mit 20 neuen Anlagen in Kroatien und Slowenien steigerten wir unsere Erzeugungsleistung 2025 um rund 10,4 MWp. Die Gesamtkapazität im Portfolio von CPI Europe, inklusive S IMMO, beträgt nunmehr über 23 MWp.

Positive Geschäftsentwicklung

CPI Europe setzte ihre solide Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 fort und erwirtschaftete einen Konzerngewinn von EUR 513,5 Mio. nach EUR 133,5 Mio. im Vorjahr. Die gesamten Neubewertungen von Bestandsimmobilien, Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufen beliefen sich auf EUR 211,8 Mio. und spiegeln damit die Erholung fast aller Märkte in 2025 wider.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich signifikant auf EUR 710,3 Mio., das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) stieg auf EUR 599,8 Mio. Rückläufig entwickelte sich hingegen unser operatives Geschäft, was allerdings vorwiegend auf Immobilienverkäufe zurückzuführen ist. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 562,5 Mio. nach EUR 589,2 Mio. im Vorjahr. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zeigten die Like-for-like-Mieterlöse im Geschäftsjahr 2025 mit plus 1,7% allerdings eine positive Entwicklung. Der FFO 1 nach Steuern betrug EUR 234,5 Mio. nach EUR 274,5 Mio. im Vorjahr.

Erfolgreiche (Re-)Finanzierung

Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds konnten wir 2025 neue Mittel in Höhe von insgesamt rund EUR 490 Mio. durch Bankfinanzierungen aufnehmen. Diese dienen der (Re-)Finanzierung von STOP SHOP Standorten in mehreren Ländern, eines Shopping Centers in Rumänien und einer Büroimmobilie in Budapest. Äußerst erfolgreich verlief zudem unser Rückkaufangebot für die Unternehmensanleihe 2020–2027. Das ausstehende Volumen konnte um EUR 129,6 Mio. auf EUR 108,2 Mio. reduziert werden – ein weiterer Schritt zur Stärkung unserer Bilanzstruktur.

„Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds konnten wir zur (Re-)Finanzierung neue Mittel in Höhe von insgesamt rund EUR 490 Mio. durch Bankfinanzierungen aufnehmen.“

„2025 haben wir wesentliche strategische Schritte gesetzt und damit die Grundlage für die weitere erfolgreiche Entwicklung von CPI Europe gestärkt.“

Dividendenvorschlag 2025

Im Einklang mit unserer strategischen Ausrichtung werden wir dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung am 5. Mai 2026 vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2025 keine Dividende auszuschütten. Die Mittel sollen zur weiteren Stärkung der Bilanz eingesetzt werden.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Seit Jänner 2025 besteht der Aufsichtsrat der CPI Europe AG mit der Bestellung von Vladislav Jirka und Matej Csenky aus sechs statt bisher aus vier Kapitalvertretern. Wir freuen uns über den Beitrag, den diese beiden erfahrenen Manager für den Erfolg unseres Unternehmens leisten. Im Juli 2025 verständigten sich der Aufsichtsrat und Radka Doehring einvernehmlich auf ihr Ausscheiden aus dem Vorstand und ihre neue Funktion als Operational Manager der CPI Europe AG. Ebenfalls im Juli wurden Vít Urbanec und Zdeněk Havelka in den Vorstand bestellt, der damit nun aus drei Mitgliedern besteht.

Ausblick

2026 wollen wir uns primär auf die weitere Optimierung unseres Bestandsportfolios – insbesondere des neu erworbenen CPI BYTY-Portfolios – konzentrieren sowie auf die Erweiterung unseres Retail-Park-Portfolios. In Kroatien sind

2026 Eröffnungen von vier neuen STOP SHOPS geplant. Parallel dazu werden wir den Verkauf von Immobilien fortsetzen, die nicht in unsere Portfoliostrategie passen. Möglich sind auch opportunistische Akquisitionen zur Fortsetzung unseres Unternehmenswachstums.

2025 haben wir wesentliche strategische Schritte gesetzt und damit die Grundlage für die weitere erfolgreiche Entwicklung von CPI Europe gestärkt. Strategische Entscheidungen sind aber nur ein Teil dieses Bildes. Ohne den tagtäglichen Einsatz unserer kompetenten und hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wäre dieser Weg ebenso wenig möglich wie ohne das Vertrauen unserer Anlegerinnen und Anleger. Dafür wollen wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka



Pavel Měchura

Office-Portfolio



myhive Urban Garden
Wien | AT
ca. 17.600 m²
vermietbare Fläche

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

1,3 Mio. m²
vermietbare Fläche

EUR 3,7 Mrd.
Buchwert



myhive S-Park
Bukarest | RO
ca. 34.300 m²
vermietbare Fläche



Gateway Office Park
Budapest | HU
ca. 36.200 m²
vermietbare Fläche

91%
Vermietungs-
grad

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

73
Bestands-
immobilien

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

Retail-Portfolio

1,8 Mio. m²
vermietbare Fläche

EUR 3,9 Mrd.
Buchwert



97%
Vermietungs-
grad

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

216
Bestands-
immobilien

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

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

STOP SHOP Ivanec
Ivanec | HR
ca. 7.700 m²
vermietbare Fläche





CPI BYTY
Česká Lípa | CZ

Im November 2025 erwarb CPI Europe mit dem CPI BYTY-Portfolio rund 12.000 Wohnungen in Tschechien sowie deren Betriebs- und Verwaltungsstruktur. Das Portfolio wurde bisher von der CPI Property Group gehalten und verwaltet. Durch den Ankauf wurde CPI Europe zum zweitgrößten Anbieter von Mietwohnungen in Tschechien.

Mehr Infos zu unserem Wohnportfolio finden Sie im Portfoliobericht ab Seite 38.



CPI BYTY
Česká Lípa | CZ

0,7 Mio. m²
vermietbare Fläche

EUR 0,9 Mrd.
Buchwert

91%
Vermietungs-
grad¹

Laufende Investitionen in die Immobilien führen seit vielen Jahren zu hoher Auslastung unseres Wohnportfolios und sichern uns nachhaltig attraktive Mieterlöse.

11.544
Wohneinheiten

Unser Wohnportfolio umfasst rund 12.000 Wohneinheiten in 14 attraktiven Städten. Damit sind wir der zweitgrößte Anbieter von Mietwohnungen in Tschechien.

¹ Der Vermietungsgrad von Tschechien Wohnen wird basierend auf vermieteten Einheiten berechnet.

CPI Europe auf dem Kapitalmarkt

Börsenumfeld und CPI Europe-Aktie

Das Jahr 2025 war geprägt von anhaltenden geopolitischen Konflikten, US-Zollpolitik, hoher Inflation und offenen Zinsfragen. In Europa kamen zudem noch interne Uneinigkeiten und Unsicherheiten, die von der Regierungskrise in Frankreich hervorgerufen wurden, dazu. Dementsprechend waren auch die Aktienmärkte einigen Unruhen ausgesetzt und entwickelten sich teilweise äußerst volatil. Die von der US-Administration im April 2025 angekündigte aggressive Zollpolitik führte im 2. Quartal weltweit zu massiven Wertverlusten an den Handelsplätzen, wobei sich die meisten Titel rasch wieder erholten. Rückblickend war 2025 ungeachtet dieser schwierigen Rahmenbedingungen ein gutes Börsenjahr. Vor allem US-amerikanische Technologietitel mit Fokus auf künstliche Intelligenz verzeichneten solide Gewinne – nicht zuletzt auf Basis überzeugender Unternehmensergebnisse. Aber auch viele andere Aktienwerte konnten zulegen, sodass sich die Indizes 2025 weltweit überwiegend positiv entwickelten.

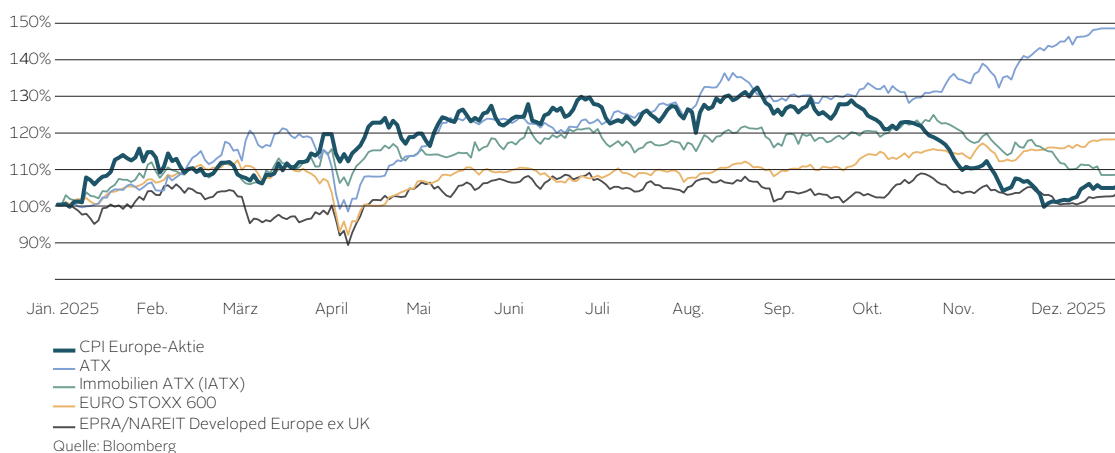
Der europäische Aktienindex EURO STOXX 600 stieg 2025 um 16,7%. Der österreichische Leitindex ATX erreichte im Herbst erstmals seit über 18 Jahren wieder neue Rekordstände und lag Ende Dezember 2025 mit Plus 45,4% im internationalen Spitzenfeld. Der Immobilien-ATX (IATX) und der breit gefasste Immobilien-Branchenindex EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK erzielten ein Plus von 7,4% bzw. 3,5%.

Die Aktie der CPI Europe AG startete mit einem Schlusskurs von EUR 14,92 in das Geschäftsjahr 2025 und beendete es mit EUR 15,72. Dies entspricht einem Kursplus von 5,4%. Sein Jahreshoch erreichte das Papier am 27. August 2025 mit EUR 19,21 (Schlusskurs), sein Jahrestief am 3. Jänner bzw. am 3. Dezember mit EUR 14,84.

Nach dem Berichtszeitraum im März 2026 fand die halbjährliche Überprüfung der österreichischen Indizes im Rahmen des Indexkomitees der Wiener Börse statt. Dabei kam es unter anderem zu Änderungen in der Zusammensetzung des Leitindex ATX. Die Zusammensetzung des ATX ergibt sich aus zwei zentralen Kriterien: dem durchschnittlichen täglichen Aktienumsatz (Liquidität) und den frei handelbaren Unternehmensanteilen am Markt (Streubesitz-Kapitalisierung). Die Überprüfung ergab, dass die Aktie der CPI Europe AG mit Wirkung zum 23. März 2026 aus dem ATX gestrichen wurde. Sie notiert aber weiterhin im Prime Market Segment an der Wiener Börse. Das Börsen-Listing an der Warschauer Börse bleibt davon unberührt.

Entwicklung der CPI Europe-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2025



Performancevergleich

1. Jänner bis 31. Dezember 2025	in %
CPI Europe-Aktie	5,4
ATX	45,4
IATX	7,4
EURO STOXX 600	16,7
EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK	3,5

Quelle: Bloomberg

Stammdaten zur Aktie

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

Hauptversammlungen und Gewinnverwendung

Aufgrund des schriftlichen Verlangens der Mehrheitsaktionärin CPI Property Group S.A. (CPIPG) fand am 30. Jänner 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung statt, auf deren Tagesordnung Wahlen in den Aufsichtsrat sowie Änderung der Satzung in § 1 Abs. 1 (Firma) standen. Mit Zustimmung der außerordentlichen Hauptversammlung wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11. März 2025. Details zum Aufsichtsrat siehe im Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“.

Des Weiteren fand am 20. Mai die 32. ordentliche Hauptversammlung der CPI Europe AG statt, die über das Geschäftsjahr 2024 abstimmte. Der Tagesordnung folgend wurde dabei beschlossen, für das Geschäftsjahr 2024 keine Dividende auszuschütten und den gesamten ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Beide Hauptversammlungen wurden als Präsenzveranstaltung abgehalten. Wir danken den Aktionären für ihre aktive Teilnahme.

Alle Unterlagen und Abstimmungsergebnisse zu den Hauptversammlungen finden sich unter <https://cpi-europe.com/de/investor-relations/hauptversammlung>.

Im Einklang mit der Strategie von CPI Europe wird der Vorstand dem Aufsichtsrat empfehlen, der 33. ordentlichen Hauptversammlung am 5. Mai 2026 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2025 zu verzichten und die Mittel zur weiteren Stärkung der Bilanzstruktur einzusetzen.

Aktionärsstruktur

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

	Stimmrechte in % (Basis Grundkapital per 31.12.2025)	Letzter Meldezeitpunkt
Radovan Vitek (über CPI Property Group S.A.) ¹	75,03	29.04. und 14.05.2025

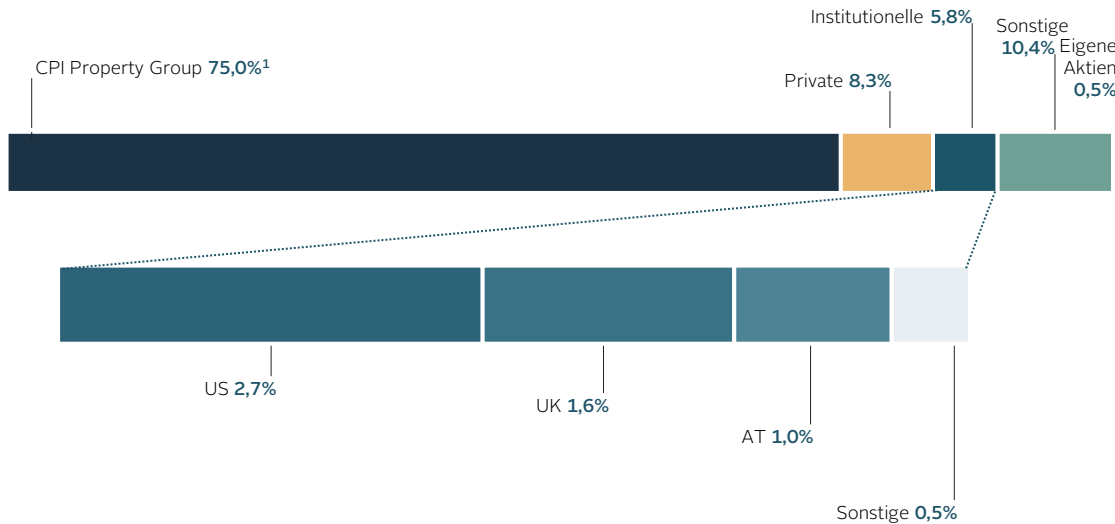
¹ CPI Property Group S.A. hielt zum 31. Dezember 2025 zudem 8,10% über Turbo-Long-Zertifikate und Equity Swap Transaktionen mit physischer Abwicklung, d. h. insgesamt 83,13%.

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

Detailanalyse

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen der CPI Europe AG dabei, regionale Schwerpunkte bei ihrer Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Gemäß einer im Dezember 2025 durchgeführten Analyse zeigte sich folgendes Bild: 8,3% aller CPI Europe-Aktien befinden sich im Besitz von Privatanlegern. Institutionelle Investoren halten 5,8% der ausgegebenen Aktien, wovon die meisten aus den USA (2,7%), UK (1,6%) und Österreich (1,0%) stammen. 75,0% sind der Mehrheitsaktionärin CPI Property Group S.A. und damit dem Festbesitz zuzuordnen. Die restlichen 10,9% entfallen auf eigene Aktien (0,5%) sowie auf sonstige (2,3%) oder nicht identifizierte Investoren (8,1%).

Struktur privater und institutioneller Anleger



Quelle: CMI2i, Dezember 2025

Gemäß Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market. Eigene Aktien 0,5% per 31. Dezember 2025.

¹ CPI Property Group hielt per 31. Dezember 2025 zudem 8,10% über Turbo Long Zertifikate und Equity Swap Transaktionen mit physischer Abwicklung, d. h. insgesamt 83,13%.

Analystenempfehlungen

Ein Finanzhaus veröffentlicht regelmäßig seine Einschätzungen zu CPI Europe. Ihre laufend aktualisierten Bewertungen sind auf der Website von CPI Europe über den Reiter „Analysen“ abrufbar:

<https://cpi-europe.com/de/investor-relations/aktie>.

ESG-Ratings

Nachhaltigkeitsthemen genießen bei Investoren, Mietern und in der Öffentlichkeit einen hohen Stellenwert. Um die Transparenz für ihre Interessengruppen weiter zu erhöhen, nahm CPI Europe im Berichtszeitraum einmal mehr an mehreren ESG-Ratings und -Rankings teil. So erfolgte 2025 unter anderem ein Update der Ratings von S&P Global (39/100 nach 36/100 im Jahr 2024, wobei der Branchendurchschnitt bei 30/100 liegt) und EcoVadis (69/100 nach 69/100 im Jahr 2024). Im März 2025 erhielt CPI Europe von MSCI ein A-Rating nach einem BBB in 2024 (Skala von AAA (Vorreiter) bis CCC (Nachzügler)). Weiters fand 2025 einmal mehr eine vollumfängliche, formelle Offenlegung der Umweltdaten im Rahmen des konsolidierten Reportings der CPI Property Group an das Carbon Disclosure Project (CDP) statt, die mit A- (nach A in 2024 und B in 2023) bewertet wurde. Erstmals nahm die CPI Europe 2025 an der Workforce Disclosure Initiative der Thomson Reuters Foundation teil und erhielt besondere Erwähnungen im Bereich der „Workforce action“ und „most transparent company“. Beim erstmaligen Antritt erreichte CPI Europe auf Anhieb eine Wertung von 78% im Vergleich zum Branchendurchschnitt von 68%.

Finanzkalender

25. April 2026	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 33. ordentlichen Hauptversammlung
5. Mai 2026	33. ordentliche Hauptversammlung
8. Mai 2026	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
11. Mai 2026	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
12. Mai 2026	Erwarteter Dividendenzahltag
28. Mai 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2026
28. August 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2026
27. November 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2026

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

IR-Kontakt

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

Simone Korbilius
investor.relations@cpi-europe.com

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

Im Geschäftsjahr 2025 fanden insgesamt neun Aufsichtsratssitzungen mit einer Gesamtpräsenz der Kapitalvertreter von 100% statt. Darüber hinaus gab es vier Ausschusssitzungen mit einer Gesamtpräsenz von 100%. Eine detaillierte Übersicht über die individuellen Präsenzen sowie die Ausschüsse ist dem Corporate-Governance-Bericht zu entnehmen.

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

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

Schwerpunkte unserer Arbeit

Im Mai 2025 beschlossen wir die Ankündigung eines Angebots an die Inhaber der 500 Millionen-Euro-Unternehmensanleihe fällig 2027 (ISIN XS2243564478) zum Rückkauf der Anleihe.

Im August 2025 beschlossen wir, die Unternehmensstrategie der Gesellschaft angesichts der bestehenden Konzernstruktur sowie der Geschäftsentwicklung und des Marktumfelds in den letzten Monaten anzupassen. Das Strategie-Update sieht vor, die Portfolioausrichtung an die Assetklassen der Muttergesellschaft CPI Property Group S.A. anzugleichen. Dabei werden die bisherigen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel um alle von CPI Property Group S.A. abgedeckten Assetklassen erweitert und das Investmentprofil durch eine verstärkte Portfoliodiversifizierung weiter optimiert. Die Kernmärkte von CPI Europe bleiben mit Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, der Slowakei, Slowenien, Kroatien, Serbien und Italien unverändert.

Ebenfalls im August 2025 beschlossen wir die Unterzeichnung einer Absichtserklärung für den Ankauf eines tschechischen Wohnimmobilien-Portfolios. Der Ankauf wurde im November 2025 abgeschlossen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Aufgrund des schriftlichen Verlangens der CPIPG fand am 30. Jänner 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung statt. In dieser Hauptversammlung wurden auf Vorschlag der CPIPG die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen von vier auf sechs erhöht und Vladislav Jirka sowie Matej Csenky in den Aufsichtsrat gewählt. Zudem wurde Marika Hauser per 30. Juni als weitere Arbeitnehmervertreterin in den Aufsichtsrat entsandt. Dieser setzt sich nunmehr aus Martin Matula (stellvertretender Vorsitzender), Iveta Krašovicová, Matúš Sura, Vladislav Jirka, Matej Csenky und mir als Vorsitzende sowie Philipp Amadeus Obermair, Anton Weichselbaum und Marika Hauser zusammen.

Veränderungen im Vorstand

Mit Wirksamkeit zum 31. Juli 2025 ist Radka Doebling aus dem Vorstand ausgeschieden und ist seitdem als Operational Manager für die Gesellschaft tätig. Mit Wirksamkeit 24. Juli 2025 wurden Vít Urbanec und Zdeněk Havelka zu Mitgliedern des Vorstands bestellt. Damit setzt sich der Vorstand der CPI Europe AG aus Pavel Měchura, Vít Urbanec und Zdeněk Havelka zusammen.

Feststellung des Jahresabschlusses 2025

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der CPI Europe AG zum 31. Dezember 2025 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 20. Mai 2025 bestellten Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (siehe Bestätigungsvermerk im Konzernabschluss).

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach deren Aufstellung zur Verfügung gestellt, im Prüfungs- und Bewertungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Der Prüfungs- und Bewertungsausschuss beschloss daraufhin, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Ebenso prüfte und billigte der Aufsichtsrat in Entsprechung der L-Regel 60 des Österreichischen Corporate Governance Kodex den Corporate-Governance-Bericht, erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht und die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung. Im Namen des Aufsichtsrats möchte ich mich beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihr außerordentliches Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr bedanken. Auch in einem anhaltend herausfordernden Umfeld wurden die Position von CPI Europe als Marktführer bei Fachmarktzentren in Europa und ihre Vorreiterrolle bei flexiblen Bürolösungen weiter ausgebaut.

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

Wien, am 27. März 2026



Miroslava Greštiaková
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Corporate-Governance-Bericht

erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht

Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die CPI Europe AG verfolgt eine verantwortungsvolle, auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmenstätigkeit und strebt im Einklang damit ein hohes Maß an Transparenz für alle Stakeholder an. Mit dem Österreichischen Corporate Governance Kodex* wird österreichischen Aktiengesellschaften ein Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens zur Verfügung gestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der CPI Europe AG bekennen sich zur Einhaltung des Kodex in der jeweils geltenden Fassung und zur damit verbundenen Transparenz sowie zu den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die CPI Europe AG hat den Kodex im Geschäftsjahr 2025 – ausgenommen der nachfolgenden Abweichung – vollumfänglich eingehalten.

Abweichung von C-Regel 16

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

Zusammensetzung der Organe

Duale Führungsstruktur

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

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

Der Vorstand



Pavel Měchura, Vorstand

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

Pavel Měchura ist verantwortlich für Finance, Cash Management, Tax, Accounting, Consolidation, Capital Markets, Investor Relations & PR, Corporate Legal Affairs & Compliance, Legal, People & Culture, Front Office und Procurement.

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



Vít Urbanec, Vorstand

- Mitglied des Vorstands seit 24. Juli 2025
- Bestellt bis 31. Dezember 2027
- Geboren 1970

Vít Urbanec ist verantwortlich für Risk & Process Management, ESG und IT.

Er ist Mitbegründer und Vorstandsmitglied mehrerer Unternehmen, unter anderem ist er seit 2022 Vorstandsmitglied bei CleverPower a.s. in Prag. Seit Jänner 2024 war er Mitglied im Aufsichtsrat der S IMMO AG, bis er im Dezember 2024 in den Vorstand der S IMMO AG berufen wurde.



Zdeněk Havelka, Vorstand

- Mitglied des Vorstands seit 24. Juli 2025
- Bestellt bis 31. Dezember 2027
- Geboren 1978

Zdeněk Havelka ist verantwortlich für M&A, Transactions & Development, Controlling, Internal Audit und Asset Management (inklusive Country Management GER, AT).

Zdeněk Havelka wurde im November 2023 zum Chief Operating Officer (COO) der CPI Property Group (CPIPG), der Mehrheitseigentümerin von CPI Europe, ernannt. In der CPIPG ist Herr Havelka für die Immobilienverwaltung, das operative Risikomanagement, die Kommunikation und die IT der Gruppe verantwortlich.

Der Aufsichtsrat


Miroslava Greštiaková,
 Vorsitzende des
 Aufsichtsrats seit
 31. März 2022

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2028¹
- Geboren 1980

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

Weitere Mandate: keine


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

- Erstbestellung 2022
- Ende der Funktionsperiode 2028¹
- Geboren 1980

Erfahrung: umfangreiche Expertise in
den Bereichen Legal und Real Estate

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


Iveta Krašovicová,
 Mitglied des Aufsichtsrats
 seit 29. Mai 2024

- Erstbestellung 2024
- Ende der Funktionsperiode 2028¹
- Geboren 1971

Erfahrung: umfangreiche Expertise in
den Bereichen Finanz und Steuern

Weitere Mandate: keine


Matúš Sura,
 Mitglied des Aufsichtsrats
 seit 29. Mai 2024

- Erstbestellung 2024
- Ende der Funktionsperiode 2028¹
- Geboren 1982

Erfahrung: umfangreiche Expertise in
den Bereichen ESG und Recht

Weitere Mandate: keine


**Vladislav Jirka, Mitglied
 des Aufsichtsrats seit
 30. Jänner 2025**

- Erstbestellung 2025
- Ende der Funktionsperiode 2026²
- Geboren 1978

Erfahrung: als Rechtsanwalt umfangrei-
che Expertise im Bereich Recht.

Weitere Mandate: seit Jänner 2024 im
Aufsichtsrat der S IMMO AG als erster
stellvertretender Vorsitzender


**Matej Csenky, Mitglied des
 Aufsichtsrats seit
 30. Jänner 2025**

- Erstbestellung 2025
- Ende der Funktionsperiode 2026²
- Geboren 1983

Erfahrung: als Rechtsanwalt umfangrei-
che Expertise im Bereich Recht.

Weitere Mandate: seit Jänner 2024 im
Aufsichtsrat der S IMMO AG als zweiter
stellvertretender Vorsitzender

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

² Ende der Funktionsperiode: mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt (34. o. HV 2027)



Mag. (FH) Philipp Obermair, Mitglied des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2014
- Geboren 1979

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

Delegierter des Betriebsrats der CPI Europe AG

Als Arbeitnehmervertreter auf unbestimmte Dauer entsendet



Anton Weichselbaum, MSc, Mitglied des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2023
- Geboren 1988

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

Delegierter des Betriebsrats der CPI Europe AG

Als Arbeitnehmervertreter auf unbestimmte Dauer entsendet



Dipl.-Kauffrau Marika Hauser, Mitglied des Aufsichtsrats

- Erstbestellung 2025
- Geboren 1970

Erfahrung: in der CPI Europe AG aktuell als Head of Internal Audit tätig

Delegierte des Betriebsrats der CPI Europe AG

Als Arbeitnehmervertreterin auf unbestimmte Dauer entsendet

Ausschüsse des Aufsichtsrats und Präsenzen

Mitglieder in den Ausschüssen des Aufsichtsrats

<u>Prüfungs- und Bewertungsausschuss</u>	<u>Strategie- und ESG-Ausschuss</u>	<u>Personal- und Nominierungsausschuss</u>
Iveta Krašovicová , Vorsitzende, Finanzexpertin	Matúš Sura , Vorsitzender, ESG-Experte	Miroslava Greštiaková , Vorsitzende
Martin Matula , Stellvertreter	Iveta Krašovicová , Stellvertreterin	Matúš Sura , Stellvertreter
Miroslava Greštiaková	Miroslava Greštiaková	Martin Matula
Vladislav Jirka , (seit 30. Jänner 2025)	Martin Matula	Matej Csenky , (seit 30. Jänner 2025)
Philipp Obermair	Philipp Obermair	
Anton Weichselbaum	Anton Weichselbaum	

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und unterstützt diesen bei der Leitung des Unternehmens, insbesondere bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Neben seiner primären Aufgabe als Überwachungs- und Unterstützungsorgan ist der Aufsichtsrat stets bemüht, im Rahmen einer Selbstevaluierung die Effizienz seiner Arbeit kontinuierlich zu steigern. Der Aufsichtsrat setzte sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 aus vier von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern (Kapitalvertretern) und zwei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern zusammen. Aufgrund des schriftlichen Verlangens der CPIPAG fand am 30. Jänner 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung statt. In dieser Hauptversammlung wurden auf Vorschlag der CPIPAG die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen von vier auf sechs erhöht und Vladislav Jirka sowie Matej Csenky in den Aufsichtsrat gewählt. Zudem wurde Marika Hauser per 30. Juni als weitere Arbeitnehmervertreterin in den Aufsichtsrat entsandt. Dieser setzt sich nunmehr aus Miroslava Greštiaková (Vorsitzende), Martin Matula (stellvertretender Vorsitzender), Iveta Krašovicová, Matúš Sura, Vladislav Jirka und Matej Csenky sowie Philipp Amadeus Obermair, Anton Weichselbaum und Marika Hauser zusammen.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden neun Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Präsenz der Kapitalvertreter lag bei 100%. Zusammen mit den vier Sitzungen der einzelnen Ausschüsse betrug die Gesamtpräsenz 100%.

Name	Mitglied seit	Sitzungsteilnahme							Gesamtpräsenz	Gesamtpräsenz in %
		Sitzungen (Plenum)	in %	Prüfungs- und Bewertungsausschuss	in %	Strategie- und ESG-Ausschuss	in %	Personal- und Nominierungsausschuss		
Sitzungen/Jahr		9		4					14	
Miroslava Greštiaková, Vorsitzende	2022	9/9	100	4/4	100				13	100
Martin Matula, Stellvertreter	2022	9/9	100	4/4	100				13	100
Iveta Krašovicová	2024	9/9	100	4/4	100				13	100
Matúš Sura	2024	9/9	100						9	100
Vladislav Jirka, (seit 30. Jänner 2025)	2025	9/9	100	4/4	100				13	100
Matej Csenky, (seit 30. Jänner 2025)	2025	9/9	100						9	100
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme		54/54	100	16/16	100				70/70	100

Prüfungs- und Bewertungsausschuss

Der Prüfungs- und Bewertungsausschuss ist für die Überwachung der Rechnungslegungsprozesse sowie für die Kontrolle der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung zuständig. Zusätzlich überwacht der Prüfungs- und Bewertungsausschuss die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der Internen Revision des Unternehmens. Iveta Krašovicová fungierte im Geschäftsjahr 2025 aufgrund ihrer Erfahrungen und Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen als Finanzexperte des Prüfungs- und Bewertungsausschusses. Die Ausschussmitglieder sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut. Im Geschäftsjahr 2025 tagte der Prüfungs- und Bewertungsausschuss viermal. Die Anwesenheitsquote der Kapitalvertreter im Ausschuss belief sich auf 100%.

Strategie- und ESG-Ausschuss

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

Personal- und Nominierungsausschuss

Der Personal- und Nominierungsausschuss unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung des Vorstands sowie des Aufsichtsrats und ist für die Vergütung der Vorstandsmitglieder und deren Anstellungsverträge verantwortlich. Des Weiteren überprüft der Ausschuss die Vergütungspolitik für den Vorstand in regelmäßigen Abständen. Die Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen.

Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

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

	Sektorales Know-how				Funktionales Know-how				Governance-Know-how			GEO	
	Immobilien	Kapitalmärkte	Versicherungswesen	Finance	CEO/Management/ Bereichsleitung	Compliance/ Rechtswesen	Personalwesen	Buchhaltung/ Rechnungsprüfung	Marketing	Digitales	Nachhaltigkeit		Erfahrung als Aufsichtsrats- mitglied
Miroslava Greštiaková	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Martin Matula	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Iveta Krašovicová	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Matúš Sura	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Vladislav Jirka	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE
Matej Csenky	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE

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

Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder per 31. Dezember 2025

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

Name	Anzahl CPI Europe-Aktien
Philipp Obermair	600

Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Unabhängigkeit und Vermeidung von Interessenkonflikten

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

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

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

Leitlinien für die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 waren in Führungspositionen 29,2% (2024: 29,2%) Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug 64,2% (2024: 64,0%). Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt Miroslava Greštiaková, ein weiteres Mitglied ist Iveta Krašovicová, womit der weibliche Anteil der Kapitalvertreter zum Berichtsstichtag 33,33% betrug. Innerhalb der CPI Europe AG nehmen Frauen sowohl in zentralen Unternehmensfunktionen als auch in der Besetzung des Ländermanagements leitende Funktionen ein.

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

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

Diversitätskonzept

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

Externe Evaluierung

Die Einhaltung der Bestimmungen des Corporate Governance Kodex durch die CPI Europe AG wurde vom Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., im Rahmen einer sonstigen Prüfung (gemäß KFS/PG 13) des Corporate-Governance-Berichts evaluiert und darüber ein Bericht erstellt, der auf der Website der CPI Europe AG (cpi-europe.com) eingesehen werden kann. Die Evaluierung des Corporate-Governance-Berichts für das Jahr 2025 ergab keine Beanstandungen.

Wien, am 27. März 2026

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

Konzernlagebericht

Allgemeine Angaben

Die CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) ist ein international tätiger Immobilienkonzern und das oberste Mutterunternehmen der CPI Europe (CPI Europe AG und ihre Konzerngesellschaften inklusive S IMMO AG, vormals IMMOFINANZ Group). Der Sitz der CPI Europe AG ist in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9, Österreich. Die Aktien der CPI Europe AG notieren im Prime Market der Wiener Börse und im Main Market der Warschauer Börse. Die Geschäftstätigkeiten der CPI Europe umfassen die Vermietung, den Ankauf, die Verwertung und die Entwicklung von Immobilien sowie den Betrieb von Hotels. Die Gesellschaft ist hauptsächlich in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Slowakei, Slowenien, Kroatien, Serbien und Italien tätig und besitzt in allen zuvor genannten Ländern Immobilien. Das Portfolio setzt sich primär aus Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien zusammen. Ergänzend wird ein geringer Anteil von Hotels und sonstigen Objekten gehalten.

Seit Ende Mai 2022 ist die CPI Property Group (CPIPG) Mehrheitsaktionärin der CPI Europe 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.

Nach einem erfolgreichen Squeeze-out der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG und Eintragung in das Firmenbuch am 3. Dezember 2024 hält CPI Europe 100% der Anteile an der S IMMO AG. Details siehe im Abschnitt 2.4 im Konzernabschluss.

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte von CPI Europe

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren der Kernmärkte von CPI Europe dargestellt. Sie umfassen jeweils das Wirtschaftswachstum, die Inflationsraten sowie die Arbeitslosenquoten auf Grundlage der im November 2025 publizierten Herbstprognose der Europäischen Kommission sowie aktueller Zahlen von Eurostat bzw. OECD. Darüber hinaus wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen CPI Europe tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden Marktberichte von BNP Paribas, CBRE, JLL, Savills und EHL herangezogen (Daten je nach Verfügbarkeit per Ende Q3 bzw. Q4 2025).

Makroökonomische Entwicklung in Europa

Die Weltwirtschaft dürfte laut den oben genannten Quellen im Jahr 2025 um 3,1% gewachsen sein. Mit einem BIP-Wachstum von rund 6,8% war Indien hier der Spitzenreiter. Bemerkenswert ist dieses weltweite Wirtschaftswachstum insofern, als die neue US-Zollpolitik zu erheblichen Verzerrungen im globalen Handel geführt hatte. Für die beiden kommenden Jahre gehen die Prognosen von ähnlichen Wachstumsraten aus, wobei der asiatische Raum einmal mehr treibende Kraft sein dürfte. Die Europäische Union dürfte ihre Wirtschaftsleistung 2025 um 1,4% (2024: 1,1%) gesteigert haben, während die Wirtschaft der Eurozone um 1,3% (2024: 0,9%) wuchs. Dieses Wachstum wird in einem ähnlichen Ausmaß auch für die beiden kommenden Jahre prognostiziert. Die Inflation im Euroraum erreichte 2025 das 2%-Ziel der Europäischen Zentralbank und lag per Ende Dezember 2025 bei 1,9% (2024: 2,4%). In der gesamten EU betrug die Teuerung 2,3% (2024: 2,7%). Rückgänge bei den Preisen für Energie und Industriegüter könnten zu einem weiteren Rückgang der Inflation führen. Gleichzeitig bestehen externe Risiken wie etwa US-Zölle weiter, was die Inflation wieder deutlich anheizen könnte. Die Zahl der Beschäftigten in der EU stieg 2025 um 380.000 weiter leicht an. Besonders dank Beschäftigungszuwächsen in der Bauindustrie und trotz Beschäftigungsrückgängen in Landwirtschaft und Industrie. Die Arbeitslosigkeit lag zu Jahresende 2025 in der EU bei 5,9% (2024: 5,9%) und im Euroraum bei 6,2% (2024: 6,3%). Aufgrund der aktuellen demografischen Entwicklung dürfte die Arbeitslosigkeit in den beiden kommenden Jahren zurückgehen und sollte 2027 in der EU bei 5,8% und im Euroraum bei 6,1% liegen.

Das Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt stieg 2025 um rund 17% auf EUR 245,5 Mrd. (2024: EUR 206,0 Mrd.). Zu diesem Wachstum trug vor allem ein besonders starkes 4. Quartal mit einem Umsatzvolumen von EUR 88,7 Mrd. bei. Wie auch im Vorjahr bildeten Wohnimmobilien die am stärksten nachgefragte Assetklasse mit einem Volumen von EUR 55,6 Mrd. Den zweiten Platz belegte das Bürosegment mit einem Umsatzwachstum von 9% auf EUR 47,3 Mrd. Hinter Industrie- und Logistikimmobilien erzielte der Einzelhandelsbereich ein Umsatzplus von 11% und erreichte ein Volumen von EUR 38,8 Mrd. Unter den europäischen Kernmärkten verzeichneten Italien mit 36% und Spanien mit 31% die höchsten Wachstumsraten, und auch Schweden (21%), die Niederlande (15%) und Frankreich (11%) vermeldeten deutliches Wachstum.

Für das Jahr 2026 sollten die aktuellen Trends trotz zahlreicher Unsicherheitsfaktoren bestehen bleiben. Ein stabiles Zinsumfeld könnte auch im laufenden Jahr zu anhaltend hoher Nachfrage beitragen. Ebenso dürfte sich 2026 der Trend in Richtung ESG-konformer Premiumobjekte fortsetzen, während ein weiterer Anstieg der Abschläge für nicht konforme Immobilien erwartet wird. Der Investorenfokus dürfte unverändert auf Ländern mit volumenstarken Transaktionsmärkten liegen. Für diese Märkte gehen die Prognosen weiterhin von überproportionalem Wachstum aus.

Österreich

Österreich verzeichnete 2025 mit einem BIP-Wachstum von 0,9% im Vergleich zum Vorjahr bzw. von 0,8% im Jahresdurchschnitt eine leichte wirtschaftliche Erholung. Österreich zählt zu jenen Ländern, die am stärksten von den US-Zöllen betroffen waren. Dessen ungeachtet verzeichnete der Markt im 3. Quartal 2025 eine Zunahme der privaten Nachfrage sowie der Investitionstätigkeit. Für die kommenden Jahre könnte eine Erholung der Bauwirtschaft zu weiteren positiven Marktimpulsen führen. Vor diesem Hintergrund sehen die Prognosen für die Jahre 2026 und 2027 ein Wirtschaftswachstum von 0,9% bzw. 1,2%. Die Inflation fiel 2025 deutlich stärker aus als erwartet. Gründe dafür waren hohe Stromkosten und eine anhaltend starke inflationäre Entwicklung in der Dienstleistungsbranche. Zusätzlich stiegen auch die Kosten für Lebensmittel und Industriegüter stärker als prognostiziert. Zu Jahresende erreichte die Teuerung 3,8%, für die beiden kommenden Jahre wird mit einem Rückgang auf 2,4% bzw. 2,2% gerechnet. Darüber hinaus könnte die Inflation durch den EU-weiten Emissionshandel ab 2027 sinken, denn aufgrund des steigenden Anteils an Erneuerbaren im Energiemix könnten Emissionsabgaben geringer als bisher ausfallen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember 2025 bei 5,8%. Aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter und einer geringeren Beschäftigungsnachfrage dürfte die Arbeitslosigkeit in den Jahren 2026 und 2027 langsam auf 5,5% bzw. 5,3% sinken.

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt erreichte dank eines starken 4. Quartals im abgelaufenen Jahr ein Volumen von EUR 4,1 Mrd. (2024: EUR 2,6 Mrd.). Der größte Anteil entfiel hier auf Wohnimmobilien mit EUR 1,2 Mrd., gefolgt von Büroimmobilien mit EUR 996 Mio. Das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien erholte sich und stieg auf EUR 500 Mio. Die Spitzenrenditen bei Büros sanken auf 4,75% (2024: 5,00%), bei Fachmarktzentren reduzierten sich leicht auf 5,70% (2024: 5,75%).

Büro

Ende 2025 umfasste der Wiener Büroimmobilienmarkt 11,6 Mio. m² moderne Büroflächen. Die Vermietungsleistung stieg im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 40% auf 227.300 m² (2024: 161.000 m²). Die Fertigstellung neuer Büroflächen erhöhte sich auf 117.000 m² (2024: 87.000 m²), während die Leerstandsquote aufgrund noch nicht vermarkteter Neuf Flächen auf 3,9% (2024: 3,4%) stieg. Die Spitzenmieten erhöhten sich leicht auf EUR 28,50/m²/Monat.

Einzelhandel

Die Einzelhandelsflächen umfassten zu Jahresende 2025 13,9 Mio. m². Das Konsumentenvertrauen stagnierte über das Jahr 2025 gesehen, und das Umsatzwachstum im Einzelhandel fiel mit 1,3% bescheiden aus. Auch Insolvenzen setzten den Einzelhandelobjekten zu. Die Spitzenmieten lagen in Fachmarktzentren bei EUR 16,00/m²/Monat.

Deutschland

Mit seinem starken Exportfokus ist Deutschland die von den US-Zöllen am stärksten betroffene Volkswirtschaft in der EU. Trotz aller Widrigkeiten konnte der rezessive Trend 2025 jedoch beendet werden, was ein Wirtschaftswachstum von 0,4% im 4. Quartal 2025 deutlich machte. Zurückzuführen ist diese Entwicklung vor allem auf eine Erholung der privaten Nachfrage. In den Jahren 2026 und 2027 könnten höhere staatliche sowie Industrieinvestitionen zu einem jährlichen Wachstum von jeweils 1,2% führen. Die Inflation sank im abgelaufenen Jahr vor allem dank eines Rückgangs der Energiekosten auf 2,0% zu Jahresende. Dank geringerer CO₂-Abgaben aufgrund des neuen EU-Emissionshandels dürften die Energiekosten weiter fallen und die Inflation nach 2,1% 2026 auf 1,9% im Jahr 2027 sinken. Die Nachfrage nach Arbeitskräften war in den letzten Jahren gesunken. Zu Jahresende lag die Arbeitslosenquote bei 3,8%. Für 2026 und 2027 wird mit einer schleppenden Erholung auf 3,5% bzw. 3,3% gerechnet.

Das Transaktionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ging im abgelaufenen Jahr um rund 4,4% auf EUR 32,8 Mrd. (2024: EUR 34,3 Mrd.) zurück. Die am stärksten nachgefragten Assetklassen waren Wohnimmobilien mit einem Volumen von EUR 8,4 Mrd., gefolgt von Industrieimmobilien mit EUR 6,6 Mrd. Den dritten Platz belegten Einzelhandelsimmobilien mit EUR 6,4 Mrd., während die Assetklasse Büro ein Volumen von EUR 5,5 Mrd. erreichte. In Düsseldorf lag das Transaktionsvolumen bei rund EUR 294 Mio. (2024: EUR 1,0 Mrd.). Es verzeichnete damit einen Rückgang von rund 70%. Die Spitzenrenditen blieben gegenüber dem Vorjahr mit 4,20% in München und jeweils 4,25% in Berlin und Hamburg konstant. In Düsseldorf lagen sie unverändert zum Vorjahr bei 4,50%.

Büro

Das Düsseldorfer Büroflächenangebot betrug Ende 2025 knapp 10,0 Mio. m². Ähnlich wie im Vorjahr erreichte die Vermietungsleistung 218.000 m² (2024: 220.000 m²). Der Bau von Neuflächen nahm deutlich auf 154.000 m² (2024: 282.000 m²) ab, während der Leerstand aufgrund der schwachen Nachfrage auf 12,7% (2024: 11,5%) stieg. Die Spitzenrenditen entwickelten sich konstant und lagen zu Jahresende bei 4,50% (2024: 4,50%). Primär getrieben von ESG-Aspekten stiegen die Spitzenmieten in Premiumobjekten weiter auf EUR 46,00/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich auf rund EUR 20,00/m²/Monat (2024: EUR 18,90 bis EUR 20,90/m²/Monat).

Rumänien

Die politische und wirtschaftliche Unsicherheit in der ersten, gefolgt von einem Sparpaket in der zweiten Jahreshälfte 2025 setzten dem BIP-Wachstum in Rumänien zu. Zu Jahresende betrug es 0,7% (2024: 0,7%). In Prognosen wird für die Jahre 2026 und 2027 eine Zunahme der Wirtschaftsaktivität vorausgesagt. Entsprechend dürfte das Wachstum 2026 1,1% und 2027 2,1% erreichen. Die Inflation lag zu Jahresende bei 8,6% (2024: 5,5%). Dieser Anstieg wurde überwiegend durch steigende Strompreise getrieben, nachdem staatliche Preisbeschränkungen ausgelaufen waren. 2026 und 2027 dürfte die Teuerung nur leicht auf 6,7% bzw. 6,0% sinken. Dieser langsame Rückgang ist auf höhere CO₂-Abgaben im Rahmen des EU-weiten Emissionshandels zurückzuführen. Die Arbeitslosenquote stieg bis Jahresende auf 6,0% (2024: 5,7%). Für 2026 und 2027 wird ein langsamer Rückgang auf 5,8% bzw. 5,6% erwartet.

Das Transaktionsvolumen in Rumänien sank im abgelaufenen Jahr um etwa 30% auf EUR 525 Mio. (2024: EUR 733 Mio.). Die stärkste Nachfrage verzeichnete erneut das Einzelhandelssegment mit einem Umsatzvolumen von EUR 200 Mio. Die Umsätze bei Büroimmobilien stiegen leicht auf EUR 163 Mio. Die Spitzenrenditen betragen bei Shopping Centern und Büroimmobilien jeweils 7,75% (2024: 7,75%).

Büro

Der Bukarester Immobilienmarkt umfasste Ende 2025 3,4 Mio. m² Bürofläche. Im abgelaufenen Jahr gab es keine Fertigstellungen (2024: 16.100 m²), die Neuflächenproduktion stieg unterdessen stark an und erreichte den höchsten Stand seit 2021 mit mehr als 200.000 m² (2024: 64.000 m²) in Bau. Die Vermietungsleistung ging um etwa 26% auf 282.200 m² (2024: 383.300 m²) zurück, und der Leerstand blieb am Jahresende mit 12,1% (2024: 12,1%) im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum legten auf EUR 22,25/m²/Monat zu, wobei die Durchschnittsmiete mit EUR 15,70/m²/Monat im Vergleich zum Vorjahr konstant blieb.

Einzelhandel

Rumänien verfügt aktuell über 4,8 Mio. m² Retailflächen. Die Neubauleistung betrug 2025 208.000 m² (2024: 196.800 m²). Derzeit befinden sich rund 750.000 m² in Bau, wobei der Fokus der Entwicklungstätigkeit auf Shopping Centern und Fachmarktzentren in Sekundär- und Tertiärstädten liegt. Unter den Mietern expandieren vor allem Diskontanbieter stark. Die Spitzenmieten in Shopping Centern lagen bei EUR 90,00/m²/Monat, jene von Retail Parks bei EUR 8,00 bis EUR 15,00/m²/Monat.

Polen

Die polnische Wirtschaft dürfte 2025 um 3,2% (2024: 3,7%) gewachsen sein. Reale Kaufkraftzuwächse beflügelten die Privatchfrage während die staatliche Investitionstätigkeit ebenfalls an Fahrt aufnahm. 2026 sollte das Wachstum dank EU-finanzierter Infrastrukturprojekte auf 3,5% steigen bevor es sich 2027 mit 2,8% etwas verlangsamen dürfte. Die Teuerung fiel zu Jahresende auf 2,5% (2024: 3,9%). Für 2026 wird eine Inflationsrate von 2,9% prognostiziert, im Folgejahr dürfte sie aufgrund des EU-Emissionshandels auf 3,7% steigen. Die Arbeitslosenquote in Polen erhöhte sich leicht und lag zu Jahresende bei 3,2% (2024: 3,0%). Für 2026 und 2027 wird mit einem Rückgang auf 3,1% bzw. 3,0% gerechnet.

Der polnischen Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im abgelaufenen Jahr einen Rückgang von rund 10% auf EUR 4,5 Mrd. (2024: EUR 5,0 Mrd.). Der größte Umsatz wurde mit EUR 1,8 Mrd. bei Büroimmobilien erzielt. Auf Platz zwei folgten Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Volumen von EUR 1,4 Mrd. vor Einzelhandelsimmobilien mit einem Umsatzvolumen von EUR 859 Mio. Die Spitzenrenditen blieben mit 6,00% (2024: 6,00%) bei Büroimmobilien und 6,50% (2024: 6,50%) bei Einzelhandelsimmobilien stabil, für Fachmarktzentren sanken sie auf 7,35% (2024: 7,50%).

Büro

Der Warschauer Büromarkt bietet aktuell 6,3 Mio. m² Büroflächen. Trotz Fertigstellungen von rund 88.700 m² (2024: 100.000 m²) schrumpfte das Flächenangebot 2025 aufgrund von Umnutzung älterer Bürogebäude um 60.000 m². Derzeit befinden sich Flächen im Ausmaß von 116.300 m² in Bau (2024: 245.000 m²). Die Vermietungsleistung erreichte 796.500 m² (2024: 740.100 m²) und lag damit um 7,6% über dem Vorjahreszeitraum. Aufgrund der beschränkten Neuflächenproduktion und Umnutzungen sank der Leerstand auf 9,1% (2024: 10,6%) während die Spitzenmieten im Zentrum Warschaus leicht auf EUR 27,75/m²/Monat stiegen. Die Durchschnittsmiete lag bei EUR 21,70/m²/Monat.

Einzelhandel

Das Angebot an Einzelhandelsflächen wuchs im abgelaufenen Jahr um 545.000 m² (2024: 337.100 m²), wobei der Trend in Richtung Fachmärkte ungebrochen war. Damit verfügte Polen über moderne Einzelhandelsflächen im Ausmaß von 15,6 Mio. m². Weitere 644.000 m² (2024: 588.100 m²) befinden sich derzeit in Bau und sollen vorwiegend 2026 fertiggestellt werden. Die Spitzenmieten in Fachmarktzentren entwickelten sich stabil und bewegten sich zwischen EUR 9,50 und EUR 12,00/m²/Monat.

Slowakei

Die slowakische Wirtschaft wuchs im abgelaufenen Jahr voraussichtlich um 0,8% (2024: 1,7%). Dieser Rückgang gegenüber dem vorangegangenen Jahr reflektiert vor allem die schwächelnde Exportwirtschaft des Landes im Jahr 2025. Für 2026 wird ein BIP-Wachstum von 1,0% erwartet, 2027 sollte es auf 1,4% wachsen. Die Inflationsrate lag zu Jahresende 2025 bei 4,1% (2024: 3,2%). Dafür verantwortlich waren Budgetkonsolidierungsmaßnahmen und anhaltender Inflationsdruck aus dem Dienstleistungsbereich. Dieser Trend könnte sich 2026 fortsetzen, weshalb für dieses Jahr eine Inflationsrate von 4,1% vorhergesagt wird. Prognosen zufolge dürfte die Teuerung erst 2027 auf 3,1% sinken. Die Arbeitslosenquote stieg bis Jahresende auf 5,8% (2024: 5,3%). Für 2026 und 2027 werden hier keine wesentlichen Veränderungen erwartet, weshalb die Arbeitslosigkeit in diesen beiden Jahren bei 5,6% liegen dürfte.

Am slowakischen Immobilienmarkt stieg das Transaktionsvolumen im abgelaufenen Jahr um rund 82% auf EUR 978 Mio. (2024: EUR 537 Mio.). Den größten Anteil an diesem Umsatzzuwachs verzeichneten Einzelhandelsimmobilien. Diese erreichten einen Marktanteil von rund 45% bzw. EUR 441 Mio. (2024: EUR 124 Mio.). Auf Büroimmobilien entfielen etwa 14% bzw. EUR 141 Mio. (2024: EUR 97 Mio.). Die Spitzenrenditen im Bereich Büro stiegen auf 6,25% (2024: 6,00%).

Büro

In Bratislava blieb das Angebot an Büroflächen 2025 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 1,8 Mio. m². Es gab nur wenige Fertigstellungen. Diese erreichten eine Gesamtfläche von 4.000 m² (2024: 0 m²). Aktuell befinden sich rund 53.000 m² (2024: 44.000 m²) in Bau. Die Leerstandsquote fiel mangels Flächenzuwachs auf 12,3% (2024: 12,7%), und die Vermietungsleistung stieg dank eines außergewöhnlich starken 4. Quartals um rund 36% auf 270.800 m² (2024: 198.800 m²). Die Spitzenmiete stieg auf EUR 21,00/m²/Monat, die Durchschnittsmiete hingegen blieb unverändert bei EUR 15,50/m²/Monat.

Einzelhandel

Das Angebot an Einzelhandelsflächen in der Slowakei wuchs im Vergleich zum Vorjahr nur leicht und lag Ende 2025 nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 2,5 Mio. m² (2024: 2,5 Mio. m²). Die Fertigstellungen von 61.100 m² (2024: 33.000 m²) entfielen zur Gänze auf das Fachmarktsegment. 73.000 m² neue Einzelhandelsflächen befanden sich Ende 2025 in Entwicklung (2024: 73.000 m²). Die Spitzenmieten erreichten Shopping Center in Bratislava mit EUR 78,00/m²/Monat. In Fachmarktzentren stiegen sie auf EUR 18,00/m²/Monat. Die Spitzenrendite blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert und betrug bei Shopping Centern 6,50% und bei Fachmarktzentren 6,75%.

Tschechien

Die tschechische Wirtschaft verzeichnete 2025 ein Wachstum von 2,4% (2024: 1,6%). Für 2026 wird ein Rückgang des BIP-Wachstums auf 1,9% vorhergesagt. Dies liegt vor allem an einer nachlassenden Exportnachfrage. 2027 sollte die Wirtschaft auf Grundlage von Investitionen und privater Nachfrage wieder um 2,4% wachsen. Die Inflation lag Ende 2025 bei 1,8% (2024: 3,3%). Für die Jahre 2026 und 2027 wird ein Anstieg auf 2,1% und weiter auf 2,4% erwartet, was vor allem dem Inflationsdruck im Dienstleistungsbereich und höheren Gehaltsabschlüssen geschuldet ist. Die Arbeitslosigkeit stieg dem europäischen Trend folgend bis Ende 2025 auf 3,1% (2024: 2,6%). Für 2026 und 2027 wird eine anhaltend niedrige Arbeitslosenquote von 2,7% und 2,9% vorausgesagt.

Das Transaktionsvolumen am tschechischen Immobilienmarkt stieg um mehr als 130% und erreichte 2025 etwa EUR 4,4 Mrd. (2024: EUR 2,0 Mrd.). Innerhalb der letzten zwölf Monate bildeten Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von rund EUR 1,2 Mrd. jene Assetklasse mit der höchsten Nachfrage. Auf Büroimmobilien entfiel ein Umsatz von rund EUR 1,0 Mrd. Die Spitzenrenditen sanken bei Büroimmobilien auf 5,30% (2024: 5,60%) und beliefen sich bei Shopping Centern auf 6,00% und bei Fachmarktzentren auf 6,10% bei.

Büro

Der Prager Büroimmobilienmarkt umfasste Ende 2025 rund 3,9 Mio. m² moderne Flächen. Die Fertigstellungen beliefen sich auf 27.000 m² (2024: 72.800 m²) und lagen damit um 63% unter dem Vorjahreswert. In Bau befanden sich zu Jahresende 2025 weitere 263.300 m² (2024: 164.300 m²). Die Vermietungsleistung bewegte sich im langjährigen Schnitt und erreichte 572.100 m² (2024: 557.100 m²), während die Leerstandsquote auf 5,9% (2024: 7,4%) zurückging. Mit EUR 30,00/m²/Monat legte die Spitzenmiete weiter zu, die Durchschnittsmiete stieg leicht auf EUR 17,53/m²/Monat (2024: EUR 17,10/m²/Monat).

Einzelhandel

Der Bestand an Einzelhandelsflächen erhöhte sich 2025 leicht auf 2,6 Mio. m². Derzeit befinden sich 63.400 m² in Bau, mit einer geplanten Fertigstellung bis 2028. Die Einzelhandelsumsätze stiegen im abgelaufenen Jahr um 3,0% und lagen damit über der Inflationsrate. Die Spitzenrenditen bei Shopping Centern sanken auf 6,00%, die Spitzenrenditen bei Fachmarktzentren blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 6,10%.

Wohnen

Der Wohnungsmarkt in Tschechien entwickelte sich im abgelaufenen Jahr stabil. Die durchschnittlichen Mieten lagen zu Jahresende zwischen CZK 350 und CZK 860/m²/Monat. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug CZK 9.628/m² und stieg im Vergleich zum Vorjahr damit um 8,3%. Hinsichtlich der Wohnbauaktivität stehen 3.006 fertiggestellten Wohnungen 5.280 Wohnungen gegenüber, deren Bau begonnen wurde.

Ungarn

Die ungarische Wirtschaft leidet unter einer schwachen Industrieproduktion. Gleichzeitig wird sie durch private Nachfrage gestützt. Diese Kombination führte 2025 zu einem BIP-Wachstum von 0,2% (2024: 0,3%). Aufgrund von steuerlichen Maßnahmen dürfte das BIP 2026 um 2,3% steigen und 2027 leicht auf 2,1% zurückgehen. Zu Jahresende betrug die Inflation 3,3% (2024: 4,8%). Für 2026 und 2027 werden Teuerungsraten von 3,6% bzw. 3,5% prognostiziert, wobei es ab 2027 zu einem zusätzlichen Inflationseffekt aus dem EU-Emissionshandel kommen dürfte. Die Arbeitslosenquote stieg bis Jahresende auf 4,5% (2024: 4,3%). Für 2026 und 2027 wird mit nahezu unveränderten Arbeitslosenquoten von 4,4% bzw. 4,3% gerechnet.

Das Transaktionsvolumen am ungarischen Gewerbeimmobilienmarkt konnte ausgehend von einem schwachen Niveau um rund 100% auf EUR 610 Mio. (2024: EUR 301 Mio.) zulegen. Die Spitzenrenditen blieben nahezu unverändert für Büroimmobilien bei 7,00% (2024: 7,00%) und bei Shopping Centern bei 6,75% (2024: 6,75%). Für Fachmarktzentren stiegen sie leicht auf 7,35% (2024: 7,25%).

Büro

Der Büromarkt in Budapest umfasste Ende 2025 4,5 Mio. m² moderne Flächen. Die Vermietungsleistung blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 505.900 m² (2024: 502.200 m²). Die Fertigstellungen fielen um etwa 46% auf 55.600 m² (2024: 103.600 m²), weitere 365.000 m² befinden sich in Bau. Der Leerstand ging aufgrund der Umnutzung älterer Büros auf 12,5% (2024: 14,1%) zurück. Die Durchschnittsmiete blieb mit EUR 14,78/m²/Monat (2024: EUR 14,85/m²/Monat) gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Spitzenmieten stiegen auf EUR 25,50/m²/Monat.

Einzelhandel

Trotz der schwachen Wirtschaft wuchsen die Einzelhandelsumsätze im abgelaufenen Jahr um 2,9%. Ungarn bietet derzeit 1,8 Mio. m² an Einzelhandelsflächen mit sehr beschränkter Neubautätigkeit. Im vergangenen Jahr beliefen sich die Fertigstellungen auf 39.600 m² (2024: 40.250 m²). Derzeit befinden sich 222.820 m² (2024: 276.310 m²) in der Entwicklungspipeline. Die Spitzenmieten bei Shopping Centern stiegen auf EUR 95,00/m²/Monat und bei Retail Parks auf EUR 13,50/m²/Monat.

Slowenien

Das BIP Sloweniens dürfte 2025 um 1,0% (2024: 1,7%) gewachsen sein. Diese Entwicklung wird primär von der privaten Nachfrage und realen Kaufkraftzuwächsen getragen. Der Trend dürfte sich auch 2026 und 2027 fortsetzen und zu Wachstumsraten von 2,4% bzw. 2,6% führen. Per Ende Dezember 2025 lag die Jahresinflation bei 2,6% (2024: 2,0%). Die Gründe dafür lagen in höheren Lebensmittelpreisen und dem Preisanstieg bei Dienstleistungen. 2026 soll die Teuerung leicht auf 2,4% sinken und diesem Trend folgend 2027 2,2% betragen. Die Arbeitslosigkeit lag zu Jahresende bei 5,1% (2024: 3,5%), sollte sich im Verlauf des Jahres 2026 allerdings wieder auf 3,5% verbessern und auch 2027 auf diesem Niveau bleiben.

Am slowenischen Transaktionsmarkt waren 2025 Büroimmobilien mit einem Volumen von EUR 45 Mio. die gefragteste Assetklasse. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Umsatz von EUR 24,6 Mio. Slowenien bietet derzeit rund 800.000 m² an Einzelhandelsflächen, weitere rund 60.000 m² befinden sich in Bau. Die Spitzendrenditen für Fachmarktzentren liegen bei 7,00%, die Spitzenmieten im Fachmarktbereich bei EUR 13,00/m²/Monat.

Kroatien

Die kroatische Wirtschaft wuchs 2025 voraussichtlich um 3,2% (2024: 3,8%). Dies lag an der anhaltend hohen privaten Nachfrage, die durch Reallohnzuwächse getragen wurde. Dieser Effekt dürfte sich aber etwas abschwächen, sodass sich das Wirtschaftswachstum 2026 auf 2,9% und 2027 auf 2,5% verlangsamen könnte. Die Inflation lag zu Jahresende bei 3,8% (2024: 4,5%). Der nachlassende Gehaltsdruck dürfte die Teuerung 2026 auf 2,8% und 2027 auf 2,2% reduzieren. Die Arbeitslosenquote lag Ende 2025 bei 4,5% (2024: 5,0%). Das Beschäftigungswachstum dürfte sich verlangsamen, und der Zugang von Arbeitskräften aus Drittstaaten erste Auswirkungen zeigen. So sollte sich die Arbeitslosenquote 2026 mit 4,5% konstant entwickeln und 2027 leicht auf 4,6% ansteigen.

In Kroatien waren Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von EUR 76,3 Mio. die gefragteste Assetklasse. Auf Büroimmobilien entfiel ein Umsatz von EUR 42,3 Mio. Kroatien verfügt derzeit über mehr als 1,8 Mio. m² an Einzelhandelsflächen. Diese waren im Jahr 2025 einmal mehr stark gewachsen, wobei vor allem Fachmarktzentren im Fokus der Immobilienentwickler standen. Die Spitzenmieten im Fachmarktsegment liegen bei EUR 13,00/m²/Monat, die Spitzenrenditen betragen 7,25%.

Serbien

Serbiens BIP dürfte 2025 um 1,9% (2024: 3,9%) gewachsen sein. Für 2026 wird ein Wachstum von 2,0% erwartet, wobei lokale und internationale politische Unsicherheit sowie eine schwache internationale Nachfrage die größten Bremsblöcke darstellen. Die Inflationsrate sank gegenüber der Vorjahresperiode und lag am Jahresende bei 2,7% (2024: 4,3%). Für 2026 liegt die Inflationserwartung bei 3,5%. Die Arbeitslosigkeit betrug am Ende des 3. Quartals 2025 8,5% und war damit im Vergleich zu den Vorjahren (Q4 2024: 8,6%) weiter gesunken. Eine Fortsetzung dieses Trends in 2026 wird erwartet, wobei eine Reduktion auf 8,3% prognostiziert wird.

Am serbischen Immobilieninvestmentmarkt waren Büroimmobilien 2025 die mit Abstand gefragteste Assetklasse. So entfielen EUR 262,3 Mio. des Marktvolumens auf dieses Segment, während die Transaktionen im Bereich Einzelhandelsimmobilien ein Volumen von EUR 31,1 Mio. erzielten. Serbien verfügt über Einzelhandelsflächen im Ausmaß von mehr als 1 Mio. m² und verzeichnete eine hohe Neubauleistung – sowohl bei Shopping Centern als auch bei Fachmarktzentren. Die Spitzenmieten im Fachmarktsegment liegen bei EUR 12,00/m²/Monat und die Spitzenrenditen bei 7,50%.

Italien

Die italienische Wirtschaft verzeichnete im 4. Quartal 2025 ein BIP-Wachstum von 0,3% (2024: 0,1%). Für 2026 erwarten Experten einen leichten Anstieg der privaten Konsumnachfrage und staatlicher Investitionen. Damit dürfte das BIP 2026 wie auch im kommenden Jahr um jeweils 0,8% wachsen. Zu Jahresende erreichte die Inflation 1,2% (2024: 1,4%). Eine geringe Preisdynamik bei Energie dürfte die Teuerung auch 2026 gering halten. Ab 2027 wird aufgrund des EU-Emissionshandels mit einem Anstieg gerechnet, da sich Gütertransport sowie Heizenergie verteuern dürften. Die Arbeitslosenquote betrug zu Jahresende 5,6% (2024: 6,4%). Der Beschäftigungszuwachs sollte sich 2026 verlangsamen und mit einer schrittweisen Erhöhung der Gehälter verbunden sein. Prognosen erwarten für 2026 eine Arbeitslosenquote von 6,1% und einen leichten Rückgang auf 6,0% für 2027.

Der italienische Transaktionsmarkt erreichte 2025 ein Volumen von EUR 11,6 Mrd. (2024: EUR 10,3 Mrd.), was einem Zuwachs von rund 12% entspricht. Die umsatzstärksten Assetklassen bildeten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 27% (EUR 3,1 Mrd.), gefolgt von Büroimmobilien mit einem Anteil von 22% (EUR 2,6 Mrd.). Die Renditen für Fachmarktzentren liegen bei 7,75%.

Die Einzelhandelsumsätze in Italien wuchsen 2025 um 1,2%. Auch das Konsumentenvertrauen stieg dank einer sich bessernden Wirtschaft leicht an. Die für Italien wichtigen Geschäftsstraßen verloren trotz Zunahme des Online-Handels nicht an Attraktivität. Das stärkste Branchenwachstum verzeichneten die Sparten Körperpflege und Gesundheit gefolgt von Bekleidung. An diesen Trends dürfte sich 2026 nur wenig ändern.

Portfoliobericht

CPI Europe konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter von Immobilien sowie auf die laufende Optimierung ihres Portfolios. Dies schließt kontinuierliche wertsteigernde Investitionen in ihre Immobilien ebenso mit ein wie opportunistische Akquisitionen und selektive Projektentwicklungen. Zudem sind gezielte Verkäufe von Objekten, die nicht der Unternehmensstrategie entsprechen oder begrenztes Wachstumspotenzial aufweisen, ein wesentlicher Bestandteil der fokussierten Portfolioaufstellung.

Die Portfoliostrategie von CPI Europe basiert auf flexiblen und innovativen Immobilienangeboten mit starker Kundenorientierung. Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien nicht nur für Mieter attraktiv sind, sondern auch sozialen Anforderungen gerecht werden und ökologische Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllen. Damit wird CPI Europe auch in Zukunft die Bedürfnisse ihrer Mieter und deren Mitarbeiter sowie der Besucher in ihren Einzelhandelsimmobilien erfüllen.

Angesichts der bestehenden Konzernstruktur, des Marktumfelds und der Geschäftsentwicklung beschloss CPI Europe im August 2025, ihre Unternehmensstrategie anzupassen. So wurde die Portfolioausrichtung an die Assetklassen der Muttergesellschaft CPI Property Group (CPIPG) angeglichen und die bisherigen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel um relevante von CPIPG abgedeckte Assetklassen erweitert. Zudem wurde das Investmentprofil durch eine verstärkte Portfoliodiversifizierung optimiert.

Immobilienportfolio

CPI Europe änderte im Geschäftsjahr 2025 ihre Segmentberichterstattung. Das Portfolio der S IMMO wird seither nicht mehr als eigenes Segment berichtet, sondern den einzelnen Geschäftssegmenten von CPI Europe zugeordnet. Darüber hinaus wurde das bisher als ein Geschäftssegment dargestellte Segment Adriatic in die Geschäftssegmente Slowenien, Kroatien, Serbien und Italien aufgeteilt. Im November 2025 wurde der Ankauf des CPI BYTY Wohnimmobilienportfolios in Tschechien abgeschlossen. Per 31. Dezember 2025 wird das CPI BYTY Portfolio als eigenes Segment Tschechien Wohnen berichtet. Details dazu finden sich im Abschnitt 3 im Konzernabschluss.

Per 31. Dezember 2025 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 357 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 8.701,5 Mio. (31. Dezember 2024: 417 Objekte bzw. EUR 7.983,6 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 8.551,1 Mio. bzw. 98,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien*, die mit einer vermietbaren Fläche von 3,8 Mio. m² laufend Mieterlöse erwirtschaften (31. Dezember 2024: EUR 7.797,6 Mio. Buchwert mit 3,4 Mio. m² vermietbarer Fläche). Den Projektentwicklungen* sind EUR 39,2 Mio. bzw. 0,5% des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio. Buchwert). Ein Buchwert in Höhe von EUR 111,2 Mio. bzw. 1,3% entfiel auf Pipelineprojekte* (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. Buchwert), die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke sowie Immobilienvorräte umfassen. Die von der S IMMO selbst genutzte Hotelimmobilie Novotel Bucharest City Center mit einer Mietfläche von 13.798 m² wird in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

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	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Österreich	30	814,6	9,4	798,8	6,5	9,3
Deutschland	39	475,6	5,5	429,8	0,0	45,7
Polen	27	954,6	11,0	954,6	0,0	0,0
Tschechien	94	2.192,3	25,2	2.192,2	0,0	0,1
Ungarn	39	880,1	10,1	863,0	0,0	17,2
Rumänien	28	1.166,0	13,4	1.145,2	0,0	20,8
Slowakei	38	458,0	5,3	453,8	0,0	4,2
Slowenien	14	185,6	2,1	185,6	0,0	0,0
Kroatien	28	306,8	3,5	264,5	32,7	9,6
Serbien	17	239,0	2,7	234,7	0,0	4,3
Italien	2	98,8	1,1	98,8	0,0	0,0
Tschechien Wohnen ²	1	930,1	10,7	930,1	0,0	0,0
CPI Europe	357	8.701,5	100,0	8.551,1	39,2	111,2
Anteil in %				98,3	0,5	1,3

¹ Inklusive Immobilienvorräte

² Tschechien Wohnen zeigt das im November 2025 erworbene CPI BYTY Wohnimmobilienportfolio in Tschechien. Tschechien Wohnen wird in der Spalte „Anzahl der Immobilien“ als ein Objekt angegeben und besteht aus 11.544 Wohneinheiten.

Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Büro	79	3.705,3	42,6	3.670,1	6,5	28,7
Einzelhandel	232	3.929,3	45,2	3.876,5	32,7	20,1
Wohnen ²	1	930,1	10,7	930,1	0,0	0,0
Sonstige	45	136,8	1,6	74,4	0,0	62,4
CPI Europe	357	8.701,5	100,0	8.551,1	39,2	111,2

¹ Inklusive Immobilienvorräte

² Die Hauptnutzungsart „Wohnen“ spiegelt ausschließlich das Segment Tschechien Wohnen wider.

Strategische Devestitionen und Akquisitionen

CPI Europe setzte im Geschäftsjahr 2025 ihre Portfoliooptimierung durch gezielte An- und Verkäufe fort, die unter anderem nachfolgende Transaktionen umfassten:

Im Februar 2025 vereinbarte CPI Europe den Verkauf eines Immobilienportfolios bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO!-Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m² großen Grundstück in Bratislava an WOOD & Company. Der gemischt genutzte Komplex umfasst eine Nutzfläche von rund 70.000 m². Der Verkauf an WOOD & Company wird im Zuge eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026 durchgeführt. Die erste Tranche wurde am 29. April 2025 abgeschlossen und erfolgte über die Gründung eines Joint Ventures zwischen CPI Europe und WOOD & Company. Die zweite Tranche umfasst den vollständigen Verkauf des Portfolios (siehe auch Abschnitt 2.5 im Konzernabschluss).

Zudem wurde am 22. Mai 2025 der geplante Verkauf der Hotelimmobilie Vienna Marriott vertraglich fixiert. Der Transaktionswert beläuft sich auf mehr als EUR 100 Mio. Das Closing findet in mehreren Tranchen statt: Das Closing der ersten Tranche für den Verkauf der Immobilie erfolgte am 27. Juni 2025, das Closing für den Hotelbetrieb wurde nach dem Berichtszeitraum am 6. Februar 2026 vollzogen (siehe Abschnitt 4.3 im Konzernabschluss). Am 25. Juni 2025 folgte der Verkauf des Budapest Marriott Hotels an ein Konsortium aus ungarischen Investoren. Die Veräußerung fand im Rahmen einer offenen, internationalen Ausschreibung statt, aus der die BDPST Group und der Diorit Private Equity Fund unter der Leitung von Gránit Asset Management

als Bestbieter hervorgingen. Der Transaktionswert belief sich auf mehr als EUR 115 Mio. Das Closing dafür erfolgte am 23. September 2025.

Weitere Verkäufe betrafen unter anderem die Büroimmobilien IP TWO am Lerchenfelder Gürtel und Franz-Jonas-Platz in Wien sowie das Hotel Ramada und den Bürokomplex myhive Pankrác House in Prag. Zudem schloss CPI Europe in Bukarest den Teilverkauf des IRIDE Business Parks sowie zweier angrenzender Grundstücke an die ALFA Group ab.

Insgesamt schloss CPI Europe im Geschäftsjahr 2025 Verkäufe mit einem Gesamtwert von EUR 736,6 Mio. in Form von Asset und Share Deals ab.

Weiters unterzeichnete CPI Europe am 29. August 2025 eine Absichtserklärung mit der Czech Property Investments, a.s., einer Tochtergesellschaft der CPIPG, über den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios in Tschechien. Das als CPI BYTY bekannte Portfolio befindet sich hauptsächlich in den Regionen Ústí nad Labem und Liberec sowie in Třinec und Prag. Zusammen mit dem Immobilienportfolio wurde auch die bestehende Betriebs- und Verwaltungsstruktur erworben. Einschließlich der Rückzahlung von Verbindlichkeiten, der Anpassungen für langfristige Ertragsteuern und weiterer Faktoren belief sich der von CPI Europe gezahlte Gesamtkaufpreis auf rund EUR 606 Mio. Das Closing der Akquisition erfolgte am 21. November 2025. Etwa die Hälfte des Kaufpreises wurde von CPI Europe unmittelbar in bar bezahlt, der verbleibende Betrag wird durch ein mehrjähriges Gesellschafterdarlehen der Verkäuferin finanziert. Details dazu finden sich im Abschnitt 2.3.1 im Konzernabschluss.

Bestandsimmobilien

Das Bestandsportfolio von CPI Europe umfasste per 31. Dezember 2025 294 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 8.551,1 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2024: 345 Immobilien bzw. EUR 7.797,6 Mio. Buchwert). Davon entfielen 42,9% des Buchwerts auf Büros, 45,3% auf den Einzelhandelsbereich, 10,9% auf Wohnen* und 0,9% auf sonstige Assetklasse. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Tschechien (EUR 2.192,2 Mio.), Rumänien (EUR 1.145,2 Mio.) und Polen (EUR 954,6 Mio.). Das neu gebildete Segment „Tschechien Wohnen“, das das im November 2025 erworbene Wohnimmobilienportfolio in Tschechien mit 11.544 Wohnungen widerspiegelt, wies per 31. Dezember 2025 einen Buchwert von EUR 930,1 Mio. auf.

Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug damit Ende Dezember insgesamt 3.794.686 m² und wies eine Bruttorendite von 6,8% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf (2024: 3.409.320 m² vermietbare Fläche bzw. 7,4% Bruttorendite). Dabei werden Mietanreize wie marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit abgegrenzt. Unter der Annahme, dass CPI Europe das BYTY Wohnportfolio während des gesamten 4. Quartals besessen hätte, würde die Bruttorendite 7,0% betragen.

Der Vermietungsgrad lag bei 94,0% (31. Dezember 2024: 93,2%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Büro- und Einzelhandelsbereich, also exklusive Wohnen, lag 2025 bei rund 482.000 m². Insgesamt entfielen davon rund 178.000 m² auf Neuvermietungen sowie rund 304.000 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT**, exklusive Tschechien Wohnen) lag bei 3,9 Jahren (2024: 3,6 Jahre).

* Die Hauptnutzungsart „Wohnen“ spiegelt ausschließlich das Segment Tschechien Wohnen wider.

** 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 Kündigungverzicht über die zwei Jahre hinausgeht.

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²
Österreich	27	798,8	9,3	273.134	260.110
Deutschland	4	429,8	5,0	88.303	71.921
Polen	27	954,6	11,2	379.863	370.597
Tschechien	93	2.192,2	25,6	696.805	676.612
Ungarn	34	863,0	10,1	458.404	417.211
Rumänien	21	1.145,2	13,4	488.229	441.252
Slowakei	37	453,8	5,3	278.620	266.309
Slowenien	14	185,6	2,2	95.174	94.750
Kroatien	19	264,5	3,1	150.188	145.609
Serbien	15	234,7	2,7	138.108	137.684
Italien	2	98,8	1,2	59.815	59.043
Tschechien Wohnen ¹	1	930,1	10,9	688.043	625.362
CPI Europe	294	8.551,1	100,0	3.794.686	3.566.459

Bestandsimmobilien	Vermietungsgrad in %	Mieterlöse Q4 2025 in MEUR	Bruttorendite in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %
Österreich	95,2	13,2	6,6	2,9
Deutschland	81,4	5,1	4,7	3,3
Polen	97,6	17,6	7,4	3,7
Tschechien	97,1	34,7	6,3	3,4
Ungarn	91,0	18,5	8,6	2,7
Rumänien	90,4	25,5	8,9	2,4
Slowakei	95,6	9,7	8,5	3,4
Slowenien	99,6	3,6	7,9	4,2
Kroatien	97,0	4,9	7,3	4,6
Serbien	99,7	5,1	8,6	5,8
Italien	98,7	2,4	9,6	4,7
Tschechien Wohnen ¹	91,1	4,6	2,0	0,0
CPI Europe	94,0	144,7	6,8	3,5
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte		0,2		3,8
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen		5,0		n. a.
Konzernfinanzierungen		n. a.		2,5
CPI Europe		149,9		3,3

¹ Tschechien Wohnen wird in der Spalte „Anzahl der Immobilien“ als ein Objekt angegeben und besteht aus 11.544 Wohneinheiten. Der Vermietungsgrad wird basierend auf vermieteten Wohneinheiten berechnet.

² Unter der Annahme, dass CPI Europe das BYTY Wohnportfolio während des gesamten 4. Quartals besessen hätte, würde die Bruttorendite für Tschechien Wohnen 4,6% und für CPI Europe 7,0% betragen.

Like-for-like-Mieterlöse mit Plus von 1,1% im 4. Quartal

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 4. Quartal 2025 erneut und stiegen um 1,1% bzw. EUR 1,5 Mio. von EUR 137,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 138,6 Mio.

Mietauslaufprofil – Bestandsimmobilien gesamt

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen¹):

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 %
14	15	16	15	15	7	12	6

¹ 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 31. Dezember 2025 auf rund 1.767.000 m² mit einem Buchwert von EUR 5,1 Mrd. (31. Dezember 2024: rund 1.671.000 m² bzw. EUR 4,5 Mrd. Buchwert). Somit wiesen 60,0% des Buchwerts des Bestandsportfolios Nachhaltigkeitszertifikate auf (31. Dezember 2024: 58,3%). Im Bürobereich waren 87,0% der Immobilien gemessen am Buchwert zertifiziert (31. Dezember 2024: 76,8%).

Bestandsimmobilien – Büro

Der Buchwert der 73 Bürobestandsimmobilien von CPI Europe belief sich per 31. Dezember 2025 auf EUR 3.670,1 Mio. (31. Dezember 2024: 86 Büroimmobilien bzw. EUR 3.929,2 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad des Büroportfolios betrug 90,6% (31. Dezember 2024: 88,5%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag 2025 bei rund 182.000 m². Rund 71.000 m² davon entfielen auf Neuvermietungen, rund 111.000 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 14,8% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 2,3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* betrug per 31. Dezember 2025 4,1 Jahre (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-Flächen¹):

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 %
15	15	16	13	14	6	14	5

¹ 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 von CPI Europe im Einzelhandelsbereich belief sich per 31. Dezember 2025 auf EUR 3.876,5 Mio. (31. Dezember 2024: 216 Einzelhandelsimmobilien bzw. EUR 3.662,5 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad lag bei 97,5% (31. Dezember 2024: 97,2%). Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich 2025 auf rund 300.000 m². Rund 107.000 m² davon entfielen auf Neuvermietungen, rund 193.000 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 3,5% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hatte. Die WAULT* lag per 31. Dezember 2025 bei 3,5 Jahren (31. Dezember 2024: 3,4 Jahre).

Mietauslaufprofil – Einzelhandel

Befristete Mietverträge bis zum Vertragsende, unbefristete Mietverträge bis zum frühestmöglichen Ausstiegsdatum im Verhältnis zur vermieteten Bruttogesamtmietfläche (in GLA-Flächen¹):

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	15	16	17	15	8	11	5

¹ 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.

Bestandsimmobilien – Wohnen

Das Wohnbestandsportfolio von CPI Europe umfasste per 31. Dezember 2025 11.544 Wohneinheiten, die einen Buchwert von EUR 930,1 Mio. aufwiesen und dem Segment Tschechien Wohnen zuzurechnen sind. Der Vermietungsgrad basierend auf vermieteten Wohneinheiten lag bei 91,1%.

Projektentwicklungen

Per 31. Dezember 2025 wiesen die Projektentwicklungen von CPI Europe einen Buchwert von EUR 39,2 Mio. auf (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio.). Dies entspricht 0,5% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2024: 0,5%). Davon entfielen EUR 25,0 Mio. auf aktive Projektentwicklungen (31. Dezember 2024: EUR 15,6 Mio.). Weitere EUR 14,2 Mio. betrafen 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 73,5 Mio. und ist dem Kernmarkt Kroatien zuzuordnen.

Projektentwicklungen

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Kroatien	4	25,0	100,0	42,7	40.872,0	73,5	5,5	8,1
Aktive Projekte	4	25,0	100,0	42,7	40.872,0	73,5	5,5	8,1
Projekte in Vorbereitung		14,2						
CPI Europe		39,2						

¹ Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

Aktuelle Schwerpunkte im Bereich Projektentwicklung

Kroatien

In Kroatien entstehen aktuell vier neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Bjelovar (10.700 m²), Knin (8.400 m²), Samobor (14.300 m²) und Sinj (7.500 m²). Die Eröffnung dieser Standorte ist für 2026 geplant.

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. Dezember 2025 wiesen sie einen Buchwert von EUR 111,2 Mio. bzw. 1,3% des Gesamtimmobilienportfolios von CPI Europe auf (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9%). Die Pipelineprojekte der Gruppe lagen mit einem Volumen von EUR 45,7 Mio. bzw. EUR 20,8 Mio. überwiegend in Deutschland und Rumänien. CPI Europe plant, den Umfang der Pipelineprojekte 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 2025 wurde der Großteil des Immobilienportfolios von CPI Europe mit einem Portfoliowert von EUR 8,7 Mrd. von externen unabhängigen Gesellschaften (97,9%) bewertet. Lediglich 1,5% wurden intern durch CPI Europe bewertet. 0,6% betragen sonstige Werte gemäß IFRS 16.

Entwicklung der Immobilienbewertung im Geschäftsjahr 2025

Die gesamten Neubewertungen (Bestandsimmobilien, Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) von CPI Europe verbesserten sich 2025 signifikant auf insgesamt EUR 211,8 Mio. (2024: EUR 12,6 Mio.). Auf die Bewertung der Bestandsimmobilien entfielen dabei EUR 212,8 Mio. (2024: EUR 10,7 Mio.) und ist von einer positiven Entwicklung des Marktumfelds in Form von Renditen- und Mietentwicklungen in der Assetklasse Einzelhandel geprägt. Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertsteigerungen entsprachen 2,6% der Buchwerte des Immobilienvermögens per Ende Dezember 2025. Die Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe verzeichneten Aufwertungen von EUR 237,6 Mio. (6,4% des Buchwerts), wobei vor allem serbische, slowenische und kroatische Immobilien sehr hohe Aufwertungsgewinne verzeichneten. Das im November 2025 neu erworbene Wohnportfolio trug mit EUR 20,2 Mio. (2,2% der Buchwerte) zu der positiven Entwicklung bei. Bei den Büroimmobilien betrugen die Abwertungen EUR –44,2 Mio. (–1,3% des Buchwerts). Der größte Effekt kam dabei aus Deutschland, wo neue Vergleichstransaktionen auf dem Markt zu einem Anstieg der Renditen führten, was wiederum hohe Abwertungen zur Folge hatte. Negative Effekte in den sonstigen Assetklassen wirkten sich mit EUR –0,8 Mio. (–0,7% des Buchwerts) aus.

Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte 2025 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Österreich	744,3	6,9	0,9
Deutschland	428,9	–32,5	–7,6
Polen	938,4	5,6	0,6
Tschechien	2.054,5	64,9	3,2
Ungarn	879,4	–0,9	–0,1
Rumänien	1.170,5	24,4	2,1
Slowakei	457,8	5,6	1,2
Slowenien	185,6	33,2	17,9
Kroatien	274,1	43,4	15,8
Serbien	239,0	41,1	17,2
Italien	0,0	0,9	0,0
Tschechien Wohnen	930,1	20,2	2,2
CPI Europe	8.302,5	212,8	2,6

Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte 2025 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Büro	3.520,9	–44,2	–1,3
Einzelhandel	3.729,0	237,6	6,4
Wohnen	930,1	20,2	2,2
Sonstige	122,5	–0,8	–0,7
CPI Europe	8.302,5	212,8	2,6

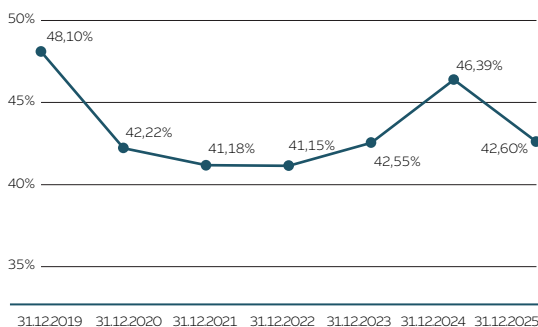
Finanzierung

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 2025 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,1% (31. Dezember 2024: 43,2%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 42,6% (31. Dezember 2024: 46,4%) auf. Ihre Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 31. Dezember 2025 auf insgesamt EUR 4,0 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 4,3 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 320,0 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,7 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 3,8 Mrd.).

Entwicklung des Netto-LTV



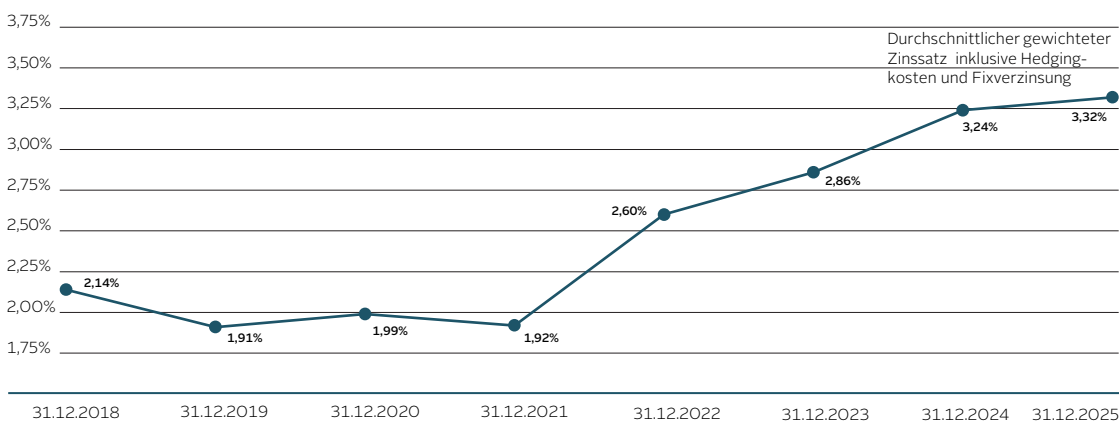
Berechnung Netto-LTV per 31. Dezember 2025

Werte in TEUR	
Finanzverbindlichkeiten	3.950.137,2
Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten ¹	75.025,4
- Liquide Mittel	308.389,4
Buchwerte der Immobilien	8.725.100,0
Netto-LTV in %	42,6

¹ Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate lagen per 31. Dezember 2025 bei jährlich 3,32% (31. Dezember 2024: 3,24% p.a.).

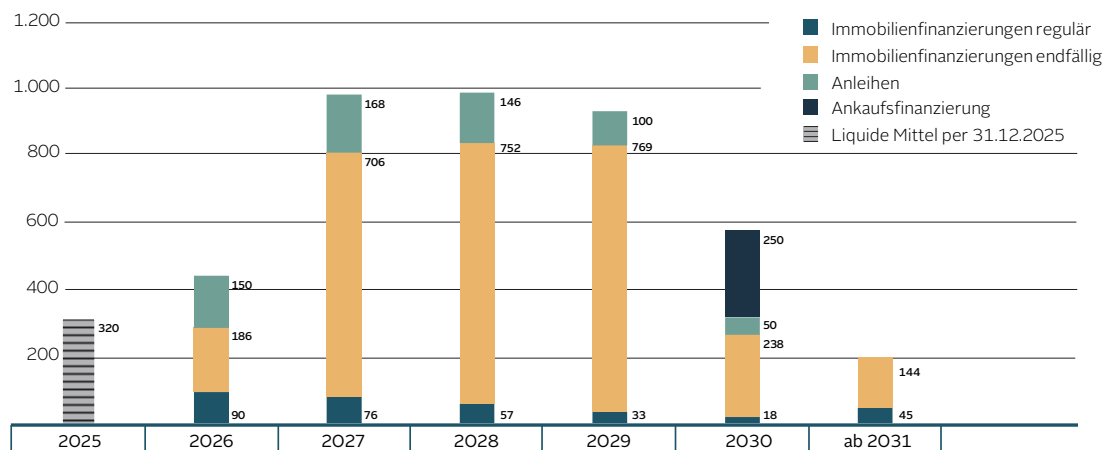


Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe lag bei 3,00 Jahre (2024: 3,50 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil von CPI Europe per 31. Dezember 2025 geordnet nach Jahren.

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe

nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2025, 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 2025 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

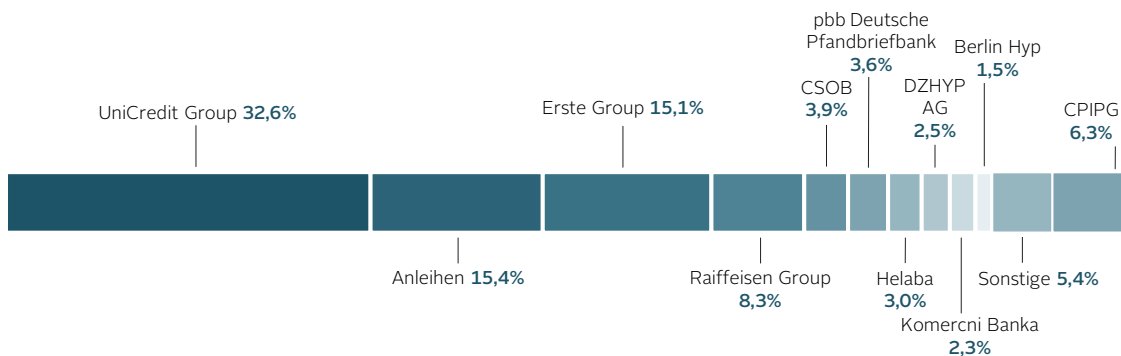
Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld per 31.12.2025 in TEUR	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihen	597.170,0	2,57
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	3.385.349,3	3,46
CPI Europe	3.982.519,3	3,32

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe per 31. Dezember 2025 auf EUR 3.983,0 Mio. (31. Dezember 2024: 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 2025



Derivate von CPI Europe

Zur Absicherung gegen Zinserhöhungen setzt CPI Europe Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 3.086,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.107,3 Mio.). In Summe waren damit 93,2% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2024: 89,5%), davon 77,6% mit Zinsderivaten. Weitere 15,5% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

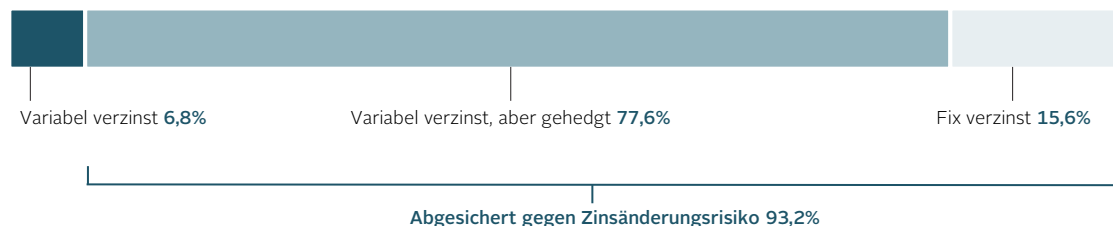
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen per 31.12.2025 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR ¹	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in % ¹
Zinsswaps CPI Europe (exklusive S IMMO)	3-M-EURIBOR	1.490,1	1.678.092,1	1,82
Zinsswaps CPI Europe (exklusive S IMMO)	6-M-EURIBOR	505,3	65.872,0	1,66
Zinsswaps S IMMO	3-M-EURIBOR	51.369,3	1.332.481,9	1,13
Zinsscaps S IMMO	3-M-EURIBOR	0,0	9.930,5	2,50
CPI Europe		53.364,7	3.086.376,5	1,52

¹ 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.

Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe – Verzinsung per 31. Dezember 2025



Anleihen

CPI Europe wies zum 31. Dezember 2025 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 612,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 758,4 Mio.) aus, davon entfielen EUR 504,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 520,6 Mio.) auf die S IMMO.

Am 30. Mai 2025 veröffentlichte die CPI Europe AG ein Rückkaufangebot an die Inhaber der ausständigen Unternehmensanleihe mit Fälligkeit 2027 (ISIN XS2243564478).

Aufgrund des starken Engagements der Anleiheinhaber während des gesamten Angebotsprozesses erhöhte die CPI Europe AG den Annahmebetrag von ursprünglich EUR 100,0 Mio. auf EUR 129,6 Mio. Der Rückkauf erfolgte zu einem Kaufpreis von 96,0% und optimierte das Fälligkeitsprofil ihrer Schulden weiter. Die Abwicklung des Angebots zuzüglich angelaufener Zinsen erfolgte am 13. Juni 2025.

Details zu den Anleihen der S IMMO sind dem Geschäftsbericht 2025 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
		31.12.2025 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 60,0	43,8
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 45,0	33,4
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	254,5

¹ Werte beziehen sich auf letztgültige Berechnung gemäß Anleihebedingungen zum oder vor dem Stichtag.

Geschäftsentwicklung

CPI Europe setzte ihre positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 fort und erwirtschaftete einen Konzerngewinn von EUR 513,5 Mio. (2024: EUR 133,5 Mio.). Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 562,5 Mio. Dies liegt zwar unter dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 589,2 Mio., ist allerdings vorwiegend auf Immobilienverkäufe zurückzuführen. Die Optimierung des Portfolios durch gezielte Verkäufe ist ein wesentlicher Bestandteil der Portfoliostrategie von CPI Europe und stärkt die Qualität und Stabilität des Portfolios. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zeigten die Like-for-like-Mieterlöse 2025 im Vergleich zum Vorjahr eine positive Entwicklung mit einem Plus von 1,7%. Das Ergebnis aus Asset Management reduzierte sich auf EUR 457,3 Mio. (2024: EUR 489,6 Mio.) und das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien lag bei EUR 8,5 Mio. (2024: EUR 9,8 Mio.).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2025	2024
Mieterlöse	562.483	589.231
Ergebnis aus Asset Management	457.288	489.602
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	8.508	9.792
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-30.273	99
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9.128	-4.104
Sonstige betriebliche Erträge	19.277	8.397
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-86.122	-95.100
Operatives Ergebnis	377.806	408.686
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	212.664	10.683
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	119.856	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	710.326	419.369
Finanzergebnis	-110.540	-213.345
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	599.786	206.024
Konzernergebnis	513.450	133.514

CPI Europe führte 2025 ihre strategischen Immobilienverkäufe in Form von Asset und Share Deals im Volumen von insgesamt EUR 736,6 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Österreich, Ungarn, der Slowakei, Deutschland, Tschechien, Rumänien, Polen und Kroatien. Infolge der Portfoliooptimierung reduzierte sich das Ergebnis aus Immobilienverkäufen auf EUR -30,3 Mio. (2024: EUR 0,1 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung drehte ins Plus und belief sich auf EUR 9,1 Mio. (2024: EUR -4,1 Mio.). Dies resultiert vor allem aus der positiven Neubewertung der Immobilienentwicklungen in Kroatien.

Operatives Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Erträge verbesserten sich auf EUR 19,3 Mio. (2024: EUR 8,4 Mio.), was im Wesentlichen auf erhaltene Vertragsstrafen zurückzuführen ist. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich vor allem infolge geringerer Personalaufwände und einem Rückgang bei den Verwaltungsgebühren auf EUR -86,1 Mio. (2024: EUR -95,1 Mio.). Das operative Ergebnis lag damit bei EUR 377,8 Mio., nach EUR 408,7 Mio. im Vorjahr.

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien verbesserte sich signifikant auf EUR 212,8 Mio. (2024: EUR 10,7 Mio.) und ist von einer positiven Entwicklung des Marktumfelds in Form von Renditen- und Mietentwicklungen in der Assetklasse Einzelhandel geprägt. Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertsteigerungen entsprachen 2,6% der Buchwerte des Immobilienvermögens per Ende Dezember 2025. Dabei wurden die Einzelhandelsimmobilien um EUR 237,6 Mio. (6,4% der Buchwerte) und das im November 2025 neu erworbene Wohnportfolio um EUR 20,2 Mio. (2,2% der Buchwerte) aufgewertet. Gegenläufig wirkten sich negative

Effekte im Büroportfolio mit EUR –44,2 Mio. aus. Weitere Details dazu finden sich im Kapitel „Immobilienbewertung“. Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten belief sich auf insgesamt EUR 212,7 Mio. (2024: EUR 10,7 Mio.).

Am 21. November 2025 erwarb CPI Europe 100% der Anteile an der Gesellschaft CPI BYTY von der CPI Property Group. Der daraus resultierende Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis belief sich auf EUR 119,9 Mio. Dieser Gewinn ist auf die Differenz zwischen dem bewerteten Wert des Reinvermögens der CPI BYTY zum Erwerbszeitpunkt auf der einen Seite und dem vereinbarten Kaufpreis auf der anderen Seite zurückzuführen und resultiert im Wesentlichen aus einem kommerziellen Portfolioabschlag und Kaufpreisanpassungen für latente Steuereffekte.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich somit deutlich auf EUR 710,3 Mio., nach EUR 419,4 Mio. im Vorjahr.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand reduzierte sich vor allem infolge geringerer Finanzierungsvolumina und niedrigerer Euribor-Sätze auf EUR –182,9 Mio. (2024: EUR –230,3 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich aufgrund gesunkener Euribor-Sätze rückläufig. Damit reduzierte sich der Finanzertrag in 2025 auf EUR 38,2 Mio., nach EUR 87,5 Mio. im Vorjahr. Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR –2,1 Mio. (2024: EUR –62,1 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum 2025 rückläufig gewesen waren.

Das Finanzergebnis verbesserte sich somit auf EUR –110,5 Mio., nach EUR –213,3 Mio. im Vorjahr.

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) stieg auf EUR 599,8 Mio. (2024: EUR 206,0 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR –86,3 Mio. (2024: EUR –72,5 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR –41,6 Mio., auf latente Ertragsteuern weitere EUR –44,8 Mio.

Somit lag der Konzerngewinn bei EUR 513,5 Mio., nach EUR 133,5 Mio. im Vorjahr. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 3,73 (2024: EUR 0,97).

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	2025	2024
Konzernergebnis	513.450	133.514
Latente Ertragsteuern	44.762	36.441
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	–212.664	–10.683
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	–119.856	0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	–10.143	–70
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	8.161	60.644
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	30.273	–99
Abschreibung und Wertminderungen/-aufholungen von selbst genutzten Immobilien, ausgewiesen im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	8.519	11.133
Wechselkursveränderungen	–28.416	9.640
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	–6.187	6.672
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	12.340	21.817
Einmaleffekte	–5.750	5.451
FFO 1 nach Steuern	234.489	274.460

Der FFO 1 nach Steuern betrug im Geschäftsjahr 2025 EUR 234,5 Mio. und lag damit unter dem Vorjahreswert von EUR 274,5 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf Immobilienverkäufe und damit einhergehende geringere Mieterlöse zurückzuführen.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2025 und 2024: 137.974.126

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2025	in %	31.12.2024	in %
Immobilienvermögen	8.302.535		7.678.645	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	39.199		38.280	
Selbst genutzte Immobilien	23.600	93,0	236.971	90,0
Immobilienvorräte	4.520		4.880	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹	415.352		275.190	
Sonstige Vermögenswerte	122.451	1,3	164.323	1,8
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	16.040	0,2	16.651	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	212.310	2,2	203.009	2,2
Liquide Mittel	308.390	3,3	527.360	5,8
Aktiva	9.444.397	100,0	9.145.309	100,0
Eigenkapital	4.450.209	47,1	3.951.597	43,2
Finanzverbindlichkeiten	3.950.137	41,8	4.330.991	47,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	248.517	2,6	322.404	3,5
Sonstige Verbindlichkeiten	182.110	1,9	121.056	1,3
Latente Steuerschulden	613.424	6,5	419.261	4,6
Passiva	9.444.397	100,0	9.145.309	100,0

¹ 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 2025 bei EUR 9,4 Mrd. Davon entfielen EUR 8,8 Mrd. oder 93,0% auf das gesamte Immobilienportfolio. Das höhere Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2024 ist im Wesentlichen auf den Ankauf des CPI BYTY Wohnportfolios sowie positive Bewertungseffekte zurückzuführen. Diese wirken negativen Effekten aus Immobilienverkäufen entgegen.

Der Buchwert der selbst genutzten Immobilien reduzierte sich aufgrund von Verkäufen auf EUR 23,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 237,0 Mio.) und umfasst Hotels. Diese Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben.

CPI Europe verfügt über eine solide Bilanzstruktur: Die Eigenkapitalquote betrug 47,1% (31. Dezember 2024: 43,2%) und die liquiden Mittel beliefen sich auf EUR 320,0 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich vor allem aufgrund von Immobilienverkäufen.

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, weiterzuentwickeln 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 Practice Recommendations hat die EPRA über IFRS hinaus ein standardisiertes Rahmenwerk zur besseren Vergleichbarkeit von Immobiliengesellschaften über IFRS hinaus geschaffen. Im Sinne 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).

EPRA-Nettovermögenswert

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. Die Net Tangible Assets (NTA) nach EPRA bilden die relevanteste Kennzahl für die Geschäftstätigkeit von CPI Europe und dienen daher als primäre Kennzahl zur Beurteilung des Nettovermögenswerts.

EPRA-NAV-Kennzahlen

Werte in TEUR	31.12.2025			31.12.2024		
	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	4.450.209	4.450.209	4.450.209	3.945.975	3.945.975	3.945.975
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	4.450.209	4.450.209	4.450.209	3.945.975	3.945.975	3.945.975
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-53.213	-51.780	-	-65.172	-65.172	-
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	12.172	11.862	-	14.614	14.614	-
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	592.547	523.812	-	378.347	287.328	-
Firmenwerte	-17.123	-17.123	-17.123	-18.967	-18.967	-18.967
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-1.913	-	-	-2.042	-
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-	-	19.588	-	-	44.014
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-	-	-4.505	-	-	-10.123
Gründerwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	247.008	0	0	255.851	81.643	0
EPRA-NAV-Kennzahlen	5.231.600	4.915.067	4.448.169	4.510.647	4.243.378	3.960.899
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
EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR	37,92	35,62	32,24	32,69	30,75	28,71

Der EPRA-NTA je Aktie verbesserte sich per 31. Dezember 2025 um 15,8% auf EUR 35,62, nach EUR 30,75 per Ende Dezember 2024, und spiegelt damit den im Geschäftsjahr 2025 erzielten Konzerngewinn wider.

Der IFRS-Buchwert je Aktie erhöhte sich um 13,0% auf EUR 32,31 (31. Dezember 2024: EUR 28,60).*

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2025 und 2024: 137.974.126

EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	2025	2024
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	137.974	137.974
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	514.000	133.656
Neubewertung von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen und sonstige Effekte	-222.977	-10.816
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	30.273	-99
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	-119.856	0
Zeitwertbewertung und sonstige Effekte aus Finanzinstrumenten	3.719	63.505
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen und Einmaleffekte (z. B. Veräußerungen)	35.841	13.244
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-3.510	609
EPRA-Ergebnis	237.489	200.099
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	1,72	1,45
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-28.416	9.639
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	5.866	-1.867
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen	-83	0
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	214.857	207.870
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	1,56	1,51

Das EPRA-Ergebnis je Aktie verbesserte sich um 18,7% auf EUR 1,72, nach EUR 1,45 im Vorjahr. Das EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischer Bereinigung entwickelte sich im Jahresvergleich mit EUR 1,56 stabil. Die geringeren Mieterlöse aufgrund von Immobilienverkäufen wurden unter anderem durch niedrigere Immobilien- und Verwaltungskosten vollständig kompensiert.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	2025	2024
Immobilienvermögen	8.657.815	7.883.830
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen		
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-106.748	-98.250
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen		
Gesamtimmobilienvermögen	8.551.067	7.785.580
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	247.008	173.214
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	8.798.074	7.958.794
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet ¹	599.654	589.231
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen ¹	-27.911	-26.542
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	571.744	562.689
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	17.284	15.589
„Topped-up“-Nettojahresmiete	589.028	578.278
EPRA Net Initial Yield in %	6,5	7,1
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	6,7	7,3

¹ Bereinigt um den im Laufe des Jahres erfolgten Ankauf des CPI BYTY Wohnportfolios.

Der Ankauf des CPI BYTY Wohnportfolios im November 2025 führte zu einem deutlichen Anstieg des Buchwerts des Immobilienvermögens von CPI Europe gegenüber dem Vorjahr. Die EPRA-Renditen gingen jedoch zurück, was im Wesentlichen auf den Erwerb des CPI BYTY Portfolios zurückzuführen ist. Dieses weist im Vergleich zum bestehenden Gewerbeimmobilienportfolio ein niedrigeres für Wohnimmobilien typisches Renditeprofil auf. Die EPRA-Nettoanfangsrendite belief sich demzufolge 2025 auf 6,5%, während die „Topped-up“-Nettoanfangsrendite bei 6,7% lag.

EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	2025	2024
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-64.105	-73.555
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-25.353	-8.354
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-89.457	-81.910
Leerstandsaufwand	-5.941	-6.344
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-83.517	-75.565
Bruttomieterlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	562.482	589.231
Abzüglich Servicegebühren und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	17.744	19.697
Bruttomieterlöse	544.737	569.534
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	16,4	14,4
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	15,3	13,3

Die Bruttomieterlöse verzeichneten 2025 einen Rückgang, der vorwiegend auf Immobilienverkäufe zurückzuführen ist. Die EPRA-Kostenquoten stiegen aufgrund von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Optimierung des Portfolios. Somit lag die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten bei 16,4% (2024: 14,4%). Exklusive direkter Leerstandskosten erhöhten sich die Leerstandskosten auf 15,3%, nach 13,3% im Vorjahr.

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 (Fit-outs) für Immobilienvermögen bzw. Entwicklungskosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen der Fall. Gemein- und Betriebskosten werden grundsätzlich nicht aktiviert.

EPRA-Investitionsausgaben

Werte in TEUR	2025	2024
Akquisitionen	918.345	464.735
Projektentwicklungen	23.669	36.438
Immobilienvermögen	26.337	35.144
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	25.720	34.443
davon Mieteranreize	616	701
EPRA-Investitionsausgaben	968.350	536.317

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

Die EPRA-Investitionsausgaben von CPI Europe erhöhten sich 2025 aufgrund des Ankaufs des CPI BYTY Wohnportfolios auf EUR 968,4 Mio., nachdem diese im Vorjahr EUR 536,3 Mio. betragen.

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

EPRA Loan to Value

Werte in TEUR	31.12.2025		31.12.2024
	CPI Europe ¹	CPI Europe (anteilig)	CPI Europe (anteilig)
Zuzüglich:			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.112.399	3.130.296	3.222.311
Wertpapiere, IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten und konzerninterne Verbindlichkeiten	303.156	303.156	417.771
Anleihe-Darlehen	612.907	612.907	758.397
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	36.207	36.643	216.782
Abzüglich:			
Liquide Mittel	319.968	321.245	528.662
Nettoverschuldung (a)	3.744.701	3.761.757	4.086.599
Zuzüglich:			
Selbst genutzte Immobilien	23.600	23.600	236.971
Immobilienvermögen (Verkehrswert)	8.302.535	8.339.195	7.736.078
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	359.766	359.766	266.320
In Bau befindliches Immobilienvermögen	39.200	39.200	21.300
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	235
Immobilienvermögen (gesamt) (b)	8.725.100	8.761.760	8.260.905
EPRA Loan to Value in % (a/b)	42,9	42,9	49,5

¹ CPI Europe und S IMMO

Der Loan to Value (LTV) bestimmt den Prozentsatz der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Der EPRA LTV belief sich per 31. Dezember 2025 auf 42,9%.

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
Sonstige Forderungen/ Verbindlichkeiten	Netto-Saldo als Vermögenswert oder Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung
Wesentliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften	Vermögenswerte sowie Schulden gemäß Anteil am Gesamtkapital berücksichtigt	Berücksichtigung zu 100%

EPRA-Leerstandquote

EPRA-Leerstandquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	31.12.2025				31.12.2024
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandquote in %	EPRA-Leerstandquote in %
Österreich	273.134	0,2	3,8	4,7	6,6
Deutschland	88.303	0,4	2,1	17,3	17,1
Polen	379.863	0,2	6,4	2,6	4,6
Tschechien	696.805	0,3	11,9	2,6	1,8
Ungarn	458.404	0,6	6,3	10,0	1,2
Rumänien	488.229	0,9	9,4	9,8	7,5
Slowakei	278.620	0,1	2,9	4,5	5,4
Slowenien	95.174	0,0	1,1	0,5	0,2
Kroatien	150.188	0,0	1,6	3,0	3,0
Serbien	138.108	0,0	1,6	0,3	0,0
Italien	59.815	0,0	0,8	1,5	1,5
Tschechien Wohnen ¹	688.043	0,3	3,8	9,1	n. a.
CPI Europe	3.794.686	3,1	51,7	6,0	6,3

¹ Tschechien Wohnen zeigt das im November 2025 erworbene CPI BYTY Wohnimmobilienportfolio in Tschechien.

EPRA-Leerstandquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	31.12.2025				31.12.2024
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandquote in %	EPRA-Leerstandquote in %
Büro	1.276.375	1,9	22,1	8,8	9,5
Einzelhandel	1.797.379	0,8	25,1	3,3	2,5
Wohnen ¹	688.043	0,3	3,8	9,1	n. a.
Sonstige	32.888	0,0	0,8	0,4	0,0
CPI Europe	3.794.686	3,1	51,7	6,0	6,3

Die EPRA-Leerstandquote von CPI Europe verbesserte sich per 31. Dezember 2025 auf 6,0% (31. Dezember 2024: 6,3%). Dabei reduzierte sich der Leerstand im Bürobereich auf 8,8%, der Einzelhandelsbereich hingegen entwickelte sich mit 3,3% gegenläufig. 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 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 derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2025 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 sowie 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.

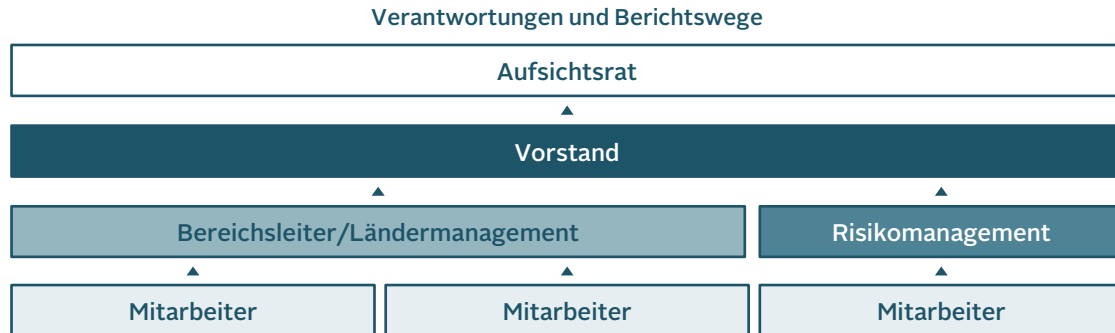
Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, beurteilte von Dezember 2024 bis März 2025 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems von CPI Europe. 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 der CPI Europe AG eingerichtete Risikomanagementsystem zum 31. Dezember 2025 – 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 von CPI Europe 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
Unternehmensrisiken	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.
Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken	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.
Soziale Risiken	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 von CPI Europe zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar.
Umwelt- und Klimarisiken	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.
Projektentwicklungsrisiken	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 Planungsrisiken 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.
Risiken aus dem Asset-Management	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, die die Bewirtschaftung der Immobilie betreffen und daher maßgeblichen 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.
Portfolio- und Bewertungsrisiken	Der Bereich der Portfolio- und Bewertungsrisiken umfasst Faktoren, die zu einer Wertveränderung des Portfolios führen können.	Aktives Portfoliomanagement und Expertise aus der langfristigen Marktbeobachtung tragen bei CPI Europe zur frühzeitigen Identifikation möglicher Probleme bei.
Transaktionsrisiken	Transaktionsrisiken stehen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien und umfassen zusätzlich Anomalien am Transaktionsmarkt.	Prozessuale Maßnahmen und die laufende Beobachtung der Transaktionsmärkte sollen die vorhandenen Risiken minimieren. Im Hinblick auf Marktprobleme werden auch Maßnahmen zur Risikovorsorge getroffen.

Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) von CPI Europe 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 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.

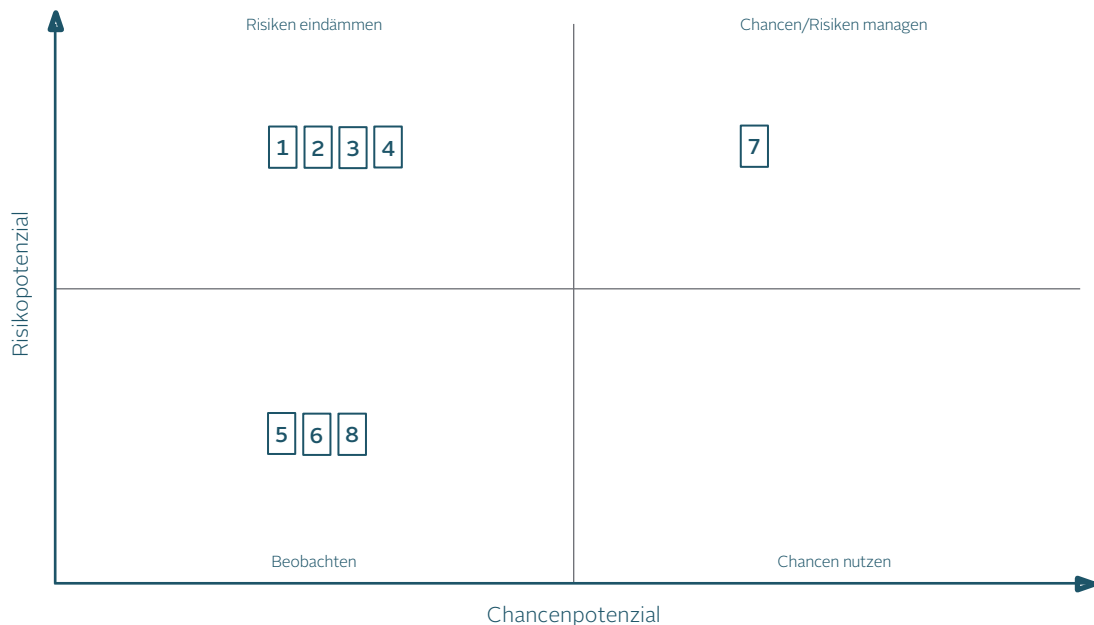
Überwachung durch die Interne Revision

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 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 2025

Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2025



Makroökonomische Rahmenbedingungen (1)

Das disruptive Verhalten der aktuellen US-Regierung führte 2025 zu erhöhter politischer Unsicherheit. Zusammen mit einer durch Zölle getriebenen protektionistischen US-Wirtschaftspolitik beeinträchtigt dies den Welthandel maßgeblich. Die regelbasierte Nachkriegspolitik wurde von einer expliziten Machtpolitik abgelöst, die in der gesamten Weltwirtschaft spürbar wurde. Diese Entwicklung erschwert die langfristige Planbarkeit und wirkt sich daher negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Als Konsequenz daraus konzentriert sich die Europäische Union auf intensivierten Freihandel mit Wirtschaftsregionen des globalen Südens und investiert verstärkt in ihre wirtschaftliche und politische Autonomie. Diese staatlichen Investitionen dürften einen Großteil des künftigen Wirtschaftswachstums in Europa ausmachen. Die Konsumbereitschaft der europäischen Bevölkerung verbesserte sich zuletzt zwar leicht, doch trägt der Privatkonsum derzeit nur in geringem Ausmaß zum Wachstum bei.

Trotz der US-Zollpolitik hat sich die Weltwirtschaft als resilient erwiesen. Dies wurde vor allem von der wirtschaftlichen Dynamik in den Schwellenländern getragen. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte im abgelaufenen Jahr den Referenzzinssatz auf 2,0%. Auf Basis der aktuellen Zinskurven kann für die kommenden Jahre von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden. Auch im Hinblick auf die Risikoauflagen zeigen sich Anzeichen der Entspannung. Das BIP-Wachstum in der EU übertraf die Prognosen von Anfang 2025. So dürfte das BIP im abgelaufenen Jahr in der EU um 1,4% und im Euroraum um 1,3% gewachsen sein. Für die beiden Jahre 2026 und 2027 wird ein BIP-Wachstum in ähnlicher Höhe prognostiziert.

Sinkende Energiepreise führten 2025 in der EU zu einem Rückgang der Inflation. Dabei kam es teilweise zu länderspezifischen Abweichungen. Länder wie Frankreich oder Zypern verzeichneten Ende des Jahres Inflationsraten von unter einem Prozent. Am anderen Ende meldeten die Slowakei die höchste Teuerung im Euroraum und Rumänien die höchste der EU. Konstant hoch blieb hingegen die Kerninflation (ohne Energie- und Lebensmittelpreise), wodurch weitere Zinssenkungen unwahrscheinlich werden. Zwar dürfte sich das Wirtschaftswachstum 2026 erholen, doch erwartet CPI Europe eine anhaltende Zurückhaltung bei der Nachfrage nach Büroflächen sowie eine konstante Entwicklung im Einzelhandels- und Wohnbereich.

Finanzmarktrisiken (2)

Die EZB senkte im abgelaufenen Jahr den Leitzins von 3,15% auf 2,0%, wodurch der Zinsdruck auf Immobilienunternehmen nachließ. Die Kosten für Fremdkapital bleiben in Anbetracht der Risikoauflagen aufgrund der hohen Anzahl an Insolvenzen innerhalb der Branche hoch. Zusätzlich belasten die in der Nullzinsphase getätigten Immobilieninvestments die Unternehmen, da die damaligen Preise unter veränderten Marktverhältnissen rasch zu Verlusten führen können. Die Zinslandschaft dürfte 2026 stabil bleiben, falls keiner der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren schlagend wird. Dank sinkender Energiepreise ging 2025 auch die Inflation in Europa zurück und dürfte sich 2026 entlang des 2%-Ziels der EZB bewegen. Ab 2027 könnte es in Ländern mit einem hohen Kohleanteil im Strommix aufgrund des Inkrafttretens des Europäischen Zertifikatehandels (EU ETS 2) zu einem Anstieg der Teuerung kommen.

Liquiditätsrisiko des Immobilienmarkts (3)

Das stabile Zinsumfeld der EZB sorgte auf den meisten europäischen Immobilienmärkten für wachsendes Transaktionsvolumen. Spitzenreiter unter den großen europäischen Märkten waren Italien mit einem Zuwachs von 36% im Vergleich zu 2024, gefolgt von Spanien mit 31%. Der österreichische Markt entwickelte sich 2025 mit einem Plus von 40% ebenfalls stark. In den Kernmärkten der CPI Europe verzeichnete Tschechien mit einem Wachstum von 133% den stärksten Zuwachs beim Transaktionsvolumen, gefolgt von der Slowakei und Ungarn. Die stärksten Märkte in SEE waren wie auch im Vorjahr Serbien und Bulgarien. Die weltweite wirtschaftliche Unsicherheit führt zu globalen Vermögensverschiebungen von denen unter Umständen auch die europäischen Immobilienmärkte profitieren können. Der Ausblick auf das Jahr 2026 gestaltet sich somit vorsichtig optimistisch.

Was die Assetklassen betrifft, zeigten sowohl Büro- und Einzelhandels- als auch Wohnimmobilien einen deutlichen Zuwachs beim Transaktionsvolumen. Das Bürosegment lag beim Investoreninteresse hinter Wohnimmobilien an zweiter Stelle, Einzelhandelsimmobilien belegten Platz vier. In Hinblick auf die Transaktionsaktivität von CPI Europe kann daher von einer anhaltenden leichten Entspannung des Liquiditätsrisikos am Immobilienmarkt ausgegangen werden. Als potentieller Risikofaktor bleibt der Investorenfokus auf Prime-Immobilien bestehen,

wobei solche nicht nur durch Lage und Vermietung, sondern in zunehmendem Maße auch durch ESG-Konformität definiert werden. Immobilien, die diese Anforderungen nicht erfüllen, treffen auf einen deutlich kleineren Interessentenkreis und werden mit höheren Abschlägen gehandelt.

Risiken durch den Klimawandel (4)

2025 war das drittwärmste Jahr der Messgeschichte, knapp hinter 2024 und 2023. Über alle drei Jahre hinweg lag die globale Temperatur um 1,5°C über dem vorindustriellen Niveau. Gekennzeichnet waren diese Jahre von einer Zunahme globaler Extremwetterereignisse, auch wenn Ereignisse wie La Niña zu lokal gegenläufigen Effekten führen können. 2025 waren Immobilien von 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 führte CPI Europe 2025 Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den rumänischen Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde CPI Europe in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen CPI Europe zugesprochen. Aufgrund der Wahlen in Rumänien konnte im abgelaufenen Jahr kein Zugang zur Herstellung einer rechtskonformen Situation gefunden werden. Das Streitverfahren um das VIVO! Constanța wurde erstinstanzlich von CPI Europe gewonnen, von der klagenden Partei allerdings beeinsprucht.

Bewertungsrisiken (6)

Das fallende Zinsumfeld hat im abgelaufenen Jahr zu einer spürbaren Belebung der Transaktionsmärkte geführt. Davon profitierten am stärksten große, liquide Immobilienmärkte. Die Renditen blieben größtenteils stabil oder sanken nur leicht. Es ist zu beobachten, dass Käufer entweder Lage oder Nachhaltigkeit als Fokus haben. Dabei bleiben ältere Objekte in B Lagen zusehends auf der Strecke und werden mit höheren Abschlägen von den Spitzenrenditen gehandelt. 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 211,8 Mio.

IT-Risiken (7)

Im Rahmen des Hebens von Synergieeffekten laufen innerhalb von CPI Europe derzeit mehrere IT-Projekte, deren Ziel es ist, die Digitalisierung von Unternehmensprozessen voranzutreiben. Neben den Chancen, die sich durch Digitalisierung ergeben, steigt allerdings auch das Risikopotenzial. Vor allem die Zunahme von Cyberangriffen auf Unternehmen, die aufgrund hybrider Kriegsführung zugenommen haben, stellt 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. Bis zur vollständigen Implementierung neuer Prozesse kann unverändert von einem mittleren Risiko für unternehmenskritische Prozesse ausgegangen werden.

Portfoliorisiken (8)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios von CPI Europe belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 94,0% (31. Dezember 2024: 93,2%). Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 97,5% so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich lag der Vermietungsgrad bei 90,6% und das Wohnportfolio basierend auf vermieteten Einheiten bei 91,1%.

Die von CPI Europe derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 25,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 15,6 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2025 EUR 42,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 28,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2025 einen Buchwert von EUR 111,2 Mio. auf (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio.).

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der CPI Europe AG betrug zum 31. Dezember 2025 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2024: 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 2025 hielt die Gesellschaft 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00 (31. Dezember 2024: 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 2025 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

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

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 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 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand bis 16. Juli 2030 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- und/oder Sacheinlage 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 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 613.065.721,40, 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 20. Mai 2025 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 31.12.2025 in TEUR	Kupon in %	Begeben im Jahr	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.450	1,750	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.059	1,250	2022	11.01.2027
AT0000A1DBM5 ¹	-	3,250	2015	09.04.2025
AT0000A1DWK5	34.199	3,250	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000	1,875	2019	22.05.2026
AT0000A2AEA8	100.000	2,000	2019	15.10.2029
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000	5,500	2023	12.07.2028
Gesamt	504.707			

¹ Die Anleihe ISIN AT0000A1DBM5 mit Laufzeit bis 9. April 2025 wurde zum Endfälligkeitstermin (9. April 2025) zum Nennwert getilgt.

Gemäß den Bedingungen der 2015 begebenen Anleihe 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 Pavel Měchura, Vít Urbanec und Zdeněk Havelka 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 Aufsichtsratssitzung. 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 abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen, Directors'-Dealings-Meldungen und sonstigen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2025 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile aus Aktien von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A.): 75,03% (gemäß Beteiligungsmeldung vom 29. April 2025 und Directors'-Dealings-Meldung vom 14. Mai 2025).

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, „Unternehmen“) und alle ihre konsolidierten Tochtergesellschaften inklusive BYTY Wohnimmobilien, die im November akquiriert wurde (siehe Abschnitt 8 des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2025). Die nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden als Teil der Wertschöpfungskette des Unternehmens betrachtet. Das Portfolio des Konzerns umfasste zum 31.12.2025 357 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)

Alle Zeitangaben, entsprechen den in ESRS 1 Abschnitt 6.4 festgelegten Zeithorizonten: kurzfristig bezieht sich auf das Berichtsjahr, mittelfristig umfasst den Zeitraum vom Ende des Berichtsjahres bis zu fünf Jahre und langfristig bezieht sich auf Zeiträume von mehr als fünf Jahren.

(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)

Es gab keine wesentlichen Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung der Nachhaltigkeitsinformationen im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum gemäß ESRS 1, Abschnitt 7.4, mit Ausnahme einer Umgliederung innerhalb der Scope-3-Emissionen, einer Änderung der Emissionsfaktoren in Scope 2 sowie einer Anpassung der Methodik im Bereich Wasser.

- Scope 2: Die Emissionsfaktoren haben sich im Vergleich zum vorherigen Berichtsjahr geändert. Daher sind Veränderungen bei den Scope-2-Emissionen zu erwarten.
- Scope 3: Emissionen von Mietern, die zuvor unter Scope 3.03 ausgewiesen wurden, wurden im aktuellen Berichtszeitraum in Scope 3.13 umgegliedert. Diese Umgliederung erfolgte zur Angleichung an das GHG-Protokoll und hat keinen Einfluss auf die Gesamtmenge der berichteten Scope-3-Emissionen.
- ESRS E3 – Wasser-Methodik: Die Kennzahlen für die gesamte in die Umwelt eingeleitete Wassermenge, die gesamte Nutzung von kommunalem Wasser (innerhalb und außerhalb der Organisation) sowie die gesamte Wasserentnahme durch Förderung (innerhalb und außerhalb der Organisation) wurden im Vorjahr nicht berichtet und sind in diesem Berichtsjahr erstmals enthalten. Daher können keine Vergleichszahlen für 2024 angegeben werden.

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

Sofern nicht anders angegeben, wurden die KPIs von keiner externen Partei außer dem beauftragten Assurance Dienstleister validiert.

(BP-2_13 bis 15)

Bei der Erstellung und Darstellung der Informationen in der nichtfinanzielle Erklärung 2024 wurden keine wesentlichen Fehldarstellungen festgestellt.

(BP-2_16)

Die nichtfinanzielle Erklärung wurde gemäß den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt. Basierend auf der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Gesetzgebung in Österreich gilt sie als freiwillig. Die nichtfinanzielle Erklärung unterliegt einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Damit wird gleichzeitig die Verpflichtung zur Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung im Lagebericht (§ 267a UGB) erfüllt und gemäß der EU-Richtlinie 2014/95/EU über die Offenlegung nichtfinanzieller Informationen (NFI-Richtlinie) und deren Umsetzung im österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) werden die erforderlichen Informationen für die „Nichtfinanzielle Erklärung“ abgedeckt und als Teil des Konzernlageberichts im Geschäftsbericht 2025 erstellt und veröffentlicht. Darüber hinaus werden die Offenlegungspflichten gemäß der Taxonomieverordnung (EU) 2020/852 zur Identifizierung nachhaltiger Finanzströme (EU-Taxonomieverordnung) einschließlich der damit verbundenen delegierten Rechtsakte in diesem Bericht behandelt. Änderungen in der Berichterstattung im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum werden in den entsprechenden Abschnitten dieser Erklärung offengelegt.

(BP-2_20)

In Bezug auf die folgenden Datenpunkte wird auf den Konzernabschluss 2025 verwiesen:

- GOV-5 (siehe Risikobericht)
- SMB1 (siehe Portfoliobericht)
- EU-Taxonomie-Umsatz (siehe G&V)
- EU-Taxonomie-CapEx (siehe Anlagespiegel)

Governance

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

(GOV-1_01-03, GOV-1_04, G1.GOV-1_01, G1.GOV-1_02)

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 2025 bestand der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden (Kapitalvertreter), und drei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern. Der Vorstand bestand aus drei 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	Governance (Unternehmen)	Geografisches Know-how
Miroslava Greštiaková	AR Vorsitz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Martin Matula	AR Stv. Vorsitz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Iveta Krašovicová	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Matúš Sura	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Vladislav Jirka	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Matej Csenky	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Philipp Amadeus Obermair	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Anton Weichselbaum	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Marika Hauser	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Pavel Měchura	VS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Vít Urbanec	VS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Zdeněk Havelka	VS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	

● Kernkompetenz ● Sekundärkompetenz ● Tertiär-/keine offensichtliche Kompetenz WE Westeuropa EE Osteuropa
AR Aufsichtsrat VS 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 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. Die Mitarbeiter werden durch gewählte Betriebsräte vertreten (die 2012 für CPI Europe und 2021 für S IMMO eingerichtet wurden). Die Betriebsräte stehen in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsleitung, sammeln Feedback von den Mitarbeitern und treffen gemäß österreichischem Arbeitsrecht verbindliche Vereinbarungen mit dem Unternehmen.

Vorstands- und Aufsichtsratsdiversität

(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: 25% Frauenanteil in den Leitungsgremien, einschließlich des Vorstands und des Aufsichtsrats. (2024: 50 % Frauenanteil im Vorstand und 37,5 % Frauenanteil in den Leitungsgremien einschließlich Aufsichtsrat und Vorstand)
- Der Frauenanteil unter den Kapitalvertretern des Aufsichtsrates betrug zum Berichtszeitpunkt ebenfalls 33,33% (2024: 50%) ohne Betriebsrat.
- Altersvielfalt: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Durchschnitt 46,5 Jahre (2024: 45,8 Jahre) und die Mitglieder des Vorstands im Durchschnitt 50,7 Jahre (2024: 54,0 Jahre) alt.
- Internationale Vertretung: 100% (2024: 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% (2024: 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 AG festgelegt. Der gesamte Aufsichtsrat hat jedoch im Geschäftsjahr 2025 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 2025
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 Ergebnisse des Jahresendprozesses mit begrenzter Sicherheit für nicht-finanzielle Daten</p> <p>Überprüfung und Genehmigung des Jahresberichts 2025</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>
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>

GOV 1: Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(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 über 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 Februar 2025 statt.

G1 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(G1.GOV-1_01, G1.GOV-1_02)

Umfassende Informationen zu den Verantwortlichkeiten der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane sowie zu deren Zugang zu den erforderlichen Fachkenntnissen und Kompetenzen in Nachhaltigkeitsfragen finden Sie in Abschnitt ESRS 2 G1 dieses Berichts.

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 GOV-1).

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, Ziele und Kennzahlen zum Management der IROs:

- Festlegung von Leistungsindikatoren (KPIs) für die Nachhaltigkeitsperformance
- Regelmäßige Überwachung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele der CPI Europe 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 2025 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 STIs 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, CO₂-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 2025 wurden für Zdenek Havelka folgende ESG-Ziele (alle gleich gewichtet) festgelegt:

- Errichtung neuer Photovoltaikanlagen (PV) in Slowenien und Kroatien

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

- Berichterstattung gemäß CSRD

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 113% für alle Vorstandsmitglieder.

Der Anteil der gemäß § 78c AktG für das Geschäftsjahr 2025 gewährten und geschuldeten Gesamtvergütung, der von ESG-Zielen abhängt, beträgt 11,9% für Zdeněk Havelka und Vít Urbanec sowie 9,2% für Pavel Měchura.

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 2025 der CPI Europe AG, die auf der Website des Unternehmens veröffentlicht sind.

E1 GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

(E1.GOV-3_01 bis 03)

Klimabezogene Überlegungen flossen 2025 in die Vergütung der Vorstandsmitglieder ein. Grundlage hierfür war die Berechnung der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Emissionen gemäß GHG-Protokoll. Als Teil eines Konzerns mit einem validierten Ziel im Rahmen der Science-Based Targets Initiative (SBTi) tragen wir zur Erreichung der allgemeinen Klimaziele des Konzerns bei. Obwohl wir als CPI Europe keine eigene SBTi-Validierung besitzen, erfüllen wir durch das validierte Ziel von CIPiG die SBTi-Anforderungen vollständig.

Neben den Scope-bezogenen Emissionszielen war auch die Einführung neuer Photovoltaikanlagen Teil der nichtfinanziellen Vergütungspolitik mit dem Ziel, den Gesamtenergieverbrauch von CPI Europe zu senken.

GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

(GOV-4_01)

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

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

GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

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

Nach der Einführung internationaler Standards wie dem Carbon Disclosure Project (CDP) und der EU-Taxonomieverordnung 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.

Strategie

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. Im November 2025 erwarb CPI Europe zusätzlich CPI BYTY Wohnimmobilien als Plattform für die weitere Expansion in den Bereich Wohnimmobilien.

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.

Immobilienportfolio von CPI Europe

Das Immobilienportfolio von CPI Europe umfasste zum 31. Dezember 2025 357 Immobilien mit einem Wert von insgesamt EUR 8.701,5 Mio. (31. Dezember 2024: 417 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 7.983,6 Mio.). Der größte Teil entfiel mit EUR 8.551,1 Mio. (2024: EUR 7.797,6 Mio.) bzw. 98,3 % (2024: 97,7 %) des Buchwerts auf Bestandsimmobilien, die mit einer vermietbaren Fläche von 3,8 Mio. m² (2024: 3,4 Mio. m²) kontinuierliche Mieterträge erwirtschaften. Entwicklungsprojekte machen EUR 39,2 Mio. (2024: EUR 38,5 Mio.) bzw. 0,5 % (2024: 0,45 %) des Buchwerts aus. Ein Buchwert von EUR 111,2 Mio. (2024: EUR 147,8 Mio.) bzw. 1,3 % (2024: 1,9 %) entfällt auf Pipeline-Projekte und umfasst zukünftige geplante Entwicklungsprojekte, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte.

Die Darstellung im Portfoliobericht erfolgt nach der Hauptnutzung der Immobilien.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Österreich	30	814,6	9,4	798,8	6,5	9,3
Deutschland	39	475,6	5,5	429,8	0,0	45,7
Polen	27	954,6	11,0	954,6	0,0	0,0
Tschechien	94	2.192,3	25,2	2.192,2	0,0	0,1
Ungarn	39	880,1	10,1	863,0	0,0	17,2
Rumänien	28	1.166,0	13,4	1.145,2	0,0	20,8
Slowakei	38	458,0	5,3	453,8	0,0	4,2
Slowenien	14	185,6	2,1	185,6	0,0	0,0
Kroatien	28	306,8	3,5	264,5	32,7	9,6
Serbien	17	239,0	2,7	234,7	0,0	4,3
Italien	2	98,8	1,1	98,8	0,0	0,0
Tschechien Wohnen ²	1	930,1	10,7	930,1	0,0	0,0
CPI Europe	357	8.701,5	100,0	8.551,1	39,2	111,2
Anteil in %				98,3	0,5	1,3

¹ Inklusive Immobilienvorräte

² Immobilienportfolio in nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Büro	79	3.705,3	42,6	3.670,1	6,5	28,7
Einzelhandel	232	3.929,3	45,2	3.876,5	32,7	20,1
Wohnen ²	1	930,1	10,7	930,1	0,0	0,0
Sonstige	45	136,8	1,6	74,4	0,0	62,4
CPI Europe	357	8.701,5	100,0	8.551,1	39,2	111,2

¹ Hierbei handelt es sich nicht um eine exakte Kennzahl. Da BYTY Wohnungsimmobilen erst im November akquiriert wurde, wird es im Portfolio-Report als Einzelobjekt ausgewiesen

(SBM-1_03-04)

CPI Europe beschäftigte 2025 534 Mitarbeiter (2024: 769 Mitarbeiter). Eine detaillierte Beschreibung der Arbeitskräfte des Unternehmens findet sich in Abschnitt S1 dieser Erklärung.

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Ländern ¹	2025		2024		Veränderung der CPI Europe in %
	CPI Europe	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe		
Gesamtzahl der Beschäftigten	534	125	769		-30,6
davon Österreich	390		413		-5,6
davon Deutschland	19		61		-68,9
davon Kroatien	0		1		-100,0
davon Ungarn	0		294		-100,0
davon Tschechien	125	125			

¹ 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 EUR 562,5 Mio. (2024: EUR 587,9 Mio.), weiterverrechnete Betriebskosten EUR 189,7 Mio. (2024: EUR 217,2 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse EUR 2,0 Mio. (2024: EUR 2,0 Mio.).

(SBM-1_08)

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

(SBM-1_21 bis SBM-1_23)

Die CPI Europe hat gemeinsam mit CPIPG 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	Finanzielle Risiken/Chance
Klimawandel	Klimaschutz	Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden	<p>Der Betrieb der Gebäude trägt durch den Verbrauch fossiler Ressourcen maßgeblich zu Treibhausgasemissionen bei</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 CO₂-Bepreisung</p>
	Energie	Energieverbrauch	<p>Energieverbrauch</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>Wasserentnahme</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>Abfälle</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
<p>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe Eine unzureichende Geschwindigkeit des Übergangs führt zu Wertminderungen aufgrund mangelnder Wettbewerbsfähigkeit und zu hohen Kosten aufgrund begrenzter fossiler Brennstoffressourcen.</p> <p>Marktreputation und Vertrauen der Investoren 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 -attraktivität auswirken.</p> <p>Strafzahlungen Die Nichteinhaltung des Ziels zur Reduzierung der THG-Emissionen kann zu Strafzahlungen und höheren Kosten führen.</p> <p>Mechanismus zur CO₂-Bepreisung 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>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen 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	Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019 Zunehmende Angleichung der Wirtschaftstätigkeiten an die EU-Taxonomie auf konsolidierter Konzern-ebene im Laufe der Zeit
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit Nachgelagert	Senkung des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019
	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

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chance
Arbeitskräfte des Unternehmens	Arbeitsbedingungen (sichere Beschäftigung, Gesundheit und Sicherheit)	Erhöhte Produktivität Geringere Fluktuation Psychische Gesundheit	Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation 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. Psychische Gesundheit Unsicherheit im Job kann zu chronischem Stress, Angstzuständen und Depressionen führen. Gesundheitsschutz und Sicherheit 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	Ungleichheit zwischen den Geschlechtern 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)	Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität Begrenzte berufliche Entwicklung	Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität und begrenzte berufliche Entwicklung Der mangelnde Zugang zu angemessenen Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, einschließlich der Erfüllung des ESG-Ziels von mindestens 8 Stunden Weiterbildung pro Jahr, kann die Fähigkeit der Mitarbeiter einschränken, ihre Qualifikationen zu verbessern und in ihren Funktionen leistungsfähig zu bleiben. Dies kann zu einem Rückgang des Selbstvertrauens, einer Verlangsamung des beruflichen Aufstiegs und einer geringeren Arbeitszufriedenheit führen. Eine unzureichende Unterstützung der beruflichen Entwicklung kann Stress und Unsicherheit hervorrufen und das Risiko von Burnout oder Fluktuation unter den Mitarbeitern erhöhen.	
			<i>Negativ / Potenziell</i>	
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Vielfalt)	Geringere Arbeitszufriedenheit und Engagement	Ein Arbeitsplatz, an dem Vielfalt nicht respektiert wird oder homophobes oder anderweitig diskriminierendes Verhalten auftritt, kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Mitarbeiter haben. Unzureichende Vielfalt und mangelnde Gleichbehandlung können dazu führen, dass sich Mitarbeiter ausgeschlossen und unterbewertet fühlen, was ihr Zugehörigkeitsgefühl und ihr Engagement mindert. Dies kann zu eingeschränkten Karrieremöglichkeiten, verminderter Arbeitszufriedenheit und höherem Stresslevel führen. Mitarbeiter können auch Diskriminierungsrisiken und einen Mangel an psychologischer Sicherheit erleben, was sich negativ auf ihr Wohlbefinden und ihre Motivation auswirken kann. Mit der Zeit können diese Faktoren die Frustration und die Wahrscheinlichkeit einer freiwilligen Fluktuation erhöhen.	
			<i>Negativ / Potenziell</i>	
Unternehmensführung	Unternehmenskultur	Toxische Arbeitsumgebung Unethische Entscheidungsfindung	Toxische Arbeitsumgebung 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. Unethische Entscheidungsfindung 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	Verbesserte Transparenz 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. Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower 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 / Potenziell</i>	
	Korruption und Bestechung			Reputations- und Finanzrisiko

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeit- horizont	Ausrichtung	Unser Ziel
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Anteil weiblicher Führungs- kräfte von mindestens 33%
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Abschluss von mindestens acht Stunden Schulung pro Mitarbeiter und Jahr Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Anteil weiblicher Führungs- kräfte von mindestens 33%
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
	Mittelfristig	Vorgelagert Eigene Ge- schäftstätigkeit Nachgelagert	Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
<p>Reputations- und Finanzrisiko 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.</p>	Kurzfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien

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 konzentrierten uns auf die wichtigsten Aktivitäten, Beiträge und Hauptlieferanten und berücksichtigten dabei lokale Unterschiede. Ausgehend von unserem Kerngeschäft haben wir unser Hauptprodukt identifiziert: Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien. 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 (siehe nach den SBM-Offenlegungen).

SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(SBM-2_01 bis SBM-2_12)

CPI Europe 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. Ihre Erkenntnisse liefern wertvolle Beiträge zu unseren ESG-Programmen und helfen uns, unsere Konzepte, 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 repräsentative Stichprobe unserer Stakeholder ausgewählt und eine Umfrage durchgeführt, um wesentliche Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln und zu validieren.

Gemeinsam mit CPIPG führte die Gruppe 2024 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 2025 identifizierte. Die Gruppe setzt sich weiterhin für eine kontinuierliche Einbindung der Stakeholder ein.

S1 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(S1.SBM-2_01)

CPI Europe betrachtet seine eigenen Arbeitskräfte als eine wichtige Gruppe betroffener Interessenträger und berücksichtigt deren Interessen, Ansichten und Rechte, einschließlich der Achtung der Menschenrechte, in seiner Strategie und seinem Geschäftsmodell. CPI Europe hat einen Corporate Code of Conduct (Verhaltenskodex) erstellt, der Grundsätze in Bezug auf ethisches Verhalten, Gleichbehandlung und Achtung der Menschenrechte definiert, und ist Teilnehmer am Global Compact der Vereinten Nationen. Die Perspektiven der Mitarbeiter werden im Rahmen strukturierter jährlicher Mitarbeitergespräche und regelmäßiger unternehmensweiter Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen ermittelt. Die Ergebnisse und Rückmeldungen aus diesen Prozessen werden analysiert und als Grundlage für die Ermittlung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen herangezogen. Darüber hinaus steht den Mitarbeitern eine Whistleblowing-Hotline zur Verfügung, über die sie Bedenken oder potenzielle Verstöße vertraulich melden können, was den Schutz der Arbeitnehmerrechte und die Einhaltung geltender Standards unterstützt. Des Weiteren hat CPI Europe einen Sorgfaltspflichtprozess im Bereich Menschenrechte eingeführt, um potenzielle Menschenrechtsrisiken im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu beheben.

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

(SBM-3_01, SBM-3_02)

Wesentliches Thema	IRO	Zeithorizont	t/p	Ausrichtung
E1 Klimawandel				
(1) THG-Emissionen aus dem Betrieb von Gebäuden	(-) I	K/M/L	t	EG/VG/NG
(2) Energieverbrauch	(-) I	M/L	t	EG/NG
(3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe	R	L		VG
(4) Mechanismus zur CO ₂ -Bepreisung – Gebäude werden ab 2027 in EU-EHS2 integriert	R	L		VG
(5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei den Investoren	R	M/L		NG
(6) Unzureichende Anpassungslösungen	R	L		EG
E3 Wasser- und Meeresressourcen				
(7) Wasserentnahme	(-) I	K/M/L	t	EG
E5 Kreislaufwirtschaft				
(8) Abfallerzeugung	(-) I	K/M/L	p	EG/NG
S1 Eigene Arbeitskräfte				
(9) Reduzierte Produktivität und geringere Fluktuation	(-) I	K/M/L	p	EG
(10) Psychische Gesundheit	(-) I	K/M/L	p	EG
(11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen	(-) I	K/M/L	p	EG
(12) Ungleichheit der Geschlechter	(-) I	K/M/L	t	EG
(13) Verminderte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter	(-) I	K/M	p	EG
(14) Geringere Arbeitszufriedenheit und geringeres Engagement	(-) I	K/M/L	p	EG
G1 Unternehmensführung				
(15) Grundlage für unethisches Verhalten (Korruption und Bestechung)	(-) I	K/M/L	p	EG/VG/NG
(16) Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht und Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower	(-) I	K/M/L	p	EG/VG/NG
(17) Unzureichende Prozesse und Schulungen	R	L		EG

I ... Interesse, R ... Risiko, C ... Chance, + ... positiv, - ... negativ, t ... tatsächlich, p ... potenziell, EG ... Eigene Geschäftstätigkeit, VG ... vorgelagerte Wertschöpfungskette, NG ... nachgelagerte Wertschöpfungskette, K/M/L ... kurz-/mittel-/langfristig

(SBM-3_03 bis SBM-3_10)

Die Gruppe beobachtet sowohl das interne als auch das externe Umfeld 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 in eigenen Unternehmen als auch in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette 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 Nachhaltigkeitsthemen als wesentlich definiert, deren Berücksichtigung Teil der Geschäftsstrategie der Gruppe ist.

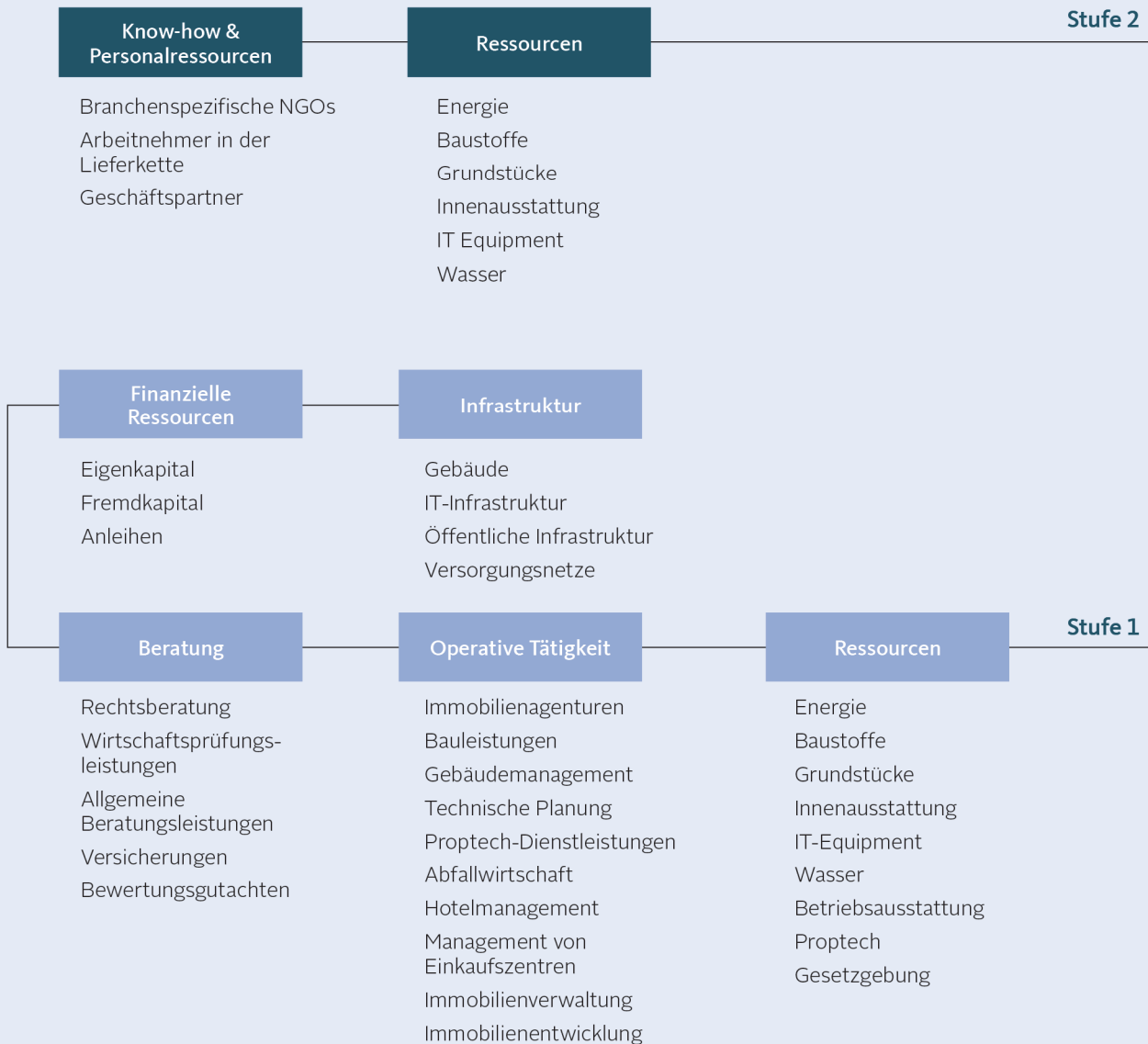
Die derzeitigen finanziellen Auswirkungen der wesentlichen Risiken und Chancen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sind nicht wesentlich, und es gibt keine wesentlichen Risiken und Chancen, bei denen ein erhebliches Risiko besteht, dass die Buchwerte der im Jahresabschluss der Gruppe 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.

Im Jahr 2025 wurde eine Aktualisierung der Wesentlichkeitsprüfung durchgeführt. Im Vergleich zur vorherigen Prüfung wurden keine wesentlichen Änderungen festgestellt.

Es wurden keine Auswirkungen, Risiken oder Chancen festgestellt, die über die Angabepflichten der ESRS hinausgehen und zusätzliche unternehmensspezifische Angaben erfordern würden.

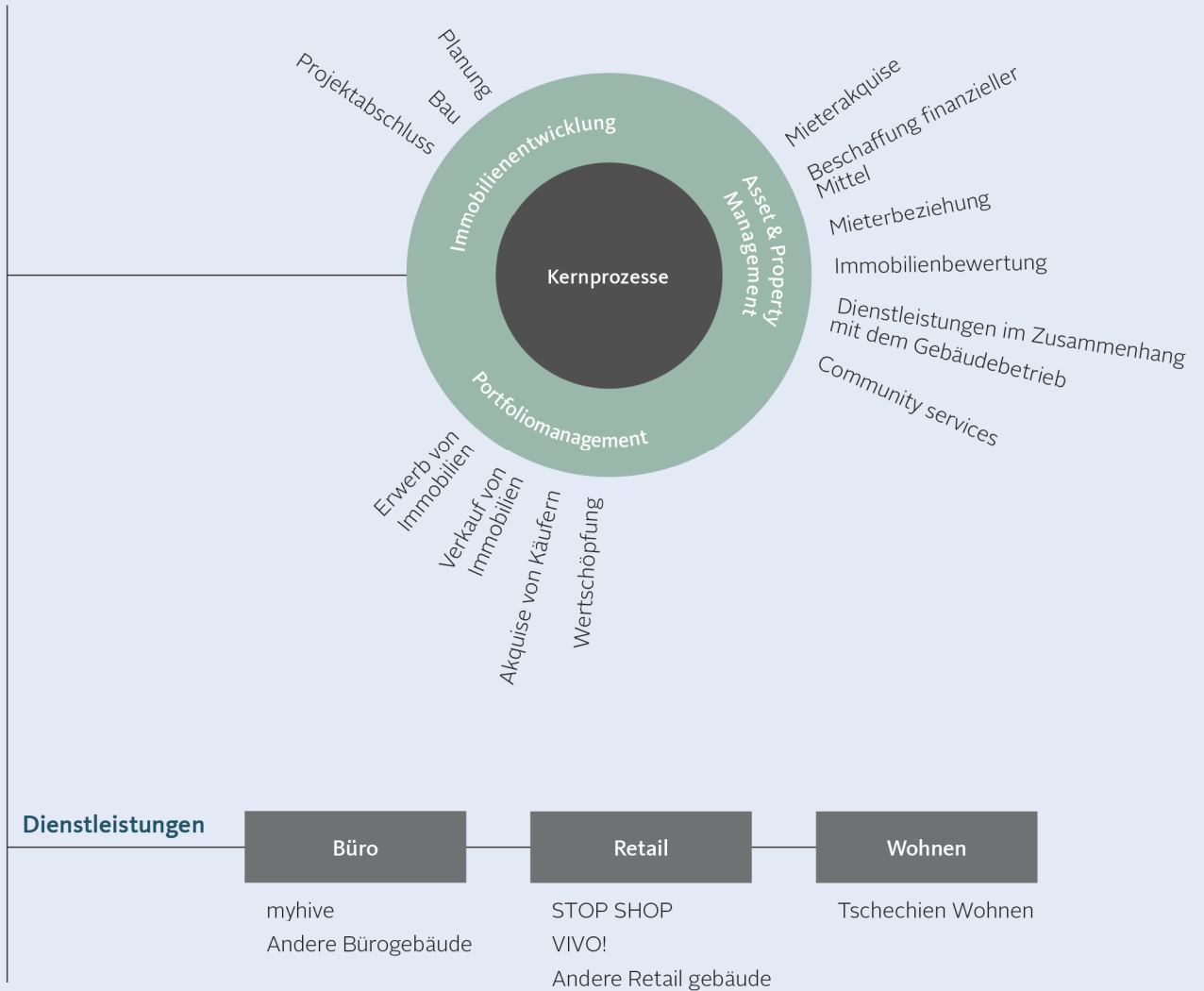
Immobilien-Wertschöpfungskette der CPI Europe



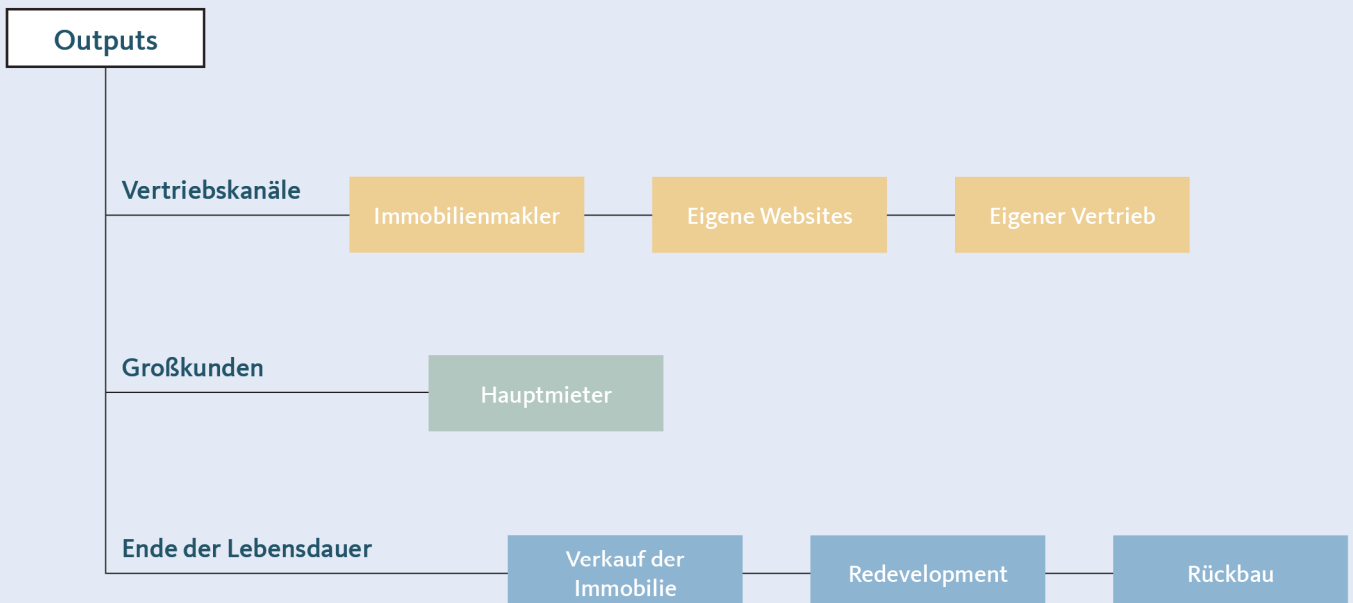
Vorgelagerte Wertschöpfungskette

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 Europe in unser 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. Um die Bewertung der IROs zu validieren, wurden Interessenträger einbezogen und externe Experten konsultiert, um sicherzustellen, dass die Perspektiven der betroffenen Parteien und das Fachwissen berücksichtigt wurden. Nachhaltigkeitsbezogene Risiken wurden im Rahmen des konzernweiten Risikomanagements mithilfe von Bewertungsinstrumenten und Punktesystemen gegenüber anderen Risikoarten priorisiert. Der Bewertungsprozess wurde durch einen strukturierten internen Entscheidungsprozess und interne Kontrollen überwacht, um Konsistenz und Compliance sicherzustellen. Die Ergebnisse der Bewertung fließen in das gesamte Risikomanagementsystem des Unternehmens ein und dienen als Grundlage für das allgemeine Risikoprofil und strategische Entscheidungen. Im Rahmen der Bewertung wurden keine wesentlichen Chancen ermittelt.

Negative Auswirkungen werden anhand ihrer relativen Schwere und Wahrscheinlichkeit bewertet. Die Schwere der negativen Auswirkungen basiert auf ihrem Ausmaß, ihrem Umfang und ihrer Unabänderlichkeit. Die positiven Auswirkungen werden nach ihrem relativen Ausmaß, ihrem Umfang 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 Wesentlichkeit von Risiken und Chancen wird auf der Grundlage einer Kombination aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem potenziellen Ausmaß der finanziellen Effekte bewertet. Für die Auswirkungen wurden die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um die Wesentlichkeit zu bestimmen, wobei der Umfang der Auswirkungen, das Ausmaß der Auswirkungen, die Unabänderlichkeit als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit bei potenziellen Auswirkungen auf der Grundlage der EFRAG-Leitlinien berücksichtigt wurden:

≥ 4	Kritisch	Wesentlich
>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	Erheblich	Wesentlich
< 2,5	Normal	Nicht wesentlich

Die Wesentlichkeit von Risiken und Chancen wird auf der Grundlage einer Kombination aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem potenziellen Ausmaß der finanziellen Effekte bewertet. Die doppelte Wesentlichkeitsbewertung wurde 2024 gemäß ESRS 1 erstmalig erstellt und 2025 aktualisiert, was zu keinen wesentlichen Änderungen führte.

E1 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	
	(1) Durch Gebäude verursachte Treibhausgasemissionen
	(2) Energieverbrauch
	(3) Gestiegene Kosten für fossile Brennstoffe
	(4) Mechanismus zur Bepreisung von Kohlenstoff
	(5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei Investoren
	(6) Unzureichende Anpassungslösungen

(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. Dabei wurden sowohl physische als auch übergangsbedingte klimabezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind in der Wesentlichkeits- und Zieletabelle von ESRS 2, SBM-1, detailliert aufgeführt.

Die Gruppe hat die in ESRS 2 definierten kurz-, mittel- und langfristigen klimabedingten Gefahren ermittelt und bewertet, 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 Analyse durchgeführt, deren Ergebnisse für jedes einzelne Gebäude vorliegen.

Die Gruppe hat die folgenden physischen Klimarisiken identifiziert, die als nicht wesentlich eingestuft wurden:

- Risiko von Betriebsstörungen aufgrund extremer Wetterereignisse: Extreme Wetterereignisse führen zu Schäden an Gebäuden und beeinträchtigen deren Funktionalität. Beide Faktoren können erhebliche Kosten verursachen. Laut der Klimarisikobewertung 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 zehn unserer Vermögenswerte in Gebieten mit hohem Hochwasserrisiko befinden. Dies entspricht einem Vermögenswert von EUR 201.3 Mio. (basierend auf dem Wert des Immobilienportfolios im Jahr 2025), wobei sich der Großteil davon in der Tschechischen Republik, Österreich und Serbien befindet. Sieben Gebäude mit Schwerpunkt in Slowenien, Kroatien und Italien sind dem Risiko von starken Niederschlägen ausgesetzt. Der Vermögenswert entspricht EUR 140.1 Mio. Zwei weitere Gebäude in der Tschechischen Republik und der Slowakei sind starken Schneefällen ausgesetzt. Diese haben einen Wert von EUR 17.3 Mio. Ein Gebäude in Kroatien weist ein hohes Risiko für Hagel auf mit einem Wert von EURO 16.6 Mio. Ein Gebäude in der Tschechischen Republik ist von Erdbeben bedroht. Dieses hat einen Wert von EUR 2.7 Mio.
- Betriebskosten und Anpassungsmaßnahmen aufgrund chronischer Wetterbedingungen: Durch unnötig hohe Betriebskosten und einen erheblichen Wertverlust der Immobilien können dem Unternehmen finanzielle Verluste entstehen. Laut der Klimarisikobewertung wurden Wasserstress und Hitzestress als die größten Risiken identifiziert. Die Bewertung zeigt, dass 19 unserer Gebäude in Rumänien in Gebieten mit einem hohen Hitzestressrisiko liegen, was einem Portfoliowert von EUR 789.4 Mio. entspricht. Darüber hinaus wurden weitere Risiken im Zusammenhang mit chronischen Wetterbedingungen bewertet, wobei ein besonderer

Schwerpunkt auf Wasserstress lag. 24 Gebäude in Rumänien und Italien, die als stark wasserstressgefährdet identifiziert wurden, entsprechen einem Portfoliowert von EUR 960.0 Mio.

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

- RCP 2.6: Ein strenges Klimaschutzszenario, das darauf abzielt, die globale Erwärmung möglichst unter 2 °C zu halten.
- RCP 4.5: Ein mittleres Szenario, das wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung um 3,0 °C führen wird.
- RCP 6.0: Die Temperaturprognosen gemäß RCP 6.0 gehen von einer anhaltenden globalen Erwärmung aus, die bis 2100 zu einem Anstieg der globalen Temperatur um etwa 3–4 °C führen wird.
- RCP 8.5: In diesem Szenario, das oft als Hochemissions- 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-Taxonomieverordnung 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 CO₂-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 Übergangsrisiken und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe und entlang der vor und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt:

- Aktuelle und sich neu abzeichnende Regulierungen: Klimabezogene Übergangsrisiken und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe sowie entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt und werden im Folgenden beschrieben:
- 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 CPIPG 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 CPIPG 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: Die Gruppe ist der Ansicht, dass die geleisteten Umweltmaßnahmen für den Ruf der Gruppe auf dem Markt von großer Bedeutung sind. CPIPG ist einer der größten europäischen Emittenten von grünen

Anleihen und nachhaltigkeitsgebundenen Anleihen, was unseren Fokus auf ESG-Themen und unser langfristiges Engagement für die ESG-Berichterstattung unterstreicht.

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, SBM1 aufgeführt sind.

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktrepuation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko einer unsachgemäßen Anpassungsbewertung und -umsetzung

E2 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

(E2.IRO-1_01 bis 03)

CPI Europe hat seine Vermögenswerte, Geschäftsaktivitäten und Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung zu identifizieren. Die Bewertung kam zu dem Schluss, dass diese Auswirkungen unerheblich sind, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und ihre Immobilienentwicklungsaktivitäten begrenzt sind. Bei den Betriebsabläufen werden keine gefährlichen Stoffe verwendet oder freigesetzt, und die verbleibenden Tankstellen werden veräußert. Aufgrund des geringen Risikos dieser Aktivitäten wurden Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden nicht für notwendig erachtet. Die Methoden und Annahmen basierten auf internen Betriebsaufzeichnungen und der Einhaltung nationaler Vorschriften.

E3 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.IRO-1_01 bis 02)

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	(7) Wasserentnahme im Immobilienportfolio von CPI Europe
--	--

(E3.IRO-1_02)

CPI Europe hat seine Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten bewertet, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen zu ermitteln. Die Bewertung konzentrierte sich auf das Gebäudeportfolio der Gruppe und berücksichtigte Wasserentnahmemengen, Nutzungsmuster und Abhängigkeiten. Da der Großteil der Wasserversorgung von CPI Europe aus kommunalen Systemen stammt, wurde das Thema durch die doppelte Wesentlichkeitsbewertung als wesentlich identifiziert. Im Rahmen des DMA-Prozesses wurden relevante Stakeholder einbezogen und ihre Beiträge in der Bewertung berücksichtigt. Die Methoden und Annahmen für die Überprüfung basierten auf internen Wasserverbrauchsdaten, der Einhaltung nationaler Vorschriften und früheren Wesentlichkeitsbewertungen.

E4 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

(E4.IRO-1_01 bis 08 und AR09)

Im Rahmen der in IRO-1 beschriebenen doppelten Wesentlichkeitsprüfung hat CPI Europe seine Vermögenswerte, Geschäftsaktivitäten und Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit der biologischen Vielfalt zu identifizieren. Das Thema wurde als unwesentlich eingestuft, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und ihre Immobilienentwicklungsaktivitäten begrenzt sind. Es wurde eine Pilotbewertung der Standorte im Portfolio durchgeführt, um potenzielle Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete und wichtige Biodiversitätsgebiete (KBAs) anhand öffentlich zugänglicher Daten der Europäischen Umweltagentur zu bewerten. Die vorrangigen Immobilien befinden sich hauptsächlich in der Tschechischen Republik, Budapest und Wien. Die Bewertung ergab keine physischen, transitiven oder systemischen Risiken. Aufgrund des begrenzten Umfangs und der Unwesentlichkeit der identifizierten Auswirkungen wurden Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden nicht für notwendig erachtet. Die Methoden und Annahmen basierten auf internen Betriebsaufzeichnungen, der Einhaltung nationaler Vorschriften und öffentlich zugänglichen Umweltdaten.

E5 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5.IRO-1_01, E5.IRO-1_02)

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

(8) Abfallerzeugung

Der tägliche Betrieb von Gebäuden erzeugt eine erhebliche Abfallmenge. Deshalb nimmt 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 Analysearten, 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 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. Als Gruppe haben wir die vorherrschende Herausforderung in der Reduzierung von gemischten Abfällen identifiziert und unsere Ziele in diesem Bereich entsprechend festgelegt.

G1 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der IROs

CPI Europe hat seine Geschäftstätigkeit und sein Governance-Rahmenwerk überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Unternehmensführung zu identifizieren. Die Bewertung wurde vom ESG-Projektteam in Zusammenarbeit mit den Compliance-Beauftragten und dem Leiter der Internen Revision durchgeführt und basierte auf einer Analyse der konzernweiten Richtlinien, internen Leitlinien und relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Überprüfung umfasste die gesamte CPI Europe-Gruppe und beinhaltete Gespräche und Umfragen mit relevanten internen Interessenträgern. Zu den relevanten Kriterien, die bei der Bewertung herangezogen wurden, gehörten Standort, Geschäftstätigkeit, Branche und Transaktionsstruktur sowie die Übereinstimmung mit internationalen und nationalen Governance-Standards, wie dem Österreichischen Corporate Governance Kodex, der EU-Whistleblower-Richtlinie, dem UK Bribery Act 2019, dem Foreign Corrupt Practices Act, der künftigen EU-Antikorruptionsgesetzgebung und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen.

Die folgenden Auswirkungen und Risiken wurden im Zusammenhang mit der Unternehmensführung ermittelt:

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	(15) Grundlage für unethisches Verhalten (Korruption und Bestechung).
	(16) Verbesserte Transparenz, Rechenschaftspflicht und Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower
	(17) Unzureichende Prozesse und Schulungen

IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Abgabepflichten

Liste der Datenpunkte in übergreifenden und themenspezifischen Standards, die sich aus anderen Rechtsvorschriften ableiten (ESRS 2 Anhang B)

Angabepflicht	Datenpunkt		(IRO-2_1)		Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
			SFDR-Referenz Indikatornummer	Säule-3-Referenz			
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	Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2(1)	Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66	Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken			(EU) 2020/1816, Anhang II (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		(IRO-2_1)		Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
			SFDR-Referenz Indikatornummer	Säule-3-Referenz			
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)	Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	6.2 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	29	Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoerlös 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 die Gebiete	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 Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft	11 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (c)	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere	12 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (d)	Konzepte für die 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	Konzept oder Managementsystem für 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
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

Angabepflicht	Datenpunkt		(IRO-2_1)		Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
			SFDR-Referenz Indikatornummer	Säule-3-Referenz			
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	Konzepte 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	Konzepte 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)

Im Folgenden sind die Abgabepflichten zusammen mit den entsprechenden Seitenzahlen aufgeführt, die bei der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts gemäß den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsprüfung berücksichtigt wurden.

Allgemeine Informationen	Segmentverweis im Jahresbericht
ESRS 2 Allgemeine Angaben	ESRS 2
Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen	BP-1
Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	BP-2
Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	GOV-1
Unternehmensführung	GOV-1 G1
Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	GOV-2
Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	GOV-3
Klimawandel	GOV-3 E1
Erklärung zur Sorgfaltspflicht	GOV-4
Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	GOV-5
Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	SBM-1
Interessen und Standpunkte der Interessenträger	SBM-2
Arbeitskräfte des Unternehmens	SBM-2 S1
Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	SBM-3
Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	IRO-1
Klimawandel	IRO-1 E1
Umweltverschmutzung	IRO-1 E2
Wasser- und Meeresressourcen	IRO-1 E3
Biologische Vielfalt und Ökosysteme	IRO-1 E4
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	IRO-1 E5
Unternehmensführung	IRO-1 G1
In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Abgabepflichten	IRO-2
Umweltinformationen	
Angabepflicht gemäß Artikel 8 der Taxonomieverordnung 2020/852	
Klimawandel	ESRS E1
Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050	E1-1
Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	SBM-3
Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	E1-2
Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	E1-3
Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	E1-4
Energieverbrauch und Energiemix	E1-5
THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	E1-6
Erwartete finanzielle Auswirkungen wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen	E1-9
Wasser- und Meeresressourcen	ESRS E3
Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	E3-1
Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	E3-2
Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	E3-3
Wasserverbrauch	E3-4

Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	ESRS E5
Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5-1
Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5-2
Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5-3
Ressourcenabflüsse	E5-5
Soziale Informationen	
Arbeitskräfte des Unternehmens	ESRS S1
Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	SBM-3
Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	S1-1
Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	S1-2
Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	S1-3
Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	S1-4
Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	S1-5
Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	S1-6
Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	S1-7
Diversitätskennzahlen	S1-9
Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	S1-13
Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	S1-14
Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	S1-16
Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	S1-17
Governance Informationen	
Unternehmensführung	ESRS G1
Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	G1-1
Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	G1-3
Korruptions- und Bestechungsfälle	G1-4

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 herausgegeben:

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 Meeresres- sourcen
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5	E5.IRO-1 E5-1 E5-2 E5-3 E5-5	ESRS E5: Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
Soziales			
Arbeitskräfte des Unternehmens	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: Arbeitskräfte des Un- ternehmens
Governance			
Unternehmensführung	G1	G1.GOV-1 G1-1 G1-3 G1-4	ESRS G1: Unternehmensfüh- rung

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"> - Gewährleistet ein rechtskonformes Verhalten von Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Vertretern und Kunden - Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze zur Bekämpfung von Korruption, Bestechung und Betrug durch die Gruppe, um das Entstehen von Interessenkonflikten zu verhindern - Sensibilisiert Vertreter für potenzielle Interessenkonflikte und schützt sie so vor Straftaten - Verhindert, dass der Ruf der Gruppe durch unangemessene Praktiken geschädigt wird 	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"> - Sicherstellung der Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf AML und CTF durch die Gruppe - Sicherstellung, dass die Vertreter die Bedeutung von AML und CTF und ihre damit verbundenen Verantwortlichkeiten verstehen 	CPI Europe	Vorstand der CPI Europe AG, vertreten durch den Compliance Officer
Code of Business Ethics and Conduct	<ul style="list-style-type: none"> - Schafft die Grundlage für alle Geschäftsaktivitäten und -entscheidungen des Unternehmens und verpflichtet sich zur Einhaltung geltender Gesetze, Branchenstandards und bewährter Verfahren - 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 	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 ₂ -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"> - Fördert einen nachhaltigen Ansatz der Gruppe in Bezug auf Immobilienentwicklung und -verwaltung; - Gibt einen Plan für den Beitrag der Gruppe zum Umweltschutz, zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur Entwicklung der Gemeinden vor 	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
Grundsatzerklärung 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 ₂ -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

Allgemeine Angaben gem. Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (Taxonomieverordnung)

Vorgehensweise bei der Berichterstattung

Seit Januar 2022 sind in der EU börsennotierte Unternehmen verpflichtet, Finanzströme gemäß der EU-Taxonomieverordnung (EU) 2020/852 zu klassifizieren und den damit verbundenen Umsatz sowie die Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) offenzulegen. Die EU-Taxonomie unterstützt den Europäischen Grünen Deal und das Ziel der Klimaneutralität bis 2050, indem sie ein standardisiertes Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bereitstellt.

Die Offenlegungen gemäß der EU-Taxonomieverordnung basieren auf den derzeit geltenden Vorschriften und den dazugehörigen FAQs der Europäischen Kommission.

Eine Wirtschaftstätigkeit gilt als taxonomiefähig, wenn die Unternehmensaktivitäten den Beschreibungen mindestens einer Tätigkeit innerhalb eines der definierten Umweltziele entsprechen. Eine wirtschaftliche Tätigkeit gilt gemäß der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig (taxonomiekonform), wenn sie:

- einen wesentlichen Beitrag (SC) zu mindestens einem der sechs Umweltziele leistet,
- keinem der anderen Umweltziele erheblich schadet (DNSH) und
- die Mindestanforderungen erfüllt.

Um als taxonomiekonform zu gelten, erfordert die Taxonomie eine kumulative Erfüllung der Kriterien für einen wesentlichen Beitrag, DNSH und Mindestschutzmaßnahmen.

Gemäß Artikel 9 der Taxonomieverordnung (EU) 2020/852 sind die sechs Umweltziele:

- Klimaschutz (CCM)
- Anpassung an den Klimawandel (CCA)
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (WTR)
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (CE)
- Vermeidung und Kontrolle von Umweltverschmutzung (PPC)
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme (BIO)

Für das Geschäftsjahr 2025 hat CPI Europe von der in Artikel 4 Absatz 3 der DelVO (EU)2026/73 (Omnibus) vorgesehenen Option Gebrauch gemacht und dieser Erklärung gemäß dem bis zum 31. Dezember 2025 geltenden Delegierten Rechtsakt zur Offenlegung erstellt, ohne die durch den Omnibus-Delegierten Rechtsakt eingeführten Änderungen anzuwenden.

Im Geschäftsjahr 2025 gab es für CPI Europe keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die EU-Taxonomieverordnung.

Taxonomiefähigkeit der CPI Europe:

Die Bewertung der Taxonomiefähigkeit für 2025 basierte auf den Beschreibungen der wirtschaftlichen Aktivitäten, die im delegierten Rechtsakt zum Klimaschutz (EU)2021/2139 und im delegierten Rechtsakt zum Umweltschutz (EU)2023/2485 dargelegt sind, einschließlich der ergänzenden delegierten Rechtsakte ((EU)2022/1214 und (EU)2023/2486) sowie einer Reihe von FAQs der Europäischen Kommission. Ein internes Expertenteam führte eine detaillierte Analyse durch, um zu ermitteln, welche wirtschaftlichen Aktivitäten im Rahmen der EU-Taxonomie als fähig klassifiziert werden können.

Das Projektteam bestand aus Spezialisten verschiedener interner Funktionen, darunter Finanzen, Asset Management, Development und ESG.

Die Analyse führte zu den folgenden taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten für das Geschäftsjahr 2025.

Klimaschutz (CCM) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Die Kernaktivitäten der CPI Europe sind eindeutig mit dem „Erwerb von Gebäuden und der Ausübung des Eigentums an diesen Gebäuden“ verbunden, wie diese Aktivität in der delegierten Verordnung (EU)2021/2139 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, Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die unter CCM 7.5 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 wesentliche 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.

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. Im Jahr 2025 wurden mehrere individuelle Maßnahmen umgesetzt, darunter die Installation von wasser- und energieeffizienten Sanitäreinrichtungen, Dachrenovierungen, die Modernisierung der Lüftungssysteme sowie der Austausch der bestehenden Beleuchtung durch energieeffiziente Leuchtmittel.

CCM 7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Im Rahmen der Tätigkeit CCM 7.5 werden alle Maßnahmen zur Installation, Wartung und Reparatur von Geräten erfasst, die der Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden dienen. Im Jahr 2025 wurden im Rahmen dieser Maßnahmen bestehende BMS-Systeme (Building Management Systeme) modernisiert und smarte Zähler ausgetauscht.

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. In 2025 wurde in ein PV-roll out in Kroatien investiert.

BIO 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe

Seit 2023 legt S IMMO (vollkonsolidierte Tochtergesellschaft) den anteiligen Umsatz und die Betriebsausgaben aus Hotelbetrieben im Rahmen dieser wirtschaftlichen Tätigkeit in ihren Taxonomie Angaben offen. Die Umsätze aus den Hotelbetrieben von S IMMO werden in den konsolidierten Jahresabschlüssen von CPI Europe unter „Erträge aus eigengenutzten Immobilien“ ausgewiesen.

Konformität der CPI Europe:

Im Rahmen der Taxonomiekonformität muss jede Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem Umweltziel leisten. Gleichzeitig müssen die „Do No Significant Harm“ (DNSH)-Kriterien sowie die sozialen Mindestschutzanforderungen kumulativ erfüllt werden. Nur wenn alle diese Anforderungen erfüllt sind, kann die jeweilige Tätigkeit als taxonomiekonform bewertet werden.

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 Bewertungskriterien 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. Die Bewertung für Polen basierte auf dem vom Ministerium für Entwicklung und Technologie veröffentlichten nationalen Schwellenwert von 109,4 kWh/m². In der Tschechischen Republik haben wir die Schwellenwerte angewendet, die in einer von Česká spořitelna in Auftrag gegebenen Studie von CEVRE Consultants ermittelt und vom Tschechischen Rat für grünes Bauen empfohlen wurden. Diese Studie stuft Bürogebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 260 kWh/m²), Gebäude für Beherbergung und Gastronomie der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 375 kWh/m²) sowie Einzelhandelsgebäude der Energieklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 545 kWh/m²) 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 m² 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.

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 m² 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. Im Laufe des Jahres 2025 wurden die erforderlichen Tests durchgeführt und die Dokumentation für ausgewählte Gebäude erstellt, sodass erstmals die Taxonomiekonformität für Gebäude nachgewiesen werden kann, deren Baugenehmigungsantrag nach 2020 eingereicht wurde.

Die Assets der akquirierten Gesellschaft Tschechien Wohnen werden im Berichtsjahr 2025 als taxonomiefähig klassifiziert.

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

In Übereinstimmung mit den Anforderungen der Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ führt die CPI Europe eine Bewertung von Klimarisiken und -vulnerabilitäten auf Standortebene durch, um erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ zu vermeiden. Dabei wurde ein Modell mit verschiedenen Zeithorizonten zwischen 2040 und 2100 unter Annahme der RCP-Szenarien 2.6, 4.5, 6.0 und 8.5 verwendet. Eine detaillierte Beschreibung der Klimarisikobewertung findet sich in Abschnitt E1 dieses Berichts. Soweit erforderlich, wurden entsprechende Anpassungspläne erstellt. Es wurde kein wesentliches Risiko für die Wirtschaftsaktivität identifiziert.

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.

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. Es wurde in diesem Zusammenhang kein wesentliches Risiko für die Wirtschaftsaktivität identifiziert.

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.

CCM 7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)

Im Rahmen der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.5 gelten die Installation, Wartung und Reparatur von Instrumenten und Geräten zur Messung, Regelung und Steuerung der Energieeffizienz von Gebäuden als wesentlicher Beitrag zur Minderung des Klimawandels.

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen ist eine Klimarisikoanalyse, gem. Anhang A, erforderlich. Es wurde kein wesentliches Risiko für die Wirtschaftstätigkeit identifiziert.

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.

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

Die Anforderungen an die DNSH-Kriterien für die Anpassung an den Klimawandel sind wie für die weiteren Tätigkeiten des Klimaschutzes die Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse, wo keine wesentlichen Risiken für die Wirtschaftsaktivität identifiziert wurden.

BIO 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe

Da die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag nicht erfüllt sind, kann die Tätigkeit nicht als konform klassifiziert werden.

Sozialer Mindestschutz (MS)

Die Mindestschutzkriterien bilden den letzten Schritt im Prozess zur Bewertung der Taxonomiekonformität. Diese stellen sicher, dass wirtschaftliche Aktivitäten nur dann als ökologisch nachhaltig eingestuft werden können, wenn sie weder mit negativen Auswirkungen auf die Menschenrechte (einschließlich der Arbeitnehmerrechte) noch mit korrupten Praktiken, Verstößen gegen Steuergesetze oder wettbewerbswidrigem Verhalten in Verbindung stehen.

Die Mindestschutzkriterien verweisen auf die folgenden Rahmenwerke, die in Artikel 18 der EU-Taxonomieverordnung (EU) 2020/852 festgelegt sind:

- Die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen (OECD MNE Guidelines)
- Die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte (UNGPs), einschließlich der Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Übereinkommen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind
- Die Internationale Charta der Menschenrechte

Für die vier genannten Kernthemen hat CPI Europe im Rahmen seines Risikomanagements gemäß der EU-Taxonomieverordnung angemessene Sorgfaltspflichten eingeführt. Im Berichtsjahr wurden keine Verstöße in Bezug auf diese vier Kernthemen festgestellt.

Die Mindestschutzkriterien sind aktivitätsübergreifend definiert und werden einheitlich für die gesamte CPI Europe angewendet.

Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

Die Leistungskennzahlen auf einen Blick

	2025				2024			
	CPI Euope gesamt in MEUR	Anteil der taxonomie- konformen Wirtschafts- tätigkeiten in %	Anteil der taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten (nicht ta- xonomiekon- form) in %	Anteil der nicht taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten in %	CPI Europe gesamt in MEUR	Anteil der taxonomie- konformen Wirtschafts- tätigkeiten in %	Anteil der taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten (nicht ta- xonomiekon- form) in %	Anteil der nicht taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten in %
Umsatz	819,4	28,0	71,9	0,1	808,4	27,7	71,3	0,9
Investitions- ausgaben (CapEx)	1027,0	2,2	97,1	0,6	536,0	3,3	94,6	2,1
Betriebsaus- gaben (OpEx)	33,2	19,2	80,2	0,5	30,4	23,2	76,0	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“.

Umsatz

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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025. 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	2025	2024
Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	189,7	217,2
Umsatzerlöse aus Leasingverträgen	562,5	589,2
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	65,3	0
Sonstige Umsatzerlöse	2,0	2
CPI Europe	819,4	808,4

Der Anteil des taxonomiekonformen Umsatzes anstieg aufgrund der gestiegenen Anzahl von taxonomiekonformen Gebäuden auf 28,0% (2024: 27,7%).

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 taxonomiefähigen oder 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 die Geschäftsjahre 2025 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Geschäftsjahr 2025 fand eine Unternehmenszusammenschluss mit der Übernahme von BYTY Wohnimmobilien statt. Die damit verbundenen Investitionsausgaben wurden in den CapEx-Nenner einbezogen, und die Zugänge aus der Übernahme wurden auf ihre Taxonomiefähigkeit analysiert. 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 2025). 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 2025 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). Der Zähler der taxonomiekonformen Kapitalausgaben kann gemäß Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission wie folgt aufgeschlüsselt werden:

in MEUR	2025	2024
IAS 16 Sachanlagen	0	0,0
IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	22,8	25,7
IFRS 16 Leasingverhältnisse (> 12 Monate)	0	0
CPI Europe	22,8	25,7
davon durch Konsolidierungskreisänderungen	3,1	2,3

Im Jahr 2025 sank der Anteil der taxonomiekonformen Investitionsausgaben (CapEx) auf 2,22 % gegenüber 4,8 % im Jahr 2024, was die jährlichen Geschäftsentwicklungen widerspiegelt.

Betriebsausgaben (OpEx)

Der Leistungsindikator Betriebsausgaben (OpEx) ist definiert als der Anteil der taxonomiefähigen oder taxonomiekonformen Betriebsausgaben (Zähler) geteilt durch die gesamten Betriebsausgaben gemäß der Definition der Offenlegungsverordnung (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	2025	2024
Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen	0,3	0,7
Wartungs- und Reparaturkosten	2,9	5,3
S IMMO	3,2	1,1
CPI Europe	6,4	7,0

Der Anteil der taxonomiekonformen Betriebsausgaben sank auf 19,2% (2024: 23,2%).

Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

2025				Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	Umsatz	Anteil des Umsatzes 2025	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 %	
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten										
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	229,6	28,0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		229,6	28,0	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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						
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)										
				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	523,9	63,9	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	65,3	8,0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		589,2	71,9	71,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		818,8	99,9	99,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten										
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		0,7	0,1							
Gesamt		819,4	100,0							

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 2024	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	J	27,7	-	-
J	J	J	J	J	J	J	J	27,7		
J	J	J	J	J	J	J	J	0,0	E	
J	J	J	J	J	J	J	J	0,0		T
								71,3		
								0		
								71,3		
								99,1		

Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

2025		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag								
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	CapEx	CapEx-Anteil 2025	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 %	
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten										
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)										
Installation, Wartung und Reparatur von Energieeffizienzanlagen (d)	CCM 7,3	1,4	1,14	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	CCM 7,5	0,3	0,03	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7,6	7,3	0,71	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	13,8	1,34	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		22,8	2,2	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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						
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)										
				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	997,4	97,1	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	CCM 7,3	0,1	0,0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		997,6	97,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		1020,4	99,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten										
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		6,6	0,6							
Gesamt		1027,0	100,0							

DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h)								Anteil taxonomie-konformer (A.1) oder taxonomie-fähiger (A.2) CapEx 2024	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	0,1	E	
J	J	J	J	J	J	J	J	0,0		
J	J	J	J	J	J	J	J	1,4		T
J	J	J	J	J	J	J	J	3,3		
J	J	J	J	J	J	J	J	4,8		
J	J	J	J	J	J	J	J	0,00	E	
J	J	J	J	J	J	J	J	0,00		T
								93,1		
								0,0		
								93,1		
								97,9		

Meldebogen: OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

2025				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 %	
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten										
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	6,4	19,2	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		6,4	19,2	19,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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						
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)										
				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	23,3	70,2	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Hotels, Ferien- unterkünfte, Camping- plätze und ähnliche Be- herbergungs- betriebe	BIO 2.1	3,3	10,0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		26,6	80,2	80,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
A. OpEx taxonomie- fähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		33,0	99,5	99,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten										
OpEx nicht taxonomie- fähiger Tätigkeiten (B)		0,2	0,5							
Gesamt		33,2	100,0							

DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h)							Mindestschutz	Anteil taxonomie-konformer (A.1) oder taxonomie-fähiger (A.2) OpEx 2024	Kategorie ermögli- chende Tätigkeiten	Kategorie Übergangs- tätigkeiten
Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmut- zung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	J/N				
J	J	J	J	J	J	J	23,2			
J	J	J	J	J	J	J	23,2			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0			T
							76			
							0			
							76			
							99,2			

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 Wasserstoffherzeugung — 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 Wasserstoffherzeugung — sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	NEIN
	Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas	
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.

Der Betrieb von Gebäuden als wichtiger Bereich der Geschäftstätigkeit der Gruppe verursacht eine Vielzahl von Emissionen, die von Lärm bis zu Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) reichen. Die Treibhausgasemissionen der Gebäude stammen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung, der Verwendung von Gasen für die Kühlung und Klimatisierung von Gebäuden sowie aus der Abfallentsorgung.

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.

E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

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

Im Jahr 2024 entwickelte CPI Europe einen umfassenden Übergangsplan für den Klimaschutz, der zu einem integralen Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit geworden ist. Unser Engagement für die Entwicklung eines Übergangsplans 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 Übergangsplan 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 Übergangsplan 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.

Geschätzte Gesamtinvestitionskosten	Minimum in EUR	Maximum in EUR
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 Taxonomiekonformität 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 Konzepte 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)

Der Übergangsplan wurde im Jahr 2024 genehmigt und während des laufenden Berichtszeitraums 2025 neu bewertet.

E1 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 Konzepte 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.

Im Rahmen der Klimarisikoanalyse wurden keine wesentlichen physischen oder Übergangsrisiken identifiziert. Alle festgestellten Risiken wurden bereits mitigiert, sodass kein signifikantes Risiko mehr vorliegt. Auf Grundlage der Klimarisikoanalyse kann die Widerstandsfähigkeit sowohl des Geschäftsmodells als auch des Portfolios bestätigt werden. Weitere Informationen zur Klimarisikobewertung finden Sie in diesem Bericht im Abschnitt ESRS E1-IRO-1 Angabepflicht.

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

Konzepte (E1-2)	Code of Business Ethics and Conduct
	Group Policy Environment and CSR
	Group LCA Policy
	CPIPG GHG Recalculation Policy
	Risk Management Strategie
	Transition Plan ESG

Weitere Informationen finden Sie unter ESRS 2 MDR-P.

E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten

(E1-3_01)

Die folgenden Maßnahmen und Schritte, die Teil des Übergangsplans sind, werden durchgeführt, um die Auswirkungen des Klimawandels abzuschwächen. Alle Initiativen sind fortlaufend und bisher noch nicht vollständig abgeschlossen.

- Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial
Schrittweiser Austausch der Haustechnikanlagen und Kühlschränke durch Produkte, die alternative Kühlmittel mit geringem oder keinem Treibhauspotenzial benötigen. Für das neue Kühlsystem in den Twin Towers in Wien wurde beispielsweise das natürliche Kältemittel Ammoniak (Treibhauspotenzial 0) verwendet.
- Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen
Um die Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch stationäre Verbrennung zu verringern, wurden zwei Maßnahmen ermittelt. Erstens erfordert der technologische Wandel im Gebäudebetrieb den Austausch der vorhandenen Gasheizungen gegen Wärmepumpen. Ein solcher Austausch erfordert jedoch auch die Umsetzung anderer Baumaßnahmen, wie z.B. die Änderung des Durchmessers der Heizungsrohre. Daher könnten auch Zwischenlösungen wie die Umstellung auf eine erneuerbare Energiequelle wie Biomasse, Holz oder Pellets sinnvoll sein. Um jedoch die langfristigen Emissionsziele der EBPD zu erreichen, müssen Wärmepumpen installiert werden.
- 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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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. Aufgrund des technologischen Fortschritts bei Mehrschichtmodulen und der Möglichkeit, die großen Parkflächen vor Einzelhandelsimmobilien für die PV-Produktion zu nutzen, erwarten wir ein noch größeres Potenzial für die Stromerzeugung.
- 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 CO₂-Emissionen/Netto-Null-Zielen verpflichtet haben.
- Bevorzugung lokaler Lieferanten, um die mit dem Kauf von Waren und Dienstleistungen verbundenen CO₂-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 Gewerbeimmobilien.
- Bei der Auswahl und Planung ist auf Materialien mit geringen CO₂-Emissionen zu achten. Beim Bau neuer Gebäude werden die höchsten verfügbaren Standards für CO₂-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/CO₂-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 m²-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 CO₂-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 (tCO₂e/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

Scope	Dekarbonisierungsmaßnahme	Einheit	Baseline 2019	Ziel 2030	Ziel 2035	Ziel 2040	Ziel 2045	Ziel 2050
	Gesamtemissionen	t CO₂e	321.950	55.827	13.615	6.490	1.710	345
1.1	Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigerem Treibhauspotenzial	t CO ₂ e	5.709	-1.019	-3.164	-4.880	-5.294	-5.570
1.2	Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen	t CO ₂ e		-1.156	-1.220	-1.272	-1.284	-1.284
1.2	Thermische Verbesserung der Gebäude	t CO ₂ e	3.211	-1.734	-1.830	-1.907	-1.927	-1.927
1.3	Umstellung auf BEVs, die mit CO ₂ -freiem Strom betrieben werden	t CO ₂ e	227	-227	-227	-227	-227	-227
2.1	Umstellung auf CO ₂ -freie Heizquelle durch Dienstleister	t CO ₂ e	6.254	-3.127	-3.909	-4.534	-6.254	-6.254
2.2	Eigene Stromerzeugung durch PV-Anlagen	t CO ₂ e		-3.000	-12.000	-16.000	-16.000	-16.000
2.2	Bezug von Ökostrom durch PPA	t CO ₂ e		-250	-1.000	-2.500	-7.500	-10.000
2.2	Bezug von CO ₂ -freiem Strom vom Markt	t CO ₂ e	42.499	-39.024	-29.274	-23.774	-18.999	-16.499
3.1	Umweltfreundliche Beschaffung	t CO ₂ e	9.086	-7.269	-8.632	-8.995	-9.086	-9.086
3.2	Umweltfreundliche Entwicklung	t CO ₂ 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 ₂ e	205.076	-167.616	-200.974	-204.256	-205.076	-205.076
3.3	Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung	t CO ₂ e	16.532	-14.879	-15.705	-16.367	-16.532	-16.532
3.4	Umstellung auf grüne Energie	t CO ₂ e	28	-14	-25	-25	-28	-28
3.5	Steigerung des Recyclings/Kreislaufwirtschaft	t CO ₂ e		-255	-891	-1.145	-1.209	-1.209
3.5	Abfallreduzierung	t CO ₂ e	1.697	-85	-297	-382	-403	-403
3.6	Umstellung auf grüne Transportmittel	t CO ₂ e	281	-267	-267	-267	-281	-281
3.7	Jobticket, Fahrräder, ...	t CO ₂ e	1.020	-714	-1.010	-1.020	-1.020	-1.020
3.15	Schwerpunkt auf grüne Investitionen	t CO ₂ e	6.122	-6.122	-6.122	-6.122	-6.122	-6.122

(E1-3_05-08)

Die Erneuerung von Gebäudesystemen erfolgt im Rahmen des regulären Instandhaltungsprogramms. Dementsprechend wird der Austausch voll funktionsfähiger Anlagen zurückgestellt, und die Finanzierung dieser Maßnahmen wird weitgehend aus dem jährlichen Instandhaltungsbudget bestritten. Für größere Maßnahmen können zusätzliche finanzielle Mittel erforderlich sein, die das Unternehmen durch seine Finanzierungstätigkeiten beschafft. Detaillierte Informationen zu den damit verbundenen Investitionen gemäß dem Delegierten Rechtsakt zur Offenlegung der EU-Taxonomieverordnung finden Sie im Kapitel „Taxonomie“ dieses Berichts.

Kennzahlen und Ziele

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

Ziele	Reduzierung der THG-Intensität um 46,2 % von Scope 1 und 2 pro m ² des Immobilienportfolios, inkl. Bioenergie, bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
	Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge
	Reduzierung der THG-Intensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m ² des Immobilienportfolios um 27,5 % bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
	Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

(E1-4_01)

Auf Gruppenebene wurden folgende Ziele festgelegt:

Die Gruppe gab ihre aktualisierte Verpflichtung zur Reduzierung folgender Emissionen bekannt:

- Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m² des Immobilienportfolios um 46,2%, inkl. Bioenergie, bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019;
- Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge;
- Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² des Immobilienportfolios um 27,5 % 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	2024	2025	%	2025	2030	Jährliches % Ziel/ Basisjahr in %
Scope-1-THG-Emissionen								
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	9.147	17,686	18,032	2.0	8.494	5.011	-4,1
Scope-2-THG-Emissionen								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	51.585	20,911	8,644	-58.7	n.a.	n/a	n.a.
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	48.753	22,615	7,843	-65.3	9.237	3.352	-8,5
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen								
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	264.049	216,864	321,379	48.2	255.775	47.464	-7,5
Gesamte THG-Emissionen (marktbezogen)	t CO ₂ e	321.950	257,165	347,245	18.9	273.505	55.827	-7,5

Die CO₂-Emissionen werden gemäß dem GHG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle für Scope 1 und Scope 2 berechnet. Die gemeldeten CO₂-Emissionen stellen Bruttoemissionen dar. Die CO₂-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO₂, CH₄, N₂O, HFKW, PFC, SF₆ und NF₃) 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 CO₂-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 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 Umweltsicherungsberichte sicherzustellen. Das ERT ermöglicht die Konsolidierung aller umweltrelevanten Verbraucherdaten in der gesamten Gruppe und in allen ihren Segmenten, trotz der Vielfalt unseres Portfolios.

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

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

Die Treibhausgasberichterstattung der CPI Property Group 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 CO₂-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. 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 Konzepte festgelegt, die darauf abzielen, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5 °C-Ziel des Pariser Abkommens aus Klimaschutzperspektive zu reduzieren:

- Ziel 1: Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und 2 pro m² Immobilienportfolio, einschließlich Bioenergie, um 46,2 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019;
- Ziel 2: Reduzierung der Treibhausgasemissionen von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Elektrizität um 76,34 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019;
- Ziel 3: Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² um 27,5 % 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-Taxonomieverordnung hat die CPI Europe Klimarisikoanalysen gemäß E1.IRO-1_01-16 durchgeführt (siehe dazu ESRS E1 IRO-1 in dieser Erklärung).

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	2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh		0	0	0	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	2.112	440	447	56	51
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	54.319	68.465	71.657	2.278	1.088
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh		0	0	0	
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	110.317	46.514	77.988	18.152	1.203
(a) Strom	MWh	79.516	3.690	21.014	2.290	29
(b) Wärme und Kühlung	MWh	30.801	42.824	56.974	15.861	1.173
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	166.748	115.419	150.091	20.486	2.342
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	93	45,4	47,1	53,5	69,0
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh		949	13.388	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%		0,4	4	0,0	0
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	593.649	201.995	229.239	22.539	11.484
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh		0	0	0	
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	11.948	130.463	152.267	17.662	1.032
(a) Strom	MWh	11.948	130.463	152.044	17.662	809
(b) Wärme und Kühlung	MWh		0	223	0	223
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	639	5.717	2.726	137	21
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	12.588	136.180	154.993	17.799	1.053
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	7,0	54,2	48,7	46,5	31,0
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	23.147	244.000	227.257	11.075	1.560
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	796.131	252.548	318.472	38.286	3.395
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh		698.542	774.968	71.900	16.440
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	402	0	0	0	
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	730	11.022	5.167	2.307	1.707

Energieintensität	Einheit	Baseline	Gesamt		Österreich	
		2019	2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	1.380	926	877	1.068	795
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren ¹	MEUR	577	754,2	883,5	67,3	20,7
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	MWh/m ²	0	0,210	0,213	0,240	0,164
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	2.881.528	3.327.121	3.636.086	293.645	100.231

¹ 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	
		2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0		0	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	0		0	5
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	2.620		2.134	2.515
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0		0	
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	614		12.414	16.798
(a) Strom	MWh	65		0	26
(b) Wärme und Kühlung	MWh	549		12.414	16.773
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	3.234	0	14.548	19.318
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	58,3		35,5	39,9
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	3		0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,1		0,0	0
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	2.831	0	21.346	22.445
(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	2.271	2.398	26.420	29.049
(a) Strom	MWh	2.271	2.398	26.420	29.049
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0		0	
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	41	41	0	
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	2.312	2.439	26.420	29.049
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	41,7	100,0	64,5	60,1
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	3.061	5.446	21.335	22.118
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	5.549	2.439	40.968	48.367
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	11.441	7.886	83.648	92.930
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0		0	
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	41	41	0	

Energieintensität	Einheit	Deutschland		Polen	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	431	328	874	911
"Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"	MEUR	26,5	24,1	95,7	102,0
Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,100	0,090	0,210	0,220
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	109.592	88.100	391.848	422.052

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0		0	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	52	3	9	0
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	30.128	7.798	19.689	278
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0		0	
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	8.004	8.872	2.848	
(a) Strom	MWh	44	4.743	0	
(b) Wärme und Kühlung	MWh	7.960	4.130	2.848	
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	38.184	16.674	22.547	279
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	52,4	75,7	50,0	10,7
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	32	3.162	0	
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	14	0,0	
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	51.117	43.515	11.292	5.350
(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	34.609	2.020	22.041	2.221
(a) Strom	MWh	34.609	2.020	22.041	2.221
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0		0	
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	42	170	493	99
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	34.651	2.190	22.534	2.320
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	47,6	9,9	50,0	89,3
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	28.667	4.697	32.235	20.843
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	72.867	22.026	45.081	2.599
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	152.650	70.238	88.607	28.792
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0	170	0	99
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	42		895,11	

Energieintensität	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	849	857	869	847
"Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"	MEUR	179,8	81,9	102,0	34,0
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	MWh/m²	0,220	0,185	0,180	0,176
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	695.968	380.387	495.759	163.269

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	17	0	12	33
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	3.832	2.298	6.136	4.236
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	0	0	2.389	8.401
(a) Strom	MWh	0	0	604	2.779
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	1.785	5.622
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	3.848	2.298	8.537	12.670
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	14,5	4,3	68,8	44,6
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	0	0	914	4.203
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	0	7,4	15
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	38.575	26.150	22.548	24.133
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	22.745	51.649	2.890	11.414
(a) Strom	MWh	22.745	51.649	2.890	11.414
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0		0	
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	30	0	60	136
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	22.774	51.649	2.950	11.549
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	85,5	95,7	23,8	40,6
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	90.064	82.348	17.487	727
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	26.622	53.947	12.401	28.422
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	155.262	162.446	52.436	53.282
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0		0	
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	30	0	60	136

Energieintensität	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	1.034	1.762	988	1.040
"Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"	MEUR	150,1	92,2	53,1	51,3
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	MWh/m²	0,290	0,442	0,160	0,204
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m²	531.690	367.723	327.484	260.971

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Kroatien		Slowenien	
		2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	0	0	293	0
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	0	831	1.649	1.794
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	0	2.250	629	777
(a) Strom	MWh	0	2.039	0	0
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	211	629	777
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	0	3.081	2.571	2.571
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	74,9	67,9	75,4
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	0	0	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	0	0,0	0
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	1.056	3.988	8.718	9.185
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	808	614	796	566
(a) Strom	MWh	808	614	796	566
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	2.112	417	419	275
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	2.920	1.032	1.216	841
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	100,0	25,1	32,1	24,6
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	14.175	11.876	0	0
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	2.920	4.113	3.787	3.411
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	18.151	19.976	12.505	12.597
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0	0	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	3.137	452	2.127	895

Energieintensität	Einheit	Kroatien		Slowenien	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	818	n.a.	744	n.a.
"Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"	MEUR	22,2	n.a.	16,8	n.a.
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	MWh/m²	0,140	0,160	0,130	0,130
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	134.405	124.195	95.174	95.221

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Italien		Serbien	
		2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	0	0	0	0
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	1.463	768	0	0
(a) Strom	MWh	686	0	0	0
(b) Wärme und Kühlung	MWh	777	768	0	0
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	1.463	768	0	0
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	92,0	49,2	0,0	0,0
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	0	0	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0	0	0,0	0
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	9.031	8.940	1.874	2.234
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	126	792	0	0
(a) Strom	MWh	126	792	0	0
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	0	0	2.384	691
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	126	792	2.384	691
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	8,0	50,8	100,0	100,0
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	0	0	25.083	24.104
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	1.590	1.560	2.384	691
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	10.621	10.500	29.341	27.028
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0	0	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	0	0	2.384	691

Energieintensität	Einheit	Italien		Serbien	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	1.023	n.a.	1.149	n.a.
"Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"	MEUR	10,4	n.a.	25,5	n.a.
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	MWh/m²	0,180	0,180	0,220	0,200
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	59.815	59.802	134.404	136.356

		davon Tschechien Wohnen
	Einheit	2025
Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)		
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	0
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	0
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	0
(a) Strom	MWh	0
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	0
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	0,0
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	11.068
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	94
(a) Strom	MWh	94
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	0
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	94
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	100,0
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)	MWh	817
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	94
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	11.980
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	0

		davon Tschechien Wohnen
	Einheit	2025
Energieintensität		
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	2.571
"Nettoumsatz aus Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimawirkung"	MEUR	4,7
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb des Unternehmens pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	MWh/m²	0,209
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	57.337

Angewandte Methodik

Datenquelle

Die Daten für den Wasser- und Energieverbrauch werden entweder direkt von den Wasser- und Energieversorgern, Zählern oder den Mietern erhoben, sofern diese in direkter Beziehung zu den zuvor genannten Versorgern 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).

Im Vorjahr wurden die Länder Kroatien, Italien, Serbien und Slowenien gemeinsam als ein Segment „Adriatic“ ausgewiesen. In diesem Jahr wurde das Segment nach Ländern aufgeschlüsselt, weshalb für 2024 keine länderspezifischen Vergleichsdaten vorliegen.

Czech Republik Residential wurde im November 2025 integriert. Für die Berechnung der Intensität wurde lediglich ein Monat berücksichtigt.

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 2025 verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 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, CO₂-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 2025 verzeichnen wir eine Reduzierung unserer Treibhausgasemissionen (marktbasiert) um 7 % im Vergleich zum Basisjahr 2019.

THG-Emissionen	Einheit	Gesamt				Österreich		
		2019	2024	2025	%	2024	2025	%
Scope-1-THG-Emissionen								
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e		17.686	18.345	3,7	265	668	151,4
Scope-2-THG-Emissionen								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	39.999	20.911	58.926	181,8	78	3.059	3.815,8
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	42.601	22.615	7.843	-65,3	27	422	1.465,4
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasierend)								
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	302.251	n.a.	664.857		n.a.	29.329	n.a.
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach marktbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	317.472	176.563	321.147	81,9	1.283	13.951	987,4
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	13.003	7.960	7.196	-9,6	262	419	59,9
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	28.938	16.393	24.694	50,6	276	2.139	673,5
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	258.525	120.665	21.083	-82,5	605	1.583	161,6
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	763	1.192	1.793	50,4	20	155	676,3
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	12.788	15.243	5.566	-63,5	28	138	399,6
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	788	70	61	-13,3	5	58	1.103,2
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO ₂ e	300	566	461	-18,6	71	305	332,5
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	843	0	-100,0	0	0	n.a.
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	0	n.a.	N/A	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	56	n.a.	N/A	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	0	35	144.595	416.927,4	16	4.993	30.501,6
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	17.527	n.a.	n.a.	2.636	n.a.
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	1.569	13.045	98.172	652,6	0	1.525	n.a.
14. Franchise	t CO ₂ e	0	0	0	n.a.	0	0	n.a.
15. Investitionen	t CO ₂ e	742	550	0	-100,0	0	0	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	%	n.a.	74	77	4,0	67	87	29,7
THG-Emissionen insgesamt								
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO ₂ e	356.038	203.744	742.128	264,2	2.192	33.056	1.407,8
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO ₂ e	373.862	216.864	347.335	60,2	1.575	15.040	854,7

THG-Intensität	Einheit	Gesamt				Österreich		
		2019	2024	2025	%	2024	2025	%
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	617,0	501,8	984,0	96,1	106,1	491,0	362,9
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	647,9	245,5	460,6	87,6	76,2	223,4	193,1
Nettoeinnahmen	MEUR	577,1	406,1	754,2	85,7	20,7	67,3	225,7
Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,116	0,056	0,223	298,0	0,022	0,113	414,6
Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,122	0,060	0,104	75,0	0,016	0,051	225,9
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	3.057.070	3.636.086	3.327.121	-8,5	100.231	293.645	193,0

¹ 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		
		2024	2025	%	2024	2025	%
Scope-1-THG-Emissionen							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	30	563	1.758,1	1.437	1.451	1,0
Scope-2-THG-Emissionen							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	0	194	n.a.	1.107	21.223	1.816,6
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	0	144	n.a.	1.107	3.485	214,7
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasiert)							
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	n.a.	8.697		n.a.	75.065	n.a.
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach marktbasierem Ansatz	t CO ₂ e	1.338	9.402	602,6	20.655	40.298	95,1
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	467	245	-47,5	861	1.216	41,1
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	552	470	-14,8	183	2.871	1.466,7
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	169	284	67,8	18.627	3.773	-79,7
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	40	34	-14,6	13	208	1.503,4
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	101	63	-37,8	970	167	-82,7
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	1	2	190,9	0	0	n.a.
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO ₂ e	8	19	134,9	0	0	n.a.
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	0	4.298	n.a.	0	12.991	n.a.
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	n.a.	2.499	n.a.	n.a.	1.178	n.a.
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	1.488	n.a.	0	17.894	n.a.
14. Franchise	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
15. Investitionen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	%	82	25	-70,0	67	61	-8,7
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO ₂ e	1.368	9.453	590,9	22.718	97.740	330,2
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO ₂ e	1.368	10.108	638,8	23.199	45.234	95,0

THG-Intensität	Einheit	Deutschland			Polen		
		2024	2025	%	2024	2025	%
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	56,9	356,4	526,8	222,7	1.021,3	358,6
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	56,9	381,1	570,3	227,4	472,7	107,8
Nettoeinnahmen	MEUR	24,1	26,5	10,2	102,0	95,7	-6,2
Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,016	0,086	453,7	0,054	0,249	363,4
Gesamte THG-Emissionen (marktbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,016	0,092	493,9	0,055	0,115	110,0
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	88.100	109.592	24,4	422.052	391.848	-7,2

THG-Emissionen	Einheit	Tschechien			Ungarn		
		2024	2025	%	2024	2025	%
Scope-1-THG-Emissionen							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	1.754	6.731	283,9	139	4.136	2.875,0
Scope-2-THG-Emissionen							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	4.944	19.845	301,4		6.798	n.a.
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	5.434	2.035	-62,6		458	n.a.
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasiert)							
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	n.a.	102.654	n.a.	n.a.	41.849	n.a.
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach marktbasier-tem Ansatz	t CO ₂ e	35.276	68.894	95,3	2.832	25.989	817,6
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	630	1.506	139,1	257	1.556	504,3
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	757	1.359	79,4	94	5.248	5.506,2
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	24.333	4.208	-82,7	1.922	2.919	51,9
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	55	99	79,3	7	381	5.342,9
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	907	392	-56,8	552	1.184	114,4
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	2	n.a.
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	137	n.a.
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	0	26.164	n.a.	0	8.187	n.a.
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	n.a.	1.084	n.a.	n.a.	2.632	n.a.
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	8.594	34.083	296,6	0	3.744	n.a.
14. Franchise	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
15. Investitionen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	%	82	68	-17,5	91	97	6,6
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂e	41.502	129.231	211,4	2.971	52.783	1.676,5
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂e	42.463	77.659	82,9	2.971	30.583	929,3

THG-Intensität	Einheit	Tschechien			Ungarn		
		2024	2025	%	2024	2025	%
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	n.a.	718,7	n.a.	n.a.	517,4	n.a.
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	n.a.	431,9	n.a.	n.a.	299,8	n.a.
Nettoeinnahmen	MEUR	81,9	179,8	119,6	34,0	102,0	200,1
Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	n.a.	0,186	n.a.	n.a.	0,106	n.a.
Gesamte THG-Emissionen (marktbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	n.a.	0,111	n.a.	n.a.	0,062	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	281.819	695.968	147,0	158.174	495.759	213,4

THG-Emissionen	Einheit	Rumänien			Slowakei		
		2024	2025	%	2024	2025	%
Scope-1-THG-Emissionen							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	775	2.238	188,6	962	1.869	94,2
Scope-2-THG-Emissionen							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen		0	5.278	n.a.	2.491	1.473	-40,9
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	2.862	772	-73,0
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasiert)							
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach standortbasier-tem Ansatz	t CO ₂ e		154.249	n.a.		187.796	n.a.
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach marktbasier-tem Ansatz	t CO ₂ e	14.010	27.214	94,2	11.149	100.881	804,9
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	843	1.684	99,8	104	143	37,7
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	1.823	4.085	124,0	10	19	93,9
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	9.855	3.080	-68,7	7.052	1.396	-80,2
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	132	297	124,7	1	1	38,1
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	1.357	1.326	-2,3	769	906	17,7
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	0	1.625	n.a.	0	86.337	n.a.
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	n.a.	3.400	n.a.	n.a.	4.097	n.a.
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	11.717	n.a.	3.212	7.981	148,5
14. Franchise	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
15. Investitionen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	%	79	97	23,3	87	94	8,6
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂e	14.785	161.765	994,1	13.602	191.138	1.305,2
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂e	14.785	29.452	99,2	14.973	103.522	591,4

THG-Intensität	Einheit	Rumänien			Slowakei		
		2024	2025	%	2024	2025	%
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/ MEUR	160,4	1.077,5	571,7	265,4	3.600,5	1256,8
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/ MEUR	160,4	196,2	22,3	292,1	1.950,1	567,6
Nettoeinnahmen	MEUR	92,2	150,1	62,9	51,3	53,1	3,6
Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,040	0,304	656,7	0,052	0,584	1019,8
Gesamte THG-Emissionen (marktbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,040	0,055	37,8	0,057	0,316	451,0
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	367.723	531.690	44,6	260.971	327.484	25,5

THG-Emissionen	Einheit	Kroatien			Slowenien		
		2024	2025	%	2024	2025	%
Scope-1-THG-Emissionen							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	200	31	-84,4	364	457	25,4
Scope-2-THG-Emissionen							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	917	356	-61,2	182	312	71,8
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	1.171	0	-100,0	298	113	-62,0
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasierend)							
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	32.956	15.909	-51,7	6.658	6.393	-4,0
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach marktbasierendem Ansatz	t CO ₂ e	32.822	9.363	-71,5	4.632	5.603	21,0
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	201	24	-88,0	92	44	-52,1
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	8.467	6.339	-25,1	326	740	126,8
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	2.077	761	-63,4	130	189	45,6
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	615	460	-25,2	24	54	123,9
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	1.147	917	-20,1	374	410	9,5
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	5	0	-100,0	0	0	n.a.
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO ₂ e	1	0	-100,0	0	0	n.a.
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	15.924	0	-100,0	0	0	n.a.
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	3.294	0	-100,0	0	0	n.a.
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	1.091	862	-21,0	3.686	4.166	13,0
14. Franchise	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
15. Investitionen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	%	32	80	152,0	79	79	n.a.
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO ₂ e	34.073	16.296	-71,5	7.204	7.162	-0,6
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO ₂ e	34.193	9.394	-72,5	5.294	6.173	16,6

THG-Intensität	Einheit	Kroatien			Slowenien		
		2024	2025	%	2024	2025	%
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	n.a.	734,2	n.a.	n.a.	426,3	n.a.
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	n.a.	423,3	n.a.	n.a.	367,4	n.a.
Nettoeinnahmen	MEUR	n.a.	22,2	n.a.	n.a.	16,8	n.a.
Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,274	0,121	-55,8	0,076	0,075	-1,0
Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,275	0,070	-74,6	0,056	0,065	15,8
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	124.195	134.405	8,2	95.221	95.174	0,0

THG-Emissionen	Einheit	Italien			Serbien		
		2024	2025	%	2024	2025	%
Scope-1-THG-Emissionen							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	168	168	0,0	29	33	14,6
Scope-2-THG-Emissionen							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	180	339	88,6	0	0	n.a.
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	180	414	130,7	0	0	n.a.
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasierend)							
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	9.275	6.774	-27,0	11.053	29.843	170,0
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach marktbasierendem Ansatz	t CO ₂ e	6.042	5.710	-5,5	9.384	8.747	-6,8
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	68	50	-27,5	195	310	58,5
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	22	158	621,2	1.885	1.266	-32,8
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	42	105	147,7	707	695	-1,6
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	2	11	472,8	137	92	-32,9
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	5	10	111,2	78	53	-31,8
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	5.902	5.376	-8,9	6.381	6.330	-0,8
14. Franchise	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
15. Investitionen	t CO ₂ e	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	%	136	112	-17,4	31	39	26,9
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂e	9.623	7.281	-24,3	11.082	29.876	169,6
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂e	6.390	6.293	-1,5	9.412	8.779	-6,7

THG-Intensität	Einheit	Italien			Serbien		
		2024	2025	%	2024	2025	%
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	n.a.	701,4	n.a.	n.a.	1.169,9	n.a.
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/MEUR	n.a.	606,2	n.a.	n.a.	343,8	n.a.
Nettoeinnahmen	MEUR	n.a.	10,4	n.a.	n.a.	25,5	n.a.
Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,161	0,122	-24,4	0,081	0,222	174,4
Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,107	0,105	-1,7	0,069	0,065	-5,3
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	59.802	59.815	0,0	136.356	134.404	-1,4

THG-Emissionen	Einheit	davon Tschechien Wohnen 2025
Scope-1-THG-Emissionen		
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	0
Scope-2-THG-Emissionen		
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	48
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	0
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbasierend)		
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	6.298
Gesamte Brutto Scope-3 THG-Emissionen nach marktbasiertem Ansatz	t CO ₂ e	5.096
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	0
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	0
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	2.090
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	0
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	0
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	0
7. Anfahrt der Arbeitnehmer	t CO ₂ e	0
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	0
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	0
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	0
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	3.006
14. Franchise	t CO ₂ e	0
15. Investitionen	t CO ₂ e	0
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	%	27,8
THG-Emissionen insgesamt		
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂e	6.347
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂e	5.100

THG-Intensität	Einheit	davon Tschechien Wohnen 2025
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO₂e/ MEUR	1.362,25
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO₂e/ MEUR	1.094,67
Nettoeinnahmen	MEUR	4,66
Gesamte THG-Emissionen (standortbasiert) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO₂e/m²	0,11
Gesamte THG-Emissionen (marktbasierend) pro gesamter Referenz-Bruttomietfläche	t CO₂e/m²	0,09
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	57.336,93

Angewandte Methodik

Datenquellen

Die Berechnung des CO₂-Fußabdrucks basiert auf dem GHG Protocol Corporate Standard. Emissionen werden in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) angegeben. Die CO₂e-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.

Im Vorjahr wurden die Länder Kroatien, Italien, Serbien und Slowenien gemeinsam als ein Segment „Adriatic“ ausgewiesen. In diesem Jahr wurde das Segment nach Ländern aufgeschlüsselt, weshalb für 2024 keine länderspezifischen Vergleichsdaten vorliegen.

Czech Republik Residential wurde im November 2025 integriert. Für die Berechnung der Intensität wurde lediglich ein Monat berücksichtigt.

Normalisierung

Nähere Informationen finden Sie in den Erläuterungen zu E1-5

(E1-6_14)

Falls erforderlich, wurden die Angaben zu Umweltdaten für das Jahr 2024 auf der Grundlage aktualisierter Informationen überarbeitet, um Korrektheit und Konsistenz zu gewährleisten:

- Änderung des Verbrauchs oder der Bruttogeschossfläche einiger Gebäude auf Grund aktualisierter Informationen;
- Die Treibhausgasemissionsfaktoren wurden gemäß den neuesten Informationen aktualisiert.
- Die standortbezogenen Treibhausgasemissionen wurden unter Verwendung standortbezogener Emissionsfaktoren für erneuerbaren Strom angepasst.

Um eine akkuratere Berichterstattung zu ermöglichen, wurde 2025 gemäß den SBTi-Anforderungen eine neue Berechnungsmethode angewendet, um die tatsächlichen Emissionen aus verkauften Gebäuden zu ermitteln. Ebenfalls gemäß den SBTi-Anforderungen wurden die aktualisierten Grenzen (Energiehändler und Mieterflächen) für die Berechnung herangezogen. Um die Konsistenz der Treibhausgasemissionen im Jahresvergleich zu gewährleisten, wurden die beschriebenen Änderungen der Berechnungsmethodik umgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungen der Kategorie Scope 3 war es außerdem wichtig, die Treibhausgasemissionen neu zu berechnen:

- 3.03 – Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten
- 3.08 – Upstream-Leasingobjekte
- 3.11 – Verwendung verkaufter Produkte
- 3.12 – Entsorgung verkaufter Produkte am Ende ihrer Lebensdauer
- 3.13 – Downstream-Leasingobjekte.

(E1-6_15)

Im Jahr 2025 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. Die Anlage wird nach dem zweiten vollen Kalenderjahr in Betrieb für eine vergleichbare Analyse herangezogen.

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 in den Jahren 2024 und 2025 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 28.02.2026 verfügbaren Daten. Bestimmte Informationen für das Jahr 2025 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 Lauf des Jahres 2025 wurde 20 PV-Anlagen mit einer Leistung von 10.410 kWp fertig installiert. In Summe sind nun 58 PV Anlagen mit einer Kapazität von mehr als 23.000 kWp in Betrieb.

(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 17,18%.

Der Anteil der Schätzungen, aufgeschlüsselt nach Geltungsbereichen, beträgt:

- Scope 1: 3,39%
- Scope 2: 12,13%
- Scope 3: 18,09%

(E1-6_26)

Folgende Scope 3-THG-Emissionskategorien wurden ausgeschlossen, da sie alle für das Geschäft der CPI Europe (Immobilien) 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)

Unsere THG-Inventarisierung umfasst die folgenden Scope 3-Kategorien: 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 2 umfasst die indirekten Treibhausgasemissionen aus zugekaufter Energie sowie aus vom Unternehmen verbrauchter Wärme oder Dampf (indirekte energiebedingte THG-Emissionen).

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 Diese Kategorie umfasst Emissionen, die mit der Herstellung von Brennstoffen sowie der vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr bezogenen und verbrauchten Energie verbunden sind und nicht unter Scope 1 oder Scope 2 fallen. Im Vorjahr wurden emissionsrelevante Aktivitäten von Mietern in dieser Kategorie ausgewiesen; im aktuellen Jahr werden diese Emissionen unter Kategorie 3.13 geführt.

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.
- Durchschnittsmethode, bei der die Emissionen anhand sekundärer Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) für vorgelagerte Emissionen pro Verbrauchseinheit (z. B. kg CO₂e/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 abfallartenspezifische 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
- Distanzbasierte Methode, bei der die Entfernung und die Art der Geschäftsreisen ermittelt und dann der entsprechende Emissionsfaktor für die verwendete Art der Reise angewendet wird. S IMMO verwendet die kraftstoffbasierte Methode für ihre Fahrzeugflotte. Für Privatfahrzeuge der Mitarbeiter n, die für Geschäftsreisen genutzt werden oder bei denen keine Informationen für den Kraftstoffverbrauch vorliegen, wird die entfernungs-basierte Methode angewendet.
- Zu den Pendleremissionen zählen Emissionen, die durch den Fahrweg von Mitarbeiter n vom Wohnort zur Arbeit entstehen. Diese Emissionen können durch verschiedene Verkehrsmittel verursacht werden, darunter Autofahrten, Busfahrten, Bahnfahrten, Flugreisen sowie andere Verkehrsmittel wie U-Bahn, Fahrrad oder zu Fuß.
- Zur Berechnung der Pendleremissionen wird ein entfernungs-basiertes Verfahren angewendet. Daten zu den Pendlergewohnheiten der Mitarbeiter n (z. B. zurückgelegte Entfernung und genutztes Verkehrsmittel) werden mittels einer Fragebogenumfrage erhoben, die an alle Mitarbeiter n verteilt wird. Die erhobenen Daten

werden anschließend unter Anwendung der entsprechenden Emissionsfaktoren für die jeweiligen Verkehrsmittel in Emissionen umgerechnet.

3.08 Diese Kategorie 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 und hauptsächlich die Emissionen von Verkauften Assets. Die gemeldeten Zahlen basieren auf der zum Zeitpunkt der Einreichung im Jahr 2023 geltenden SBTi-Methodik. Sie spiegeln daher nicht die branchenspezifische SBTi-Methodik wider, die im Juni 2025 veröffentlicht wurde und eine Berichterstattung unter Scope 3, Kategorie 11 nur für vom Entwickler oder Erstbesitzer verkaufte Gebäude vorsieht.

3.13 Diese Kategorie umfasst Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die sich im Besitz von CPIPG (als Leasinggeber) befinden und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden und nicht bereits in den Scope-1- oder Scope-2-Bestandsaufnahmen des berichtenden Unternehmens enthalten sind. Hier sind auch Emissionen aus dem Verbrauch aller unserer Mieter enthalten. Im Vorjahr wurden diese emissionsbezogenen Aktivitäten von Mietern unter Scope 3.03 ausgewiesen. Im aktuellen Berichtsjahr wurden sie in Scope 3.13 neu klassifiziert.

3.15 Wir berichten anteilige Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus Kapitalbeteiligungen im Berichtsjahr in dieser Kategorie (Investitionen).

(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 bis E1-9_23)

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 CO₂-Bepreisung
- Marktrepputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- 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 m², einem Gasverbrauch von mehr als 600 MWh im Jahr 2024 und einer Brennstoffintensität von mehr als 50 kWh/m²) sowie Gebäude mit mindestens einer roten Flagge in der Klimarisikoanalyse (CRA) als wesentliche Übergangsrisiken eingestuft. Weitere Einzelheiten zur CRA finden Sie unter

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:

Primärenergieeffizienzklasse	2025 Fair Value in EUR million	2024 Fair Value in EUR Mio.
A	1,489.82	1.198,50
B	1,168.94	1.224,89
C	1,229.81	1.235,35
D	1,601.08	1.795,35
E	348.47	358,45
F	64.94	56,35
G	21.76	18,40
Keine	1,767.15	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 CO₂-Bepreisung
- Marktreputation 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 2.058.71 Mio. (2024: 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: 12,4%
- Schätzung des Brennstoffverbrauchs: 8,59%
- Schätzung des Heiz- und Kühlbedarfs: 8,17%

(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 CO₂-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

E3-1 –Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.MDR-P_01-06)

Konzepte	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Code of Business Ethics and Conduct
	Risk Management Strategie

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

Wesentliche Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität
	Verwendung wassersparender Armaturen

(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 Doppelspülsystemen 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

Ziele	Reduzierung des Wasserentnahme Intensitäts des Immobilienportfolios um 10 % bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
--------------	--

(E3.MDR-T_01-13, E3-3_01 bis 03)

Es wurde das Ziel festgelegt, den Wasserentnahme Intensität 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.

Die Wasserintensität verringerte sich im Jahr 2025 deutlich auf $0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gegenüber $0,79 \text{ m}^3/\text{m}^2$ im Basisjahr, was einer Reduktion von 91,14 % entspricht.

(E3-3_08)

Das Ziel der Verringerung des Wasserverbrauchs ist freiwillig (gesetzlich nicht vorgeschrieben).

E3-4 – Wasserverbrauch

Wasserverbrauch (E3-4_01 bis E3-4_12)

Die Wasserentnahme belief sich im Jahr 2025 auf $1.806,074 \text{ m}^3$. Diese Menge umfasst hauptsächlich kommunales Wasser und auch Wasser, das vor Ort gewonnen (entnommen oder aufgefangen) wurde. Die Wasserentnahme ist die Summe aus Wasserverbrauch und Wasserrückführung in die Gewässer. Der Wasserverbrauch umfasst das für Trinkwasser und zum Kochen benötigte Wasser sowie das für technische Zwecke benötigte Wasser. Diese Methodik ist neu für die Berichterstattung für das Jahr 2025. Für das Vorjahr 2024 war die Wasserentnahme die Summe aus Wasserverbrauch und positiver Veränderung der gespeicherten Wassermenge im Jahresvergleich, was nicht den Anteil von Verbrauch und Rückführung widerspiegelte.

Wasserverbrauch	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2025	2024	2025	2024
Gesamte Wasserentnahme	m³	1.806.074	2.146.929	125.635	24.238
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	928.735	1.319.706	117.031	20.960
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	877.339	827.223	8.604	3.278
Gesamtwasserverbrauch	m ³	225.287	2.146.929	10.538	24.238
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	1.580.787	n.a.	115.097	n.a.
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	284.146	308.673	0	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	77.575	89.190	0	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	206.571	219.483	0	0
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	39.335	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	244.811	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	1.584.215	n.a.	125.635	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	733.658	n.a.	117.031	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	850.557	n.a.	8.604	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	4.880	4.880	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	4.880	4.880	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0	0	0	0
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	221.859	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	195.077	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	26.782	n.a.	0	n.a.
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	43,3	47,5	9,1	37,9

Wasserintensität	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtwasserverbrauch pro Nettoumsatz	m³/MEUR	299	5.285	157	1.171
Nettoumsatz	MEUR	754,2	406,2	67,3	20,7
Gesamtwasserverbrauch pro gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ³ /m ²	0,07	0,59	0,04	0,24
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	3.327.121	3.623.062	293.645	100.231

Wasserverbrauch	Einheit	Deutschland		Polen	
		2025	2024	2025	2024
Gesamte Wasserentnahme	m³	211.826	364.089	178.483	192.638
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	202.050	356.958	108.143	118.875
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	9.776	7.131	70.340	73.763
Gesamtwasserverbrauch	m ³	12.045	364.089	19.357	192.638
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	199.782	n.a.	159.126	n.a.
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	0	0	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	0	0	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	0	0	0	0
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	17.943	n.a.	178.483	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	8.167	n.a.	108.143	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	9.776	n.a.	70.340	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	0	0	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	0	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0	0	0	0
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	193.883	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	193.883	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	1,4	0	100,0	65

Wasserintensität	Einheit	Deutschland		Polen	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtwasserverbrauch pro Nettoumsatz	m³/MEUR	454	15.107	202	1.888
Nettoumsatz	MEUR	26,5	24,1	95,7	102,0
Gesamtwasserverbrauch pro gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ³ /m ²	0,11	4,13	0,05	0,46
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	109.592	88.100	391.848	422.052

Wasserverbrauch	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2025	2024	2025	2024
Gesamte Wasserentnahme	m³	355.855	152.165	245.291	72.685
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	153.236	47.057	166.448	33.450
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	202.620	105.109	78.843	39.235
Gesamtwasserverbrauch	m ³	58.624	152.165	36.596	72.685
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	297.231	n.a.	208.695	n.a.
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	0	6.396	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	0	2.290	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	0	0	4.106	0
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	869	n.a.
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	5.527	n.a.
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	355.855	n.a.	244.097	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	153.236	n.a.	165.254	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	202.620	n.a.	78.843	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	0	0	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	0	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0	0	0	0
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	0	n.a.	1.194	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	0	n.a.	1.194	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	52,4	53,1	16,5	88,8

Wasserintensität	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtwasserverbrauch pro Nettoumsatz	m³/MEUR	326	1.858	359	2.138
Nettoumsatz	MEUR	179,8	81,9	102,0	34,0
Gesamtwasserverbrauch pro gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ³ /m ²	0,08	0,40	0,07	0,45
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	695.968	380.387	495.759	163.269

Wasserverbrauch	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2025	2024	2025	2024
Gesamte Wasserentnahme	m³	357.679	240.468	107.257	99.602
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	119.838	71.043	27.478	65.277
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	237.841	169.425	79.778	34.325
Gesamtwasserverbrauch	m ³	55.337	240.468	8.921	99.602
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	302.342	n.a.	98.335	n.a.
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	277.750	159.140	0	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	75.285	35.259	0	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	202.465	123.881	0	0
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	38.467	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	239.283	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	330.897	n.a.	107.257	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	119.838	n.a.	27.478	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	211.059	n.a.	79.778	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	4.880	0	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	4.880	0	0	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0	0	0	0
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	26.782	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	26.782	n.a.	0	n.a.
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	91,0	94,2	24,6	62,9

Wasserintensität	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtwasserverbrauch pro Nettoumsatz	m³/MEUR	369	2.608	168	1.942
Nettoumsatz	MEUR	150,1	92,2	53,1	51,3
Gesamtwasserverbrauch pro gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ³ /m ²	0,10	0,65	0,03	0,38
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	531.690	367.723	327.484	263.506

Wasserverbrauch	Einheit	Kroatien		Slowenien	
		2025	2024	2025	2024
Gesamte Wasserentnahme	m ³	24.591	n.a.	14.834	n.a.
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	7.284	n.a.	14.834	n.a.
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	17.307	n.a.	0	n.a.
Gesamtwasserverbrauch	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	24.591	n.a.	14.834	n.a.
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	24.591	n.a.	14.834	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	7.284	n.a.	14.834	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	17.307	n.a.	0	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	0	n.a.	0	n.a.
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	76,6	n.a.	100,0	n.a.

Wasserintensität	Einheit	Kroatien		Slowenien	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtwasserverbrauch pro Nettoumsatz	m ³ /MEUR	0	n.a.	0	n.a.
Nettoumsatz	MEUR	22,2	n.a.	16,8	n.a.
Gesamtwasserverbrauch pro gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ³ /m ²	0,00	n.a.	0,00	n.a.
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	134.405	124.195	95.174	95.221

Wasserverbrauch	Einheit	Italien		Serbien		Tschechien Wohnen
		2025	2024	2025	2024	2025
Gesamte Wasserentnahme	m³	27.911	n.a.	99.030	n.a.	57.681
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	12.392	n.a.	0	n.a.	0
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	15.519	n.a.	99.030	n.a.	57.681
Gesamtwasserverbrauch	m ³	0	n.a.	0	n.a.	23.869
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	27.911	n.a.	99.030	n.a.	33.812
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	27.911	n.a.	99.030	n.a.	57.681
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	12.392	n.a.	0	n.a.	0
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	15.519	n.a.	99.030	n.a.	57.681
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	0	n.a.	0	n.a.	0
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	0,1	n.a.	4,4	n.a.	35,6

Wasserintensität	Einheit	Italien		Serbien		Tschechien Wohnen
		2025	2024	2025	2024	2025
Gesamtwasserverbrauch pro Nettoumsatz	m³/MEUR	0	n.a.	0	n.a.	5.123
Nettoumsatz	MEUR	10,4	n.a.	25,5	n.a.	4,7
Gesamtwasserverbrauch pro gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ³ /m ²	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,42
Gesamte Referenz-Bruttomietfläche	m ²	59.815	59.802	134.404	136.356	57.337

Angewandte Methodik

Datenquellen

siehe Erläuterung für E1-5

Im Vorjahr wurden die Länder Kroatien, Italien, Serbien und Slowenien gemeinsam als ein Segment „Adriatic“ ausgewiesen. In diesem Jahr wurde das Segment nach Ländern aufgeschlüsselt, weshalb für 2024 keine länderspezifischen Vergleichsdaten vorliegen.

Die Kennzahlen zum gesamten Wasser, das in die Umwelt eingeleitet wird, zum gesamten kommunalen Wasserverbrauch (innerhalb und außerhalb der Organisation) sowie zur gesamten Wasserentnahme durch Extraktion (innerhalb und außerhalb der Organisation) wurden im Vorjahr nicht berichtet und sind erstmals in der diesjährigen Berichterstattung enthalten. Daher können keine Vergleichswerte für das Jahr 2024 angegeben werden.

Czech Republik Residential wurde im November 2025 integriert. Für die Berechnung der Intensität wurde lediglich ein Monat berücksichtigt.

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 Messung haben wir Daten berücksichtigt, die auf automatischen Übertragungen und Rechnungen von Versorgungsunternehmen basieren. Für das Berichtsjahr 2025 haben wir neu die Menge des abgeleiteten Wassers hinzugefügt. Diese Menge wird als Gesamtdifferenz zwischen Wasserentnahme und Wasserverbrauch berechnet. Die Menge des Wasserverbrauchs wurde separat auf der Grundlage unserer Benchmarks für Segmente und auf der Grundlage der realen Daten für Prozesswasser berechnet.

Als direkte Messdaten wurden die automatisch übermittelten Daten und die Rechnungen der Versorgungsunternehmen berücksichtigt.

ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

E5-1 –Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5-1_03_AR 9 a und b, E5-3_13-27)

Konzepte	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Risk Management Policy

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

Wesentliche Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität durch zusätzliche Datenerfassung
	Analyse der Abfallströme
	Förderung der Abfallvermeidung
	Umweltfreundliche Mietverträge

(E5.MDR-A_01-12, 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.
- Durchführung von Abfallstromanalysen zur Identifizierung kritischer Abfallströme und zur Entwicklung effizienter Abfallbewirtschaftungsstrategien.
- Bereitstellung von Trennmöglichkeiten in unseren Gebäuden, um die Mülltrennung an der Quelle zu fördern, ein ordnungsgemäßes Recycling zu erleichtern und die Menge der auf Deponien gelagerten Abfälle erheblich zu reduzieren.
- 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. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter aktiv, diese Vereinbarungen zu übernehmen, was unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegelt.

Im Jahr 2025 führte die CPI Europe in der Tschechischen Republik für ausgewählte Einkaufszentren eine Abfallanalyse durch. Im Jahr 2025 begannen wir für bestimmte Objekte in Polen und Rumänien mit präzisen Gewichtsmessungen des Abfalls, die eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ermöglichen.

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. Bitte beachten Sie auch die Tabelle „Ziele und Wesentlichkeit“.

Kennzahlen und Ziele

E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5-3_06, 07,09, 13, E5-5_12,13,14)

Ziele	Abfallrecyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030
--------------	--

Im Rahmen ihres Konzepts 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 2025 beträgt die Abfallrecyclingquote im gesamten Portfolio 23,3% (2024: 27,1%.)

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 Abfallbewirtschaftungskonzepte macht. Dementsprechend konzentrieren sich unsere Initiativen in erster Linie auf das Management und die Verringerung dieser Abfallkategorie, um ihre Umweltauswirkungen zu mindern. Die angepasste Recyclingquote berücksichtigt ausschließlich Abfälle, die innerhalb unserer Betriebe erzeugt wurden und für die keine Schätzwerte verwendet wurden. Recycelte Abfälle umfassen Wiederverwendung, Recycling, Kompostierung sowie die Behandlung über Materialrückgewinnungsanlagen (MRFs). Mit der bisherigen Methodik hätte das Ziel für 2025 nicht erreicht werden können.

E5-5 – Ressourcenabflüsse

(E5-5_07 bis E5-5_16)

Abfall von Ressourcenabflüsse

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	38.543,7	40.880,9	2.182,7	938,7
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	1.185,7	1.347,6	225,0	25,2
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall	t	50,8	52,7	0	0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	50,8	52,7	0	0
Sonstige Arten der Verwertung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	1.134,9	1.294,9	225,0	25,2
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.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0	0	0	0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	37.358,1	39.533,2	1.957,7	913,5
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	10.457,9	14.674,2	884,2	472,0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	382,9	418,2	0	0
Recycling	t	10.005,3	14.041,5	884,2	472,0
Sonstige Arten der Verwertung	t	69,7	214,5	0	0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	26.900,2	24.859,0	1.073,4	441,5
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	3.623,3	3.128,0	1.065,4	441,5
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	2.974,8	2.467,5	1.065,4	441,5
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	648,5	660,4	0	
Deponierung	t	21.185,4	20.002,5	8,0	
Sonstige Arten der Beseitigung	t	2.091,6	1.728,6	0	
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	28.085,9	26.206,7	1.298,4	466,7
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	72,9	64,1	59,5	49,7

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Deutschland		Polen	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	581,5	1.126,9	1.769,2	1.946,6
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	0		0	27,9
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall	t	0		0	6,1
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	0		0	6,1
Sonstige Arten der Verwertung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	0		0	21,8
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.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0		0	
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	581,5	1.126,9	1.769,2	1.918,7
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	212,2	671,7	635,1	714,7
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	0		25,2	7,8
Recycling	t	212,2	671,7	609,9	706,9
Sonstige Arten der Verwertung	t	0		0	
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	369,3	455,2	1.134,1	1.203,9
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	366,0	455,2	123,8	160,1
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	366,0	455,2	0	47,3
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	0		123,8	112,8
Deponierung	t	3,3		1.006,3	1.038,8
Sonstige Arten der Beseitigung	t	0		4,0	5,0
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	369,3	455,2	1.134,1	1.231,8
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	63,5	40,4	64,1	63,3

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Tschechien		Ungarn	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	7.099,9	3.838,7	4.412,7	3.852,6
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	499,2	435,1	231,3	119,94
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall	t	9,0	8,295	41,8	
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	9,0	8,3	41,8	
Sonstige Arten der Verwertung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	490,2	426,8	189,5	119,9
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.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0		0	
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	6.600,8	3.403,6	4.181,4	3.732,7
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	2.744,6	1.656,3	1.460,1	2.887,0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	288,1	154,6	13,7	8,6
Recycling	t	2.456,5	1.501,8	1.446,5	2.878,3
Sonstige Arten der Verwertung	t	0		0	
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	3.856,2	1.747,2	2.721,2	845,7
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	826,2	305,3	1.071,3	129,2
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	328,4	51,3	1.044,4	43,4
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	497,8	254,0	26,9	85,8
Deponierung	t	3.029,7	1.441,9	1.545,4	580,7
Sonstige Arten der Beseitigung	t	0,3		104,6	135,8
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	4.355,4	2.182,3	2.952,6	965,6
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	61,3	56,9	66,9	25,1

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Rumänien		Slowakei	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	7.799,7	3.984,2	4.036,9	3.273,0
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	6,2	0,0	224,0	281,5
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall	t	0		0	
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	0		0	
Sonstige Arten der Verwertung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	6,2	0,0	224,0	281,5
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.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0		0	
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	7.793,5	3.984,2	3.812,8	2.991,5
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	2.108,6	1.006,1	1.839,7	1.822,5
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	0	0,0	48,5	40,5
Recycling	t	2.108,6	1.006,1	1.721,5	1.567,5
Sonstige Arten der Verwertung	t	0	0,0	69,7	214,5
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	5.684,9	2.978,1	1.973,2	1.169,0
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	0	0,0	170,7	4,0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	0	0,0	170,7	4,0
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	0	0,0	0	
Deponierung	t	4.353,3	1.724,9	1.772,4	1.165,0
Sonstige Arten der Beseitigung	t	1.331,6	1.253,2	30,1	
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	5.691,1	2.978,1	2.197,2	1.450,5
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	73,0	74,7	54,4	44,3

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Kroatien		Slowenien	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	1.753,6	1.833,4	549,2	524,0
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	0	0	0	0
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall	t	0	0	0	0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	0	0	0	0
Sonstige Arten der Verwertung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	0	0	0	0
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.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0	0	0	0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	1.753,6	1.833,4	549,2	524,0
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	130,2	234,8	0,0	0,0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	7,4	0,5	0,0	0,0
Recycling	t	122,8	234,3	0,0	0,0
Sonstige Arten der Verwertung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	1.623,4	1.598,6	549,2	524,0
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Deponierung	t	1.002,5	1.212,5	549,2	524,0
Sonstige Arten der Beseitigung	t	620,9	386,1	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	1.623,4	1.598,6	549,2	524,0
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	92,6	87,2	100,0	100,0

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	Italien		Serbien	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	1.042,2	1.039,7	6.428,6	6.254,1
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Arten der Verwertung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
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.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	1.042,2	1.039,7	6.428,6	6.254,1
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	170,4	170,4	272,7	258,0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Recycling	t	170,4	170,4	272,7	258,0
Sonstige Arten der Verwertung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	871,8	869,3	6.155,9	5.996,1
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Deponierung	t	871,8	869,3	6.155,9	5.996,1
Sonstige Arten der Beseitigung	t	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	871,8	869,3	6.155,9	5.996,1
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	83,7	83,6	95,8	95,9

Ressourcenabflüsse – Abfall	Einheit	davon Tschechien Wohnen 2025
Gesamtabfallaufkommen	t	887,7
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	0,0
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfall	t	0,0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.
Recycling	t	0,0
Sonstige Arten der Verwertung	t	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	0,0
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	n.a.
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	n.a.
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	n.a.
Deponierung	t	n.a.
Sonstige Arten der Beseitigung	t	n.a.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0,0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	887,7
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	0,0
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	0,0
Recycling	t	0,0
Sonstige Arten der Verwertung	t	0,0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	887,7
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	0,0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	0,0
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	0,0
Deponierung	t	887,7
Sonstige Arten der Beseitigung	t	0,0
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	887,7
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	100,0

Angewandte Methodik

Datenquellen

Die Daten für den Abfall stammen aus den Rechnungen der Abfallentsorgungsunternehmen. Falls Mieter über ein eigenes Abfallmanagement verfügen, wird der Anteil des von den Mietern erzeugten Abfalls durch standortspezifische Referenzwerte ergänzt.

Im Vorjahr wurden die Länder Kroatien, Italien, Serbien und Slowenien gemeinsam als ein Segment „Adriatic“ ausgewiesen. In diesem Jahr wurde das Segment nach Ländern aufgeschlüsselt, weshalb für 2024 keine länderspezifischen Vergleichsdaten vorliegen.

Czech Republic Residential wurde im November 2025 integriert. Für die Berechnung der Intensität wurde lediglich ein Monat berücksichtigt.

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 länderspezifischer Ist-Daten berechnet oder geschätzt wurden. Wenn für das gesamte Jahr 2025 keine Daten verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 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.

Im Berichtsjahr 2024 haben wir erstmals die Verwertung und Entsorgung von gefährlichen Abfällen in unsere Abfallberichterstattung aufgenommen.

Soziale Informationen

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

Motivierte und gut qualifizierte Mitarbeiter sind ein grundlegender Faktor für den nachhaltigen Betrieb und die Entwicklung von CPI Europe. Die Arbeitskräfte des Unternehmens leisten einen wesentlichen Beitrag zu operativer Exzellenz, Innovation und der zuverlässigen Erbringung von Dienstleistungen und Projekten. Die Fähigkeiten, Erfahrungen, das Engagement und das Wohlbefinden der Mitarbeiter beeinflussen die Produktivität, die Qualitätsstandards und die Gesamtleistung des Unternehmens.

CPI Europe ist bestrebt, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem die Mitarbeiter ihre Fähigkeiten, Kompetenzen und ihr berufliches Potenzial entfalten können. Durch angemessene Arbeitsbedingungen, kontinuierliche Weiterbildungsmöglichkeiten und eine Kultur der Verantwortung und Inklusion möchte das Unternehmen seine Arbeitskräfte während des gesamten Beschäftigungszyklus unterstützen. Dieser Ansatz bildet die Grundlage für ein verantwortungsbewusstes Personalmanagement und untermauert die Angaben unter ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens.

Strategie

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)

Wesentliche IROs, die sich auf die Arbeitskräfte des Unternehmens 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 295 Mitarbeiter in Österreich. 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 Arbeitskräfte der CPI Europe setzen sich aus Mitarbeiter zusammen, die entweder bei der CPI Europe AG, CPI BYTY Wohnimmobilien, S IMMO AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften angestellt sind, sowie aus Fremdarbeitskräften. Die Mehrheit der Fremdarbeitskräfte ist dem Budapest Marriott Hotel zuzuordnen und umfasst Mitarbeiter, die von Drittunternehmen zur Abdeckung saisonaler Spitzen zur Verfügung

gestellt werden. Das Marriott Budapest Hotel wurde im September des Berichtsjahres verkauft. Diese Transaktion wird sich entsprechend in den Arbeitskräftezahlen der jeweiligen Berichtsperioden niederschlagen.

Die identifizierten wesentlichen negativen Auswirkungen sind breit gestreut und systemisch. Sie sind nicht mit bestimmten Geschäftssegmenten, Ländern oder Vermögenswerten verbunden.

Die gesamten Arbeitskräfte der CPI Europe ist im Immobilien- und Hotelbetrieb in Österreich, Deutschland und Ungarn als Mitarbeiter oder Fremdarbeitskräfte beschäftigt. Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten wurden keine Personen mit einem erhöhten Risiko für negative Auswirkungen auf ihre Menschenrechte identifiziert.

S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

Konzepte	
	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

(S1.MDR-P_01-06)

CPI Europe hat eine Reihe von Richtlinien und Leitlinien festgelegt, die sich mit wesentlichen Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens. Dazu gehören der Code of Business Ethics and Conduct, die Konzernrichtlinie zu Humankapital und Arbeitsverhältnissen, die Guideline on Education and Further Training, die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und die Risk Management Policy. Zusammen definieren diese Richtlinien die Grundsätze, Verpflichtungen und Verfahren, mit denen das Unternehmen Nachhaltigkeitsfragen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften regelt.

Alle Richt- und Leitlinien gelten für die Arbeitskräfte der Gruppe und umfassen alle Mitarbeitergruppen. Sie werden vom Vorstand der Gruppe genehmigt, der die Gesamtverantwortung für diese Richtlinien trägt und regelmäßig deren Gültigkeit und bestehende Angemessenheit überprüft.

Die Mitarbeiter werden über das Intranet der Gruppe über die relevanten internen Strategien und Leitlinien informiert und haben Zugang zu diesen. Darüber hinaus ist die Arbeitnehmervertretung durch Betriebsräte bei der CPI Europe AG in Wien und der S IMMO AG in Wien gewährleistet. Diese Betriebsräte vertreten die Interessen der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeitgeber und sind ein integraler Bestandteil des Unternehmensführungssystems in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens.

Detaillierte Informationen zu den Richtlinien von CPI Europe sind in der Konzeptübersicht gemäß ESRS 2, Kapitel MDR-P, enthalten.

Achtung der Menschenrechte hinsichtlich der Arbeitskräfte des Unternehmens

(S1-1_01 bis S1-1_06)

Die Verpflichtungen von CPI Europe im Bereich der Menschenrechte in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens sind in der 2024 eingeführten Konzernrichtlinie zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen sowie im konzernweiten Code of Business Ethics festgelegt. Zusammen definieren diese Dokumente die Leitprinzipien für den Umgang mit den Mitarbeitern und Bewerbern des Konzerns und befassen sich mit allen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens. Der Ansatz des Unternehmens konzentriert sich auf die Achtung der Menschenrechte und Arbeitsrechte während des gesamten Arbeitsverhältnisses, einschließlich fairer und gleichberechtigter Behandlung, Vereinigungsfreiheit und der Bereitstellung einer sicheren und gesunden Arbeitsumgebung. Die Einbindung der Arbeitskräfte des Unternehmens wird in erster Linie durch etablierte Mechanismen der Arbeitnehmervertretung, insbesondere den Betriebsrat, gewährleistet. Potenzielle und tatsächliche negative Auswirkungen auf die Menschenrechte werden durch einen regelmäßig durchgeführten Sorgfaltsprozess im Bereich der Menschenrechte identifiziert, überwacht und adressiert, der als zentraler Mechanismus zur Überwachung der Einhaltung der Menschenrechtsverpflichtungen des Unternehmens dient.

(S1-1_07)

CPI Europe gibt bekannt, dass seine Richtlinien in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens mit international anerkannten Menschenrechts- und Arbeitsnormen im Einklang stehen. Diese Übereinstimmung ist ausdrücklich im Code of Business Ethics and Conduct (Verhaltenskodex für Geschäftsethik) verankert, der sich auf die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, die Grundkonventionen der Internationalen Arbeitsorganisation, die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die zehn Prinzipien des UN Global Compact bezieht. Alle nachfolgenden Konzernrichtlinien und internen Leitlinien werden in Übereinstimmung mit diesen international anerkannten Instrumenten entwickelt und umgesetzt.

(S1-1_08)

Im Rahmen seines Due-Diligence-Prozesses im Bereich Menschenrechte bewertet CPI Europe regelmäßig Risiken im Zusammenhang mit schweren Menschenrechtsverletzungen innerhalb der Arbeitskräfte des Unternehmens. Der im Jahr 2025 durchgeführte Due-Diligence-Prozess ergab keine wesentlichen Risiken in Bezug auf Menschenhandel, Zwangs- oder Pflichtarbeit oder Kinderarbeit innerhalb der Gruppe. Angesichts dieser Erkenntnisse und der hohen Governance-Standards, die gruppenweit gelten, werden diese Themen nicht als eigenständige Elemente in den entsprechenden Richtlinien behandelt. Dennoch werden die zugrunde liegenden internationalen Konventionen, die sich mit diesen Themen befassen, durch den Code of Business Ethics and Conduct verbindlich anerkannt und sind Teil des übergeordneten Menschenrechtsrahmens der Gruppe.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz sowie Unfallverhütung

(S1-1_09)

CPI Europe verfügt über Richtlinien und ein Managementsystem zur Verhütung von Arbeitsunfällen und zur Gewährleistung einer sicheren und gesunden Arbeitsumgebung. Die Unfallverhütung wird sowohl in der Konzernrichtlinie zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen als auch durch ein System zur Verhütung von Arbeitsunfällen und zum Management von Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz behandelt, das in Übereinstimmung mit den geltenden nationalen Rechtsvorschriften umgesetzt wird. Dieses System wird regelmäßig überwacht und bewertet. Mindestens einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten der Gruppe Gesundheits- und Sicherheitsinspektionen durch den Sicherheitsbeauftragten, den Betriebsarzt der Gruppe, den Betriebsrat und den Leiter der Abteilung People & Culture durchgeführt. Die identifizierten Risiken und die Ergebnisse der Inspektionen werden gemeinsam mit dem Vorstand überprüft, und es werden geeignete Verbesserungsmaßnahmen vereinbart und umgesetzt. Darüber hinaus werden innerhalb der Gruppe geschulte Sicherheitsbeauftragte, Ersthelfer sowie Evakuierungs- und Brandschutzbeauftragte ernannt.

Keine Diskriminierung, Chancengleichheit, Vielfalt und Inklusion

(S1-1_10 bis S1-1_13)

CPI Europe hat sich verpflichtet, ein integratives Arbeitsumfeld zu schaffen, das sich durch Offenheit, gegenseitigen Respekt und Chancengleichheit für alle Mitarbeiter auszeichnet. Die Beseitigung von Diskriminierung, die Förderung von Chancengleichheit und die Förderung von Vielfalt und Inklusion sind wesentliche Bestandteile der Konzernrichtlinie für Humankapital und Beschäftigungsverhältnisse. Die Richtlinie bezieht sich ausdrücklich auf Diskriminierung aufgrund der Rasse und ethnischen Herkunft, der Hautfarbe, des Geschlechts, der sexuellen Orientierung, der Geschlechtsidentität, einer Behinderung, des Alters, der Religion, der politischen Meinung, der nationalen oder sozialen Herkunft sowie auf andere Formen der Diskriminierung, die unter EU-Recht und nationales Recht fallen. Alle Mitarbeiter werden fair und ausschließlich auf der Grundlage von berufsbezogenen Kriterien wie Fähigkeiten, Erfahrung und Potenzial eingestellt, gefördert und behandelt. Die Umsetzung dieser Verpflichtungen wird durch spezifische Personalkonzepte und kontinuierliche Bewertungen unterstützt, durch die personalbezogene Richtlinien regelmäßig überprüft werden, um ihre Auswirkungen auf geschützte Gruppen zu ermitteln und sicherzustellen, dass Diskriminierung verhindert, gemildert und bei Feststellung bekämpft wird, während Vielfalt und Inklusion im gesamten Konzern gefördert werden.

S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

(S1-2_01 bis 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 den Arbeitskräften 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 den Arbeitskräften 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 den Arbeitskräften. 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 Arbeitskräfte 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 Arbeitskräfte 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 Arbeitskräfte des Unternehmens 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 Arbeitskräfte des Unternehmens 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 Arbeitskräfte in Prozesse und Strukturen wurde in der 2025 durchgeführten Mitarbeiterbefragung untersucht.

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 auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Maßnahmen	Mitarbeitergespräch
	Individuelles Coaching
	Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit
	Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles
	Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitarbeitsmodelle
	Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten

(S1.MDR-A 01-12)

Im Jahr 2025 wurden folgende zentrale Maßnahmen durchgeführt:

- Mitarbeitergespräch (jährlich): Für alle Mitarbeiter werden jährliche Leistungsbeurteilungen durchgeführt, in denen klare Ziele und individuelle Entwicklungspläne festgelegt werden. Im Jahr 2025 nahmen 93,7 % (2024: 100%) der Mitarbeiter von CPI Europe daran teil. Diese Beurteilungen fördern die Mitarbeiterentwicklung, Transparenz und die Ausrichtung auf die strategischen Unternehmensziele. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich, und der Prozess wird von der Personalabteilung in Abstimmung mit den Vorgesetzten der Abteilungen verwaltet. Diese Initiative trägt zu ESRS S1 bei, indem sie die Motivation der Mitarbeiter, Fairness und berufliche Weiterentwicklung fördert.
- Individuelles Coaching (auf individueller Basis): Individuelle Coaching- und Schulungssitzungen, einschließlich der Teilnahme an Fachkonferenzen, werden in Abstimmung mit den Vorgesetzten allen internen Mitarbeitern auf individueller Basis angeboten. Das Programm verbessert die beruflichen Kompetenzen, Führungsqualitäten und die persönliche Entwicklung und stärkt so die langfristige Mitarbeiterbindung. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebskosten erforderlich, und die Personalabteilung koordiniert die Umsetzung mit der Geschäftsleitung. Dies trägt zu ESRS S1 bei, indem in Humankapital und Talententwicklung sowie in die Zufriedenheit der Mitarbeiter investiert wird.
- Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage (alle zwei Jahre): Alle zwei Jahre werden in Zusammenarbeit mit ASZ Linz Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen durchgeführt, die sich mit Themen wie psychischer Belastung am Arbeitsplatz befassen. Die Umfrage wurde 2025 durchgeführt, die Ergebnisse sollen den Mitarbeitern 2026 vorgestellt werden. Diese Umfragen helfen dabei, Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren, das Wohlbefinden zu steigern und stressbedingte Probleme zu vermeiden. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebsausgaben erforderlich, und die Personalabteilung koordiniert den Prozess mit ASZ Linz. Diese Initiative steht im Einklang mit ESRS S1 und fördert die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter am Arbeitsplatz, um die Zielzufriedenheit zu erreichen.

- Analyse der Gender Pay Ratio (jährlich): Geschlechtsspezifische Verdienstunterschiede werden jährlich analysiert, wobei gezielte Maßnahmen zur Förderung der Verdienstgleichheit aktiv umgesetzt werden. Diese Initiative gilt für alle internen Mitarbeiter und zielt darauf ab, Transparenz, Fairness und Chancengleichheit bei der Vergütung zu gewährleisten. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.
- Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle (laufend): Flexible Arbeitsregelungen, darunter Richtlinien für Telearbeit und ein Anspruch auf sechs Wochen Urlaub nach drei Jahren Betriebszugehörigkeit, wurden 2022 eingeführt und werden auf Grundlage des Feedbacks der Mitarbeiter kontinuierlich angepasst. Diese Richtlinien verbessern die Work-Life-Balance, die Mitarbeiterzufriedenheit und die Mitarbeiterbindung. Sie gelten für alle Mitarbeiter und erfordern keine wesentlichen Investitionen oder Betriebskosten.
- Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten (laufend):
- Zu den Gesundheitsinitiativen gehören Impfungen, medizinische Vorsorgeuntersuchungen, Sehtests, Workshops über die myClubs-App, die Teilnahme am Vienna City Marathon und ein Mitarbeiterunterstützungsprogramm (Employee Assistance Program EAP). Diese Maßnahmen fördern die körperliche und geistige Gesundheit, die Prävention von Krankheiten und das allgemeine Wohlbefinden der Mitarbeiter. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebsausgaben erforderlich.
- Obligatorische Schulungen (jährlich): Die obligatorischen Schulungen umfassen Erste Hilfe, Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (z. B. AML), Verhaltenskodex, Cybersicherheit, Risikomanagement und Korruptionsbekämpfung. Diese Schulungen werden jährlich für alle Mitarbeiter durchgeführt, um die Einhaltung von Vorschriften, die Risikominderung und ethisches Verhalten sicherzustellen. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.
- Individuelles Schulungsbudget (jährlich EUR 1.000 pro Mitarbeiter): Jedem Mitarbeiter wird unabhängig von seiner Funktion ein Jahresbudget von EUR 1.000 für die individuelle berufliche Weiterentwicklung zugewiesen. Das Programm fördert kontinuierliches Lernen, persönliches Wachstum und die Verbesserung von Fähigkeiten. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.

Die Maßnahmen gelten für die Arbeitskräfte von CPI Europe 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 Arbeitskräfte, die Förderung der sozialen Verantwortung sowie der Einsatz für Vielfalt und Chancengleichheit. Daraus abgeleitet wurden im Geschäftsjahr 2025 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. 2025 wurde mit 93,7% (2024: 100% ohne S IMMO) der Mitarbeiter der Mitarbeiter ein solche Gespräche geführt ohne der Czech Republik Residential. 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 2025 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.

Im Jahr 2025 wurde in Zusammenarbeit mit dem ASZ Linz (Arbeitssicherheitszentrum Linz) eine Mitarbeiterbefragung zum Thema „psychische Belastung am Arbeitsplatz“ durchgeführt, an der 113 Mitarbeitende teilgenommen haben.

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.

CPI Europe unterstützt seine Mitarbeiter mit einer Vielzahl von Angeboten außerhalb des Arbeitsplatzes, wobei Teambuilding und die Förderung der Work-Life-Balance im Vordergrund stehen. Dazu gehören beispielsweise eine sechste Urlaubswoche nach drei Jahren Betriebszugehörigkeit, Sportangebote über die myclubs-App und die Teilnahme am Vienna City Marathon.

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 2025 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. Die nächste Umfrage ist für das Geschäftsjahr 2027 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 eigenen Arbeitskräfte 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

Ziele	Mindestanteil von 33% weiblichen Führungskräften
	Mindestens acht Stunden Fortbildung pro Mitarbeiter pro Jahr
	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit

(S1.MDR-T 01-13)

In Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens 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 45,5%.(2024:29%).

Abschluss von mindestens acht Schulungsstunden pro Mitarbeiter und Jahr

Dieses Ziel fördert die Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeiter, unterstützt Kreativität und Innovation und wirkt einem möglichen Produktivitätsrückgang entgegen. Die gemeldeten Schulungsstunden umfassen sowohl obligatorische als auch freiwillige Schulungsmaßnahmen. Obligatorische Schulungen beinhalten in erster Linie Compliance-bezogene Schulungen, die gemäß den geltenden nationalen Vorschriften erforderlich sind, z. B. Schulungen zu Compliance und Geldwäschebekämpfung. Darüber hinaus nehmen die Mitarbeiter an freiwilligen und individuell ausgewählten Schulungen teil, die der Weiterentwicklung ihrer beruflichen Kenntnisse und Fähigkeiten dienen, wie z. B. Fach- oder Technikkurse, Sprachschulungen und rollenspezifische Entwicklungsprogramme. Die Kennzahl errechnet sich aus der Gesamtzahl der von den Mitarbeitern bis zum Ende des Berichtszeitraums absolvierten Weiterbildungsstunden geteilt durch die Anzahl der Mitarbeiter zum Ende des Berichtszeitraums. Unterschiede in den Ausbildungszeiten zwischen verschiedenen Positionen spiegeln unterschiedliche funktionale, regulatorische und kompetenzbezogene Anforderungen wider und werden daher als angemessen angesehen. Im Berichtsjahr 2025 absolvierten die Mitarbeiter der CPI Europe durchschnittlich 18,0 Weiterbildungsstunden pro Person. Damit wurde dieses Ziel für den Berichtszeitraum erreicht.

Reduzierung der Mitarbeiterfluktuation auf unter 10 %:

Das Ziel, die Mitarbeiterfluktuation auf unter 10 % zu senken, zielt darauf ab, die Mitarbeiterbindung zu verbessern, indem Faktoren wie Arbeitszufriedenheit, Karriereentwicklung, Work-Life-Balance und das allgemeine Engagement der Mitarbeiter berücksichtigt werden. Es gilt für alle internen Mitarbeiter und wird jährlich überwacht, wobei jedes Jahr über die Fortschritte berichtet wird. Zu den Umsetzungsmaßnahmen gehören jährliche Leistungsbeurteilungen mit klaren Entwicklungsplänen, individuelles Coaching und Schulungen, flexible Arbeitsregelungen, Gesundheits- und Wellnessprogramme, obligatorische Schulungen und ein individuelles Schulungsbudget. Um sicherzustellen, dass alle relevanten Maßnahmen wirksam sind, werden diese Themen auch in der zweijährlichen Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage bewertet, um Feedback für kontinuierliche Verbesserungen zu erhalten. Die Mitarbeiterfluktuation im Jahr 2025 beträgt 25,61% im Vergleich zu 2024, was ist dies eine Verringerung um 10,8% t. Alle Ziele gelten für den Berichtszeitraum, sind wiederkehrend und es wurden keine wesentlichen Änderungen festgestellt.

(S1-5_01 bis S1-5_03)

Die Ziele wurden im Rahmen der Harmonisierung der ESG-Konzepte von CIPG, CPI Europe AG und S IMMO AG im Jahr 2023 in einer konzernweiten ESG-Arbeitsgruppe festgelegt. Im Jahr 2025 fügt CPI Europe das Ziel hinzu, die Mitarbeiterfluktuation auf unter 10 % zu senken. Arbeitnehmervertreter von CPI Europe inkl. 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 ¹	2025		2024		Veränderung der CPI Europe in %
	CPI Europe	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe		
Gesamtzahl der Beschäftigten	534	125	769		-30,6
davon weiblich	287	72	401		-28,4
davon männlich	247	53	368		-32,9
davon andere	0	0	0		0,0
davon nicht angegeben	0	0	0		0

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Ländern ¹	2025		2024		Veränderung der CPI Europe in %
	CPI Europe	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe	CPI Europe	
Gesamtzahl der Beschäftigten	534	125	769		-30,6
davon Österreich	390		413		-5,6
davon Deutschland	19		61		-68,9
davon Kroatien	0		1		-100,0
davon Ungarn	0		294		-100,0
davon Tschechien	125	125			

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht ^{1,2}	2025					2024			Veränderung der CPI Europe in %
	CPI Europe			davon Tschechien Wohnen		CPI Europe			
	Gesamt	Weiblich	Männlich	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich	
Gesamtzahl der Beschäftigten	534	287	247	72	53	769	401	368	-30,6
Aufschlüsselung nach Vertragsart									
davon permanent	470	250	220	37	29	738	390	348	-36,3
davon temporär	30	16	14	14	11	31	11	20	-3,2
davon ohne garantierte Stunden	34	21	13	21	13	0	0	0	
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart									
davon Vollzeit	424	201	223	49	39	660	315	345	-35,8
davon Teilzeit	110	86	24	23	14	109	86	23	0,9

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

² 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.

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Ländern ¹	2025					davon Tschechien Wohnen				
	Gesamt	Österreich	Deutschland	Ungarn	Kroatien	Österreich	Deutschland	Tschechische Republik	Ungarn	Kroatien
Gesamtzahl der Beschäftigten	534	390	19	0	0	0	0	125	0	0
Aufschlüsselung nach Vertragsart				0	0	0	0		0	0
davon permanent	470	387	17	0	0	0	0	66	0	0
davon temporär	30	3	2	0	0	0	0	25	0	0
davon ohne garantierte Stunden	34	0	0	0	0	0	0	34	0	0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart				0	0	0	0		0	0
davon Vollzeit	426	324	14	0	0	0	0	88	0	0
davon Teilzeit	108	66	5	0	0	0	0	37	0	0

2024							Veränderung der CPI Europe in %
CPI Europe							
Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertrags- art und Ländern ^{1,2}	Gesamt	Österreich	Deutschland	Tschechische Republik	Ungarn	Kroatien	
Gesamtzahl der Beschäftigten	769	413	61	0	294	1	-30,6
Aufschlüsselung nach Ver- tragsart				0			
davon permanent	739	411	52	0	275	1	-36,4
davon temporär	30	2	9	0	19	0	0,0
davon ohne garantierte Stun- den	0	0	0	0	0	0	
Aufschlüsselung nach Beschäfti- gungsart				0			
davon Vollzeit	668	345	46	0	276	1	-36,2
davon Teilzeit	101	68	15	0	18	0	6,9

2025							
Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation ³	CPI Europe			davon Tschechien Wohnen			
	Neue Mitarbeiter	Rate für Neu- einstellungen in %	Abgänge	Neue Mitarbeiter	Rate für Neu- einstellungen in %	Abgänge	Fluk- tuationsrate in % ¹
Gesamtzahl	159	29,8	240	1	0,8	1	1,1
Aufschlüsselung nach Geschlecht²							
davon weiblich	98	61,6	133				
davon männlich	61	38,4	107	1	100,0	1	100,0
Aufschlüsselung nach Altersgruppen							
davon unter 30 Jahre alt	104	65,4	101				
davon 30–50 Jahre alt	42	26,4	98	1	100,0		
davon über 50 Jahre alt	13	8,2	41			1	100,0
Aufschlüsselung nach Land							
davon Österreich	108	67,9	133				
davon Deutschland	1	0,6	43				
Davon Tschechische Republik	1	0,6	1	1	100,0	1	100,0
davon weitere Länder	49	30,8	63				
davon Kroatien							

¹ 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). Mitarbeiter, die im Jahr 2024 zur Immofinanz bzw. zur CPI gewechselt sind, werden bei der Berechnung der Fluktuationsrate nicht berücksichtigt.

² Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

³ Aufgrund des Abschlussdatums des Wohnimmobilienportfolios Tschechien Wohnen im 4. Quartal 2025 erfolgte die Berechnung der Fluktuationsrate wie folgt: Abgänge im Zeitraum (1 Monat = Dezember) / durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten im Jahr 2025.

Neue Mitarbeiter und Mitarbeiterfluktuation	2024							
	CPI Europe				davon Tschechien Wohnen			
	Neue Mitarbeiter	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ¹	Neue Mitarbeiter	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ¹
Gesamtzahl	280	36,4	315	34,7	n.a.	n.a.	n.a.	36,6
Aufschlüsselung nach Geschlecht²					n.a.	n.a.	n.a.	
davon weiblich	146	52,1	166	52,7	n.a.	n.a.	n.a.	39,2
davon männlich	134	47,9	149	47,3	n.a.	n.a.	n.a.	34,0
Aufschlüsselung nach Altersgruppen					n.a.	n.a.	n.a.	
davon unter 30 Jahre alt	176	62,9	169	53,7	n.a.	n.a.	n.a.	72,4
davon 30–50 Jahre alt	92	32,9	114	36,2	n.a.	n.a.	n.a.	34,6
davon über 50 Jahre alt	12	4,3	32	10,2	n.a.	n.a.	n.a.	20,7
Aufschlüsselung nach Ländern³					n.a.	n.a.	n.a.	
davon Österreich	158	56,4	183	58,1	n.a.	n.a.	n.a.	35,5
davon Deutschland	12	4,3	38	12,1	n.a.	n.a.	n.a.	60,1
davon Tschechische Republik					n.a.	n.a.	n.a.	
davon weitere Länder	110	0,0	93	29,5	n.a.	n.a.	n.a.	33,5
davon Kroatien	0	0,0	1	0,3	n.a.	n.a.	n.a.	0,0

(S1-6_11, S1-6_12)

(S1-6_16)

Der leichte Rückgang des Umsatzes von 36,63 % auf 34,73 % spiegelt normale Schwankungen im Jahresvergleich wider.

Die Czech Republic Residential wurde für das Monat Dezember berücksichtigt, aufgrund des Akquizezeitpunkts.

Das Marriott Budapest wurde anteilig bis zum Verkaufszeitpunkt (Jänner bis August) in die Berechnung einbezogen.

(S1-6_17)

Die Gesamtzahl der Beschäftigten gemäß S1-6 bezieht sich auf 534 Mitarbeiter, einschließlich Hotelmitarbeitern, zum Stichtag des Konzernabschlusses. Mitarbeitende in gesetzlich vorgesehenen Abwesenheiten sind darin nicht enthalten.

S1-7 – Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

	2025		2024
	CPI Europe	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe
Gesamtanzahl Nicht-Mitarbeiter	0	0	89
davon Selbstständige	0	0	4
davon Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich „Beschäftigungstätigkeiten“ nachgehen	0	0	85

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

(S1-7_06 to S1-7_10)

Im Jahr 2024 entfällt der Großteil der eingesetzten Fremdarbeitskräfte durch das Hotel Budapest Marriott, die zuvor zur Abdeckung saisonaler Spitzen eingesetzt wurden. Mit dem Verkauf des Hotels sind diese im Jahr 2025 nicht mehr relevant.

S1-9 – Diversitätskennzahlen

(S1-9_01 bis S1-9_05)

	2025			2024		Veränderung der CPI Europe in %
	Anzahl der Personen	CPI Europe Anzahl in %	davon Tschechien Wohnen Anzahl der Personen	Anzahl der Personen	CPI Europe ² Anzahl in %	
Mitarbeiterdiversität						
Vorstand	3	100	0	3	100,0	0,0
Nach Geschlecht						
davon weiblich	0	0,0	0	1	33,3	-100,0
davon männlich	3	100,0	0	2	66,7	50,0
nach Altersgruppe / by age group						
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0	0,0	
davon 30–50 Jahre alt	2	66,7	0	1	33,3	100,0
davon über 50 Jahre alt	1	33,3	0	2	66,7	-50,0
Top-Management	11	9,6	0	20	2,6	-45,0
Nach Geschlecht						
davon weiblich	5	45,5	0	9	45,0	-44,4
davon männlich	6	54,5	0	11	55,0	-45,5
Nach Altersgruppe						
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0	0,0	
davon 30–50 Jahre alt	5	45,5	0	12	60,0	-58,3
davon über 50 Jahre alt	6	54,5	0	8	40,0	-25,0
Mitarbeiter gesamt	533	100	125	769	100,0	-30,7
Nach Altersgruppe						
davon unter 30 Jahre alt	123	23,0	4	242	38,2	-49,2
davon 30–50 Jahre alt	253	47,4	60	359	56,7	-29,5
davon über 50 Jahre alt	158	29,6	61	168	26,5	-6,0
Anteil des Topmanagements an der Gesamtzahl der Be- schäftigten in %		2,1			2,6	

(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)

	2025				2024		Veränderung Gesamtstunden/ HC in %
	CPI Europe		davon Tschechien Wohnen		CPI Europe ²		
Anzahl Schulungsstunden	Stunden gesamt	Je Mitarbeiter	Stunden gesamt	Je Mitarbeiter	Stunden gesamt ²	Je Mitarbeiter	
Gesamt	12.761	17,1	61	8,8	14.767	19,2	-11,0
Nach Geschlecht							
davon weiblich	7.624	19,1	33	11,0	8.043	20,1	-5,0
davon männlich	5.137	14,8	28	7,0	6.725	18,3	-19,0
Nach Mitarbeiterkategorie							
davon Top-Management	537	26,9	n.a.	n.a.	718	35,9	-25,2
davon Mittleres Management	1.210	30,2	n.a.	n.a.	1.719	49,1	-38,4
davon Management auf Ein- stiegsstufe	1.402	20,0	n.a.	n.a.	2.487	35,0	-42,8
davon Mitarbeiter ohne Füh- rungsfunktion	9.550	15,5	n.a.	n.a.	9.842	15,5	-0,4

¹ Schulungsstunden beziehen sich auf die Anzahl der Stunden, die von den zum 31.12. aktiven Mitarbeitern absolviert wurden.

Insgesamt haben 93,7 % der Mitarbeitenden von CPI Europe im Jahr 2025 Leistungs- und Entwicklungsgespräche abgeschlossen, mit einer Abschlussquote von 93 % bei weiblichen und 94 % bei männlichen Mitarbeitenden. (2024: 100% ohne SIMMO)

S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

(S1-14_01 bis S1-14_07)

Gesundheits- und Sicherheitskennzahlen ¹	2025		2024
	CPI Europe ²	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe ²
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	100,0
Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle	33	0	62
Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle von Fremdarbeitskräften	3	0	n.a.
Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Erkrankungen	0	0	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen	36	0	61
Anzahl der Arbeitsunfälle mit schwerwiegenden Folgen (ohne Todesfälle)	0	0	0
Anzahl der Todesfälle in der eigenen Belegschaft infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen	0	0	0
Anzahl der Ausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen aufgrund von Krankheiten	191,0	0,0	691,0
Zahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich rechtlicher Einschränkungen bei der Datenerhebung	17	0	20
Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen ²	32,34 ³	0,00	51,61

¹ Zahlen umfassen die gesamten Arbeitskräfte des Unternehmens

² 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.

³ Die Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen von Fremdarbeitskräften ist 25,13.

S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

(S1-16_01 bis S1-16_04)

	2025		2024
	CPI Europe	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe
Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied insgesamt	14,44	54,14	14,59
Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie			
davon Top-Management	-75,32	n.a.	17,16
davon Mittleres Management	35,37	n.a.	26,05
davon Management auf Einstiegsebene	29,33	n.a.	26,54
davon Mitarbeiter ohne Führungsfunktion	-2,58	23,58	-2,30
Jährliche Gesamtvergütungsquote ¹	33,46	38,82	70,35

¹ 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 2025 wurde der Stundenlohn für alle Mitarbeiter der Gruppe berechnet. Alle Mitarbeiter der CPI Europe, Czech Republik Residential, 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: $\text{Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern} - \text{Stundenverdienst von weiblichen Arbeitnehmerinnen} / \text{Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern}$. 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. Aufgrund von Umstrukturierungen im Top-Management, einschließlich der Ernennung eines neuen weiblichen Mitglieds, hat sich die Zusammensetzung der Führungsebene verändert, was sich entsprechend auf den Gender Pay Gap des Konzerns ausgewirkt hat.

S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

(S1-17_01 bis S1-17_12)

Im Geschäftsjahr 2025 wurde kein Fall gemeldet.

	2025		2024
	CPI Europe	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe
Gesamtzahl der Vorfälle	0	0	1
davon Diskriminierung	0	0	0
aus Gründen des Geschlechts	0	0	0
aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft, der Nationalität	0	0	0
aus Gründen der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, aus anderen Gründen	0	0	0
aus Gründen der sexuellen Orientierung	0	0	0
davon sexuelle Belästigung	0	0	1
Gesamtzahl der eingereichten Beschwerden	0	0	0
davon über interne Beschwerdemechanismen	0	0	0
davon über die nationalen OECD Kontaktstellen für multinationale Unternehmen	0	0	0
Finanzielle Auswirkungen der Vorfälle und Beschwerden	0	0	0
Bußgelder oder Strafen in EUR	0	0	0
Entschädigungszahlungen in EUR	0	0	0
Gesamtzahl schwerer Menschenrechtsverletzungen	0	0	0
davon Verstöße gegen die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte	0	0	0
davon Verstöße gegen die Erklärung der ILO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit	0	0	0
davon Verstöße gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	0	0	0
Finanzielle Auswirkungen schwerer Menschenrechtsverletzungen	0	0	0
Bußgelder oder Strafen in EUR	0	0	0
Entschädigungszahlungen in EUR	0	0	0

Governance-Informationen

ESRS G1 Unternehmensführung

Governance

Weitere Informationen zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse und zum Prozess der Risikoeermittlung finden Sie in SBM3 des ESRS 2.

G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

Konzepte	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

(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 weiterverfolgt wird, vorausgesetzt, der Hinweisgeber hat nicht absichtlich eine falsche Meldung abgegeben.

Alle Mitarbeiter wurden im Jahr 2025 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, MDR-A)

CPI Europe hat Einkaufsleiter, Vermögens- und Transaktionsmanager sowie Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats als Schlüsselpositionen identifiziert, die hinsichtlich Bestechung und Korruption einem erhöhten Risiko ausgesetzt sind. Um diese Risiken zu mindern und einheitliche ethische Standards im gesamten Unternehmen zu gewährleisten, müssen alle Mitarbeiter regelmäßig an obligatorischen Schulungen zum Code of Business Ethics and Conduct und zur Richtlinie zur Bekämpfung von Korruption, Bestechung und Betrug teilnehmen. Diese Schulungen finden jährlich statt und zielen darauf ab, das Bewusstsein für ethisches Verhalten, die Einhaltung von Vorschriften und die Integrität im Geschäftsbetrieb zu stärken. Das Schulungsprogramm gilt für alle Mitarbeiter des eigenen Personals, ohne dass dafür wesentliche Investitions- oder Betriebskosten anfallen.

Schulungen	2025				
	Art des Trainings	Häufigkeit	Mitarbeiter einschließlich Risikofunktionen Anwesenheit in %	Vorstand (EB) Anwesenheit in %	Aufsichtsrat (SB) Anwesenheit in %
Compliance basics including anti-corruption, gifts and benefits, anti-money laundering	E-Learning	Jährlich	100%	25%	0%
Whistleblowing	E-Learning	Jährlich	100%	25%	0%
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%	25%	0%
Issuer Compliance and Risk Management Training	persönlich	Jährlich	100%	100%	100%
Code of Business and Ethics and Conduct Anti-Corruption, Anti-Bribery and Countering of Fraud's Policy Anti-Money laundering and Counter-Terrorist Financing Policy Whistleblowing Issuer Compliance	persönlich	Jährlich	n.a.	n.a.	100%

Im Jahr 2024 haben alle risikobehafteten Mitarbeitenden sowie die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sämtliche aufgeführten Schulungsprogramme absolviert und damit eine Abschlussquote von 100 % erreicht. Im Jahr 2025 nahmen 100 % der risikobehafteten Mitarbeitenden an den Schulungen teil, wobei die Abschlussquoten für spezifische Programme wie Compliance Basics, Whistleblowing und Code of Conduct bei 25 % für den Vorstand und 0 % für den Aufsichtsrat lagen.

Kennzahlen und Ziele

Ziele	100 %ige Teilnahme der Mitarbeiter an verpflichtenden Schulungsprogrammen
-------	---

Die Abschlussquote der Schulungen liegt bei 100 % (2024: 100 %). Diese Quote wird weder durch Mitarbeitende, die im Laufe des Jahres ein- oder ausscheiden, noch durch Beschäftigte, die kurz vor Jahresende beginnen, beeinflusst, da allen Mitarbeitenden ein volles Jahr zur Absolvierung der Pflichtschulungen zur Verfügung steht. Die Mitarbeitenden von Czech Republik Residential sind in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da die Unternehmensfusion erst im November 2025 erfolgte.

G1-4 – Korruptions- oder Bestechungsfälle

Im Jahr 2025 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. (2024: 0 Fälle)

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 wirtschaftlich profitable 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 unter anderem der IG Lebenszyklus, dem Austrian Council of Shopping Places oder dem Green Building Council. Abseits dieser vielfältigen Aktivitäten investierte CPI Europe 2025 jedoch keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Ein entsprechender Bericht entfällt daher.

Ausblick

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Mit 1,4% in der EU und 1,3% im Euroraum fiel das europäische Wirtschaftswachstum im Jahr 2025 eher verhalten aus. Für 2026 erwarten Experten eine ähnlich moderate Entwicklung. Unterdessen pendelte sich die Inflation in der EU im vergangenen Jahr bei 2,3% ein, während sie im Euroraum mit 1,9% das 2-Prozent-Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) klar erreichte. Gesunkene Energiepreise könnten zu einem weiteren Rückgang der Teuerung führen. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass externe Risiken wie etwa neue US-Zölle oder der aktuelle Konflikt im Nahen Osten die Inflation wieder beschleunigen könnten. Zinsseitig werden nach mehreren Leitzinsanpassungen in den vergangenen Quartalen weitere Zinssenkungen durch die US-Notenbank FED frühestens im Frühsommer 2026 erwartet. Die EZB könnte den europäischen Leitzins erst wieder Ende 2026 senken.

Erwartetes Marktumfeld

Wohn- und Büroimmobilien verzeichneten im Jahr 2025 eine erhöhte Nachfrage. Insgesamt stieg das Transaktionsvolumen in Europa 2025 um 17% auf etwa EUR 246 Mrd. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend auch 2026 fortsetzt, wobei ein stabiles Zinsumfeld zu einer anhaltend hohen Nachfrage beitragen dürfte.

Immer strengere Anforderungen an Nachhaltigkeit führen dazu, dass sich die Nachfrage nach energieeffizienten und ESG-konformen Immobilien zu Lasten älterer und nicht ESG-konformer Objekte erhöht. So ist auch für 2026 mit steigenden Abschlägen für nicht ESG-konforme Immobilien zu rechnen.

Details zur Gesamtwirtschaft und zu den einzelnen Immobilienmärkten werden im Konzernlagebericht im Kapitel „Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte“ erläutert.

Immobilienportfolio

Im August 2025 beschloss CPI Europe, ihre Unternehmensstrategie angesichts der bestehenden Konzernstruktur sowie der Geschäftsentwicklung und des Marktumfelds der letzten Monate anzupassen. So wurde die Portfolioausrichtung an die Assetklassen der Muttergesellschaft CPI Property Group (CPIPG) angeglichen und die bisherigen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel um relevante von CPIPG abgedeckte Assetklassen erweitert sowie das Investmentprofil durch eine verstärkte Portfoliodiversifizierung weiter optimiert.

Im Einklang mit diesen strategischen Maßnahmen erwarb CPI Europe im November 2025 ein Wohnimmobilien-Portfolio in Tschechien und setzte damit einen wichtigen Meilenstein für das zukünftige Unternehmenswachstum. Das Portfolio besteht aus rund 12.000 Wohnungen und hatte Ende Dezember 2025 einen Buchwert von rund EUR 900 Mio.

Aber auch das bestehende Portfolio von CPI Europe wurde 2025 konsequent weiterentwickelt, etwa durch Investitionen in den Bestand oder durch gezielte Projektentwicklungen von Retail Parks der Marke STOP SHOP. Parallel dazu wurde das Portfolio um einige nicht strategiekonforme Immobilien (Non-Core Assets) sowie um renditeschwächere Objekte bereinigt. Diese Maßnahmen zur Optimierung stärkten die Qualität und Stabilität des Portfolios von CPI Europe nachhaltig.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant CPI Europe eine Fortsetzung dieses Kurses. Das Unternehmen konzentriert sich weiterhin auf sein Kerngeschäft als wachstumsorientierter Bestandhalter von flexiblen und innovativen Immobilienangeboten mit starker Kundenorientierung sowie auf die laufende Optimierung seines Portfolios. Ein besonderes Augenmerk legt CPI Europe dabei auf ihr neu erworbenes Wohnimmobilien-Portfolio. Konkret sollen hier Renovierungen und Neuvermietungen zur Steigerung von Mietrenditepotenzial und Ertrag beitragen. Die Erweiterung des Retail-Park-Portfolios durch eigene Projektentwicklungen wird fortgesetzt. So sind in Kroatien 2026 Eröffnungen von vier neuen STOP SHOPS geplant. Zudem steht der Verkauf weiterer Immobilien auf der Agenda. Der Schwerpunkt liegt abermals auf der Optimierung des Portfolios sowie auf der Ausrichtung an den langfristigen strategischen Zielen der CPIPG. Ziel ist es, kontinuierliche Wertschöpfung und langfristig stabile Ertragskraft sicherzustellen.

Im Geschäftsjahr 2023 entwickelte CPI Europe gemeinsam mit CPIPG eine unternehmensweite Nachhaltigkeitsstrategie, die für alle Produkte, Dienstleistungen und Kunden unabhängig von ihrem geografischen Standort gilt. Das ESG-Engagement bleibt ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie, die Maßnahmen in diesem Bereich werden konsequent weiterentwickelt.

Finanzierung

Die Kapitalstruktur von CPI Europe soll sich auf Basis einer vorausschauenden Finanzstrategie auch im aktuellen Marktumfeld solide entwickeln. CPI Europe konzentriert sich dabei auf die Optimierung ihrer Fremdfinanzierungskosten, auf eine ausgewogene Laufzeitenstruktur sowie auf eine starke Liquiditätsposition. Im Jahr 2025 setzte CPI Europe gezielte Maßnahmen zur (Re-)Finanzierung und stärkte die Finanzierungsbasis durch aktives Bilanzmanagement weiter. Diese Aktivitäten sollen fortgesetzt werden.

Optimierung der Konzernstrukturen

Einen weiteren Fokus wird das Unternehmen in den kommenden Quartalen auf Synergieeffekte innerhalb der CPIPG legen. In den vergangenen Jahren wurden bereits einzelne Unternehmensbereiche und Abteilungen, wie etwa Finance, Consolidation, ESG oder Investor Relations & Corporate Communications zusammengeführt und Mitarbeiter der S IMMO von CPI Europe übernommen. Für 2026 sind weitere Schritte zur Konsolidierung und Prozessoptimierung geplant, alles mit dem Ziel, die Zusammenarbeit innerhalb der CPIPG weiter zu vertiefen.

Aktuelle geopolitische Entwicklungen

Vom aktuellen Konflikt im Iran ist CPI Europe nicht direkt betroffen, weil die Gruppe keine direkten Geschäftsbeziehungen oder Investitionen in den Ländern der Nahostregion unterhält. Im Falle eines länger andauernden Konfliktes können sich potenziell indirekte Auswirkungen insbesondere infolge höherer Energiekosten, eines Anstiegs der Inflation und der langfristigen Zinsen sowohl auf die Betriebskosten als auch auf die Mieterlöse und die Finanzierungskosten ergeben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine wesentlichen negativen Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder die finanzielle Lage von CPI Europe erkennbar.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 27. März 2026 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung von CPI Europe beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum aktuellen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder – wie jene im Risikobericht angesprochenen – Risiken eintreten, 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 27. März 2026

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

Konzernabschluss

Konzernabschluss	187
Konzernbilanz.....	188
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	189
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	190
Konzern-Geldflussrechnung	191
Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	192
Konzernanhang	194
1. Allgemeine Angaben	194
2. Konsolidierungskreis.....	199
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	209
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	217
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	247
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	257
7. Sonstige Angaben	260
8. Konzernunternehmen	278
9. Freigabe des Konzernabschlusses	284
Bestätigungsvermerk.....	285
Erklärung des Vorstands	291

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	4.1	8.302.535	7.678.645
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	39.199	38.280
Selbst genutzte Immobilien	4.3	23.600	236.971
Sonstige Sachanlagen		5.553	10.699
Immaterielle Vermögenswerte	4.4	19.036	21.009
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		16.040	16.651
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	55.627	33.177
Steuererstattungsansprüche		5	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.6	76.000	96.058
Latente Steuererstattungsansprüche	4.7	2.035	11.941
Langfristiges Vermögen		8.539.630	8.143.436
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	156.683	169.832
Steuererstattungsansprüche		17.956	22.208
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.6	1.866	2.403
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.8	415.352	275.190
Immobilienvorräte		4.520	4.880
Liquide Mittel	4.9	308.390	527.360
Kurzfristiges Vermögen		904.767	1.001.873
Aktiva		9.444.397	9.145.309
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.824.807	4.824.905
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-143.384	-112.237
Erwirtschaftete Ergebnisse		-352.389	-895.214
Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		4.457.555	3.945.975
Nicht beherrschende Anteile		-7.346	5.622
Eigenkapital	4.10	4.450.209	3.951.597
Finanzverbindlichkeiten	4.11	3.514.304	4.064.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.12	63.561	71.972
Steuerschulden		6	5
Rückstellungen	4.13	37.768	34.932
Latente Steuerschulden		613.424	419.261
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		4.229.063	4.590.933
Finanzverbindlichkeiten	4.11	435.833	266.228
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.12	184.956	250.432
Steuerschulden		30.847	50.964
Rückstellungen	4.13	9.013	8.357
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.8	104.476	26.798
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		765.125	602.779
Passiva		9.444.397	9.145.309

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2025	2024
Mieterlöse	5.1.1	562.483	589.231
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	189.674	217.215
Sonstige Umsatzerlöse		2.006	1.977
Umsatzerlöse aus Asset Management		754.163	808.423
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-64.104	-73.553
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-232.771	-245.268
Ergebnis aus Asset Management	5.1	457.288	489.602
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.2	65.274	76.503
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.2	-56.766	-66.711
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.2	8.508	9.792
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.3	-30.273	99
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.4	9.128	-4.104
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	19.277	8.397
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-86.122	-95.100
Operatives Ergebnis		377.806	408.686
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	5.8	212.664	10.683
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	2.3.1	119.856	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		710.326	419.369
Finanzierungsaufwand		-182.912	-230.278
Finanzierungsertrag		38.242	87.468
Wechselkursveränderungen		28.416	-9.640
Sonstiges Finanzergebnis		-2.064	-62.104
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.9	7.778	1.209
Finanzergebnis	5.10	-110.540	-213.345
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		599.786	206.024
Laufende Ertragsteuern	5.11	-41.574	-36.069
Latente Ertragsteuern	5.11	-44.762	-36.441
Konzernergebnis		513.450	133.514
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		514.000	133.656
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-550	-142
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.12	3,73	0,97
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.12	3,73	0,97

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2025	2024
Konzernergebnis		513.450	133.514
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-4.854	-12.585
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.223	-13.698
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.5	-6.077	1.113
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-4.854	-12.585
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	7.1.2	-389	-2.119
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-486	-2.558
davon Ertragsteuern		97	439
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		1.596	16.263
davon Änderungen im Geschäftsjahr		1.188	19.144
davon Ertragsteuern		408	-2.881
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		3	4
davon Änderungen im Geschäftsjahr		3	4
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		1.210	14.148
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-3.644	1.563
Gesamtkonzernergebnis		509.806	135.077
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		510.356	135.269
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-550	-192

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		599.786	206.024
Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert	5.8	-211.789	-12.570
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		782	0
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		2.343	998
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.9	-7.778	-1.210
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	5.10	8.161	60.644
Zinssaldo		144.690	160.035
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	2.3.1	-119.856	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.5	16.496	-5.073
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen ¹	6.	8.574	-1.153
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		441.409	407.695
Gezahlte Ertragsteuern ¹		-65.305	-20.294
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		376.104	387.401
Veränderung von Immobilienvorräten		0	3
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-15.289	-24.256
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-2.058	36.799
Veränderungen von Rückstellungen		2.559	508
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		361.316	400.455
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	6.	-93.682	-107.042
Auszahlungen für sonstige Erwerbe von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 0,2 Mio.; 2024: EUR 1,4 Mio.)	2.3.2	-8.090	-410.214
Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 (EUR 4,9 Mio.; 2024: EUR 0,0 Mio.)	2.3.1	-351.245	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 11,9 Mio.; 2024: EUR 11,4 Mio.)	2.5	161.477	305.621
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-6.794	-4.361
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.3	331.913	375.117
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten	5.9	16.800	0
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		1.591	7.881
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		9.814	16.097
Cashflow aus Investitionstätigkeit		61.784	183.099
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	6.	326.859	425.491
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten	6.	-275.773	-654.412
Rückführung von Anleihen	6.	-140.306	0
Zinsausgleichszahlungen Derivate	6.	23.494	74.518
Gezahlte Zinsen	6.	-167.189	-207.216
Ausschüttung/Dividende		-13.840	-23.991
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern	4.11, 2.4	-359.513	-366.383
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-606.268	-751.993
Währungsdifferenzen		-28.545	3.002
Veränderung der liquiden Mittel		-211.713	-165.437
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)	4.9	527.360	697.119
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.8	4.322	0
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	531.682	697.119
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	319.969	531.682
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.8	11.579	4.322
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)	4.9	308.390	527.360

¹Im Zuge der Konzernabschlusserstellung 2024 hat eine unkorrekte Datenverarbeitung dazu geführt, dass die Zeilen "Gezahlte Ertragsteuern" und "Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen" innerhalb des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um TEUR 50.729 zu hoch ausgewiesen wurden. Nach sorgfältiger Beurteilung gemäß IAS 8 handelt es sich um einen unwesentlichen Fehler. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vergleichsbeträge dennoch freiwillig rückwirkend angepasst.

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage
Stand zum 31. Dezember 2024		138.670	4.824.905	-10.149	-3.769
Sonstiges Ergebnis					-389
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					-389
Ausschüttung/Dividende					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern			-98		
Umgliederung	4.3				
Stand zum 31. Dezember 2025		138.670	4.824.807	-10.149	-4.158
Stand zum 31. Dezember 2023		138.670	4.825.650	-10.149	-2.431
Sonstiges Ergebnis					-1.734
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					-1.734
Ausschüttung/Dividende					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern			-745		396
Stand zum 31. Dezember 2024		138.670	4.824.905	-10.149	-3.769

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	IAS-19- Rücklage	Neubewertungs- rücklage IAS 16	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-391	28.097	-136.174	-895.214	3.945.975	5.622	3.951.597
	3	1.596	-4.854		-3.644		-3.644
				514.000	514.000	-550	513.450
	3	1.596	-4.854	514.000	510.356	-550	509.806
					0	-13.840	-13.840
				1.322	1.224	1.422	2.646
		-27.503		27.503	0		0
	-388	2.190	-141.028	-352.389	4.457.555	-7.346	4.450.209
	-388	5.932	-130.897	-1.156.590	3.669.798	893.287	4.563.084
	2	12.671	-9.326		1.613	-50	1.563
				133.656	133.656	-142	133.514
	2	12.671	-9.326	133.656	135.269	-192	135.077
					0	-23.991	-23.991
	-5	9.494	4.049	127.720	140.909	-863.482	-722.573
	-391	28.097	-136.174	-895.214	3.945.975	5.622	3.951.597

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

1.1 Berichtendes Unternehmen

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

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Jänner 2025 wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11. März 2025.

Die CPI Property Group (CPIPG), mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird am Unternehmenssitz veröffentlicht.

1.2 Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss der CPI Europe AG wurde für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf tausend Euro gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden aller Konzernunternehmen kommen einheitliche Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach dem Konzept der Einzelbewertung. Eine Ausnahme stellen Veräußerungsgruppen dar, die unter den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen werden (siehe 4.8). Ebenso werden Wertminderungen zum Teil auf Basis zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermittelt, sofern der erzielbare Betrag für einzelne Vermögenswerte (Firmenwerte) nicht gesondert bestimmt werden kann (siehe 4.4.2).

Die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten. Für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten bedeutet dies, dass die Effektivzinsmethode angewendet wird. Davon abweichend kommen für folgende wesentliche Posten andere Bewertungsmethoden zur Anwendung:

- Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Derivative Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Rückstellungen werden zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags bewertet.

- Latente Steueransprüche und -schulden werden mit dem Nominalwert angesetzt und auf Basis der bestehenden temporären Differenzen zum Bilanzstichtag und des Steuersatzes zum Zeitpunkt der erwarteten Realisierung der bestehenden Differenzen ermittelt.
- Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert oder beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern diese nicht von den Bewertungsbestimmungen in IFRS 5 ausgenommen sind. Dies gilt insbesondere für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als beobachtbarer Marktpreis verfügbar, sondern muss häufig auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen werden beizulegende Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

1.3 Wesentliche Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

Die Erstellung eines Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS verlangt vom Vorstand, Ermessensbeurteilungen vorzunehmen und Annahmen zu treffen, welche die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die Ermittlung ausgewiesener Beträge von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzwerten abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst. Informationen über Annahmen und Schätzunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, wodurch innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens sowie von selbst genutzten Immobilien
- Latente Steuern (siehe 4.7): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- Mieterlöse (siehe 5.1.1): Beurteilung der Gesamtlaufzeit von Mietverträgen hinsichtlich der Inanspruchnahme von Verlängerungsoptionen sowie die Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen
- Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung, ob Erwerbe von Immobiliengesellschaften Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen (Merkmale eines Geschäftsbetriebs)
- Funktionale Währung (siehe 2.6.1): Bestimmung der funktionalen Währung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, insbesondere wenn diese von der Währung des Sitzstaates des Tochterunternehmens abweicht
- Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten (siehe 4.1.1 und 4.11): Beurteilung der verbleibenden Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Berücksichtigung etwaiger Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen
- Firmenwerte (siehe 4.4.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen: Ermittlung bzw. Schätzung der erforderlichen Wertminderungen (siehe 7.2.2)
- Rückstellungen (siehe 4.13): Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags und dessen Barwerts
- Finanzinstrumente (siehe 7.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts originärer und derivativer Finanzinstrumente

- Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse (siehe 7.3.1): Beurteilung der erwarteten Inanspruchnahme aus in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen
- Eventualforderungen (siehe 7.3.1): Eventualforderungen sind nur anzusetzen, wenn deren Realisierung als Ertrag nahezu sicher ist.

Die aktuelle makroökonomische Situation, geprägt von sinkenden kurzfristigen Zinsen, einem langsamen Rückgang der Inflationsraten sowie einer Stabilisierung auf dem von der EZB angestrebten Niveau von 2,0 %, kann potenzielle Auswirkungen auf die nachstehend angeführten Bilanzpositionen haben. Bei den langfristigen EUR-Swap-Sätzen zeigte sich hingegen ein gegenläufiger Trend; das Jahr 2025 war durch höhere Zinssätze gekennzeichnet. Eine mögliche Erklärung hierfür ist die weiterhin sehr angespannte geopolitische Lage, die weltweit Auswirkungen auf sämtliche Wirtschaftssektoren haben kann. Dies beeinflusste sowohl das Finanzergebnis als auch das sonstige Ergebnis wesentlich. Die zukünftige Entwicklung ist aus heutiger Sicht nicht verlässlich quantitativ beurteilbar. Die Entwicklungen des makroökonomischen Umfelds schlagen sich auch entsprechend in der Bewertung von Immobilien nieder, da die wesentlichen Bewertungsparameter auf Basis der zum jeweiligen Abschlussstichtag vorherrschenden Marktbedingungen abgeleitet werden. Obwohl fast alle Märkte im Jahr 2025 eine Erholung zeigten und es dementsprechend zu einem deutlich positiven „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten“ (siehe auch Kapitel 5.8.) kam, ist eine Prognose aufgrund internationaler politischer Turbulenzen nicht möglich. Wesentliche Flächen- oder Mietreduktionen sowie erhöhte Zahlungsausfälle durch Mieter oder konkrete Schwierigkeiten, neue Kreditfinanzierungen zu für CPI Europe akzeptablen Konditionen zu bekommen, sind derzeit nicht zu beobachten. Diesen Risiken wird durch vorausschauendes Portfoliomanagement begegnet. Vom Krieg in der Ukraine ist CPI Europe nicht direkt betroffen, weil die Gruppe in der Ukraine keine Liegenschaften hat oder Geschäftsbeziehungen unterhält. Indirekt ist die Gruppe aber durch die Auswirkung des Krieges in der Ukraine auf die gesamtwirtschaftliche Lage betroffen. Eine quantitative Abschätzung dieser indirekten Effekte auf die Gruppe ist derzeit nicht möglich. Gleiches gilt für den aktuellen Nahostkonflikt: CPI Europe unterhält keine direkten Geschäftsbeziehungen oder Investitionen in den Ländern der Nahostregion. Im Fall eines länger andauernden Konfliktes können sich jedoch indirekte Auswirkungen insbesondere infolge höherer Energiekosten und eines Inflationsanstiegs sowohl auf die Betriebskosten also auch auf Mieterlöse und Finanzierungskosten ergeben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine wesentlichen negativen Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder die finanzielle Lage von CPI Europe erkennbar. Die Marktentwicklungen werden laufend evaluiert und die Gruppe sichert ihre Positionen durch ein solides Risikomanagement ab, um auf mögliche indirekte Einflüsse angemessen reagieren zu können.

Für eine detaillierte Betrachtung der Klimarisiken im Zusammenhang mit dem Immobilienvermögen wird auf Abschnitt 4.1.5 Bewertungsannahmen und Bewertungsmethoden beim Immobilienvermögen verwiesen.

1.4 Erstmals angewendete Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2025 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für CPI Europe	Auswirkungen auf CPI Europe
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IAS 21	Änderungen an IAS 21 - Mangel an Umtauschbarkeit	15. August 2023 (12. November 2024)	1. Jänner 2025	Nein

1.5 Künftig anzuwendende Standards und Interpretationen

1.5.1 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewendete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen wurden zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, waren aber im Geschäftsjahr 2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für CPI Europe	Voraussichtliche Auswirkungen auf CPI Europe
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	9. April 2024 (13. Februar 2026)	1. Jänner 2027	Ja
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30. Mai 2024 (27. Mai 2025)	1. Jänner 2026	Nein
Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Band 11	IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7	18. Juli 2024 (9. Juli 2025)	1. Jänner 2026	Nein
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	18. Dezember 2024 (30. Juni 2025)	1. Jänner 2026	Nein

Die für CPI Europe anwendbaren Änderungen an Standards werden evaluiert und mit dem Datum der Anwendungspflicht angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass die geänderten Standards voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss von CPI Europe haben werden.

1.5.2 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen und daher nicht anwendbar:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für CPI Europe	Voraussichtliche Auswirkungen auf CPI Europe
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht; Angaben inklusive nachfolgender Änderungen	9. Mai 2024 und 21. August 2025	1. Jänner 2027	Nein
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IAS 21	Änderungen an IAS 21 – Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	13. November 2025	1. Jänner 2027	Nein

IFRS: 18 Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen

Wie bereits im Vorjahr berichtet, veröffentlichte das IASB im April 2024 den neuen Standard zur Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen, der IAS 1 ersetzt, und führt damit neue Anforderungen für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung inklusive definierter Summen und Zwischensummen, ein.

Die CPI Property Group betreibt als Muttergesellschaft von CPI Europe ein zentral gesteuertes Projekt zur Anwendung des IFRS 18 und ist für die Implementierung verantwortlich.

Die Anwendung des neuen Standards wird wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzernabschlusses von CPI Europe haben sowie zu einigen Änderungen bei der Ermittlung und Präsentation der Geldflussrechnung, wobei die konkreten Auswirkungen auf den Konzernabschluss derzeit im Detail evaluiert werden. Wesentliche Änderungen umfassen aus heutiger Sicht:

- Darstellung sämtlicher Aufwendungen und Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung in einer der fünf Kategorien (betriebliche Aufwendungen/Erträge, Investitionsaufwendungen/-erträge, Finanzierungsaufwendungen/-erträge, Ertragssteuern, aufgegebenen Geschäftsbereiche) inklusive definierter Zwischensummen
- Offenlegung der vom Management für die Konzernsteuerung definierten Erfolgskennzahlen („Management-defined Performance Measures“, kurz: MPMs)
- Änderungen des Ausweises einzelner Positionen der Geldflussrechnung (z. B. erhaltene/gezahlte Zinsen)

Im weiteren Projektfortschritt wird die neu erstellte Berichtsstruktur gemäß den Anforderungen von IFRS 18 erstellt und sukzessive in allen Konzerngesellschaften ausgerollt sowie in den jeweiligen Reporting- und Konsolidierungssystemen eingerichtet. CPI Europe wird ab dem 1. Jänner 2027 in der neuen Struktur gemäß IFRS 18, inklusive der Anpassung der Vergleichsperiode, berichten.

Die Änderungen oder Neufassungen von Standards werden mit dem Datum der Anwendungspflicht angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass die noch nicht angewendeten neuen bzw. geänderten Standards mit Ausnahme von IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss – voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss von CPI Europe haben werden.

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2024	275	1	7	283
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3	1	0	0	1
Andere Erwerbe	2	0	0	2
Gründungen	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-6	0	-6	-12
Verschmelzungen	-18	0	0	-18
Liquidationen	-2	0	0	-2
Stand zum 31. Dezember 2025	253	1	1	255
davon ausländische Unternehmen	184	1	0	185

Für eine Übersicht über die in den Konzernabschluss von CPI Europe einbezogenen Unternehmen siehe 8.

Die beiden im Geschäftsjahr 2025 liquidierten Gesellschaften sind bereits aus dem Firmenbuch gelöscht. Erstmals einbezogene Tochterunternehmen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs keinen Geschäftsbetrieb aufweisen, stellen keinen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 dar und werden in obiger Tabelle als andere Erwerbe dargestellt.

Im Vorjahr wurden wesentliche, nicht beherrschende Anteile an der S IMMO Gruppe erworben. Detailangaben dazu sind in Kapitel 2.4 enthalten. Bei allen anderen nicht 100%igen Tochterunternehmen (siehe 8.) bestehen keine wesentlichen nicht beherrschenden Anteile.

Satzungsmäßige, vertragliche und regulatorische Beschränkungen sowie Schutzrechte nicht beherrschender Anteile können die Möglichkeit von CPI Europe limitieren, einen Zugang zu den Vermögenswerten des Konzerns zu erlangen, sie von einem in ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen oder ihr Schuldendeckungspotenzial zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zu nutzen. Zu den bestehenden Beschränkungen siehe 7.1.4 und 7.3.1.

In 2024 wurde kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 realisiert. Für Informationen zu Unternehmenszusammenschlüssen des aktuellen Geschäftsjahres siehe Kapitel 2.3.

2.2 Konsolidierungsmethoden

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Für alle Konzernunternehmen kommen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Wahlrechte und Ermessen werden einheitlich ausgeübt. Wesentliche Zwischenergebnisse – solche entstehen allenfalls aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen, eigenen Aktien, Forderungen oder Immobilien – werden eliminiert. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen und der nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen werden zum Bilanzstichtag aufgestellt. Für assoziierte Unternehmen wird der jeweils letzte verfügbare Abschluss des assoziierten Unternehmens verwendet. Sofern Abschlüsse mit abweichendem Stichtag verwendet werden, werden die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem von CPI Europe eingetreten sind, allenfalls durch Berichtigungen im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode berücksichtigt.

2.2.2 Vollkonsolidierung

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem CPI Europe die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zum Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von CPI Europe einbezogen.

Grundsätzlich ist ein beherrschender Einfluss aufgrund der Stimmrechte zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen > 50% beträgt. In einzelnen Fällen (siehe 8.) stehen bei Quoten > 50% satzungsmäßige Rechte eines Co-Investors oder eine fehlende Verknüpfung zwischen der Verfügungsgewalt von CPI Europe über das Beteiligungsunternehmen und der Vereinnahmung variabler Rückflüsse einer Beherrschung entgegen. Solche satzungsmäßigen Rechte des Co-Investors sind insbesondere bei weitreichenden Einstimmigkeitserfordernissen oder auch bei Zustimmungserfordernissen des Co-Investors in Bezug auf maßgebliche Tätigkeiten betreffende Entscheidungen (z. B. über die Veräußerung des Immobilienvermögens) anzunehmen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden zudem Anteile an einem Tochterunternehmen veräußert, wobei CPI Europe nach der Veräußerung einen Stimmrechtsanteil von > 50% hält. Das Unternehmen wird aufgrund vertraglicher Regelungen trotz bestehender Stimmrechtsmehrheit seit der Veräußerung der Anteile nicht mehr im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von CPI Europe einbezogen. Nähere Details dazu siehe 2.5. Insofern ein Stimmrechtsanteil < 50% vorliegt, wird eine Überprüfung vorgenommen, ob andere Faktoren für eine Beherrschung vorliegen.

Werden Tochterunternehmen erworben, ist zu beurteilen, ob diese einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen, insbesondere im Hinblick auf das Asset und Property Management. Im Fall eines Erwerbs wird auch auf die Durchführung des Konzentrationstests geachtet, ob sich der gesamte beizulegende Zeitwert des erworbenen Bruttovermögens überwiegend auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögenswert oder eine Gruppe von vergleichbaren Vermögenswerten konzentriert. Liegt ein Geschäftsbetrieb vor, ist dieser Erwerb gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Dies gilt auch für den Erwerb im Rahmen eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei CPI Europe können Firmenwerte (siehe 4.4.2) als technische Rechengröße aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert entstehen. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. In diesem Fall werden zugegangene finanzielle Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Summe der so bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Schulden wird anschließend vom Transaktionspreis abgezogen. Der verbleibende Transaktionspreis wird dann auf die verbleibenden identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (im Wesentlichen Immobilienvermögen) basierend auf deren relativen beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt des Erwerbs allokiert. Es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen (Initial Recognition Exemption); Firmenwerte können dabei nicht entstehen.

2.2.3 Equity-Methode

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Die gemeinsamen Vereinbarungen, an denen CPI Europe beteiligt ist, stellen in aller Regel Gemeinschaftsunternehmen dar. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Co-Investoren die gemeinschaftliche Führung eines Unternehmens ausüben und (lediglich) Rechte am Nettovermögen dieses Unternehmens haben; direkte Ansprüche und Verpflichtungen aus den Vermögenswerten und Schulden dieser Unternehmen bestehen nicht.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf CPI Europe maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, ohne dabei Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung auszuüben. Grundsätzlich ist ein maßgeblicher Einfluss (widerlegbar) zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an

einem Beteiligungsunternehmen $\geq 20\%$ beträgt. Durch gesellschaftsrechtlich begründete Einflussmöglichkeiten (z. B. durch Aufsichtsratsmandate) oder andere vorliegende Möglichkeiten, maßgeblichen Einfluss auszuüben, kann auch bei einer Beteiligungsquote von $< 20\%$ ein maßgeblicher Einfluss vorliegen. Bei Immobilienfondsanteilen liegt auch bei Quoten $\geq 20\%$ mangels Vertretung im operativen Fondsmanagement bzw. aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der Fonds kein maßgeblicher Einfluss von CPI Europe vor (siehe 8.).

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilerwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von CPI Europe gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung oder -aufholung im Sinne von IAS 28 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen. Derzeit bestehen weder einzeln noch insgesamt betrachtet wesentliche Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen.

2.3 Erwerb von Tochterunternehmen

2.3.1 Unternehmenszusammenschlüsse

Neben den allgemeinen Angaben im Rahmen der Zusammenfassung der maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (siehe 1.2 und 1.3) werden für Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 detaillierte Angaben verlangt. Am 21. November 2025 erwarb CPI Europe 100% der Anteile an der Gesellschaft CPI BYTY von der CPI Property Group, wobei der Erwerb aufgrund seiner wirtschaftlichen Substanz als Unternehmenszusammenschluss iSd IFRS 3 bilanziert wird. Die Akquisition steht im Einklang mit der Strategie von CPI Europe, die auf langfristiges Wachstum und Diversifikation fokussiert sowie alle Assetklassen und Regionen der CPI Property Group abdeckt. Das Portfolio der Gesellschaft besteht aus knapp 12.000 Wohnungen in Tschechien, die sich hauptsächlich in den Regionen Ústí nad Labem und Liberec sowie in Třinec und Prag befinden. Die Gesellschaft CPI BYTY stellt ein eigenes Segment „Tschechien Wohnen“ dar (siehe 3.). Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten keine Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3, jedoch sonstige Erwerbe von Tochterunternehmen von der CPI Property Group, die unten näher erläutert sind.

Die folgende Tabelle zeigt die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt sowie die Zusammensetzung des Kaufpreises und die im Zuge der Abwicklung des Ankaufs abgelösten Verbindlichkeiten.

Werte in TEUR	2025
Immobilienvermögen	910.318
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	97
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	19.593
Liquide Mittel	4.879
Summe Vermögenswerte	934.887
Latente Steuerschulden	-178.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-26.205
Steuerschulden	-4.220
Summe Schulden	-208.960
Nettovermögen zu Zeitwerten	725.927
In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis	299.167
Offene Kaufpreisverbindlichkeit	249.946
Abgelöste Verbindlichkeiten	56.958
Gesamte Gegenleistung	606.071
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	-119.856
In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis	-299.167
Abgelöste Verbindlichkeiten	-56.958
Abzüglich erworbener Bestand an liquiden Mitteln	4.879
Nettoabfluss von liquiden Mitteln aus dem Erwerb	-351.246

In der Segmentberichterstattung ist der Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis im Segment "Tschechien Wohnen" enthalten (siehe 3.). Dieser Gewinn ist auf die Differenz zwischen dem nach IFRS 3 bewerteten Wert des Reinvermögens von CPI BYTY zum Erwerbszeitpunkt auf der einen Seite und dem vereinbarten Kaufpreis auf der anderen Seite zurückzuführen und resultiert im Wesentlichen aus einem kommerziellen Portfolioabschlag und Kaufpreisanpassungen für latente Steuereffekte. Die Auswirkungen der Transaktion auf die Geldflussrechnung sind in Kapitel 6 erläutert.

Ein Teil des Kaufpreises wurde durch ein langfristiges Darlehen gegenüber der CPI Property Group finanziert. Weitere Details dazu sind in Kapitel 4.11 zu finden.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) von CPI BYTY zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf der Bilanz des Unternehmens zum 21. November 2025 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

CPI BYTY trug vom Erwerbszeitpunkt bis 31. Dezember 2025 mit einem Umsatz von EUR 4,7 Mio. und einem Nettogewinn (exkl. dem Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis) von EUR 17,8 Mio. zum Konzernergebnis bei. Wäre die Akquisition am 1. Jänner 2025 erfolgt, hätten der Konzernumsatz und -Gewinn für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr EUR 791,4 Mio. und EUR 532 Mio. betragen.

2.3.2 Sonstige Erwerbe von Tochterunternehmen

Im 3. Quartal wurde die Gesellschaft Niksen Investment d.o.o. Beograd-Novi Beograd mit Sitz in Belgrad im Rahmen eines Share Deals erworben. Das Portfolio der Gesellschaft umfasst ein Retailobjekt, das dem Segment Serbien zuzurechnen ist (siehe 3.6). Der Erwerb wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 bilanziert, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden Erwerbe von CPI Property Group statt, die nicht als Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 qualifizieren, da keine Geschäftsbetriebe nach IFRS 3 vorlagen.

Im 2. Quartal 2024 wurde ein Portfolio von insgesamt acht Objekten im Wege von Share Deals von der CPI Property Group übernommen. Die Kaufpreise (inklusive Kaufnebenkosten) i. H. v. insgesamt EUR 175,2 Mio. bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im Fremdkapital der erworbenen Gesellschaften enthaltenen Darlehen von insgesamt EUR 235,7 Mio. wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt. Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen, die mit dem positiven

beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt i. H. v. EUR 13,8 Mio. erfasst wurden. Dadurch reduzierten sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend. Das 2024 erworbene Portfolio besteht aus Büro- und Retailobjekten und ist zur Gänze dem Segment Tschechien zuzurechnen (siehe 3.6). Das Immobilienvermögen wurde mit den aus den Erwerbstransaktionen resultierenden Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Dabei wurden marktübliche Kaufpreisabschläge für latente Steuereffekte und sonstige Kaufpreisanpassungen sowie zum beizulegenden Zeitwert in einer übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasste Zinsderivate berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 i. H. v. EUR 46,6 Mio. führten.

Die folgende Tabelle zeigt die im Zuge der nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 qualifizierenden Erwerbe übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die in liquiden Mitteln bezahlten Kaufpreise und die im Zuge der Abwicklung der Ankäufe abgelösten Verbindlichkeiten.

Werte in TEUR	2025	2024
Immobilienvermögen	7.813	414.589
Sonstige Sachanlagen	0	1.368
Latente Steuererstattungsansprüche	0	934
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	405	8.501
Liquide Mittel	212	1.351
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-127	-15.571
Erworbenes Nettovermögen	8.303	411.172
In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis	-3.423	-175.184
Abgelöste Verbindlichkeiten	-4.880	-235.988
Gesamte Gegenleistung	-8.303	-411.172
Abzüglich erworbener Bestand an liquiden Mitteln	212	1.352
Nettoabfluss von liquiden Mitteln aus dem Erwerb	-8.091	-409.820

In der Konzerngeldflussrechnung ist die Transaktion in der Position „Auszahlungen für sonstige Erwerbe von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel“ i. H. v. EUR -8,1 Mio. (2024: EUR -686,4 Mio.) enthalten.

2.4 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Zum 31. Dezember 2025 bestehen nicht beherrschende Anteile in unwesentlichem Ausmaß an dem Tochterunternehmen IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH i. H. v. EUR -31,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR -31,5 Mio.) sowie an mehreren Tochterunternehmen der S IMMO AG (siehe 8.).

Im Vorjahr wurden wesentliche nicht beherrschende Anteile an der S IMMO Gruppe erworben. Die Veränderung der nicht beherrschenden Anteile an der S IMMO Gruppe stellte sich im Vorjahr wie folgt dar:

Werte in TEUR	2024
Stand zum 1. Jänner	922.961
Periodenergebnis	1.064
Sonstiges Ergebnis	-50
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern	-863.482
Ausschüttung/Dividende	-23.991
Stand zum 31. Dezember	36.502

CPI Europe war zum 31. Dezember 2023 an der S IMMO Gruppe direkt i. H. v. 50% plus einer Aktie beteiligt. Es bestanden daher wesentliche nicht beherrschende Anteile an der S IMMO Gruppe.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte im Juli zunächst der Erwerb von weiteren 442.631 Aktien der S IMMO AG von einem Anteilsinhaber zu einem Kaufpreis von EUR 9,8 Mio. Im September wurden 28.241.094 Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group erworben. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 608,6 Mio. bzw. EUR 21,55 je S IMMO-Aktie und ergibt sich aus der festgesetzten Barabfindung von EUR 22,05 an die

Minderheitsaktionäre im Zuge des Gesellschafterausschlusses abzüglich eines Abschlags von EUR 0,50 je Aktie. Der Kauf wurde teilweise durch eine langfristige Kreditfazilität (Darlehen) von insgesamt EUR 500,0 Mio. von der CPI Property Group zu marktüblichen Konditionen finanziert. Nach erfolgten Teiltilgungen war das Darlehen (inklusive Zinsen) zum 31. Dezember 2024 mit EUR 365,6 Mio. in den Finanzverbindlichkeiten enthalten (siehe 4.11) und wurde im Geschäftsjahr 2025 vollständig getilgt.

Am 14. Oktober 2024 hat die Hauptversammlung der S IMMO AG den Ausschluss der Minderheitsaktionäre (Squeeze-out) der S IMMO AG gemäß Gesellschafterausschlussgesetz beschlossen. Gegenstand des Squeeze-out waren 4.804.033 Aktien der S IMMO AG. Damit hält CPI Europe nun 100% der Anteile an der S IMMO AG. Mit Eintragung in das Firmenbuch am 3. Dezember 2024 wurde der Gesellschafterausschluss wirksam. Alle Anteile der Minderheitsaktionäre gingen damit auf CPI Europe über. Die Minderheitsaktionäre erhielten eine Barabfindung von insgesamt EUR 105,9 Mio. bzw. EUR 22,05 je Aktie.

In der Konzerngeldflussrechnung sind die Anteilserwerbe sowie der Squeeze-Out im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in der Position „Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern“ i. H. v. EUR -365,6 Mio. zuzüglich EUR -0,7 Mio. Transaktionskosten in der Vergleichsperiode und i. H. v. EUR -359,5 Mio. für die im Geschäftsjahr geflossene Restzahlung enthalten.

Der Ankauf weiterer Anteile an der S IMMO AG im Juli und September 2024 sowie der anschließende Squeeze-Out führten zu einer signifikanten Reduktion der nicht beherrschenden Anteile an der S IMMO Gruppe i. H. v. EUR -863,5 Mio. Zum 31. Dezember 2024 bestanden daher nur noch nicht beherrschende Anteile an der S IMMO Gruppe entsprechend den nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen der S IMMO AG.

Der Reduktion der nicht beherrschenden Anteile durch die Anteilserwerbe (inklusive Squeeze-out) von EUR 863,5 Mio. stehen Kaufpreise für die Erwerbe von insgesamt EUR 724,3 Mio. gegenüber. In der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung beträgt die Summe der Veränderung aus Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern in der Vergleichsperiode EUR 722,6 Mio., da noch die Transaktionskosten und sonstige Transaktionen der S IMMO mit nicht beherrschenden Anteilseignern inkludiert sind. Die Gesamtdifferenz zwischen den Kaufpreisen und der Reduktion der nicht beherrschenden Anteile i. H. v. EUR 139,2 Mio. wurde in dem auf die Gesellschafter der CPI Europe AG entfallenden Teil des Eigenkapitals erfasst, wobei ein Betrag von EUR 13,9 Mio. auf die Umgliederungen des sonstigen Ergebnisses von den nicht beherrschenden Anteilen entfällt und ein Betrag von EUR 125,3 Mio. erfolgsneutral in den erwirtschafteten Ergebnissen erfasst wurde. Die Umgliederung des sonstigen Ergebnisses ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Vergleichsperiode in der Veränderung des kumulierten übrigen Eigenkapitals aus Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern dargestellt. Zusätzlich zu den EUR 125,3 Mio. aus den Anteilserwerben (inklusive Squeeze-out) sind in den EUR 127,7 Mio., die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung gezeigt werden, noch Effekte aus sonstigen Transaktionen der S IMMO AG mit nicht beherrschenden Anteilseignern enthalten.

Die ausgeschlossenen Minderheitsaktionäre der S IMMO haben gesetzlich die Möglichkeit die Barabfindung von EUR 22,05 pro Aktie gerichtlich überprüfen zu lassen. Insgesamt sind 45 Anträge für 310.214 Aktien beim Handelsgericht Wien auf Überprüfung eingelangt. Nach Abschluss des gerichtlichen Überprüfungsverfahrens kann das Handelsgericht Wien die ursprüngliche Höhe der Barabfindung bestätigen oder eine Anpassung vornehmen. Zum 31. Dezember 2025 war das Überprüfungsverfahren noch nicht abgeschlossen und es kann nicht abgeschätzt werden, wann eine Entscheidung des Handelsgerichts vorliegen wird. Es wurde in diesem Zusammenhang keine Rückstellung gebildet.

2.5 Veräußerung von Tochterunternehmen

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2025 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe Kapitel 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die wesentlichen Bilanzpositionen sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierung zusammengefasst dargestellt. Die Verkäufe betreffen im Wesentlichen eine Büro- sowie eine Hotelimmobilie in Tschechien, eine Büroimmobilie und ein Einzelhandelsobjekt in der Slowakei (siehe auch unten), ein Wohnobjekt in Deutschland sowie ein selbstgenutztes Hotel in Ungarn.

Werte in TEUR	2025	2024
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	44.500	190.699
Sonstige Sachanlagen	0	262
Firmenwerte	1.673	345
Andere Finanzinstrumente	66	1.629
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.406	2.908
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	217.710	251.692
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	115.856	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	18.803	3.689
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	11.622	2.047
Liquide Mittel	265	9.392
Finanzverbindlichkeiten	-28.279	-96.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-348	-3.638
Sonstige Verbindlichkeiten	-6.599	-6.014
Steuerschulden	-91	-95
Rückstellungen	0	-6.527
Latente Steuerschulden	-7.599	-16.994
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-161.318	-37.234
Veräußertes Nettovermögen	207.667	295.247
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	167.677	305.083
Offene Kaufpreisforderungen	3.309	0
Offene Darlehensforderung	13.874	0
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-207.667	-295.246
Abzüglich vom Verkäufer übernommene Verbindlichkeiten	0	-2.749
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	6.312	-2.015
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-16.496	5.072
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	167.677	305.083
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-11.887	-11.439
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	155.790	293.644

Im 2. Quartal 2025 wurde die Gesellschaft Polus a.s. mit Sitz in Bratislava verkauft. Bei dem Immobilienportfolio der Gesellschaft handelt es sich um einen Büro- und Retail-Komplex bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden und einem VIVO!-Einkaufszentrum mit einem Buchwert von insgesamt EUR 137,3 Mio. Darüber hinaus wurde ein 3.200 m² großes Grundstück der Gesellschaft mit einem Buchwert i. H. v. EUR 2,7 Mio. im Rahmen eines Asset Deals vor dem Verkauf der Gesellschaft an ein der Unternehmensgruppe des Käufers zugehöriges Unternehmen verkauft. Der Verkauf der Gesellschaft erfolgt im Zuge eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026. Tranche 1 umfasst 49,99% der Anteile der Gesellschaft. Diese wurden am 29. April auf den Käufer übertragen. Nach dem Closing von Tranche 1 hält CPI Europe 50% plus eine Aktie an der Gesellschaft. Tranche 2 umfasst die verbleibenden 50,01% der Anteile, deren Verkauf planmäßig zum 31. Dezember 2026 erfolgen soll.

Im Rahmen des Closings der Tranche 1 wurde ein Gesellschaftervertrag mit dem Käufer abgeschlossen, der die Rechte und Pflichten der Gesellschafter während der Phase zwischen dem Closing der Tranche 1 und dem Closing der Tranche 2 regelt. Nach Abschluss dieses Gesellschaftervertrags kann CPI Europe die maßgeblichen Tätigkeiten der Gesellschaft nicht mehr steuern.

Das Closing der Tranche 2 ist vom Eintreten bestimmter Bedingungen abhängig, die im Wesentlichen in der Refinanzierung der Bankverbindlichkeit der Gesellschaft per 31. Dezember 2026 bestehen. Der Eintritt der für das Closing der Tranche 2 erforderlichen Bedingungen liegt außerhalb des Einflussbereichs von CPI Europe.

Obwohl CPI Europe noch die Anteilsmehrheit und damit auch die Stimmrechtsmehrheit an der Gesellschaft hält, liegt aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Käufer aus Sicht von CPI Europe Kontrolle gemäß IFRS 10 ab dem Closing der Tranche 1 nicht mehr vor und die Gesellschaft wurde folglich mit dem Closing der Tranche 1 endkonsolidiert.

Es wurde evaluiert, ob nach dem Closing der Tranche 1 gemeinschaftliche Führung iSd IFRS 11 oder maßgeblicher Einfluss im Sinne des IAS 28 für CPI Europe vorliegen. Da die Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten der Gesellschaft aufgrund der Regelungen des Gesellschaftervertrags nicht einstimmig getroffen werden, liegt aus Sicht von CPI Europe keine gemeinschaftliche Führung vor. Aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftervertrags liegt aus Sicht von CPI Europe auch kein maßgeblicher Einfluss vor, da CPI Europe die operativen und finanziellen Entscheidungen der Gesellschaft nicht mit beeinflussen kann, solange keine Umstände eintreten, die nicht unter der Kontrolle von CPI Europe liegen.

Sollte das Closing der Tranche 2 nicht wie geplant stattfinden oder der Käufer die Finanzierung der Gesellschaft bereits vorher nicht gewährleisten können, kommen mehrere Alternativszenarien in Frage. CPI Europe kann in diesem Fall die Anteile der Tranche 1 zurückerwerben und hat zudem das Recht, die Gesellschaft oder die Immobilien an einen Dritten zu verkaufen. Darüber hinaus ist es auch möglich, dass sowohl CPI Europe als auch der Käufer weiterhin Gesellschafter der Gesellschaft bleiben. In diesem Fall würden jedoch der Gesellschaftervertrag sowie grundlegende Aspekte, wie Rechte und Pflichten sowie Ansprüche der Gesellschafter, neu verhandelt werden. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Nicht-Eintritts des Closings der Tranche 2 auf den Konzernabschluss von CPI Europe ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. In diesem Fall ist aber jedenfalls eine Neubeurteilung auf Basis der zu diesem Zeitpunkt konkret vorliegenden Fakten und Umstände erforderlich. Es besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft dann wieder vollkonsolidiert oder als at-equity-bilanziertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden muss.

Die Transaktion ist mit den folgenden Werten in obiger Tabelle enthalten:

Werte in TEUR	2025
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	137.300
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.946
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	3.587
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-99.122
Veräußertes Nettovermögen	49.711
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	11.208
Offene Kaufpreisforderungen	1.888
Offene Darlehensforderung	13.874
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-49.711
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	11.899
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-10.842
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	11.208
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-3.587
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	7.621

Die Salden der Gesellschaft wurden unterjährig als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen einen Bankkredit sowie latente Steuerschulden.

Da nach dem Closing der Tranche 1 weder gemeinschaftliche Führung noch maßgeblicher Einfluss vorliegen, wurde der Kaufpreis, der auf die Anteile der Tranche 2 entfällt, als Abgrenzung für eine Kaufpreisforderung bilanziert. Diese Kaufpreisabgrenzung wird über die Laufzeit mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz

aufgezinst und ist zum 31. Dezember in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in der Bilanz mit einem Buchwert von EUR 2 Mio. (inkl. Zinsen) enthalten (siehe auch 4.5 unter der Position „Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf“).

Zudem verfügte die Gesellschaft über eine konzerninterne Finanzierung, die im Rahmen des Closings der Tranche 1 etwa zur Hälfte vom Käufer abgegolten wurde. Die zweite Hälfte ist zum Closing der Tranche 2 fällig. Es besteht daher nach dem Closing der Tranche 1 im Konzern eine Darlehensforderung gegenüber der Gesellschaft, die zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 14,6 Mio. (inkl. Zinsen) in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in der Bilanz (siehe auch 4.5 unter der Position „Finanzierungen“) enthalten ist. Diese Forderung wird bis zum Closing der Tranche 2 mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz aufgezinst.

In der obigen Tabelle ist die Abgrenzung für die Kaufpreisforderung mit einem Wert von EUR 1,9 Mio. und die Darlehensforderung mit einem Wert von EUR 13,9 Mio. (jeweils exkl. Zinsen) enthalten. Der Kaufpreis für Tranche 1 betrug EUR 1 und wurde bereits in bar beglichen. Zusätzlich zu dem Kaufpreis der Tranche 1 ist die Abgeltung der konzerninternen Finanzierung mit einem Wert von EUR 11,2 Mio. in der Position „In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung“ enthalten.

In der Konzern-Geldflussrechnung sind in der Zeile „Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel“ zusätzlich zu den in der Tabelle gezeigten EUR 155,8 Mio. noch weitere EUR 5,7 Mio. aus einem Share Deal in Deutschland enthalten. Die Forderung wurde aufgrund einer Verrechnungsvereinbarung mit dem Käufer unter den Forderungen gegenüber dem Finanzamt erfasst.

2.6 Währungsumrechnung

2.6.1 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung grundsätzlich anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in welcher der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird.

Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management grundsätzlich den Euro als funktionale Währung festgelegt; bei einzelnen erworbenen Objekt- sowie Service- und Managementgesellschaften entspricht die funktionale Währung jedoch weiterhin der Landeswährung. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung von der Eurozone beeinflusst werden. Darüber hinaus schließt CPI Europe in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in Euro.

2.6.2 Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet.

Die Währungsumrechnung erfolgt zu den von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichten Kursen.

Die Stichtags- und Durchschnittskurse der für CPI Europe wesentlichsten Währungen stellen sich wie folgt dar:

Währung	Stichtagskurs 31.12.2025	Stichtagskurs 31.12.2024	Durchschnittskurs 2025	Durchschnittskurs 2024
CZK	24,24500	25,18500	24,69692	25,12308
HUF	385,40000	410,09000	397,77538	396,21385
PLN	4,22670	4,27300	4,23995	4,30753
RON	5,09850	4,97410	5,04057	4,97478
RSD	117,28200	117,01490	117,20195	117,08446

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Zuge der Integration der S IMMO wurde die interne Berichtsstruktur von CPI Europe zum 1. Jänner 2025 geändert. Da die Darstellung der Segmentergebnisse der internen Berichterstattung an den Vorstand als Hauptentscheidungsträger von CPI Europe (Management Approach) folgt, wurde die Segmentberichterstattung entsprechend angepasst. Die Änderung betrifft die Aufteilung und Integration der Geschäftssegmente der S IMMO – diese wurde bisher in einem separaten Geschäftssegment dargestellt – in die Geschäftssegmente von CPI Europe. Darüber hinaus wurde das bisher als ein Geschäftssegment dargestellte Segment Adriatic in die Geschäftssegmente Slowenien, Kroatien, Serbien und Italien aufgeteilt.

Die Vorjahreszahlen wurden an die neue Segmentstruktur angepasst.

Darüber hinaus wurde die Segmentberichterstattung im zweiten Halbjahr 2025 um das Geschäftssegment „Tschechien Wohnen“ erweitert. Diesem Segment wird ausschließlich das im November 2025 neu erworbene Wohnimmobilienportfolio in Tschechien zugeordnet. Die für das Segment in 2025 dargestellten Ergebnisbestandteile beziehen sich auf die verkürzte Periode zwischen dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung und dem 31. Dezember 2025. Für weitere Details siehe 2.3.

3.1 Interne Berichterstattung

Der Hauptentscheidungsträger von CPI Europe ist ihr Vorstand. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in elf regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Slowenien, Kroatien, Serbien, Italien), das Segment Tschechien Wohnen wird separat berichtet. Innerhalb der Segmente werden Mieterlöse nach den Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen (betrifft derzeit nur das Segment Tschechien Wohnen) und Sonstige sowie Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten dargestellt.

3.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

Es finden keine wesentlichen ergebniswirksamen Transaktionen zwischen den Segmenten statt, sodass eine gesonderte Darstellung der Eliminierung intersegmentärer Beträge in der Überleitung der Umsatzerlöse sowie der Gewinne und Verluste der Geschäftssegmente auf den Konzern unterbleibt. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet. Serviceunternehmen, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet. Transaktionen von Immobilienvermögen zwischen den Segmenten bilden keine von der verantwortlichen Unternehmensinstanz genutzte Entscheidungsgrundlage. Aus diesem Grund entfällt eine Überleitung dieser Transaktionen.

In der Überleitungsspalte werden nicht zuordenbare Holdings bzw. nicht operativ tätige Tochterunternehmen abgebildet. Weiters erfolgt an dieser Stelle die Eliminierung unwesentlicher Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

3.3 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

Das Segmentvermögen umfasst im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, selbst genutzte Immobilien, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien sowie Immobilienvorräte. Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge zum Immobilienvermögen, in Bau befindlichen Immobilienvermögen und selbst genutzten Immobilien. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird in der internen Berichterstattung nicht vorgenommen.

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert. In den Kernmärkten sind separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenübersicht entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den im Konzernabschluss von CPI Europe beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

3.4 Regionen als Geschäftssegmente

Die Zuordnung der Umsatzerlöse und der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt grundsätzlich nach dem Standort der Liegenschaft. Darüber hinaus wird das tschechische Wohnimmobilienportfolio von CPI BYTY in einem eigenen Geschäftssegment dargestellt.

- Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befinden sich Büroimmobilien, wie beispielsweise der myhive-Standort in der Ungargasse und das Bürozentrum myhive am Wienerberg, Teile der Büroimmobilien des ehemaligen S IMMO-Portfolios wurden im Laufe dieses Jahres verkauft (Getreidemarkt 2-4 (Akademiefeld)), es gibt jedoch Büroobjekte, die länger behalten werden (Ghegastraße 1 und Mariahilfer Straße 103). Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.
- Deutschland: Im deutschen Portfolio befinden sich der Bürokomplex FLOAT sowie die beiden Büroimmobilien myhive Medienhafen Largo und Alto. Im Wesentlichen wurden alle Bestandsimmobilien innerhalb des deutschen S IMMO-Portfolios per Ende 2025 verkauft. Vereinzelt gibt es noch unbebaute Grundstücke, die zur Veräußerung stehen.
- Polen: In Polen liegt ein Schwerpunkt des Bestands bei Büroimmobilien. Wesentliche Bürostandorte sind der Warsaw Spire, der myhive-Park Postępu, das myhive-Gebäude IO-1 sowie das myhive Nimbus Office in Warschau. Des Weiteren wird das polnische Portfolio um Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno sowie um Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP und weitere Einzelhandelsimmobilien ergänzt.
- Tschechien: Das größte Immobilienportfolio von CPI Europe (über EUR 2 Mrd. Fair Value) befindet sich in Tschechien. Der Portfoliomix umfasst u. a. Büroimmobilien mit einem Gesamtwert von ca. EUR 850 Mio., darunter Na Příkopě, Quadrio Offices in Prag, die myhive-Offices Palmovka, Luxembourg Plaza und Bubenska sowie weitere Büroimmobilien. Das Objekt myhive Pankrác House wurde Anfang März 2025 verkauft. Das Retail-Portfolio umfasst Immobilien mit einem Gesamtwert von rund EUR 1,2 Mrd. darunter Einkaufszentren wie das Shopping Center Futurum in Hradec Králové, das OC Olympia Plzeň, das Shopping Center Teplice, Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie weitere Einzelhandelsimmobilien.
- Slowakei: Das Kerngeschäft von CPI Europe liegt in der Slowakei bei den Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie weiteren Einzelhandelsimmobilien im Retail Bereich. VIVO! Bratislava und die beiden myhive-Objekte Vajnorská wurden Ende April 2025 verkauft. Das Office-Portfolio beinhaltet die Gebäude im Galvaniho Business Center. Weiters gibt es noch im Segment Sonstige das Hotel Bratislava Old Town.
- Ungarn: Der Fokus des ungarischen Portfolios liegt auf Büroimmobilien (EUR 643 Mio. von einem Gesamtwert von EUR 900 Mio. Fair Value). Die wesentlichsten Immobilien im Bürosegment sind Átrium Park und Haller Gardens der Marke myhive. Weitere wichtige Bürogebäude sind der Gateway Office Park, BudaPart Gate und Arena Corner. Zum Portfolio gehören auch die Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP mit einem Gesamtwert von EUR 241 Mio.

- Rumänien: Das zweitgrößte Immobilienportfolio (EUR 1.164 Mio. Fair Value) befindet sich in Rumänien. Der Retail Bereich umfasst Immobilien im Gesamtwert von EUR 613 Mio., die wesentlichsten Objekte sind das Einkaufszentrum Sun Plaza sowie die Einkaufszentren mit der Marke VIVO! in Cluj-Napoca, Constanța, Baia Mare und Pitești. Im Office-Portfolio befinden sich Büroimmobilien (EUR 613 Mio.) wie der EXPO Business Park, der Iride Business Park und Calea Griviței 82–98 (The Mark) sowie die Büroimmobilien der Marke myhive wie der S-Park, der Victoria Park und das Metrooffice. Der Business Park Iride, Longbridge Rocar und Metrooffice Land Plot wurden in Q2 2025 verkauft.
- Slowenien: In Slowenien befinden sich ausschließlich Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.
- Kroatien: Der Fokus des kroatischen Portfolios liegt auf Retail-Immobilien der Marke STOP SHOP. Aufgrund der laufenden Entwicklungsprojekte wird dieses Portfolio in den nächsten Jahren wachsen.
- Serbien: In Serbien umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.
- Italien: Das Immobilienportfolio in Italien besteht aus zwei Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP in Udine und San Fior.
- Tschechien Wohnen (Erwerb abgeschlossen am 21.November.2025): Das Portfolio von CPI BYTY besteht aus knapp 12.000 Wohnungen, die sich hauptsächlich in den tschechischen Regionen Ústí nad Labem und Liberec sowie in Třinec und Prag befinden. Zusammen mit dem Immobilienportfolio wurde auch die bestehende Betriebs- und Verwaltungsstruktur erworben.

3.5 Informationen über wichtige Kunden

Im Geschäftsjahr 2025 gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

3.6 Segmentberichterstattung

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente von CPI Europe dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland		Polen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Büro	32.654	37.163	19.959	24.923	32.503	35.791
Einzelhandel	19.027	19.039	564	2.450	31.058	29.907
Wohnen	0	0	0	0	0	0
Sonstige	1.641	1.695	500	10.326	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	446	620	651	1.852	4.203	4.131
Mieterlöse	53.768	58.517	21.674	39.551	67.764	69.829
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.415	15.993	4.673	10.565	27.323	31.377
Sonstige Umsatzerlöse	139	203	174	113	612	801
Umsatzerlöse aus Asset Management	67.322	74.713	26.521	50.229	95.699	102.007
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-12.619	-14.603	-4.752	-13.201	-8.520	-9.991
Betriebskostenaufwendungen	-27.839	-21.343	-8.531	-18.599	-32.243	-35.748
Ergebnis aus Asset Management	26.864	38.767	13.238	18.429	54.936	56.268
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	39.841	39.752	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-33.995	-33.766	0	0	0	0
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.846	5.986	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-12.672	-266	-2.413	-188	506	-693
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.906	-290	-497	-2.337	0	826
Sonstige betriebliche Erträge	10.865	849	871	1.636	472	262
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.438	-38.821	-6.164	-7.290	-3.626	-3.234
Operatives Ergebnis	17.559	6.225	5.035	10.250	52.288	53.429
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	6.592	-17.202	-32.524	-77.742	5.551	-1.534
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	24.151	-10.977	-27.489	-67.492	57.839	51.895
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	744.273	879.807	428.900	461.500	938.430	964.431
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.499	0	0	0	0	0
Firmenwerte	0	0	0	0	32	32
Selbst genutzte Immobilien	0	99.171	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	103.267	9.650	41.549	140.839	16.166	0
Immobilienvorräte	0	166	4.486	4.485	0	0
Segmentvermögen	854.039	988.794	474.935	606.824	954.628	964.463
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Segmentinvestitionen	3.608	4.271	890	6.118	2.697	1.939

Werte in TEUR	Tschechien		Slowakei		Ungarn	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Büro	48.083	31.832	8.634	11.115	47.237	50.130
Einzelhandel	85.703	94.058	29.794	33.750	22.266	21.889
Wohnen	0	0	0	0	0	0
Sonstige	2.464	3.737	1.561	1.415	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	400	225	659	3.669	3.253
Mieterlöse	136.250	130.027	40.214	46.939	73.172	75.272
Weiterverrechnete Betriebskosten	43.499	44.362	12.872	19.468	28.773	31.969
Sonstige Umsatzerlöse	65	68	0	164	78	71
Umsatzerlöse aus Asset Management	179.814	174.457	53.086	66.571	102.023	107.312
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.034	-6.185	-5.137	-10.847	-6.664	-3.576
Betriebskostenaufwendungen	-38.706	-44.232	-13.283	-13.922	-40.135	-35.667
Ergebnis aus Asset Management	133.074	124.040	34.666	41.802	55.224	68.069
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	25.433	36.751
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	12	9	0	0	-22.990	-33.329
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	12	9	0	0	2.443	3.422
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.486	2.198	-11.365	-550	3.050	-374
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-9	-650	0	-64	0	-19
Sonstige betriebliche Erträge	817	3.019	396	832	667	651
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.237	-15.721	-2.844	-3.293	-7.107	-6.640
Operatives Ergebnis	119.171	112.895	20.853	38.727	54.277	65.109
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	67.368	95.162	5.260	2.091	-1.080	3.560
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	186.539	208.057	26.113	40.818	53.197	68.669
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	2.054.470	2.109.457	457.770	586.700	879.432	753.400
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	3.980	0	900
Firmenwerte	1.247	2.921	89	89	2.384	2.384
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	0	114.500
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	137.000	31.300	0	0	0	0
Immobilienvorräte	25	8	0	0	3	7
Segmentvermögen	2.192.742	2.143.686	457.859	590.769	881.819	871.191
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Segmentinvestitionen	31.246	442.306	3.304	7.151	17.908	12.398

Werte in TEUR	Rumänien		Slowenien		Kroatien	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Büro	37.843	42.239	0	0	0	3.389
Einzelhandel	56.224	56.049	14.121	13.841	16.825	13.591
Wohnen	0	0	0	0	0	0
Sonstige	3.585	3.957	0	0	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	7.933	8.091	108	157	0	40
Mieterlöse	105.585	110.336	14.229	13.998	16.825	17.020
Weiterverrechnete Betriebskosten	44.536	47.628	2.298	2.260	4.999	6.652
Sonstige Umsatzerlöse	3	0	275	192	371	253
Umsatzerlöse aus Asset Management	150.124	157.964	16.802	16.450	22.195	23.925
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.874	-9.264	-1.944	-944	-1.983	-1.808
Betriebskostenaufwendungen	-56.323	-59.199	-2.472	-2.554	-5.128	-6.742
Ergebnis aus Asset Management	83.927	89.501	12.386	12.952	15.084	15.375
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	207	324	0	0	0	52
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	207	324	0	0	0	52
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.690	-1.692	-27	-39	-151	1.715
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	120	-755	-18	-34	11.376	-767
Sonstige betriebliche Erträge	4.109	984	912	36	0	-25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.791	-10.676	-349	2.407	-1.602	6.025
Operatives Ergebnis	70.882	77.686	12.904	15.322	24.707	22.375
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	22.684	546	33.223	2.756	43.396	5.534
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	93.566	78.232	46.127	18.078	68.103	27.909
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	1.170.460	1.275.050	185.600	150.300	274.100	213.200
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	12.100	0	0	32.700	21.300
Firmenwerte	12.716	12.887	654	654	0	0
Selbst genutzte Immobilien	23.600	23.300	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	0	80.047	0	0	0	0
Immobilienvorräte	6	214	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.206.782	1.403.598	186.254	150.954	306.800	234.500
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Segmentinvestitionen	6.424	10.269	1.504	637	27.766	38.203

Werte in TEUR	Serbien		Italien		Tschechien Wohnen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Büro	0	0	0	0	0	0
Einzelhandel	18.925	18.083	8.994	9.165	0	0
Wohnen	0	0	0	0	4.575	0
Sonstige	0	0	0	0	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	508	494	0	0	0	0
Mieterlöse	19.433	18.577	8.994	9.165	4.575	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.906	5.639	1.296	1.302	84	0
Sonstige Umsatzerlöse	198	65	91	47	0	0
Umsatzerlöse aus Asset Management	25.537	24.281	10.381	10.514	4.659	0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-2.460	-2.007	-780	-1.127	-1.337	0
Betriebskostenaufwendungen	-6.376	-6.083	-1.577	-1.179	-158	0
Ergebnis aus Asset Management	16.701	16.191	8.024	8.208	3.164	0
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0	0	-25	-12	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	62	-14	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	99	48	0	0	11	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.038	3.566	-575	900	-532	0
Operatives Ergebnis	15.824	19.791	7.424	9.096	2.643	0
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	41.087	819	876	-3.307	20.231	0
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	119.856	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	56.911	20.610	8.300	5.789	142.730	0
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	239.000	187.500	0	97.300	930.100	0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0
Firmenwerte	0	0	0	0	0	0
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	0	0	98.800	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0	0	0
Segmentvermögen	239.000	187.500	98.800	97.300	930.100	0
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Segmentinvestitionen	9.129	7.101	624	107	911.089	0

Werte in TEUR	Summe		Überleitung auf den Konzernabschluss		CPI Europe	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Büro	226.913	236.582	0	0	226.913	236.582
Einzelhandel	303.501	311.822	0	0	303.501	311.822
Wohnen	4.575	0	0	0	4.575	0
Sonstige	9.751	21.130	0	0	9.751	21.130
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	17.744	19.697	0	0	17.744	19.697
Mieterlöse	562.483	589.231	0	0	562.483	589.231
Weiterverrechnete Betriebskosten	189.674	217.215	0	0	189.674	217.215
Sonstige Umsatzerlöse	2.006	1.977	0	0	2.006	1.977
Umsatzerlöse aus Asset Management	754.163	808.423	0	0	754.163	808.423
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-64.104	-73.553	0	0	-64.104	-73.553
Betriebskostenaufwendungen	-232.771	-245.268	0	0	-232.771	-245.268
Ergebnis aus Asset Management	457.288	489.602	0	0	457.288	489.602
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	65.274	76.503	0	0	65.274	76.503
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-56.766	-66.711	0	0	-56.766	-66.711
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	8.508	9.792	0	0	8.508	9.792
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-30.273	99	0	0	-30.273	99
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9.128	-4.104	0	0	9.128	-4.104
Sonstige betriebliche Erträge	19.219	8.292	58	105	19.277	8.397
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.303	-72.778	-25.819	-22.322	-86.122	-95.100
Operatives Ergebnis	403.567	430.903	-25.761	-22.217	377.806	408.686
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	212.664	10.683	0	0	212.664	10.683
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	119.856	0	0	0	119.856	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	736.087	441.586	-25.761	-22.217	710.326	419.369
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	8.302.535	7.678.645	0	0	8.302.535	7.678.645
In Bau befindliches Immobilienvermögen	39.199	38.280	0	0	39.199	38.280
Firmenwerte	17.122	18.967	0	0	17.122	18.967
Selbst genutzte Immobilien	23.600	236.971	0	0	23.600	236.971
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	393.026	261.836	0	0	393.026	261.836
Immobilienvorräte	4.520	4.880	0	0	4.520	4.880
Segmentvermögen	8.780.002	8.239.579	0	0	8.780.002	8.239.579
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Segmentinvestitionen	1.016.189	530.500	0	0	1.016.189	530.500

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

Im Posten „Immobilienvermögen“ werden ausschließlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Selbst genutzte Immobilienflächen von CPI Europe - abgesehen von einem selbst genutzten Hotel in Rumänien (siehe 4.3) – werden aufgrund mangelnder Wesentlichkeit unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Insoweit bei Immobilien zum Erwerbszeitpunkt die Entscheidung zum unmittelbaren Beginn der Projektentwicklung vorliegt, wird die erworbene Immobilie als Zugang zu in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst. Andernfalls erfolgt der Zugang im Immobilienvermögen.

4.1.1 Entwicklung des Immobilienvermögens

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Die Währungsumrechnung, die sich bei den ausländischen Tochterunternehmen aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Geschäftsjahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2025	2024
Anfangsbestand zum 1. Jänner	7.678.645	7.830.746
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse (siehe 2.3.1)	910.318	0
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.5)	-44.500	-190.699
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen (siehe 2.3.2)	7.813	414.589
Währungsänderungen	30.974	-11.063
Zugänge	70.505	79.473
Abgänge	-85.464	-79.103
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	213.367	10.746
Umbuchungen	42.509	83.446
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	12.600	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-534.232	-459.490
Endbestand zum 31. Dezember	8.302.535	7.678.645

Die Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse betreffen den Erwerb von 100% der Anteile an CPI BYTY von der CPI Property Group, während sich die Zugänge infolge des Erwerbs von Tochtergesellschaften auf den Erwerb der Niksen Investment d.o.o. Beograd-Novi Beograd, mit Sitz in Belgrad, einschließlich Einzelhandelsimmobilien in Serbien, beziehen (siehe 2.3). Die Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betreffen eine Büroimmobilie in Prag (siehe 2.5).

Die Zugänge resultieren überwiegend aus Investitionen in Gewerbeimmobilien in Serbien, Tschechien, Kroatien, Ungarn und Rumänien sowie Investitionen in Büroimmobilien in Polen, Tschechien, Rumänien und Ungarn. Die Abgänge des Immobilienvermögens umfassen im Wesentlichen den Verkauf von Büroimmobilien in Polen, Österreich und Ungarn sowie eine Einzelhandelsimmobilie in Österreich. Darüber hinaus wurde ein kleiner Teil des BYTY-Wohnportfolios veräußert.

Die Umbuchungen betrafen insbesondere Einzelhandelsimmobilien in Kroatien, wobei drei dieser Immobilien vom Immobilienvermögen zu in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert wurden und drei Immobilien von Immobilien im Bau zurück zum Immobilienvermögen. Zusätzlich wurde eine Büroimmobilie in Österreich von in Bau befindliches Immobilienvermögen zum Immobilienvermögen umgebucht.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrafen hauptsächlich Einzelhandelsimmobilien in Polen, der Slowakei und Österreich sowie Büro- und sonstige Immobilien in

Österreich, Ungarn, Tschechien, der Slowakei, Rumänien und Kroatien. Die Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten betrifft eine Büroimmobilie in Rumänien (siehe Abschnitt 4.8).

Für Details zu den Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert wird auf Kapitel 3.6 sowie 5.8 verwiesen.

IFRS 16

CPI Europe ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Immobilien zur Weitervermietung (insbesondere Erbbaurechte) sowie in untergeordneter Bedeutung Leasingnehmer von Gebäuden, Grundstücken und sonstigen Vermögenswerten (Pkw sowie sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung). Die aus den Erbbaurechten resultierenden IFRS-16-Nutzungsrechte werden dem Immobilienvermögen zugeschrieben. Zu den IFRS-16-Nutzungsrechten bei selbst genutzten Immobilien siehe 4.3. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter zwölf Monaten) und Leasinggegenstände mit geringem Wert (unter EUR 5.000) wendet CPI Europe die in IFRS 16 vorgesehenen Anwendungserleichterungen an und erfasst die Aufwendungen für diese Verträge in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Das Wahlrecht zum Verzicht auf die Trennung von Leasing- und Nichtleasingbestandteilen wird nicht in Anspruch genommen.

Die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens werden in der Folge gemäß IAS 40 mit dem Fair Value bewertet (zum Bewertungseffekt siehe 5.8) und entsprechen zum Stichtag den dazugehörigen Leasingverbindlichkeiten (siehe 4.11). Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung etwaiger Wechselkursveränderungen. Die Leasingzahlungen der Erbbaurechte unterliegen üblicherweise einer Indexierung und entsprechen somit regelmäßig dem aktuellen Marktpreis. Die Leasingverträge für Erbbaurechte enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

Zum 31. Dezember 2025 betragen die Nutzungsrechte des Immobilienvermögens EUR 53,0 Mio. (2024: EUR 56,7 Mio.). Aus dem Immobilienvermögen wurden Nutzungsrechte i. H. v. EUR 1,1 Mio., in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (siehe 4.8). In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung siehe 5.1.1.

4.1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde zum 31. Dezember 2025 wie auch im Vorjahr bei Bestandsimmobilien von CPI Europe in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Variante der Investment-Methode angewendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Variante wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird gegebenenfalls mit einem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab.

Für quantitative Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 4.1.3.

Wohnimmobilien sowie unbebaute Grundstücke von CPI Europe werden mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Nach diesem Verfahren werden die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien und Grundstücke aus realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien ermittelt. Dazu werden Immobilien ausgewählt, die hinsichtlich der Lage und Beschaffenheit vergleichbar sind.

In Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden bei CPI Europe unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Die Auswahl der Bewertungsmethode liegt im Ermessen des Gutachters. Abweichungen zu der oben dargestellten Vorgehensweise sind daher möglich.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (siehe 5.8).

Der Ausweis des Bewertungsergebnisses folgt einer quartalsweisen Betrachtung. Daher wird bei Immobilienverkäufen das Bewertungsergebnis bis zum Quartal vor Verkauf bzw. vor Umgliederung als zur Veräußerung gehalten im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst, danach erfolgt der Ausweis im Ergebnis aus Immobilienverkäufen (siehe Kapitel 5.3).

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine laufende Bewertung. Bei CPI Europe wird diese de facto vollumfänglich durch unabhängige Experten, entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2025 war ebenso wie im Vorjahr CBRE als Immobiliengutachter für einen Großteil der Immobilien von CPI Europe tätig. Darüber hinaus wurden die Immobiliengutachter Jones Lang LaSalle und iO Partners beauftragt. Zusätzlich gab es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen.

Der Immobiliengutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkennntnissen, der Besichtigung von Immobilien sowie auf Basis von zur Verfügung gestellten Informationen, wie z. B. Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Instandhaltungs- bzw. Investitionsbudgets, durch. Die Daten werden vom Gutachter geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus trifft der Gutachter u. a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen. Dieser Prozess wird von Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling von CPI Europe begleitet. Das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses wird von internen Experten von CPI Europe plausibilisiert und mit dem Vorstand abgestimmt.

Durch eine Konzernrichtlinie von CPI Europe und aufgrund des mit dem Gutachter abgeschlossenen Vertrags ist dieser verpflichtet, im Zuge der Erstbewertung eine vollständige Besichtigung aller Immobilien durchzuführen. Zusätzlich darf eine Besichtigung der Immobilien durch den Bewerter nicht länger als drei Jahre zurückliegen.

Bei CPI Europe erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien zu Zwecken der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember und teilweise auch zur Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni. Zu Zwecken der Aufstellung der Konzernzwischenmitteilungen zum 31. März und zum 30. September findet eine interne Bewertung der Immobilien statt.

4.1.3 Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten

IFRS 13 verlangt die Einteilung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in drei Fair-Value-Hierarchiestufen, entsprechend den für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren. Aufgrund diverser in die Immobilienbewertung einfließender Parameter, die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtet werden können, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (siehe unten stehende Tabelle zu bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren).

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgt auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel, Wohnen und Sonstige). Die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Sonstige werden in folgende, nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien) und weitere Länder (Italien, Kroatien, Serbien und Slowenien). Die Assetklasse Wohnen (neu seit November 2025) umfasst derzeit ausschließlich Wohnimmobilien in Tschechien (CEE).

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

- **Büro** – jeweils West, CEE, Weitere Länder
- **Einzelhandel** – jeweils West, CEE, Weitere Länder
- **Wohnen** – CEE
- **Sonstige** – jeweils West, CEE, Weitere Länder

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen Inputfaktoren. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse der Bestandsimmobilien dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2025 und den Vergleichszeitraum dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- Vermietbare Fläche in m²: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- Marktmiete pro m² pro Monat in EUR: gutachterlich geschätzter monatlicher Betrag, zu dem eine Immobilie von vertragswilligen Parteien zu angemessenen Mietbedingungen, mit umfassendem Informationsstand, ohne Zwang in einer dem Fremdvergleich standhaltenden Transaktion gemietet werden kann
- Netto-Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m², die aufgrund von Vertragsmieten für das erste Jahr angenommen werden, abzüglich der Kosten, die vom Vermieter getragen werden müssen
- Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird.
- Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse, dem Land und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden bei der Bewertung der einzelnen Immobilien unterschiedlich hohe Verzinsungen angewendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Marktmiete, Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter. So werden vom Gutachter laufend am Markt beobachtbare vergleichbare Mietvertragsabschlüsse oder Immobilientransaktionen beobachtet, gesammelt und anschließend ausgewertet. Diese „Marktbenchmarks“ werden anschließend genutzt, um sie auf die zu bewertenden Immobilien umzulegen und Vorhersagen für eine zukünftig anwendbare Miete oder einen zukünftig zu erzielenden Marktpreis, im Fall einer Transaktion, zu errechnen.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.8), insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

Büro						
2025		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.194	6,69	9,95	4,15	0,00
	Max	65.710	27,64	26,68	7,25	67,25
	Gewichteter Durchschnitt	22.846	18,75	18,31	5,52	11,97
	Median	19.051	18,48	20,24	5,70	0,87
CEE	Min	519	4,63	4,40	5,00	0,00
	Max	71.643	32,66	38,77	9,75	73,18
	Gewichteter Durchschnitt	17.516	16,92	16,87	7,60	11,07
	Median	14.709	15,80	15,09	7,75	6,23

Einzelhandel						
2025		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.202	5,40	4,66	5,45	0,00
	Max	9.443	14,77	16,50	6,55	13,33
	Gewichteter Durchschnitt	5.030	11,59	10,16	6,07	3,25
	Median	4.931	12,52	10,17	6,08	0,00
CEE	Min	762	3,54	4,38	4,90	0,00
	Max	76.159	71,35	68,48	10,25	64,60
	Gewichteter Durchschnitt	8.604	15,08	14,77	7,06	2,25
	Median	5.862	11,26	10,97	7,00	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	8,12	7,95	7,00	0,00
	Max	33.165	15,39	16,42	8,60	12,80
	Gewichteter Durchschnitt	9.055	11,35	11,12	7,53	1,28
	Median	8.292	10,96	10,93	7,50	0,00

Büro

2024		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.194	6,69	9,95	4,15	0,00
	Max	65.706	27,64	38,94	7,25	67,25
	Gewichteter Durchschnitt	17.693	18,00	18,18	5,33	14,01
	Median	16.348	16,41	19,13	5,15	4,04
CEE	Min	519	4,62	4,39	5,20	0,00
	Max	71.643	29,18	28,04	11,00	64,85
	Gewichteter Durchschnitt	17.000	16,73	16,06	7,56	11,42
	Median	15.402	15,54	14,76	7,50	5,99

Einzelhandel

2024		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.206	6,32	5,56	5,35	0,00
	Max	14.834	17,30	16,71	6,70	14,29
	Gewichteter Durchschnitt	5.909	12,57	11,52	6,14	4,11
	Median	5.572	12,39	10,36	6,20	0,73
CEE	Min	762	3,54	4,68	4,80	0,00
	Max	80.345	61,77	63,24	10,25	64,60
	Gewichteter Durchschnitt	8.444	14,13	13,70	7,11	1,56
	Median	5.852	10,82	10,38	7,00	0,00
Weitere Länder	Min	1.657	8,12	7,95	8,00	0,00
	Max	33.164	15,17	14,20	9,25	11,43
	Gewichteter Durchschnitt	9.061	10,81	10,58	8,63	1,07
	Median	8.355	10,67	10,48	8,50	0,00

Sonstige

2024		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	7.156	10,09	10,02	7,05	0,27
	Max	7.156	10,09	10,02	7,05	0,27
	Gewichteter Durchschnitt	7.156	10,09	10,02	7,05	0,27
	Median	7.156	10,09	10,02	7,05	0,27

Eine Erhöhung der Miete pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m² zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung zu dessen Erhöhung.

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete unbebaute Grundstücke:

Büro 2025		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	1.478	889,60
	Max	8.723	1.062,25
	Gewichteter Durchschnitt	5.101	914,62
	Median	5.101	975,92
CEE	Min	2.162	345,60
	Max	12.066	1.023,96
	Gewichteter Durchschnitt	6.832	635,59
	Median	6.551	577,37

Einzelhandel 2025		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	24.582	29,12
	Max	30.910	32,54
	Gewichteter Durchschnitt	27.746	30,64
	Median	27.746	30,83
CEE	Min	30.000	36,67
	Max	39.471	81,07
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	61,90
	Median	34.736	58,87

Büro 2024		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	1.478	865,53
	Max	8.723	1.048,71
	Gewichteter Durchschnitt	5.101	892,07
	Median	5.101	957,12
CEE	Min	2.162	555,04
	Max	2.162	555,04
	Gewichteter Durchschnitt	2.162	555,04
	Median	2.162	555,04

Einzelhandel 2024		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
CEE	Min	24.582	29,12
	Max	37.889	34,31
	Gewichteter Durchschnitt	31.127	32,13
	Median	30.910	32,54
Weitere Länder	Min	30.000	36,67
	Max	39.471	81,07
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	61,90
	Median	34.736	58,87

Sonstige

2024		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	1.508	329,85
	Max	12.066	1.923,08
	Gewichteter Durchschnitt	6.669	711,53
	Median	6.551	816,95
Weitere Länder	Min	7.951	1.546,98
	Max	7.951	1.546,98
	Gewichteter Durchschnitt	7.951	1.546,98
	Median	7.951	1.546,98

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Wohnimmobilien:

Wohnen 2025		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	916.370	1.014,98
	Max	916.370	1.014,98
	Gewichteter Durchschnitt	916.370	1.014,98
	Median	916.370	1.014,98

Eine Erhöhung des Preises pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m² zu dessen Verringerung.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Überleitungsrechnung von der Eröffnungsbilanz zur Schlussbilanz, aufgedgliedert nach Klassen von Immobilienvermögen:

Büro Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Stand zum 1. Jänner 2024	1.366.460	2.604.852	105.000	4.076.312
Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0	-30.000	-30.000
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen	211.577	0	0	211.577
Währungsumrechnung	0	-1.031	0	-1.031
Zugänge	2.825	22.209	-235	24.799
Abgänge	-71.077	-3.490	0	-74.567
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-49.862	5.033	1.502	-43.327
Umbuchungen	-330.523	255.760	253	-74.510
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-94.586	-66.851	-76.520	-237.957
Stand zum 31. Dezember 2024	1.034.814	2.816.482	0	3.851.296
Stand zum 1. Jänner 2025	1.034.814	2.816.482	0	3.851.296
Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-44.500	0	-44.500
Währungsumrechnung	0	5.768	0	5.768
Zugänge	1.849	29.640	0	31.489
Abgänge	-35.155	-20.315	0	-55.470
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-30.117	-9.427	0	-39.544
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-6.181	0	-6.181
Umbuchungen	-6.775	6.012	0	-763
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	12.600	0	12.600
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-7.000	-222.566	0	-229.566
Stand zum 31. Dezember 2025	957.616	2.567.513	0	3.525.129

Einzelhandel				
Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Stand zum 1. Jänner 2024	296.934	2.446.899	576.220	3.320.053
Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens	-123.340	0	0	-123.340
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen	0	203.011	0	203.011
Währungsumrechnung	0	-10.033	248	-9.785
Zugänge	2.607	36.999	10.057	49.663
Abgänge	-1.932	0	-134	-2.066
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-6.216	99.804	5.565	99.153
Umbuchungen	125.287	-6.677	44.044	162.654
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-21.320	0	0	-21.320
Stand zum 31. Dezember 2024	272.020	2.770.003	636.000	3.678.023
Stand zum 1. Jänner 2025	272.020	2.770.003	636.000	3.678.023
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen	0	0	7.813	7.813
Währungsumrechnung	0	24.928	-465	24.463
Zugänge	848	27.906	9.319	38.073
Abgänge	-28.400	0	0	-28.400
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	4.880	113.542	118.883	237.305
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	1.779	0	1.779
Umbuchungen	34	331	25.950	26.315
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-60.000	-99.266	-98.800	-258.066
Stand zum 31. Dezember 2025	189.382	2.839.223	698.700	3.727.305

Wohnen				
Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Stand zum 1. Jänner 2025	0	0	0	0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	910.318	0	910.318
Währungsumrechnung	0	178	0	178
Zugänge	0	771	0	771
Abgänge	0	-1.398	0	-1.398
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	0	20.231	0	20.231
Stand zum 31. Dezember 2025	0	930.100	0	930.100

Sonstige Werte in TEUR	West	CEE	Weitere Länder	Summe
Stand zum 1. Jänner 2024	309.697	111.384	13.300	434.381
Abgänge infolge der Veräußerung eines Tochterunternehmens	-37.359	0	0	-37.359
Währungsumrechnung	0	-247	0	-247
Zugänge	4.957	54	0	5.011
Abgänge	0	-2.470	0	-2.470
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-41.406	-2.674	-1.000	-45.080
Umbuchungen	-6.709	2.012	0	-4.697
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-192.419	-7.794	0	-200.213
Stand zum 31. Dezember 2024	36.761	100.265	12.300	149.326
Stand zum 1. Jänner 2025	36.761	100.265	12.300	149.326
Währungsumrechnung	0	565	0	565
Zugänge	11	161	0	172
Abgänge	0	-196	0	-196
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-942	-381	0	-1.323
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	1.400	-300	1.100
Umbuchungen	131	16.826	0	16.957
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-7.500	-27.100	-12.000	-46.600
Stand zum 31. Dezember 2025	28.461	91.540	0	120.001

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des nach Klassen gegliederten Immobilienvermögens auf den Konzernbilanzwert:

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Büro	957.616	1.034.814
Einzelhandel	189.382	272.020
Sonstige	28.461	36.761
Summe West	1.175.459	1.343.595
Büro	2.567.513	2.816.482
Einzelhandel	2.839.223	2.770.003
Wohnen	930.100	0
Sonstige	91.540	100.265
Summe CEE	6.428.376	5.686.750
Einzelhandel	698.700	636.000
Sonstige	0	12.300
Summe Weitere Länder	698.700	648.300
Summe (Konzernbilanzwert)	8.302.535	7.678.645

Sensitivitätsanalyse des Bewertungsergebnisses

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommenen Mieterlöse einer Immobilie oder der Kapitalisierungszinssatz ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Bewertungsergebnis von CPI Europe. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilienpezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis von CPI Europe wesentlich beeinflussen.

Die folgenden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2025 sowie zum 31. Dezember 2024 in Abhängigkeit von den Marktmieten und Zinssätzen:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2025			
Marktmiete	Δ -0,25 bps	Δ 0,0 bps	Zinssatz Δ +0,25 bps
Δ -5,0%	-1,4%	-5,1%	-8,6%
Δ 0,0%	3,8%	0,0%	-3,5%
Δ +5,0%	9,1%	5,2%	1,5%

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 0,25 Basispunkte vermindert und die Marktmiete unverändert bleiben, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens der CPI Europe um 3,8%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2024			
Marktmiete	Δ -0,25 bps	Δ 0,0 bps	Zinssatz Δ +0,25 bps
Δ -5,0%	-1,4%	-5,2%	-8,6%
Δ 0,0%	3,8%	0,0%	-3,5%
Δ +5,0%	9,2%	5,2%	1,5%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Objekte des Bestandsimmobilienportfolios, die von externen Immobiliengutachtern mittels Hardcore-and-Top-Slice-Methode bewertet wurden. Nutzungsrechte, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien sowie die in Bau befindlichen Immobilien werden nicht berücksichtigt. Der Buchwert des Immobilienvermögens von CPI Europe zum 31. Dezember 2025 betrug EUR 8.302,5 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 7.678,6 Mio.), der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios von CPI Europe zum 31. Dezember 2025 betrug EUR 7.202,3 Mio. bzw. 87% des Bestandsimmobilienportfolios (31. Dezember 2024: EUR 7.281,7 Mio. bzw. 95%).

4.1.4 Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko wird die Häufung von gleich gelagerten Risiken verstanden, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert CPI Europe bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation ihres Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. CPI Europe verfügt über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmietelerlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 10,0% (siehe auch 3.5).

4.1.5 Klimarisiken

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. CPI Europe hat im Jahr 2024 einen umfassenden Klimaplan entwickelt, der die schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen und das Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2050 definiert. Dabei orientiert sich der Plan am 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens und den Vorgaben des European Green Deal, der den rechtlichen Rahmen der EU für eine nachhaltige Transformation vorgibt. Zusätzlich wird das Unternehmen in den nächsten Jahren seinen Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte CPI Europe konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie von CPI Europe.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten von CPI Europe. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projektentwicklungsbetrachtung mit ein. Zusätzlich wurden Risiken im Zusammenhang mit langfristigen Wetterveränderungen identifiziert, wobei der Schwerpunkt auf der Verfügbarkeit von Wasserressourcen und der Wasserversorgung in Italien und Rumänien liegt. Modelle prognostizieren im Bereich der Elementarrisiken eine Zunahme extremer Wetterereignisse, wobei insbesondere Überschwemmungen als eines der größten

Risiken gelten. Akute und als extrem eingestufte Gefahren betreffen vorrangig Gebiete in der Nähe von Flüssen. In Slowenien, Kroatien und Italien sind Gebäude vermehrt durch Starkniederschläge gefährdet, während in Tschechien und der Slowakei ein erhöhtes Risiko für starken Schneefall besteht. Der Risikominderung wird durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen. Darüber hinaus sind sämtliche Immobilien von CPI Europe gegen Elementarschäden versichert. Die von CPI Europe selbst genutzten Immobilien sind dabei keinem hohen Gesamtklimarisiko ausgesetzt, weshalb weder Anzeichen für eine mögliche Wertminderung noch ein Anpassungsbedarf der Nutzungsdauern resultieren.

CPI Europe sieht Chancen insbesondere im Bereich der Energiewende. Der Fokus liegt dabei auf der Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energiequellen sowie der Diversifizierung der Energiequellen. Durch Aufklärung und Zusammenarbeit mit den Mietern soll eine Reduzierung der CO₂-Emissionen erreicht werden. Zudem werden Maßnahmen in den Bereichen Wasser, Klima und Biodiversität ergriffen, unterstützt durch Investitionen in innovative nachhaltige Gebäudetechnologien.

In Anlehnung an die vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie wurden in den Jahren 2023 und 2024 Klimarisikoanalysen für alle Immobilien durchgeführt.

Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte sind auch integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes für die Bewertung von Immobilien, sowohl für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als auch für selbst genutzte Immobilien. Unter „Nachhaltigkeit“ versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie unternehmerische Verantwortung, die sich auf die Bewertung eines Objekts auswirken bzw. auswirken können. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können.

Das Spektrum reicht von zentralen Umweltrisiken wie Überschwemmungen, Energieeffizienz und Klima bis hin zu Fragen der Gestaltung, der Ausstattung, der Erreichbarkeit, der Rechtsvorschriften, Verwaltung und steuerlicher Erwägungen und die aktuelle und historische Flächennutzung. Nachhaltigkeit wirkt sich auf den Wert eines Objekts aus, auch wenn dies nicht explizit im Bewertungsgutachten abgebildet wird.

Die Wertauswirkungen von Nachhaltigkeit auf die Bewertung reflektieren das Verständnis der Gutachter darüber, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat. Nachhaltigkeitskriterien oder ESG-Ratings beeinflussen zunehmend den Wert von Immobilienvermögen vor allem auf Basis der erzielbaren Mieten und auch der Kapitalisierungszinssätze, die die Risiken der Investition widerspiegeln. Diese Faktoren werden von den Gutachtern am Markt genau beobachtet und spiegeln sich in den Bewertungen wider.

Einige der Gutachter ziehen auch eigene Studien und Analysen heran, um Markttrends zu erkennen und zu verstehen, und für Vergleichsdaten zu den im jeweiligen Marktsegment erzielten Mieten und Preisen im jeweiligen Marktsegment, die auch im Kontext von Nachhaltigkeits- und Umweltaspekten die wichtigsten Inputfaktoren für die Bewertungen sind. Basierend auf dieser laufenden Beobachtung des Verhaltens der Marktteilnehmer durch die Gutachter und den ESG-spezifischen Informationen zu den einzelnen Objekten haben die Gutachter die Einschätzung des Marktmietniveaus, der Leerstandszeiten und der Kapitalisierungsraten entsprechend angepasst.

Eine erhöhte Bereitschaft Prämien für „grüne“ Gebäude einzupreisen sind sowohl auf der Mieterseite als auch auf der Investorenseite bereits ersichtlich. Obwohl diese Prämien derzeit noch relativ gering sind, wird erwartet, dass sich dieser Effekt in den kommenden Jahren deutlich verstärken wird, da „braune“ Gebäude höhere Abschläge auf Mieten und Preise erfahren werden.

Bestehende Klimarisiken können je nach Entwicklung nicht nur die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern sondern auch dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

Aktuell nutzt die S IMMO mehrere Green Bonds zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten, die im Einklang mit ihrem Sustainable Bond Framework stehen. Dieses folgt den Green Bond und Social Bond

Principles der International Capital Market Association (ICMA) und erfordert die Verwendung der Erlöse ausschließlich in den Bereichen Green Buildings, Energieeffizienz, erneuerbare Energie und bezahlbarer Wohnraum. Zum aktuellen Zeitpunkt wurden alle finanzierten Projekte dem Bereich der Green-Building-zertifizierten Gebäude zugewiesen und entsprechend allokiert.

Es wurden bisher keine Klimarisiken identifiziert, die die Bildung von Rückstellungen oder Angabe von Eventualverbindlichkeiten erfordern. Auch aus den von der S IMMO im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie gesetzten Reduktionszielen bei Treibhausgasemissionen sowie Energieverbräuchen ergeben sich derzeit keine konkreten bilanziellen Auswirkungen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass ESG-Maßnahmen und -Investitionen durchaus einen positiven Einfluss auf nachhaltige Mieten und möglicherweise geringere Betriebskosten sowie geringere nicht umlegbare Kosten haben. Kurzfristig wirkt sich dieser Effekt selten in diesem Ausmaß auf den Wert der jeweiligen Immobilie aus. Solche Investitionen wirken jedoch zukünftigen Mietsenkungen entgegen und verhindern, dass eine Immobilie aufgrund eines schlechten ESG-Ratings als „Stranded Asset“ in einem zunehmend sensiblen Markt nicht mehr nachgefragt wird.

Aktuell haben Klimarisiken somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss von CPI Europe.

4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

In Bau befindliches Immobilienvermögen umfasst sowohl in Entwicklung befindliche Immobilien als auch Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment, Refurbishment) im Zeitablauf von den Bestandsimmobilien zu den in Bau befindlichen Immobilien umgegliedert wurden. Unter Neugestaltung und Überarbeitung versteht CPI Europe die bautechnische Wiederherstellung oder Modernisierung eines oder mehrerer Stockwerke, der Allgemeinflächen oder der gesamten Immobilie, um den Immobilienstandard zu erhöhen. In erster Linie geht es hierbei um die Werterhaltung der Bausubstanz und/oder die Modernisierung der Immobilie, um das Potenzial der Immobilie zu heben. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern (Stockwerke, Mietflächen, Allgemeinflächen, Technikräume etc.) der Immobilie. Eine größere Renovierung geht über die übliche Instandhaltung und Instandsetzung bzw. über einen Instandhaltungsrückstau hinaus. Wesentlich für das Vorliegen von größeren Renovierungsarbeiten sind das Investitionsvolumen und der herabgeminderte Vermietungsgrad.

Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen erfolgen nach Abschluss des Entwicklungsprojekts mit Finalisierung der Entwicklungsmaßnahmen. Der Abschluss inkludiert die Übergabe einer Generalunternehmerschaft, die Übernahme in den Prozess des Asset Management sowie die Zustimmung des Vorstands.

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da CPI Europe das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gewählt hat (siehe 1.2), erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen.

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2025	2024
Anfangsbestand zum 1. Jänner	38.280	142.960
Zugänge	25.366	36.670
Abgänge	0	-27.469
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	10.143	70
Umbuchungen	-34.590	-80.848
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-33.103
Endbestand zum 31. Dezember	39.199	38.280

Die Zugänge betreffen vor allem Investitionen in Gewerbeimmobilien in Kroatien. Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von kroatischen Gewerbeimmobilien von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen und vom Immobilienvermögen zu in Bau befindlichen Immobilienvermögen. Darüber hinaus wurde eine Büroimmobilie in Österreich von in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen umgegliedert.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird in der Regel nach der Residualwertmethode bewertet. Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (Developer Profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettomieterlöse aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte von CPI Europe liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 7,25% und 7,75% (2024: 8,50% und 8,85%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 4,5% und 7,0% (2024: 4,8% und 6,7%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 10,6 Mio. und EUR 27,3 Mio. (2024: EUR 10,7 Mio. und EUR 12,2 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 6,2 Mio. und EUR 15,5 Mio. (2024: EUR 8,9 Mio. und EUR 10,1 Mio.).

Zu weiteren bewertungsrelevanten Inputparametern sowie bestehenden Unsicherheiten im Rahmen der Bewertung siehe 4.1.3.

Zum 31. Dezember 2025 und 2024 befanden sich innerhalb des in Bau befindlichen Immobilienvermögens keine Nutzungsrechte. Zum 31. Dezember 2025 wurden keine Nutzungsrechte in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert (siehe 4.8).

4.3 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen ein Hotel in Rumänien, zum 31. Dezember 2024 auch Hotels in Österreich und in Ungarn, und werden im Konzernabschluss zum Fair Value angesetzt. Das Risiko der Auslastung dieser Hotels liegt bzw. lag bei CPI Europe. Derartige Hotels fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40, sondern sind als Sachanlagevermögen gemäß IAS 16 zu behandeln. Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach dem Neubewertungsmodell gemäß IAS 16. Sie sind mit ihren Neubewertungsbeträgen angesetzt, die den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Neubewertung abzüglich nachfolgender kumulierter planmäßiger Abschreibungen und nachfolgender kumulierter Wertminderungsaufwendungen entsprechen. Wären die selbst genutzten Immobilien auf Anschaffungskostenbasis bewertet worden, wären die fortgeführten Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2025 EUR 9,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 91,8 Mio.).

Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2024 Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 für Leasingverhältnisse über Gebäude, die selbst genutzt wurden, im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ i. H. v. EUR 1,1 Mio. ausgewiesen. Die Nutzungsrechte wurden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Am 22. Mai 2025 wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebserrichtungs GmbH & Co KG – der Betreibergesellschaft des Hotels in Österreich – unterzeichnet. Das Closing erfolgt in mehreren Tranchen. Im Rahmen von Tranche 1 wurde am 27. Juni 2025 die Hotelimmobilie der Gesellschaft zu einem Veräußerungspreis von EUR 91,3 Mio. verkauft. Der Verkaufspreis entsprach dem gemäß IAS 16 zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Buchwert zum Abgangszeitpunkt. Die im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungsrücklage gemäß IAS 16 i. H. v. EUR 2,5 Mio. wurde im Zuge der Veräußerung in die erwirtschafteten Ergebnisse umgegliedert (siehe Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung). Zur Sicherstellung des laufenden Hotelbetriebs wurde mit dem neuen Eigentümer gleichzeitig ein Mietvertrag über die Hotelimmobilie abgeschlossen. Die Transaktion wurde gemäß IFRS 16 als Sale-and-Leaseback eingestuft. Beim Erstansatz wurde ein Nutzungsrecht i. H. v. EUR 32,6 Mio. aktiviert. Das zweite Closing, betreffend den operativen Hotelbetrieb ist für das 1. Quartal 2026 geplant. Daher wurde das Nutzungsrecht gemäß IFRS 5 in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die bereits zum 31. Dezember 2024 erfassten Nutzungsrechte i. H. v. EUR 1,1 Mio. wurden zum Stichtag ebenfalls in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgegliedert (siehe 4.8).

Im 3. Quartal wurde das bereits vorab unterjährig zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten gemäß IFRS 5 umgegliederte, selbst genutzte Hotel in Ungarn mit einem Immobilienwert von EUR 115,9 Mio. im Zuge eines Share Deals verkauft (siehe 2.5). Die im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungsrücklage gemäß IAS 16 i. H. v. EUR 25,0 Mio. wurde im Zuge der Veräußerung in die erwirtschafteten Ergebnisse umgegliedert (siehe Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung).

Werte in TEUR	2025	2024
Anfangsbestand beizulegender Zeitwert	235.900	228.500
Zugänge	2.187	425
Abgänge	-91.300	-1.036
Umgliederung zu IFRS 5	-115.856	0
Abschreibungen	-8.519	-12.958
Wertminderung/-aufholungen	0	1.825
Neubewertung	1.188	19.144
Endbestand beizulegender Zeitwert	23.600	235.900
Anfangsbestand kumulierte Abschreibungen	-26.399	-15.266
Abschreibungen	-8.519	-12.958
Wertminderung/-aufholungen	0	1.825
Abgänge	15.530	0
Umgliederung zu IFRS 5	17.798	0
Endbestand kumulierte Abschreibungen	-1.591	-26.399

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurde die Hardcore-and-Top-Slice-Variante der Investment-Methode angewendet. Die Bewertung wurde von CBRE durchgeführt. Die selbst genutzte Immobilie wird wie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (Details zur Bewertung siehe Kapitel 4.1.2). Für die selbst genutzte Immobilie von CPI Europe beträgt die vermietbare Fläche 13.798 m² (31. Dezember 2024: zwischen 13.798 und 28.470 m²), die Netto-Ist-Miete pro m² pro Monat liegt bei EUR 11,4 (31. Dezember 2024: zwischen EUR 11,58 und EUR 25,27) und die Kapitalisierungsrate bei 8,75% (31. Dezember 2024: zwischen 7,65% und 9,50%).

4.4 Immaterielle Vermögenswerte

4.4.1 Zusammensetzung immaterieller Vermögenswerte

Die Buchwerte der Firmenwerte und sonstigen immateriellen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Firmenwerte	17.122	18.967
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.914	2.042
Summe	19.036	21.009

4.4.2 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2025	2024
Anfangsbestand der Anschaffungskosten	208.813	215.633
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-1.673	-6.820
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-24.817	0
Endbestand der Anschaffungskosten	182.323	208.813
Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen	-189.846	-196.321
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	6.475
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich	-171	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.817	0
Endbestand der kumulierten Abschreibungen	-165.201	-189.846
Buchwert zum Bilanzstichtag	17.122	18.967

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und keinen anderen Erwerb darstellt (siehe 2.2.2), können Firmenwerte (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens entstehen. Diese Firmenwerte sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. CPI Europe ermittelt den erzielbaren Betrag auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten und nicht auf der Basis von Nutzungswerten, wobei in aller Regel angenommen wird, dass auf den Immobilienmärkten Reinerträge über dem Marktniveau nicht nachhaltig erzielt werden können.

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Da es sich hierbei um eine beträchtliche Anzahl an Immobilien handelt, erfolgt jeweils eine zusammengefasste Darstellung der Buchwerte der Firmenwerte nach Segmenten in Kapitel 3.6.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird somit durch die gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte ihrer Immobilien, durch jenen Teil der latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend werden würden, sowie durch die Transaktionskosten bestimmt. Ist die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des erzielbaren Betrags zugrunde liegt, so strukturiert, dass sich die Steuerwerte der Vermögenswerte nicht verändern – dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall –, so wären die latenten Steuerschulden implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags mit einem Nullwert zu berücksichtigen. Die Erfahrung aus den Transaktionen der jüngeren Vergangenheit hat gezeigt, dass es bei der Preisfindung auf dem Verhandlungsweg zumeist zu einer Teilung der latenten Steuerschulden im Verhältnis 50:50 zwischen Verkäufer und Käufer kommt.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird dann den Buchwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zuzüglich Firmenwert und abzüglich der auf das Immobilienvermögen entfallenden passiven latenten Steuern gegenübergestellt. Die Einbeziehung der latenten Steuern erfolgt gemäß IAS 36, da diese Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags berücksichtigt worden sind.

Zu den Ausführungen zur Immobilienbewertung und den dabei maßgeblichen Schätzunsicherheiten siehe 4.1.2 und 4.1.3. Die Veräußerungskosten werden bei CPI Europe in Abhängigkeit vom jeweiligen Immobilienwert mit 0,5% bis 2,0% angenommen und resultieren vor allem aus den Vermarktungsleistungen der beauftragten Immobilienmakler und aus Rechtsberatungsleistungen.

In der Folge werden, nach Segmenten zusammengefasst, die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 für firmenwerttragende Immobilien dargestellt:

Segment		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %	
2025							
	Polen	Min	21.252	18,61	18,78	7,65	6,59
		Max	21.252	18,61	18,78	7,65	6,59
		Gewichteter Durchschnitt	21.252	18,61	18,78	7,65	6,59
	Median	21.252	18,61	18,78	7,65	6,59	
Tschechien	Min	4.247	10,47	10,27	6,25	0,00	
	Max	6.788	12,69	12,56	6,35	6,25	
	Gewichteter Durchschnitt	4.660	11,45	9,99	5,48	0,78	
	Median	4.869	11,49	11,06	6,25	0,00	
Slowakei	Min	6.366	11,07	10,51	7,25	0,00	
	Max	6.809	11,61	12,01	7,25	6,20	
	Gewichteter Durchschnitt	6.587	11,34	11,26	7,25	3,10	
	Median	6.587	11,34	11,26	7,25	3,10	
Ungarn	Min	7.210	11,20	12,19	7,50	0,00	
	Max	38.810	17,79	15,48	8,35	13,40	
	Gewichteter Durchschnitt	22.494	14,07	13,27	7,86	3,93	
	Median	21.978	13,65	12,72	7,80	1,15	
Rumänien	Min	10.515	10,39	10,20	8,50	0,42	
	Max	63.627	25,06	24,41	10,25	14,57	
	Gewichteter Durchschnitt	29.272	16,55	16,51	9,30	5,22	
	Median	21.127	15,65	14,96	9,50	3,42	
Slowenien	Min	5.110	9,37	9,19	7,25	0,00	
	Max	12.284	10,27	10,51	7,50	4,15	
	Gewichteter Durchschnitt	8.697	9,82	9,85	7,38	2,08	
	Median	8.697	9,82	9,85	7,38	2,08	

Segment

2024		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Netto-Ist-Miete pro m ² pro Monat pro Objekt in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.252	18,25	15,39	7,60	0,00
	Max	21.252	18,25	15,39	7,60	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	21.252	18,25	15,39	7,60	0,00
	Median	21.252	18,25	15,39	7,60	0,00
Tschechien	Min	4.247	9,77	9,58	6,50	0,00
	Max	6.788	11,69	11,45	6,75	6,90
	Gewichteter Durchschnitt	4.660	9,27	9,25	5,78	1,64
	Median	4.869	10,48	10,26	6,55	0,00
Slowakei	Min	6.636	10,19	9,68	7,25	0,00
	Max	6.809	11,33	11,71	7,25	6,20
	Gewichteter Durchschnitt	6.722	10,76	10,70	7,25	3,10
	Median	6.722	10,76	10,70	7,25	3,10
Ungarn	Min	7.210	10,35	10,38	7,50	0,00
	Max	38.810	17,03	17,31	8,35	22,40
	Gewichteter Durchschnitt	22.494	13,37	13,10	7,86	6,68
	Median	21.978	13,04	12,35	7,80	2,15
Rumänien	Min	10.515	10,39	10,61	8,50	0,99
	Max	63.527	23,69	25,01	10,25	16,93
	Gewichteter Durchschnitt	29.252	16,24	16,86	9,35	8,49
	Median	21.127	15,81	15,80	9,75	8,10
Slowenien	Min	5.110	8,40	8,20	8,25	0,00
	Max	12.332	9,30	9,50	8,50	4,15
	Gewichteter Durchschnitt	8.721	8,80	8,90	8,38	2,08
	Median	8.721	8,80	8,90	8,38	2,08

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ergaben die Wertminderungstests zum 31. Dezember 2025 einen Wertminderungsbedarf i. H. v. EUR 0,2 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 0,1 Mio.).

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten“ erfasst. Die Firmenwertabschreibungen sind durch Abwertungen der dazugehörigen Immobilien bzw. Immobilienportfolios und durch die Veränderung der annahmegemäß schlagend werdenden latenten Steuern bedingt. Die Wertminderungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Forderungen werden bei CPI Europe zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Nichtfinanzielle Forderungen, wie beispielsweise Rückerstattungsansprüche aus Vorsteuerguthaben gegen Verwaltungsbehörden, werden ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

Werte in TEUR	31.12.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	48.905	48.905	0	0	61.087	61.087	0	0
Übrige	20.171	20.171	0	0	16.653	16.653	0	0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.076	69.076	0	0	77.740	77.740	0	0
Liquide Mittel gesperrt	52.249	18.438	25.448	8.363	45.591	17.564	22.130	5.897
Finanzierungen	17.846	9	14.644	3.193	3.652	0	0	3.652
Hausverwaltung	6.227	6.171	56	0	8.882	8.806	76	0
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	6.582	6.582	0	0	1.443	1.443	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	9.742	7.783	1.959	0	16.190	16.190	0	0
Übrige	44.458	42.494	1.500	464	37.742	36.320	1.372	50
Summe sonstige finanzielle Forderungen	137.104	81.477	43.607	12.020	113.500	80.323	23.578	9.599
Finanzamt	6.130	6.130	0	0	11.769	11.769	0	0
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	6.130	6.130	0	0	11.769	11.769	0	0
Summe	212.310	156.683	43.607	12.020	203.009	169.832	23.578	9.599

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen und verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen.

Der Anstieg bei den Forderungen aus Finanzierungen ist auf die Veräußerung eines Tochterunternehmens zurückzuführen. Weitere Details dazu siehe Kapitel 2.5.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter meist eine bis fünf Monatsmieten als Kautions hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben und alle zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst und werden nicht in einem eigenen Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt, wie in IAS 1.82 gefordert, da die Beträge nicht als wesentlich erachtet werden.

Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie von sonstigen Forderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten „Forderungsabschreibungen aus Asset Management“, die in den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen enthalten sind (siehe 5.1.3) bzw. in den übrigen Aufwendungen, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (siehe 5.6) enthalten sind, erfasst.

Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen i. H. v. EUR -2,5 Mio. (2024: EUR -1,5 Mio.) erfasst. Für detailliertere Angaben zur Veränderung der Wertminderung sowie zum Ausfallrisiko siehe 7.2.2.

4.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Derivate und Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Wertpapiere und Beteiligungen	14.139	14.317
Derivative Finanzinstrumente	63.727	84.144
Summe	77.866	98.461

Wertpapiere – es handelt es sich um Unternehmensbeteiligungen – i. H. v. EUR 8,5 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 8,2 Mio.) werden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und EUR 5,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 6,1 Mio.) werden als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatengeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Von den in der Tabelle ausgewiesenen EUR 63,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 84,1 Mio.) sind EUR 60,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 81,7 Mio.) langfristig und EUR 2,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 2,4 Mio.) kurzfristig. Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird nicht angewendet.

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

4.7 Latente Steuererstattungsansprüche und -schulden

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2025 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss von CPI Europe und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	6.787	668.784	10.856	460.813
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	29.793	39.148	29.839	55.825
Summe	36.580	707.932	40.695	516.638
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23.413	22.214	17.791	25.728
Summe	23.413	22.214	17.791	25.728
Steuerliche Verlustvorträge	205.193	0	227.055	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	146.429	0	150.495
Aktive/passive latente Steuern	265.186	876.575	285.541	692.861
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-263.151	-263.151	-273.600	-273.600
Saldierte aktive und passive latente Steuern	2.035	613.424	11.941	419.261

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen bei der Ermittlung zu versteuernder Gewinne zukünftiger Geschäftsjahre führen. Zur Ermittlung dieser temporären Differenzen werden die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss mit deren Steuerwerten auf Ebene der Tochterunternehmen verglichen. Latente Steuern werden erfasst, sofern sich bestehende Standunterschiede künftig umkehren. Hinsichtlich der Standunterschiede aus der Zeitwertbewertung als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien (siehe 4.1) wird in der Regel davon ausgegangen, dass die Umkehrung temporärer Differenzen durch den Verkauf der betroffenen Liegenschaft erfolgt. Der Anstieg der passiven latenten Steuern auf Immobilienvermögen ist im Wesentlichen auf den Sondereffekt aus dem Erwerb der Anteile an der Gesellschaft CPI BYTY zurückzuführen (siehe 2.3.1).

Für temporäre Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall resultieren, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst, werden keine latenten Steuern erfasst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Objektgesellschaften, die nicht als Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 eingestuft werden (siehe 2.2.2).

Latente Steuerschulden, die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren (Outside-basis Differences), bleiben außer Ansatz, sofern deren Umkehrung durch CPI Europe gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i. H. v. EUR 2.726 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 2.131 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst. Die Angabe des Vorjahreswerts zu den temporären Differenzen die Outside-basis Differences betreffend wurde von EUR 2.964 Mio. auf EUR 2.131 Mio. angepasst. Anlass war ein einmaliger Erfassungsfehler im Zusammenhang mit der Umstellung von der Equity-Methode auf die Vollkonsolidierung einer Konzerngesellschaft und die parallele Nutzung von unterschiedlichen IT-Systemen im Rahmen der Abschlussarbeiten für das Jahr 2024. Aufgrund dessen wurden temporäre Differenzen in den Notes um rund EUR 834 Mio. zu hoch angegeben. Die Bilanz und die Erfassung der latenten Steuer waren korrekt, betroffen war ausschließlich die Angabe in den Notes.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements von CPI Europe in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Gewinne zugrunde. Verlusthistorien, Verlustvortragsgrenzen, die Zugehörigkeit zu einer Steuergruppe sowie der in manchen Ländern mögliche Verfall steuerlicher Verlustvorträge werden dabei berücksichtigt. Die Bilanzierungsentscheidung über den Ansatz bzw. die Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum und zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter Steuerschulden sowie über verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten zur Verwertung noch nicht genutzter steuerlicher Verluste im In- und Ausland.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i. H. v. EUR 4,3 Mio. (2024: EUR 11,9 Mio.) hängt von zukünftig zu versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Die Aktivierung latenter Steueransprüche aus Verlustvorträgen erfolgt nur insoweit, als es wahrscheinlich ist, dass künftig zu versteuernde Ergebnisse in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen werden, gegen die die Verlustvorträge genutzt werden können. Die Beurteilung dieser Wahrscheinlichkeit stützt sich auf eine Kombination aus internen Planungsrechnungen und externen Marktinformationen.

Die zugrunde liegenden Nachweise umfassen insbesondere:

- eine detaillierte, rollierende Mehrjahresplanung (Planungszeitraum fünf Jahre) auf Ebene der steuerlichen Einheiten (Einzelgesellschaften),
- Ergebnisprognosen für die wesentlichen Bestandsimmobilien (Mietträge, Leerstandsquoten, Instandhaltungs- und Betriebskosten),
- aktuelle Markt- und Transaktionsdaten für relevante Immobilienmärkte (Miet- und Preisniveaus, Renditeanforderungen, Cap Rates, Diskontierungssätze) sowie
- die zum Bilanzstichtag geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen in den maßgeblichen Jurisdiktionen (insbesondere Regelungen zur Verlustverrechnung, Mindestbesteuerung, gewerbesteuerliche Besonderheiten und gegebenenfalls Zinsschranke).

Soweit latente Steueransprüche in Einheiten mit einer jüngeren Verlusthistorie aktiviert werden, war für deren Ansatz das Vorliegen eines „convincing evidence“ erforderlich. Diese Nachweise bestehen insbesondere in:

- bereits realisierten Strukturmaßnahmen vor dem Bilanzstichtag, die zu einer nachhaltigen Verbesserung der Ertragskraft führen (z. B. Fertigstellung und Vermietung wesentlicher Entwicklungsprojekte, Veräußerung unrentabler Assets, Refinanzierungen zu verbesserten Konditionen),
- nachweislich verbesserten operativen Kennzahlen (z. B. gestiegene Mieteinnahmen, rückläufige Leerstände, höhere Netto-Erträge aus Bestandsimmobilien) sowie
- der Tatsache, dass die projektierten steuerlichen Gewinne überwiegend aus bestehenden, rechtlich gesicherten Projekten und Objekten (z. B. abgeschlossene Mietverträge, bereits genehmigte Bauvorhaben), und ,nicht aus spekulativem Neugeschäft stammen.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsanalyse wurden außerdem Sensitivitätsanalysen hinsichtlich wesentlicher Annahmen vorgenommen (insbesondere Mietniveau, Vermietungsgeschwindigkeit, Baukosten, Exit-Yields, Diskontierungssätze und Zinssätze). Diese Analysen berücksichtigen die aktuellen geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten (z. B. Zinsniveau, Inflationsentwicklung, Energiepreise, regulatorische Eingriffe in Immobilienmärkte) und zeigen, in welchem Umfang negative Abweichungen von den Planannahmen die Nutzung der Verlustvorträge beeinträchtigen könnten. Die latenten Steueransprüche wurden nur insoweit angesetzt, als sie auch unter konservierten Szenarien als werthaltig angesehen werden.

Wesentliche Annahmen für die Beurteilung der Nutzbarkeit der Verlustvorträge sind insbesondere

- die Erzielung der geplanten Margen aus Projektentwicklungen und Immobilienverkäufen,
- stabile oder nur moderat veränderte steuerliche Rahmenbedingungen in den maßgeblichen Jurisdiktionen, einschließlich der Regelungen zur Verlustverrechnung, sowie
- das Ausbleiben massiver, anhaltender Verwerfungen an den für den Konzern relevanten Immobilienmärkten.

Sollten sich diese Annahmen nicht wie erwartet realisieren, kann dies künftig zu Wertminderungen aktivierter latenter Steueransprüche bzw. zu Wertaufholungen bislang nicht aktivierter Verlustvorträge führen. Die zugrunde liegenden Einschätzungen und Nachweise werden mindestens einmal jährlich sowie anlassbezogen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Verlustvorträge, für die in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Verlustvorträge, – soweit unten nicht als Verfall angegeben, – sind im Wesentlichen unbeschränkt vortragsfähig. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i. H. v. EUR 119,1 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 91,49 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Land	Steuersatz	Nicht angesetzte Verlustvorträge 31.12.2025	davon Verfall in den nächsten 1–5 Jahren	Nicht angesetzte Verlustvorträge 31.12.2024
Österreich	23,00%	1.987.162	0	1.946.618
Deutschland (Körperschaftsteuer)	15,83%	444.096	0	406.942
Deutschland (Gewerbsteuer)	16,63%	417.448	0	384.653
Polen	9,00%–19,00%	34.087	–27.799	30.553
Rumänien	16,00%	46.047	–32.132	44.959
Slowakei	21,00%–24,00%	1.415	–1.380	8.782
Tschechien	21,00%	4.886	–4.152	22.256
Ungarn	9,00%	39.420	–34.947	33.851
Kroatien	10%–18%	0	0	193
Serbien	15,00%	151	–1	114
Bulgarien	10,00%	0	0	16.409
Niederlande	25,80%	5.156	0	1.559
Summe		2.979.869	–100.410	2.896.889

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Ertragsteuersätze, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen voraussichtlich wieder ausgleichen werden. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern von CPI Europe stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2025	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2024
Bulgarien	10,00%	10,00%
Deutschland ¹	15,83%-32,45%	15,83%-32,45%
Kroatien	10%/18%	10%/18%
Österreich	23,00%	23,00%
Polen ²	9,00%/19,00%	9,00%/19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Serbien	15,00%	15,00%
Slowakei	21,00%/24,00%	21,00%/24,00%
Slowenien	22,00%	22,00%
Tschechien	21,00%	21,00%
Ungarn	9,00%	9,00%
Italien	24,00%	10,00%-24,00%
Weitere Länder	12,50%-25,80%	12,50%-25,80%

¹Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

²Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Größe des Unternehmens).

Das Gesetz zur Anpassung der KÖSt in Deutschland trat am 19. Juli 2025 in Kraft und umfasst folgende Änderungen: Für 2026 und 2027 beträgt der KÖSt-Steuersatz 15%. Von 2028 bis 2031 sinkt er jährlich um 1 Prozentpunkt: 2028 auf 14%, 2029 auf 13%, 2030 auf 12% und 2031 auf 11%. Die Anpassung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Internationale Mindestbesteuerung – Säule-2-Modell

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. In den meisten EU-Mitgliedstaaten wurde die EU-Richtlinie im Jahr 2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 in nationales Recht umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der CPI Europe AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die CPI Europe AG sowie die Konzerngesellschaften von CPI Europe den Bestimmungen der EU-Richtlinie bzw. den lokalen Mindestbesteuerungsgesetzen. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der CPI Europe AG sowie der Konzerngesellschaften von CPI Europe.

Die CPI Europe AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20% von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die CPI Europe AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern, in denen die CPI Europe Gruppe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese seit 1. Jänner 2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften von CPI Europe in Ungarn (9%), Zypern (12,5%), Kroatien (10% bzw. 18%), Polen (9% bzw. 19%) und Bulgarien (10%) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15% liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass letztendlich in allen Ländern eine nationale Ergänzungssteuer eingeführt wird.

Die CPI Europe AG kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von anderen Geschäftseinheiten einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Auf Basis des länderbezogenen Berichts (CbCR), erstellt von der CPI Property Group S.A., wurde in den einzelnen Jurisdiktionen unter Anwendung des sog. Jurisdictional-Blending-Approach geprüft ob und in welcher Höhe es im Wirtschaftsjahr 2025 zum Anfall einer Ergänzungsteuer in den einzelnen Jurisdiktionen kommen könnte, die von der CPI Europe AG als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft zu entrichten wäre.

Als Basis für die Analyse des Rückstellungsbedarfs zum 31. Dezember 2025 diene der länderbezogene Bericht des Wirtschaftsjahres 2024, da dieser die aktuellsten zur Berechnung eines etwaigen Rückstellungsbedarfs notwendigen Zahlen enthält. Im Rahmen der Analysen wurde angenommen, dass die Unternehmen in allen Jurisdiktionen im Jahr 2025 Tätigkeiten derselben Art und in ähnlichem Umfang wie im Jahr 2024 ausgeübt haben und dass die sonstigen wirtschaftlichen Bedingungen unverändert geblieben sind.

Basierend auf diesen Analysen wurde festgestellt, dass im Wirtschaftsjahr 2025 aufgrund effektiver Steuersätze von über 15% in den einzelnen Jurisdiktionen voraussichtlich keine wesentlichen Ergänzungssteuern zu erwarten sind. Lediglich Ungarn, Kroatien und Serbien könnten von etwaigen Ergänzungssteuern betroffen sein. In Serbien ergab die Analyse keine wesentlichen Ergänzungssteuern bzw. werden etwaige Ergänzungssteuern, mangels nationaler Umsetzung von Regelungen im Zusammenhang mit globaler Mindestbesteuerung, von der obersten Muttergesellschaft, der CPI Property Group S.A., berechnet und abgeführt. Daher ist der Ansatz einer Rückstellung für Serbien nicht erforderlich. Betreffend die Jurisdiktionen Ungarn und Kroatien beläuft sich der Rückstellungsbetrag basierend auf einer plausiblen Schätzung insgesamt auf EUR 1.279.470,47 (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und ist im laufenden Steueraufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr wurde die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend werden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung der Mindestbesteuerungsgesetze entstehen, angesetzt.

4.8 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechend dokumentierten Veräußerungsabsicht des Managements innerhalb von zwölf Monaten sehr wahrscheinlich ist. Bei CPI Europe liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements in der Regel dann vor, wenn ein unterschriebenes, unverbindliches Angebot mit dem potenziellen Käufer sowie eine Vorstandsgenehmigung vorliegen. Zusätzlich ist ein Aufsichtsratsbeschluss erforderlich, sofern es sich bei dem Verkauf um ein zustimmungspflichtiges Geschäft des Aufsichtsrats handelt.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u. a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und aktive latente Steuern ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger Abwertungsbedarf, beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden kann, erfolgt in aller Regel der Ansatz einer separaten Rückstellung.

Aufgrund der Veräußerungsabsicht von Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen umfassenden Veräußerungsgruppen kann (z. B. aufgrund von Change-of-Control-Klauseln) die vorzeitige Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zu erwarten sein. Die Änderungen an IAS 1 zur Klassifizierung von langfristigen versus kurzfristigen Schulden haben klargestellt, dass die Absicht des Managements hinsichtlich einer vorzeitigen Rückzahlung alleine keine Umgliederung in die kurzfristigen Schulden auslöst. Ebenso wenig Sachverhalte, die erst nach dem Bilanzstichtag, aber im Bilanzstellungszeitraum stattfanden. Eine Umgliederung in die

kurzfristigen Verbindlichkeiten erfolgt daher nur, wenn der Kaufvertrag, der die Change-of-Control Klausel auslöst, bereits vor dem 31. Dezember unterschrieben wurde und lediglich das Closing offen ist. Ist die Finanzverbindlichkeit einer Veräußerungsgruppe zugehörig, wird sie unter „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, andernfalls wird sie in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Damit in Zusammenhang stehende Vorfälligkeitsentschädigungen stellen Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus den Finanzverbindlichkeiten dar und führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Wurde der Kaufvertrag erst nach dem 31. Dezember unterschrieben, bleibt der Ausweis zum Stichtag langfristig. Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert i. H. v. EUR 44,8 Mio. zum 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024: EUR 13,2 Mio.) sind demnach langfristig ausgewiesen, jedoch wird eine vorzeitige Rückführung erwartet.

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Detail dargestellt:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024
Immobilienvermögen	355.025	261.836
Immobilienvorräte	221	0
Selbst genutzte Immobilien	33.652	0
Sonstige Sachanlagen	4.349	0
Immaterielle Vermögenswerte	19	0
Latente Steuererstattungsansprüche	791	33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.243	149
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.473	8.850
Liquide Mittel	11.579	4.322
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	415.352	275.190
Finanzverbindlichkeiten	86.604	14.401
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	14.136	2.185
Rückstellungen	974	0
Latente Steuerschulden	2.762	10.212
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	104.476	26.798

Von den zum 31. Dezember 2024 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2025 Veräußerungen mehrerer Wohnimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio, drei Bürogebäude in Österreich, Ungarn und Rumänien, zwei Grundstücke in Rumänien sowie ein Hotel in Tschechien i. H. v. insgesamt EUR 202,8 Mio. abgeschlossen. Für zum 31. Dezember 2024 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und zum 31. Dezember 2025 noch nicht realisierten Veräußerungen im Ausmaß von EUR 41,1 Mio. wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden zwei Grundstücke in Rumänien und Kroatien, sechs Bürogebäude in Österreich, Ungarn und Tschechien, fünf Einzelhandelsobjekte in Österreich, Italien und Polen sowie eine Wohnimmobilie in Österreich. Davon wurden die beiden Grundstücke in Rumänien und Kroatien, zwei Bürogebäude in Ungarn sowie die Wohnimmobilie in Österreich bereits verkauft. Darüber hinaus wurden im 2. Quartal ein Nutzungsrecht gemäß IFRS 16 für ein Hotel in Österreich und eine entsprechende Leasingverbindlichkeit i. H. v. EUR 33,7 Mio. als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Ebenfalls im 2. Quartal wurden ein selbst genutztes Hotel in Ungarn und damit im Zusammenhang stehende Bankverbindlichkeiten i. H. v. EUR 22,0 Mio. als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Das selbst genutzte Hotel in Ungarn sowie die Bankverbindlichkeiten wurden im Rahmen eines Share Deals im 3. Quartal verkauft (siehe 4.3). Zudem wurden ein Grundstück, zwei Bürogebäude und ein Einzelhandelsobjekt in der Slowakei sowie ein weiteres Grundstück in Rumänien umgegliedert und bereits im 2. Quartal im Rahmen zweier Share Deals veräußert (siehe 2.2).

Der Veräußerungsplan bei einem Bürogebäude in Rumänien, das zum 31. Dezember 2024 zur Veräußerung gehalten klassifiziert war, hat sich geändert und wurde daher in das Immobilienvermögen zurückgegliedert.

In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind keine IFRS-16-Nutzungsrechte enthalten. Diese sind unter den zur Veräußerung gehaltenen selbst genutzten Immobilien ausgewiesen.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung von CPI Europe geschuldet.

4.9 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten bzw. in geringem Umfang Veranlagungen mit längerer Laufzeit, die jedoch eine Kündigungsmöglichkeit innerhalb von einem Monat vorsehen. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Zum 31. Dezember 2025 waren liquide Mittel i. H. v. EUR 308,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 527,4 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (liquide Mittel gesperrt, siehe 4.5). In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten waren zum 31. Dezember 2025 EUR 11,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 4,3 Mio.) liquiden Mittel enthalten (siehe 4.8).

4.10 Eigenkapital

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2025 insgesamt EUR 138,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 138,7 Mio.) und ist in 138.669.711 (31. Dezember 2024: 138.669.711) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt, die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

In Stück	2025	2024
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	138.669.711	138.669.711
Stand am Ende des Geschäftsjahres	138.669.711	138.669.711

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern der CPI Europe AG bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen. Alle Aktien lauten auf Inhaber, berechtigen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts, wobei jede Aktie eine Stimme gewährt.

Zum 31. Dezember 2025 betrug der Bestand an eigenen Aktien 695.585 Stück (2024: 695.585 Stück). Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

Wandelschuldverschreibung und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 613.065.721,40, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866.971 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. Die Ermächtigung zur Emission von Wandelschuldverschreibungen kann auch wiederholt ausgenutzt werden. 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 neue 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 20. Mai 2025 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

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

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

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung der CPI Europe AG am 20. Mai 2025 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die in der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien im nicht ausgenutzten Umfang wird aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig gemäß § 65 Abs 1 Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft sowohl über die Börse oder öffentliches Angebot als auch auf andere Art, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann, zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die wiederholte Ausnutzung der Ermächtigung ist zulässig. Die Ermächtigung ist vom Vorstand in der Weise auszuüben, dass der mit dem von der Gesellschaft aufgrund dieser Ermächtigung oder sonst erworbenen Aktien verbundene Anteil des Grundkapitals zu keinem Zeitpunkt 10% des Grundkapitals übersteigen darf. Der Gegenwert je Stückaktie darf die Untergrenze von EUR 1,00 nicht unterschreiten. Der höchste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert je Stückaktie darf nicht mehr als 15% über dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Tages-Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft der vorangegangenen zehn Handelstage an der Wiener Börse vor der Vereinbarung des jeweiligen Erwerbs liegen. Im Fall eines öffentlichen Angebots ist der Stichtag für das Ende des Durchrechnungszeitraums der Tag, an dem die Absicht bekannt gemacht wird, ein öffentliches Angebot zu stellen (§ 5 Abs 2 und 3 ÜbG). Erfolgt im Rahmen von Finanzierungsgeschäften (etwa Pensions- oder Swapgeschäften) oder Wertpapierleihe- oder Wertpapierdarlehensgeschäften eine Veräußerung und ein Rückerwerb von eigenen Aktien durch die Gesellschaft, gilt der Veräußerungspreis zuzüglich einer angemessenen Verzinsung als höchster Gegenwert für den Rückerwerb.

Die in der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien wird im nicht ausgenutzten Umfang aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts). Die Ermächtigung kann einmal oder mehrmals, ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden.

Die in der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung eigener Aktien im nicht ausgenutzten Umfang wird aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von Aktien ergeben, zu beschließen.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand gemäß § 169 AktG bis 26. Juli 2030, 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- und/oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen 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.

4.11 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

Werte in TEUR	31.12.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.049.811	272.470	2.581.399	195.942	3.174.455	228.081	2.751.096	195.278
davon besichert	3.049.811	272.470	2.581.399	195.942	3.174.455	228.081	2.751.096	195.278
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	597.170	160.653	436.517	0	730.760	33.011	652.744	45.005
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	303.156	2.710	259.582	40.864	425.776	5.136	374.548	46.092
Summe	3.950.137	435.833	3.277.498	236.806	4.330.991	266.228	3.778.388	286.375

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhalten eine von der CPI Europe AG begebene Anleihe mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 108,2 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 237,8 Mio.) sowie sieben Anleihen, die von der SIMMO AG begeben wurden mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 504,7 Mio. (31. Dezember 2024: acht Anleihen, Nominale: EUR 520,6 Mio.). Im 2. Quartal 2025 schloss die CPI Europe AG ein Rückkaufangebot für ihre bis 2027 fällige Unternehmensanleihe erfolgreich ab. Dadurch reduzierte sich das ausstehende Nominale der Anleihe von ursprünglich EUR 237,8 Mio. zum 31. Dezember 2024 auf EUR 108,2 Mio.

Die folgende Tabelle zeigt Details zu den ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Emittentin	Nominale 31.12.2025 in TEUR	Kupon	Fälligkeit
AT0000A285H4	S IMMO AG	150.000	1,875%	22.05.2026
AT0000A2UVR4	S IMMO AG	25.059	1,250%	11.01.2027
AT0000A1DWK5	S IMMO AG	34.199	3,250%	21.04.2027
XS2243564478	CPI Europe AG	108.200	2,500%	15.10.2027
AT0000A2MKW4	S IMMO AG	70.450	1,750%	04.02.2028
AT0000A35Y85	S IMMO AG	75.000	5,500%	12.07.2028
AT0000A2AEA8	S IMMO AG	100.000	2,000%	15.10.2029
AT0000A1Z9C1	S IMMO AG	50.000	2,875%	06.02.2030

Die von der CPI Europe AG begebene Anleihe mit einem Buchwert i. H. v. EUR 107,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 235,9 Mio.) unterliegt der Verpflichtung zur Einhaltung marktüblicher Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die auf Basis des Konzernabschlusses nach IFRS ermittelt werden. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird laufend überwacht. Zum Berichtsstichtag lagen keine konkreten Hinweise auf Sachverhalte vor, die zu einer Nichteinhaltung der Finanzkennzahlen innerhalb der nächsten 12 Monate führen könnten.

Die Grenzwerte für die Finanzkennzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 31.12.2025 in %
Verschuldungsgrad	Max. 60,0	43,8
Besicherter Verschuldungsgrad	Max. 45,0	33,4
Zinsdeckungsgrad	Min. 150,0	254,5

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 31.12.2024 in %
Verschuldungsgrad	Max. 60,0	44,4
Besicherter Verschuldungsgrad	Max. 45,0	30,8
Zinsdeckungsgrad	Min. 150,0	220,1

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group i. H. v. EUR 250,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 365,6 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen i. H. v. EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 2,0 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 53,2 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 58,1 Mio.). Bei der Finanzverbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group i. H. v. ursprünglich EUR 300, 0 Mio. handelt es sich um ein im 4. Quartal 2025 aufgenommenes langfristiges Darlehen für den Erwerb der CPI Byty a.s. (siehe 2.3). Das Darlehen ist endfällig und hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2030, wobei vorzeitige Tilgungen möglich sind, und eine variable Verzinsung, die sich aus dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,4% p. a. ergibt. EUR 50,0 Mio. wurden noch in 2025 von CPI Europe vorzeitig getilgt. Bei der zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group handelte es sich um ein langfristiges Darlehen i. H. v. EUR 359,4 Mio. (zuzüglich Zinsen), das in 2024 für den Erwerb von weiteren 28.241.094 Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group aufgenommen wurde (siehe 2.4.). Das Darlehen hatte eine Laufzeit bis 30. September 2029, wobei vorzeitige Tilgungen möglich waren, und eine variable Verzinsung, die sich aus dem 12-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,5% p. a. ergab. Das Darlehen wurde im 3. Quartal 2025 zur Gänze vorzeitig getilgt.

Zum Bilanzstichtag sind Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 32,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 14,4 Mio.) und Bankverbindlichkeiten i. H. v. EUR 54,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 0,0 Mio.) in zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe 4.8). Diese sind in der nachfolgenden Tabelle inkludiert. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 2025 EUR 6,2 Mio. (2024: EUR 3,2 Mio.). Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2025	Währung	Verzinsung Fix/variabel	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld TEUR	Buchwert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	Fix	0,90%	4.200	
	EUR	Variabel	3,38%	3.108.199	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	Variabel	3,38%	3.112.399	3.103.821
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	Fix	2,57%	612.907	597.170
Sonstige Finanzverbindlichkeiten					335.750
Gesamtsumme					4.036.741

31.12.2024	Währung	Verzinsung Fix/variabel	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Nominalwert der Restschuld TEUR	Buchwert TEUR
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	Variabel	3,17%	3.203.014	3.174.455
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	Fix	2,57%	758.397	730.760
Sonstige Finanzverbindlichkeiten					425.776
Gesamtsumme					4.330.991

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich in der Regel um besicherte Immobilienfinanzierungen, die von der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Immobilienfinanzierungen mit einer nominellen Restschuld i. H. v. EUR 3.142,0 Mio. (2024: EUR 3.170,2 Mio.) inkludieren marktübliche Verpflichtungen (Financial Covenants) zur Einhaltung von

bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Im Fall der Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen sowie im Fall der gleichzeitigen Nichterfüllung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch die Kreditnehmerin sind die Banken berechtigt, diesen jeweiligen Kredit vorzeitig fällig zu stellen. Die Finanzkennzahlen werden auf Basis der ausstehenden Restschuld ermittelt, die Einhaltung wird laufend überwacht. Die Bandbreiten der Grenzwerte für die Finanzkennzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

2025			Grenzwert	Ist-Wert
Bandbreiten in %	Grenzwert	Ist-Wert	Restschuld gewichtet	Restschuld gewichtet
Schuldendienstdeckungsgrad min.	100%-275%	125%-593%	120,00%	197,00%
Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) max.	50%-80%	15%-65%	64,00%	47,00%

2024			Grenzwert	Ist-Wert
Bandbreiten in %	Grenzwert	Ist-Wert	Restschuld gewichtet	Restschuld gewichtet
Schuldendienstdeckungsgrad min.	100%-275%	130%-977%	126,00%	200,00%
Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) max.	50%-80%	19%-63%	63,00%	49,00%

Zum Bilanzstichtag lagen keine konkreten Hinweise auf Sachverhalte vor, die zu einer Nichteinhaltung der Finanzkennzahlen innerhalb der nächsten 12 Monate führen könnten.

4.12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.449	81.415	2.018	16	95.776	94.079	1.663	34
Derivative Finanzinstrumente	11.948	2.644	8.980	324	18.972	0	18.518	454
Hausverwaltung	3.816	3.816	0	0	5.359	5.359	0	0
Kautionen und erhaltene Garantien	56.516	8.225	43.116	5.175	62.552	15.741	41.853	4.958
Ausbau und Renovierungen	52	52	0	0	179	177	2	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	4.713	4.713	0	0	149	21	128	0
Übrige	14.277	12.166	1.907	204	47.980	44.776	2.975	229
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	91.322	31.616	54.003	5.703	135.191	66.074	63.476	5.641
Finanzamt	9.660	9.660	0	0	17.690	17.690	0	0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	62.902	61.081	503	1.318	38.883	37.725	48	1.110
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	473	473	0	0	31.282	31.282	0	0
Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten	711	711	0	0	3.582	3.582	0	0
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	73.746	71.925	503	1.318	91.437	90.279	48	1.110
Summe	248.517	184.956	56.524	7.037	322.404	250.432	65.187	6.785

4.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags angesetzt. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste. Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständiger zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt:

Werte in TEUR	2025	2024
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	43.289	42.289
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	105	0
Währungsumrechnung	0	9
Zugänge	11.230	14.499
Auflösung	-1.626	-6.276
Verbrauch	-6.215	-7.385
Umbuchungen	-2	153
Stand am Ende des Geschäftsjahres	46.781	43.289
davon kurzfristig	9.013	8.357
davon langfristig	37.768	34.932

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i. H. v. EUR 37,4 Mio. (2024: EUR 32,4 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungs- und Gewährleistungen nach der Übergabe der Immobilien im Kernland Deutschland i. H. v. EUR 2,8 Mio. (2024: EUR 4,4 Mio.) sowie sonstigen Rückstellungen zusammen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuerrisiken (insbesondere aus Quellen-, Umsatz- und Grundsteuern), vertragliche Verpflichtungen sowie Personalrückstellungen.

In Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, sowie in Bezug auf Teile eines anderen rumänischen Grundstücks laufen Restitutionsverfahren. Die Rückstellung für diesen Sachverhalt wurde im Geschäftsjahr 2025 um weitere EUR 4,9 Mio. (2024: EUR 4,6 Mio.) auf EUR 35,7 Mio. (2024: EUR 30,8 Mio.) erhöht.

Der Verbrauch von Rückstellungen im Geschäftsjahr steht vor allem im Zusammenhang mit Fertigstellungen und Gewährleistungsansprüchen. Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Position von CPI Europe unter Umständen nachteilig beeinträchtigt werden könnte.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Ergebnis aus Asset Management

5.1.1 Mieterlöse

Die Zusammensetzung der Mieterlöse nach Assetklassen der Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2025	2024
Büro	226.913	236.582
Einzelhandel	303.501	311.822
Wohnen	4.575	0
Sonstige	9.751	21.130
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	17.744	19.697
Summe	562.483	589.231

Die Mieterlöse der Assetklasse Wohnen umfassen die Mieterlöse des im November 2025 erworbenen Wohnimmobilien-Portfolios von CPI BYTY (siehe 2.3.)

Die im Vergleich zum Vorjahr rückläufigen Mieterlöse sind auf Verkäufe aufgrund von Portfoliobereinigungen sowohl von Büroimmobilien als auch Einzelhandelsimmobilien zurückzuführen. Der Rückgang in der Assetklasse Sonstige ist vor allem bedingt durch den Verkauf von deutschen Wohnimmobilien.

Sämtliche Leasingverhältnisse von CPI Europe als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz von CPI Europe angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z. B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierten Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprunghaft anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (Fit-outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung der vereinnahmten Mieterlöse erfasst. Vertraglich vereinbarte inflationsbedingte Mietpreisanpassungen werden ab dem Zeitpunkt der Anpassung erfasst und nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrags linearisiert. Ebenso werden bedingte Mieterlöse (in aller Regel Umsatzmieten) erst zum Zeitpunkt ihrer Feststellung erfasst. Die bedingten Mieterlöse betragen EUR 41,0 Mio. (2024: EUR 41,1 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel und Sonstige enthalten. Von Mietern im Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen (Pönalen) betragen EUR 0,5 Mio. (2024: EUR 1,2 Mio.).

Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, die zu einer wesentlichen Änderung der über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses erzielbaren Cashflows führen, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen – mit Ausnahme der weitergenutzten Fit-outs – mieterlösmindernd ausgebaut. Liegt keine wesentliche Veränderung des Mietverhältnisses vor, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen unverändert mittels linearer Verteilung fortgeführt. Im Fall eines substantiell geänderten Mietverhältnisses sind die allgemeinen Regelungen über die Erfassung von Mieterlösen wie beim erstmaligen Abschluss eines Mietvertrags entsprechend anzuwenden.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 31. Dezember bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2025	2024
Bis 1 Jahr	534.859	490.922
Zwischen 1 und 5 Jahren	1.168.262	1.044.677
Über 5 Jahre	464.240	338.871
Gesamt	2.167.361	1.874.470

Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. einem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge von CPI Europe wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von zwei Jahren unterstellt. Die bei der Ermittlung zugrunde gelegten Annahmen wurden im Vergleich zum Vorjahr an jene der übergeordneten Konzernmutter (CPI Property Group) angeglichen und die Vergleichszahlen angepasst.

Jene Erlöse, denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn gegenübersteht, sondern die lediglich eine Erstattung von Kosten im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie (z. B. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) darstellen, werden als Mieterlöse ausgewiesen. Diese Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten werden seit 2021 unabhängig von den Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Sonstige dargestellt. Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen werden ebenso als Mieterlöse gemäß IFRS 16 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2025 betragen die Mieterlöse aus Grundsteuer sowie Gebäudeversicherung EUR 17,7 Mio. (2024: EUR 19,7 Mio.) und die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen EUR 2,0 Mio. (2024: EUR 3,7 Mio.).

5.1.2 Weiterverrechnete Betriebskosten und Betriebskostenaufwendungen

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten stellen Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar, deren Erfassung zeitraumbezogen erfolgt. Die Weiterverrechnung der Betriebskosten erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis und enthält keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Verteilung der Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten auf die regionalen Kernmärkte von CPI Europe ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten betragen im Geschäftsjahr 2025 EUR 189,7 Mio. (2024: EUR 217,2 Mio.). In einzelnen Ländern (z. B. Ungarn, Slowakei, Polen) sind in den Erträgen u. a. auch vertraglich vereinbarte pauschale Verwaltungskosten oder Aufschläge auf die Betriebskostenaufwendungen enthalten, die zusätzlich zu den Betriebskosten von den Mietern eingehoben werden. Für Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten die gemäß IFRS 16 in den Mieterlösen zu erfassen sind, siehe 5.1.1 letzter Absatz.

In den Betriebskostenaufwendungen sind EUR -226,7 Mio. (2024: EUR -238,9 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden, sowie Aufwendungen aus Leerstand i. H. v. EUR -5,9 Mio. (2024: EUR -6,3 Mio.).

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	2025	2024
Provisionsaufwendungen	-2.630	-2.749
Instandhaltungsaufwendungen	-29.216	-28.394
Hauseigentümergebetriebskosten	-15.743	-17.588
Immobilienmarketing	-2.369	-2.724
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.7)	-3.107	-10.025
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-6.933	-6.912
Ausbaukosten	-669	-1.965
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-2.343	-1.455
Sonstiger Aufwand	-1.094	-1.741
Summe	-64.104	-73.553

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf außerordentliche, dringende Maßnahmen bei einigen Büroobjekten sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Zugeständnisse an Mieter, die rückwirkend erteilt werden, werden bilanziell als Forderungsabschreibungen berücksichtigt.

Mietzugeständnisse, die für künftige Perioden erteilt werden, werden analog zur Bilanzierung von Mietanreizen über die Restlaufzeit des Mietvertrags direkt in den Mieterlösen erfasst.

5.2 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Werte in TEUR	2025	2024
Erlöse aus der Zimmervermietung	41.576	46.306
Erlöse aus dem Gastronomiebereich	19.157	22.836
Sonstige Erlöse	4.541	7.361
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	65.274	76.503
Personalaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-21.574	-23.595
Instandhaltungsaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-3.319	-4.357
Verwaltungsgebühren aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-4.247	-5.205
Wareneinsatz aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-6.548	-7.761
Sonstige Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-12.559	-14.660
Abschreibung von selbst genutzten Hotelimmobilien	-8.519	-12.958
Wertminderung/Wertaufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien	0	1.825
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-56.766	-66.711
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	8.508	9.792

Zu selbst genutzten Immobilien siehe Kapitel 4.3.

5.3 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	2025	2024
Büro	164.564	219.473
Einzelhandel	28.743	29.975
Wohnen	1.398	0
Sonstige	172.780	84.356
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	367.485	333.804
Abzüglich Buchwertabgänge	-367.485	-333.804
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.5)	-16.496	5.072
Verkaufsprovisionen	-845	-362
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.7)	-469	-596
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-908	-1.095
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-1.606
Sonstige Aufwendungen	-374	-3.071
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.596	-6.730
Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.8)	-11.181	1.757
Summe	-30.273	99

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals von IAS-40- und IFRS-5-Immobilien. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen grundsätzlich Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber. Die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Abschlussstichtags und dem letzten Quartal vor dem Verkauf werden im Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst, die Differenzen zwischen den Buchwerten des letzten Quartals und dem Verkaufserlös im Bewertungsergebnis von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen. Da der Immobilienhandel nicht Teil

der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von CPI Europe ist, stellen die Erlöse aus Immobilienverkäufen keine Erlöse im Sinne von IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden), sondern Erlöse aus dem Verkauf von IAS-40- bzw. IFRS-5-Immobilien dar.

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere unbebaute Grundstücke und Büroimmobilien in Rumänien, Polen, Slowakei, Österreich, Ungarn, Deutschland und Kroatien sowie einen kleinen Teil des BYTY Wohnportfolios in Tschechien. Darüber hinaus wurden sonstige Immobilien in Deutschland und Österreich sowie Hotelimmobilien in Österreich und Ungarn veräußert.

Von den im Geschäftsjahr 2025 erfassten Erlösen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 367,5 Mio. flossen bereits Teilzahlungen i. H. v. EUR 30,6 Mio. im Geschäftsjahr 2024. Von den im Geschäftsjahr 2024 erfassten Erlösen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 333,8 Mio. gab es im Geschäftsjahr 2023 keine Zuflüsse. Zum 31. Dezember 2025 bestanden offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 6,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 1,4 Mio.; siehe 4.5). Die zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen i. H. v. EUR 1,4 Mio. sind im Geschäftsjahr 2025 eingegangen. Zum 31. Dezember 2023 waren offene Kaufpreisforderungen i. H. v. EUR 12,1 Mio. ausgewiesen, die im Geschäftsjahr 2024 eingegangen sind. Für im Geschäftsjahr 2026 verkaufte Immobilien wurden 2025 keine Anzahlungen erhalten. Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen.

Das Bewertungsergebnis spiegelt die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie und die Bewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens auf Basis der Verkaufspreise wider. Während sich der beizulegende Zeitwert bei IAS 40 klassifizierten Immobilien durch externe Gutachter und deren Immobilienbewertung ergibt, ergeben sich die beizulegenden Zeitwerte des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens (IFRS 5) bereits auf konkrete Verkaufsfälle, in denen ein Verkaufsvertrag oder zumindest eine (un)verbindliche Absichtserklärung unterschrieben wurde.

Die Position „Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen“ in der Konzern-Geldflussrechnung weist einen Betrag von EUR 332,2 Mio. aus. Die Abweichung zu den erfassten Erlösen aus Immobilienverkäufen resultiert aus einer Forderung i. H. v. EUR 5 Mio. aus einem Verkauf in Kroatien sowie Teilzahlungen i. H. v. EUR 30,6 Mio. im Geschäftsjahr 2024.

5.4 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	2025	2024
Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	253	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-26	0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-480	-2.337
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-762	-1.837
Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.8)	10.143	70
Summe	9.128	-4.104

5.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2025	2024
Weiterverrechnungen	345	650
Versicherungsvergütungen	1.713	2.535
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1.047	481
Erträge aus Pönalen	11.826	129
Übrige	4.346	4.602
Summe	19.277	8.397

5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2025	2024
Verwaltungsaufwendungen	-20.760	-26.126
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-16.815	-16.148
Pönalen und Versicherungsaufwand	-1.092	-682
Steuern und Gebühren	-3.271	-3.975
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat	-555	-652
Werbung	-2.197	-2.177
EDV- und Kommunikationsaufwand	-5.651	-3.577
Gutachten	-1.183	-1.428
Personalaufwand (siehe 5.7)	-19.213	-25.397
Dotierung/Auflösung Rückstellung Restitutionsverfahren Grundstück Rumänien	-4.877	-4.578
Sonstige Abschreibungen	-4.988	-4.710
Übrige	-5.520	-5.650
Summe	-86.122	-95.100

In den Verwaltungsaufwendungen ist das Outsourcing diverser Serviceleistungen an die Servicegesellschaften der CPI Property Group und die damit verbundenen Verwaltungsgebühren enthalten. Direkt zurechenbare Verwaltungsaufwendungen werden in den operativen Funktionsbereichen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Verwaltungsaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt. Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen EUR 20,8 Mio. (2024: EUR 26,1 Mio.) auf Verwaltungsgebühren an die CPI Property Group.

Die übrigen sonstigen Aufwendungen enthalten hauptsächlich Aufwände im Zusammenhang mit selbst genutzten Immobilien, Wertberichtigungen und Abschreibungen von sonstigen Forderungen, sowie Versicherungsprämien und Transaktionskosten mit Banken.

5.7 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter von CPI Europe betragen EUR 23,0 Mio. (2024: EUR 36,3 Mio.).

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,2 Mio. (2024: EUR 0,2 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,9 Mio. (2024: EUR 0,5 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 3,2 Mio. (2024: EUR 2,9 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

Die gesamten Personalaufwendungen wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zugeordnet:

Werte in TEUR	2025	2024
Ergebnis aus Asset Management	3.107	10.025
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	469	596
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	245	281
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.213	25.395
Summe Personalaufwand	23.034	36.297

In den operativen Funktionsbereichen werden nur die direkt zurechenbaren Personalaufwendungen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Personalaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betrug im Geschäftsjahr 2025 159 (2024: 220) exklusive Mitarbeiter des Hotelbetriebs und 747 (2024: 686) inklusive der Mitarbeiter des Hotelbetriebs. In den durchschnittlichen Mitarbeiterständen sind keine karenzierten Mitarbeiter enthalten.

5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerten

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerten setzt sich zusammen aus der Bewertung von Bestandsimmobilien i. H. v. EUR 212,8 Mio. (2024: EUR 10,7 Mio.) sowie Firmenwertabschreibungen i. H. v. EUR -0,2 Mio. (2024: EUR -0,1 Mio.).

Im Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert des dazugehörigen Nutzungsrechts gemäß IFRS 16 i. H. v. EUR 0,1 Mio. (2024: EUR 0,3 Mio.) enthalten.

Das Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis der Immobilienentwicklung enthalten (siehe 5.4), jenes von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen im Ergebnis aus Immobilienverkäufen (siehe 5.3).

Die Bewertungen von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert verteilen sich wie folgt auf Bewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	2025			2024		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	325.004	-112.170	212.834	244.072	-233.327	10.745
In Bau befindliches Immobilienvermögen	12.016	-1.873	10.143	2.333	-2.263	70
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	4.233	-15.414	-11.181	2.823	-1.066	1.757
Summe	341.252	-129.457	211.795	249.228	-236.655	12.572

Die Aufwertungen des Immobilienvermögens im Geschäftsjahr 2025 beinhalten einen geringfügigen Betrag (2024: EUR 41,79 Mio.) aus anschaffungskostenmindernd berücksichtigten Kaufpreisanpassungen im Zuge des Erwerbs von Immobilienbesitzgesellschaften (siehe 2.3). In den folgenden Tabellen werden die Bewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen) je Segment sowie je Assetklasse gezeigt.

Werte in TEUR	2025			2024		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Österreich	12.965	-13.724	-759	13.590	-32.384	-18.794
Deutschland	2.541	-37.459	-34.918	548	-86.269	-85.721
Polen	15.648	-9.571	6.078	20.944	-22.150	-1.206
Tschechien	83.202	-20.400	62.802	125.086	-20.172	104.914
Slowakei	17.002	-11.090	5.912	17.199	-15.294	1.904
Ungarn	17.554	-18.211	-657	27.887	-24.664	3.223
Rumänien	40.687	-17.985	22.703	28.854	-26.548	2.306
Slowenien	33.223	0	33.223	2.976	-221	2.756
Kroatien	55.639	-484	55.155	9.794	-4.104	5.690
Serbien	41.160	-10	41.150	2.351	-1.543	807
Italien	1.400	-524	876	0	-3.307	-3.307
Tschechien Wohnen	20.231	0	20.231	0	0	0
Summe	341.252	-129.457	211.795	249.228	-236.655	12.572

Werte in TEUR	2025			2024		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Büro	50.606	-101.911	-51.305	86.595	-124.473	-37.878
Einzelhandel	265.790	-19.601	246.189	138.049	-39.099	98.950
Wohnen	20.231	0	20.231	0	0	0
Sonstige	4.625	-7.945	-3.320	24.584	-73.083	-48.499
Summe	341.252	-129.457	211.795	249.228	-236.655	12.572

Das Bewertungsergebnis des Jahres 2025 ist geprägt durch eine positive Entwicklung des Marktumfelds in Form von Renditen- und Mietentwicklungen in der Assetklasse Retail. Speziell in den Balkan-Ländern Kroatien, Slowenien und Serbien konnten sehr hohe Aufwertungsgewinne verzeichnet werden. Leicht kompensiert wurden diese starken Aufwertungen in der Assetklasse Einzelhandel durch eine negative Entwicklung in der Assetklasse Büro. Hier kann insbesondere auf Deutschland verwiesen werden, wo es durch neue Vergleichstransaktionen im Markt zu einem Anstieg der Renditen kam, was wiederum hohe Abwertungen zur Folge hatte.

5.9 Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

Werte in TEUR			2025
	Gemeinschafts- unternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe
Anteil am Periodenergebnis	446	1.462	1.908
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0	5.870	5.870
Summe	446	7.332	7.778

Das Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen i. H. v. EUR 5,9 Mio. resultiert aus der Veräußerung der Anteile an der EHL für einen Kaufpreis von EUR 7 Mio. Im Vorjahr resultierte das Ergebnis aus der Veräußerung der BGM – EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG für einen Kaufpreis von EUR 9,8 Mio. Die Zahlungen aus beiden Verkäufen sind in 2025 zugeflossen.

Werte in TEUR			2024
	Gemeinschafts- unternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe
Anteil am Periodenergebnis	271	2.150	2.421
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0	-1.212	-1.212
Summe	271	938	1.209

5.10 Finanzergebnis

Werte in TEUR	2025	2024
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-174.388	-225.406
Zinsaufwendungen für derivative Finanzinstrumente	-4.745	0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-2.808	-2.264
Sonstiger Finanzierungsaufwand	-971	-2.608
Summe Finanzierungsaufwand	-182.912	-230.278
Zinserträge für finanzielle Forderungen AC	9.609	14.786
Zinserträge für derivative Finanzinstrumente	28.633	72.682
Summe Finanzierungsertrag	38.242	87.468
Wechselkursveränderungen	28.416	-9.640
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	4.442	-2.859
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-8.161	-60.644
Ausschüttungen	1.658	1.402
Forderungszu- und -abschreibungen	-1	-2
Negativzinsen auf liquide Mittel	-2	-1
Sonstiges Finanzergebnis	-2.064	-62.104
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.9)	7.778	1.209
Summe	-110.540	-213.345

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten (Financial Assets/Liabilities Measured at Amortised Cost)

Die ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2025	2024
Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-8.471	-60.731
Sonstiges	310	87
Summe	-8.161	-60.644

Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

5.11 Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- als auch in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst. Für eine Übersicht der latenten Steueransprüche und -schulden siehe 4.7.

Werte in TEUR	2025	2024
Laufende Ertragsteuern	-41.574	-36.069
davon aus aktueller Periode	-38.685	-40.469
davon aus vergangenen Perioden	-2.889	4.400
Latente Ertragsteuern	-44.762	-36.441
davon aus aktueller Periode	-48.063	-33.388
davon aus Steuersatzänderungen	170	-3.030
Summe	-86.336	-72.510

In den laufenden Ertragsteuern aus vergangenen Perioden ist im Jahr 2025 kein wesentlicher Ertrag enthalten. Im Jahr 2024 war ein Ertrag von EUR 3,6 Mio. enthalten der sich auf den Abschluss eines Steuerverfahrens in Deutschland bezog, für das aufgrund von nicht hinreichender Sicherheit einer Rückführung bereits geleisteter Zahlungen in den vorangegangenen Konzernabschlüssen keine Eventualforderung angesetzt war.

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Werte in TEUR		2025		2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	599.786		206.024	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 23% (Vorjahr: 23%)	-137.951	23,0%	-47.386	23,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	24.746	-4,1%	4.193	-2,0%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	-1.931	0,3%	-4.466	2,2%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	27.528	-4,6%	0	0,0%
Veränderungen aus Wertberichtigungen sowie nicht aktivierte Verlustvorträge	-3.365	0,6%	-14.360	7,0%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	19.228	-3,2%	-26.905	13,1%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	-2.594	0,4%	-2.019	1,0%
Aperiodische Effekte	-5	0,0%	-83	0,0%
Auswirkungen latenter Steuern auf Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen sowie Effekte aus Konsolidierungsmaßnahmen	-10.834	1,8%	10.181	-4,9%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-1.158	0,2%	8.335	-4,0%
Effektivsteuerbelastung	-86.336	14,4%	-72.510	35,2%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 23% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.7).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen sowie steuerlich nicht abzugsfähigen Managementgehältern zusammen. Darüber hinaus führen steuerfreie Veräußerungen als Sondereffekt im laufenden Jahr zu dem ausgewiesenen Ertrag.

Im Geschäftsjahr 2004/05 schlossen sich die österreichischen Unternehmen von CPI Europe (exklusive S IMMO) zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammen. Als Gruppenträger fungiert die CPI Europe AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Die Gruppenmitglieder haben im Fall eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger i. H. v. 23% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Fall von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust zu Zwecken der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an den Gruppenträger. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unterbleibt.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträger fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträger zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagenvertrag der CPI Europe AG Unternehmensgruppe; sie ist seit dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

In der S IMMO Gruppe bestand bislang ebenso eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträger. Diese wurde im Geschäftsjahr 2023 in die Unternehmensgruppe von CPI Europe integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der CPI Europe AG und den Gesellschaften der S IMMO abgeschlossenen Steuerumlagevereinbarung bildet die S IMMO AG mit ihren Tochtergesellschaften hinsichtlich der Steuerumlage einen eigenen Verrechnungskreis. Die S IMMO AG hat im Fall eines positiven Ergebnisses des Steuerumlagenverrechnungskreises eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger i. H. v. 20% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Die Gruppenmitglieder der S IMMO haben im Fall eines eigenen positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die S IMMO AG i. H. v. 23% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der S IMMO Gruppenmitglieder wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. desselben Gruppenmitglieds der S IMMO zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste

verrechnet, entfällt insofern eine Zahlung der S IMMO AG an den Gruppenträger bzw. des Gruppenmitglieds der S IMMO an die S IMMO AG. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an die S IMMO AG bzw. von der S IMMO AG an das Gruppenmitglied der S IMMO unterbleibt.

5.12 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschafter der CPI Europe AG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2025	2024
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	137.974.126	137.974.126
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	137.974.126	137.974.126
Konzernergebnis - Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG in EUR	514.000.000	133.656.000
Konzernergebnis - Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG in EUR (verwässert)	514.000.000	133.656.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,73	0,97
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3,73	0,97

Im Geschäftsjahr 2025 ergaben sich wie im Vorjahr keine Verwässerungseffekte. Bei der Berechnung der Aktienzahl waren zum 31. Dezember 2025 eigene Aktien im Ausmaß von 695.585 Stück (31. Dezember 2024: 695.585 Stück) zu berücksichtigen.

6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung von CPI Europe zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellt. Erhaltene Zinsen und Dividenden werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Fonds der liquiden Mittel setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Liquide Mittel (siehe 4.9)	308.390	527.360
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.8)	11.579	4.322
Liquide Mittel	319.969	531.682

Die Umrechnung von Cashflows in Fremdwährung erfolgt zum gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs der jeweiligen Landeswährung in jedem Quartal. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen diesem Kurs und dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag werden im Posten „Währungsdifferenzen“ erfasst.

In der Position „Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen“ wurden die Abschreibungen gemäß IAS 16 i. H. v. EUR 13,5 Mio. und das Abgangsergebnis aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihe i. H. v. EUR -3,7 Mio. (siehe 4.11) vom Ergebnis vor Ertragsteuern abgezogen. Darüber hinaus wurden erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten FVPL von EUR -1,0 Mio. in den Cashflow aus Investitionstätigkeiten umgegliedert.

Die Verbindlichkeiten i. H. v. EUR 2,8 Mio. aus den Erwerben von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen im Jahr 2024 wurden im Jahr 2025 vollständig beglichen. Im Jahr 2024 waren diese unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die im laufenden Jahr neu entstandenen Verbindlichkeiten aus den Erwerben von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen belaufen sich auf EUR 4,7 Mio. und werden als Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf) ausgewiesen.

Die Zeile „Unternehmenszusammenschüsse nach IFRS 3“ stellt die Auszahlung für den Erwerb von CPI BYTY dar (siehe 2.3.1).

Die Überleitung der Finanzverbindlichkeiten und Derivate vom 1. Jänner 2025 auf 31. Dezember 2025 stellt sich, unter Berücksichtigung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit, wie folgt dar:

Werte in TEUR	Finanzverbindlichkeiten				Derivate	Gesamt
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten		
Stand zum 1. Jänner 2025	3.174.454	58.121	730.760	367.654	-65.171	4.265.818
Zinsausgleichszahlung					23.495	23.495
Rückzahlung von ausgegebenen Anleihen			-140.306			-140.306
Gezahlte Zinsen	-135.344	-1.004	-18.393	-12.448		-167.189
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	326.859					326.859
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten	-268.610			-2.010		-270.620
Rückzahlung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		-5.153				-5.153
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				-359.513		-359.513
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-77.095	-6.157	-158.699	-373.971	23.495	-592.428
Änderungen, die sich aus dem Erwerb oder Verlust der Kontrolle über Tochtergesellschaften oder andere Unternehmen ergeben	-28.279					-28.279
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen	33	221			879	1.134
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes					8.161	8.161
Sonstige Veränderungen	6.848	-2.696	-5.184	97	-34	-969
Zinsaufwendungen	136.147	2.809	30.294	6.219		175.469
Zinsabgrenzungen					-23.888	-23.888
Neue Leasingverträge		33.452				33.452
Offene Kaufpreisverbindlichkeit aus Unternehmenszusammenschluss				250.000		250.000
Umgegliedert in zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-162.297	-32.594			4.780	-190.111
Summe der passivseitigen sonstigen Veränderungen	-47.548	1.192	25.110	256.317	-10.102	224.968
Stand zum 31. Dezember 2025	3.049.811	53.156	597.170	250.000	-51.779	3.898.358

Werte in TEUR	Finanzverbindlichkeiten				Derivate	Gesamt
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten		
Stand zum 1. Jänner 2024	3.296.541	61.882	820.539	104.569	-121.984	4.161.548
Zinsausgleichszahlung					74.518	74.518
Rückzahlung von ausgegebenen Anleihen			-100.000			-100.000
Gezahlte Zinsen	-184.643	-343	-19.667	-2.563		-207.216
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	349.450			76.041		425.491
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten	-381.201			-178.600	8.623	-551.178
Rückzahlung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		-3.235				-3.235
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				-140.584		-140.584
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-216.394	-3.578	-119.667	-245.706	83.141	-502.204
Änderungen, die sich aus dem Erwerb oder Verlust der Kontrolle über Tochtergesellschaften oder andere Unternehmen ergeben	-96.915				-16.812	-113.727
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen	-1.062	460			-633	-1.235
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes					60.731	60.731
Sonstige Veränderungen	17.216	-4.210			3.524	16.530
Zinsaufwendungen	175.068	2.232	29.888	8.792		215.979
Zinsabgrenzungen					-73.139	-73.139
Neue Leasingverträge		1.335				1.335
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				500.000		500.000
Summe der passivseitigen sonstigen Veränderungen	94.307	-183	29.888	508.792	-26.329	606.474
Stand zum 31. Dezember 2024	3.174.454	58.121	730.760	367.654	-65.171	4.265.818

7. Sonstige Angaben

7.1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente von CPI Europe umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Anleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die auf der Aktivseite bilanzierten nicht-derivativen Finanzinstrumente werden entweder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem operativen Geschäft eingesetzt und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (siehe 7.2.5).

7.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und unterscheidet sich in der Regel von den Bewertungskategorien für Finanzinstrumente nach IFRS 9.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für CPI Europe wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente zu einer Klasse zusammengefasst. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen und sonstige Forderungen (inklusive gesperrter liquider Mittel), Derivate, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IFRS 9. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IFRS 9 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

Aktiva	FVOCI	FVPL				Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Werte in TEUR	Eigenkapital- instrumente	Verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2025	31.12.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	69.076	0	0	69.076	69.076
Finanzierungsforderungen	0	0	17.846	0	0	17.846	17.846
Sonstige Forderungen	0	0	119.258	0	6.130	125.388	125.388
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	206.180	0	6.130	212.310	212.310
Derivate	0	63.727	0	0	0	63.727	63.727
Wertpapiere und Beteiligungen	5.622	8.517	0	0	0	14.139	14.139
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.622	72.244	0	0	0	77.866	77.866
Liquide Mittel	0	0	0	308.390	0	308.390	308.390
Summe Aktiva	5.622	72.244	206.180	308.390	6.130	598.566	598.566

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Verpflichtend	AC	Non-FI		
Werte in TEUR				31.12.2025	31.12.2025
Anleihen	0	597.170	0	597.170	598.335
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	3.049.811	0	3.049.811	3.031.270
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	0	303.156	0	303.156	301.472
Finanzverbindlichkeiten	0	3.950.137	0	3.950.137	3.931.077
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	83.449	0	83.449	83.449
Derivate	11.948	0	0	11.948	11.948
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	79.374	73.746	153.120	153.120
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.948	162.823	73.746	248.517	248.517
Summe Passiva	11.948	4.112.960	73.746	4.198.654	4.179.594

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte
FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
Non-FI: Nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Aktiva	FVOCI		FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Eigenkapital- instrumente	Verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI		
Werte in TEUR			AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2024	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	77.740	0	0	77.740	77.740
Finanzierungsforderungen	0	0	3.652	0	0	3.652	3.652
Sonstige Forderungen	0	0	109.848	0	11.769	121.617	121.617
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	191.240	0	11.769	203.009	203.009
Derivate	0	84.144	0	0	0	84.144	84.144
Wertpapiere und Beteiligungen	6.107	8.209	0	0	0	14.316	14.316
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.107	92.353	0	0	0	98.460	98.460
Liquide Mittel	0	0	0	527.360	0	527.360	527.360
Summe Aktiva	6.107	92.353	191.240	527.360	11.769	828.829	828.829

Passiva	FVPL			Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Verpflichtend	AC	Non-FI		
Werte in TEUR				31.12.2024	31.12.2024
Anleihen	0	730.760	0	730.760	714.019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	3.174.455	0	3.174.455	3.168.616
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	0	425.776	0	425.776	404.341
Finanzverbindlichkeiten	0	4.330.991	0	4.330.991	4.286.976
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	95.776	0	95.776	95.776
Derivate	18.972	0	0	18.972	18.972
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	116.219	91.437	207.656	207.656
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.972	211.995	91.437	322.404	322.404
Summe Passiva	18.972	4.542.986	91.437	4.653.395	4.609.380

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte
FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
Non-FI: Nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe 7.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert in aller Regel annähernd dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen und sonstigen Forderungen entspricht ebenfalls in aller Regel annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits entsprechend wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 31. Dezember 2025 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergeben.

Diskontierungssätze ab	2025	
	Min	Max
01.01.2026	3,581%	5,081%
01.01.2027	3,667%	5,167%
01.01.2028	3,693%	5,193%
01.01.2029	3,792%	5,292%
01.01.2030	3,897%	5,397%
01.01.2031	3,987%	5,487%
01.01.2032	4,070%	5,570%
01.01.2033	4,149%	5,649%
01.01.2034	4,223%	5,723%
01.01.2035	4,294%	5,794%
01.01.2036	4,358%	5,858%
01.01.2037	4,417%	5,917%

Der beizulegende Zeitwert für die Anleihen ergibt sich aus dem Börsenkurs oder dem Barwert der künftigen Zins- und Tilgungszahlungen im Fall von nicht aktiven Märkten, jener der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht im Fall von Finanzverbindlichkeiten dem Barwert, sonst dem Buchwert.

7.1.2 Nettogewinne und -verluste

Die Nettogewinne und -verluste, die gemäß IFRS 7 für die nach IFRS 9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten darzustellen sind, setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2025
				Nettogewinn/-verlust
FVOCI	-486	0	347	-139
davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	0	347	347
davon designiert und im sonstigen Ergebnis erfasst	-486	0	0	-486
FA-FVPL	-8.161	0	1.744	-6.417
davon verpflichtend	-8.161	0	1.744	-6.417
FA-AC	0	0	-2.536	-2.536
FL-AC	0	3.732	344	4.076

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte
 FA-FVPL/FL-FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
 FA-AC/FL-AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2024			
	Fair-Value-Bewertung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
FVOCI	-2.558	0	425	-2.133
davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	0	425	425
davon im sonstigen Ergebnis erfasst	-2.558	0	0	-2.558
FA-FVPL	-60.620	0	525	-60.095
davon verpflichtend	-60.620	0	525	-60.095
FA-AC	0	0	-1.477	-1.477
FL-FVPL	-24	0	0	-24
davon verpflichtend	-24	0	0	-24
FL-AC	0	0	-2.407	-2.407

FVOCI: Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte
FA-FVPL/FL-FVPL: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
FA-AC/FL-AC: Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.10.

7.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

- Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z. B. als Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- Stufe 3: Sofern Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren, signifikant für die Bewertung sind.

Werte in TEUR	31.12.2025			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Beteiligungen	-	-	5.622	5.622
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Derivative Finanzinstrumente	-	63.727	-	63.727
Wertpapiere und Beteiligungen	8.517	-	-	8.517
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente	-	11.948	-	11.948

Werte in TEUR	31.12.2024			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Beteiligungen	-	-	6.107	6.107
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Derivative Finanzinstrumente	-	84.144	-	84.144
Wertpapiere und Beteiligungen	8.209	-	-	8.209
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente	-	18.972	-	18.972

CPI Europe berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Credit Value Adjustments (CVA) und Debt Value Adjustments (DVA) werden seit dem 3. Quartal 2025 wegen Unwesentlichkeit nicht mehr berücksichtigt. Insgesamt sind die Derivate somit der Stufe 2 in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen.

7.1.4 Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Fall einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Management-Verträgen etc.)
- Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- Wechsel
- Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und hängen vom Volumen, von der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit ab.

Für Fremdfinanzierungen i. H. v. EUR 3.108,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.190,0 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 6.633,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 6.508,2 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 war keine von den in Bau befindlichen Immobilien als Sicherheit verpfändet.

Für Immobilienfinanzierungen von CPI Europe dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 52 Fällen (31. Dezember 2024: 70 Fälle) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Dabei handelt es sich in der Regel um Belastungs- und Veräußerungsverbote der verpfändeten Anteile bzw. bedürfen Veräußerungen oder Belastungen einer Zustimmung des jeweiligen Gläubigers. Durch die Verpfändung der Anteile erhält der Gläubiger Zugriff zum gesamten Vermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten durch Freilassung dieser nach Zustimmung des Gläubigers.

Im Geschäftsjahr 2025 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren übernahm CPI Europe keine Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter.

7.2 Finanzielles Risikomanagement

7.2.1 Allgemeines

CPI Europe hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Vorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und

dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert CPI Europe zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

CPI Europe ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

7.2.2 Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner von CPI Europe seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den Buchwerten der auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. CPI Europe arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist CPI Europe dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Development laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Sofern bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung von Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahenten- und Konzentrationsrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten. Dabei werden auch Banken einer Bankengruppe aggregiert betrachtet und mit einer gemeinsamen Ausfallwahrscheinlichkeit beurteilt. Die Forderungen werden addiert und stehen entsprechenden Limiten gegenüber.

Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn nicht erwartet wird, dass der Schuldner seinen Verpflichtungen in voller Höhe nachkommt. Eine Abschreibung (Ausbuchung) der Forderung wird dann vorgenommen, wenn die Forderung mehr als 365 Tage überfällig ist und keine Einbringungsmaßnahmen mehr erfolgen oder die Forderung zur Gänze als uneinbringlich angesehen wird, auch wenn sie noch nicht länger als ein Jahr überfällig ist.

Die finanziellen Forderungen werden bei CPI Europe nach folgenden Klassen von Finanzinstrumenten eingeteilt:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Finanzierungsforderungen
- Sonstige Forderungen

Im Folgenden werden eine zusammenfassende Darstellung der zum Bilanzstichtag für die jeweiligen Forderungskategorien bestehenden Bruttoforderungen, die gebuchten Wertminderungen und die sich daraus ergebenden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

Werte in TEUR	2025			2024		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	85.069	-15.993	69.076	96.680	-18.940	77.740
Finanzierungsforderungen	21.681	-3.835	17.846	7.487	-3.835	3.652
Sonstige Forderungen	119.446	-188	119.258	110.296	-448	109.848
Summe	226.196	-20.016	206.180	214.463	-23.223	191.240

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	2025	2024
Anfangsbestand zum 1. Jänner	-18.940	-19.098
Währungsänderungen	-102	-142
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	-1.748	0
Ausbuchung	5.363	1.604
Wertminderungen	-3.302	-1.455
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	2.736	151
Endbestand zum 31. Dezember	-15.993	-18.940

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bei CPI Europe umfassen vor allem Mietforderungen und Betriebskostenforderungen. Zur Berechnung der Wertminderung wird für alle diese Forderungen das vereinfachte Verfahren gemäß IFRS 9.5.5.15 angewendet, wonach sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch in den Folgeperioden eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen ist. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich für Mietforderungen, die Forderungen aus Leasingverhältnissen darstellen, aus der Anwendung des Wahlrechts. Die restlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und enthalten keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich damit zwingend.

Wertminderungen werden einerseits anhand von historischen Erfahrungen, basierend auf Überfälligkeitstagen, vorgenommen, andererseits fließen auch spezifischere Informationen über erwartete Rückflüsse oder zukunftsbezogene Annahmen in die Berechnung der Wertminderungen ein, wenn solche vorliegen und angenommen wird, dass diese die Höhe der Wertminderung beeinflussen.

Im Folgenden werden für die Miet- und Betriebskostenforderungen die Bruttoforderungen und Wertminderungen entsprechend ihrer Überfälligkeitsdauer zum 31. Dezember 2025 dargestellt sowie die durchschnittliche Wertminderung in Prozent in Relation zur durchschnittlichen Überfälligkeitsdauer für die Stichtage 31. Dezember 2021, 2022, 2023 und 2024:

Werte in TEUR	Bruttoforderung	Wertminderung	Wertminderung in %	Wertminderung in % Durchschnitt Vorjahre
Nicht fällig bis 90 Tage überfällig	68.334	-3.876	5,67%	4,17%
91-365 Tage überfällig	2.820	-706	25,02%	52,20%
Über 365 Tage überfällig	13.919	-11.412	81,98%	89,57%
Endbestand	85.074	-15.993		

Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Die Finanzierungsforderungen beinhalten eine Darlehensforderung gegenüber einem ehemaligen Tochterunternehmen (für weitere Details siehe Kapitel 2.5). Darüber hinaus umfassen die Finanzierungsforderungen hauptsächlich Finanzierungen von Objektgesellschaften, die durch Immobilien und Rückflüsse aus den Immobilien besichert sind, weshalb für diese im Wesentlichen keine Wertminderung einzustellen war. Die erfasste Wertberichtigung i. H. v. EUR 3,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3,8 Mio.) betrifft ausschließlich eine bereits zu 100% wertberichtigte Forderung.

Wertberichtigungen Sonstige Forderungen

Werte in TEUR	2025			2024		
	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust - beeinträchtigte Bonität	Gesamt	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust - beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Anfangsbestand zum 1. Jänner	-4	-444	-448	-4	-6.851	-6.855
Ausbuchung	4	260	264	0	6.404	6.404
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	-4	-4	0	3	3
Endbestand zum 31. Dezember	0	-188	-188	-4	-444	-448

Die größte Position der unter den sonstigen Forderungen ausgewiesenen Vermögenswerte machen die gesperrten liquiden Mittel aus. Für diese Guthaben bei Kreditinstituten besteht nur ein geringes Ausfallrisiko, wonach davon ausgegangen wird, dass sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Nach IFRS 9 wird daher der Forderungsverlust ermittelt, dessen Eintritt innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet wird. Für die restlichen sonstigen Forderungen war aufgrund von Besicherungen entweder keine Wertminderung zu bilden bzw. wurde eine Wertminderung aufgrund eines angenommenen Ausfallereignisses gebildet und somit in Höhe des über die Gesamtlaufzeit des Finanzinstruments erwarteten Verlusts.

7.2.3 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch sorgfältige Planung mit regelmäßigen Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden sowie die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt CPI Europe auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-value Ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden. Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt CPI Europe bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse (-)/Mittelzuflüsse (+) unter 1 Jahr	Mittelabflüsse (-)/Mittelzuflüsse (+) zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse (-)/Mittelzuflüsse (+) über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2025
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	-165.738	-489.523	0	-655.261	597.170
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-397.921	-2.878.954	-211.472	-3.488.347	3.049.811
Übrige	-121.748	-344.354	-5.496	-471.598	465.979
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	-685.407	-3.712.831	-216.968	-4.615.206	4.112.960
Positive derivative Finanzinstrumente	21.378	27.344	8.320	57.042	63.727
Negative derivative Finanzinstrumente	-5.127	-6.459	-110	-11.696	-11.948
Derivative Finanzinstrumente (Nettoposition)	16.251	20.885	8.210	45.346	51.779

Werte in TEUR	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) unter 1 Jahr	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse (-)/Mittelzu- flüsse (+) über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2024
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	-35.392	-739.903	-51.438	-826.733	730.760
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-349.823	-3.049.037	-221.827	-3.620.687	3.174.455
Übrige	-182.260	-482.770	-116.434	-781.464	637.771
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	-567.475	-4.271.710	-389.699	-5.228.884	4.542.986
Positive derivative Finanzinstrumente	32.613	55.837	8.621	97.071	84.144
Negative derivative Finanzinstrumente	-5.033	-12.982	-11	-18.026	-18.972
Derivative Finanzinstrumente (Nettoposition)	27.580	42.855	8.610	79.045	65.172

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group, Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von CPI Europe sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

Darüber hinaus verfügt CPI Europe zum 31. Dezember 2025 über eine revolvingende Kreditlinie (Revolving Credit Facility) i. H. v. EUR 400 Mio., die von der CPI Property Group zur Sicherstellung der Liquidität im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit gewährt wurde. Der Kreditvertrag hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2028 und sieht eine variable Verzinsung, die sich aus dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,3% p. a. ergibt. Zum Bilanzstichtag wurde die Kreditlinie nicht in Anspruch genommen.

7.2.4 Fremdwährungsrisiko

CPI Europe ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

Die einzelnen Konzernunternehmen erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Zum 31. Dezember 2025 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausschließlich in Euro. Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Währungen:

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
EUR	215.557	448.463
PLN	17.313	16.903
RON	40.610	29.732
HUF	8.422	10.004
CZK	19.633	13.164
RSD	6.855	9.061
Sonstige	0	33
Summe	308.390	527.360

7.2.5 Zinsänderungsrisiko

CPI Europe ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobiliemärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Fall von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. CPI Europe limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v. a. Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IFRS 9 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	654.526	790.892
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	3.295.611	3.540.099
Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten	3.950.137	4.330.991

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i. H. v. EUR 3.076,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.097,3 Mio.) durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert. Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale i. H. v. EUR 9,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 9,9 Mio.) sind durch Caps abgesichert.

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 31.12.2025 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz kleiner oder gleich 0,00%	Zins-Swap	151.394	1.844	2026
	Zins-Swap	192.587	4.162	2027
	Zins-Swap	308.215	14.909	2028
Anzahl der Derivate: 18		652.196	20.915	
Zinssatz größer 0,00% bis 1,00%	Zins-Swap	121.388	1.284	2026
	Zins-Swap	26.887	473	2027
	Zins-Swap	90.079	4.504	2028
	Zins-Swap	41.480	1.806	2029
	Zins-Swap	31.076	2.523	2030
	Zins-Swap	102.000	15.357	2034
Anzahl der Derivate: 12		412.910	25.947	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	499.983	259	2027
	Zins-Swap	389.909	-8.370	2028
	Zins-Swap	778.816	6.585	2029
	Zins-Swap	129.328	143	2030
	Zins-Swap	99.000	2.041	2032
	Zins-Swap	100.000	4.163	2033
	Zins-Swap	14.307	96	2034
Anzahl der Derivate: 73		2.011.343	4.917	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-CAP	9.931	0	2026
Anzahl der Derivate: 1		9.931	0	
Summe der Derivate: 104		3.086.380	51.779	

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

	Typ	Referenzwert 31.12.2024 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz kleiner oder gleich 0,00%	Zins-Swap	40.335	495	2025
	Zins-Swap	243.889	9.094	2026
	Zins-Swap	198.259	9.633	2027
	Zins-Swap	311.785	20.977	2028
Anzahl der Derivate: 22		794.268	40.199	
Zinssatz größer 0,00% bis 1,00%	Zins-Swap	25.000	198	2025
	Zins-Swap	126.058	2.714	2026
	Zins-Swap	29.029	841	2027
	Zins-Swap	102.678	6.655	2028
	Zins-Swap	45.207	2.306	2029
	Zins-Swap	33.326	2.759	2030
	Zins-Swap	106.800	14.623	2034
Anzahl der Derivate: 15		468.098	30.096	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	85.000	569	2025
	Zins-Swap	17.229	-209	2026
	Zins-Swap	543.102	-557	2027
	Zins-Swap	442.084	-11.975	2028
	Zins-Swap	544.170	5.213	2029
	Zins-Swap	103.400	227	2032
	Zins-Swap	100.000	1.599	2033
Anzahl der Derivate: 86		1.834.985	-5.133	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-CAP	9.931	10	2026
Anzahl der Derivate: 1		9.931	10	
Summe der Derivate: 124		3.107.282	65.172	

¹Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch bei der Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate. Es wird ein Anstieg bzw. ein Fallen des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate	Werte in TEUR	31.12.2025	Zinssatz	
			Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung		51.779	91.625	128.886
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung		51.779	14.098	-26.209

Sensitivität der Derivate

Werte in TEUR	31.12.2024	Zinssatz	
		Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	64.568	111.504	156.782
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung	64.568	16.978	-32.332

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung von Zinsderivaten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert, wie sich der Zinsaufwand inklusive Zinserträgen aus Derivaten 2025 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren bzw. niedrigeren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter konstant bleiben. Nicht berücksichtigt wurden Bewertungsänderungen von Zinsderivaten infolge von Marktzinsänderungen.

Werte in TEUR	2025	Zinssatz	
		Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	154.279	139.424	140.783
Zinsaufwand bei Zinssenkung	154.279	136.706	135.347

Sensitivität des Zinsaufwands

Werte in TEUR	2024	Zinssatz	
		Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	157.596	159.863	162.128
Zinsaufwand bei Zinssenkung	157.596	155.331	153.066

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe durch Zinsswaps abgesichert ist, ist das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, als gering zu beurteilen.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.11 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

7.2.6 Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements von CPI Europe ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (Net Tangible Asset, NTA) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der CPI Europe AG ausgeschüttet werden sollen.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital i. H. v. EUR 8.407,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 8.277,0 Mio.). CPI Europe wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 3,3% (2024: 3,2%).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV-Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Nettofinanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios (bestehend aus dem Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen, selbst genutzten Immobilien,

Immobilienvorräten und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen). Zum 31. Dezember 2025 betrug die LTV-Ratio 42,6% (31. Dezember 2024: 46,4%).

Berechnung Netto-LTV von CPI Europe

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Finanzverbindlichkeiten	3.950.137	4.330.989
Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten ¹	75.025	10.079
- Liquide Mittel	-308.390	-527.360
Buchwerte der Immobilien	8.724.879	8.220.612
Netto-LTV in %	42,6%	46,4%

¹Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Der Verschuldungsgrad (besichert und unbesichert) stellt wie der Zinsdeckungsgrad zudem eine Mindestkapitalanforderung externer Stakeholder dar. Im Geschäftsjahr konnten alle Anforderungen hinsichtlich Financial Covenants erfüllt werden. Die bei den Finanzverbindlichkeiten bestehenden Financial Covenants sind in Kapitel 4.11 dargestellt.

7.3 Finanzielle Verpflichtungen

7.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist.

Die in der Bilanz von CPI Europe nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2024 war in Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i. H. v. EUR 97,8 Mio. eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkte. Das betreffende Tochterunternehmen wurde weiterhin beherrscht und vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen. Im März 2025 wurde die einstweilige Verfügung aufgrund positiver erstinstanzlicher Entscheidung aufgehoben. Darüber hinaus können in einzelnen Ländern Osteuropas (z. B. in Rumänien) Rechtsunsicherheiten betreffend Grundeigentumsverhältnissen bestehen.

Gemäß IFRIC 23 bewertet CPI Europe alle ertragsteuerlichen Positionen unter Berücksichtigung vorhandener Unsicherheiten. Dabei werden Steuerforderungen und -verbindlichkeiten basierend auf Szenarioanalysen sowie anhand der Einschätzung der betrauten Steuerberater und Rechtsanwälte bilanziert und auf Basis dessen konkludiert, dass die bilanzierten Risiken in ausreichender Form berücksichtigt sind. Zum Bilanzstichtag bestehen potenziell einbringbare Steuerguthaben aus anhängigen Verfahren in Deutschland i. H. v. insgesamt EUR 5,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 5,0 Mio.), die nicht als Forderung angesetzt wurden. In diesem Zusammenhang erfolgte in 2025 für einen Teilbereich des Verfahrens eine Rückerstattung auf Basis eines positiven Gerichtsurteils i. H. v. EUR 5,7 Mio. Dieser Betrag war zum 31. Dezember 2024 bereits als Forderung in der Bilanz angesetzt. Ein zum 31. Dezember 2024 offenes Verfahren hinsichtlich der ertragsteuerlichen Behandlung eines Sachverhaltes in Polen i. H. v. EUR 7,9 Mio. wurde in 2025 zu Ungunsten von CPI Europe abgeschlossen. CPI Europe erwägt in diesem Zusammenhang eine Fortsetzung des Verfahrens. Nach der Analyse wird weiterhin davon ausgegangen, dass die zuständigen Gerichte die bestehenden Unsicherheiten zugunsten der Abgabepflichtigen entscheiden werden und die durch die Finanzbehörden getätigten Feststellungen aufheben werden. Da die Würdigung durch steuerliche Behörden und Gerichte im In- und Ausland nicht einfach vorherzusehen ist und eine Rückführung bereits geleisteter Zahlungen als nicht hinreichend sicher für den Ansatz einer Eventualforderung beurteilt werden kann, werden diese zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

7.3.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung bzw. zum Erwerb von Immobilien dargestellt:

Werte in TEUR	2025	2024
Offene Baukosten	6.039	22.488
Instandhaltungsbestellungen	3.228	2.835
Summe	9.267	25.323

7.4 Offene Rechtsstreitigkeiten

Bei CPI Europe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

Die Tochtergesellschaften der S IMMO AG, die S IMMO Germany GmbH sowie die SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sämtliche Anteile an der SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH veräußert. Der Anteilskaufvertrag wurde am 31. März 2023 vollgezogen. Gegen den Stichtagsabschluss und die finale Kaufpreisberechnung hat der Käufer Widerspruch eingelegt, woraufhin die Verkäufergesellschaften am 10. Oktober 2023 das im Anteilskaufvertrag vorgesehene Schiedsgutachterverfahren eingeleitet haben. Das Schiedsgerichtsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen und der Ausgang dieses Verfahrens kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden, jedoch hält die S IMMO die Einwendungen des Käufers für unbegründet und es sind keine wesentlichen Umstände bekannt, die der Erfüllung der Forderungen aus dem Anteilskaufvertrag entgegenstehen würden. Zum 31. Dezember 2025 bestand eine Bruttokaufpreisforderung i. H. v. EUR 6,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 6,8 Mio.).

7.5 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden (siehe 8.). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss auf CPI Europe verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der CPI Europe AG und der CPI Property Group sowie deren nahe Familienangehörige. Als nahestehendes Unternehmen wird auch die CPI Property Group als Mehrheitseigentümer verstanden. Die CPI Property Group erstellt einen Konzernabschluss für den größten Kreis an Unternehmen. Zum 31. Dezember 2025 stand die CPI Property Group gemäß den IFRS unter der Kontrolle der Vitek Trusts, deren Begünstigter Herr Radovan Vitek ist.

Die CPI Europe AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2025 geleisteten Beiträge siehe 7.5.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

Folgende Transaktionen wurden im Geschäftsjahr 2025 mit der CPI Property Group getätigt:

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Beziehungen mit der CPI Property Group		
Forderungen	1.952	12.064
Verbindlichkeiten	265.330	378.205
Werte in TEUR		
	2025	2024
Beziehungen mit der CPI Property Group		
Sonstige Erträge	4.792	5.113
Sonstige Aufwendungen	-57.979	-46.891
Zinsaufwendungen	-7.652	-8.829

Die CPI Europe AG hat mit der CPI Property Group S.A. einen Rahmenvertrag („Framework Service Agreement“) abgeschlossen, der die Erbringung von Asset-Management-Leistungen sowie administrativen Leistungen (Accounting, Tax, Controlling, HR, Legal, Financial, IT) durch die lokalen Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A. an die lokalen Immobiliengesellschaften der CPI Europe AG in einigen CEE-Ländern vorsieht. Die Details der Leistungserbringung sowie die Höhe der Service Fees wurden in Durchführungsverträgen zwischen den lokalen CPI-Managementgesellschaften sowie den lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der CPI Europe AG in Tschechien, Polen, Rumänien, der Slowakei, Ungarn, Serbien, Kroatien und Italien geregelt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2025 und 2024 Immobilientransaktionen mit der CPI Property Group abgeschlossen. Die Angaben zu diesen Transaktionen sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group enthalten ein langfristiges Darlehen i. H. v. EUR 250,0 Mio., das im 4. Quartal 2025 für den Erwerb der CPI Byty a.s. aufgenommen wurde. Die Erläuterungen dazu sind in Kapitel 4.11 zu finden.

Im September 2024 erfolgte der Kauf von Aktien der S IMMO AG von der CPI Property Group. Details dazu sind in Kapitel 2.4 enthalten. Das in diesem Zusammenhang zum 31. Dezember 2024 in den Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group enthaltene langfristige Darlehen i. H. v. EUR 365,6 Mio. (EUR 359,4 Mio. zuzüglich Zinsen) wurde im 3. Quartal 2025 zur Gänze vorzeitig getilgt. Die Erläuterungen dazu sind in Kapitel 4.11 zu finden.

Zusätzlich verfügt CPI Europe zum 31. Dezember 2025 über eine revolvingende Kreditlinie (Revolving Credit Facility) i. H. v. EUR 400 Mio., die von der CPI Property Group gewährt wurde (siehe 7.2.3.).

7.5.1 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Werte in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Aufwendungen	-76	0

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen CPI Europe und ihren Co-Investoren oft in einem von der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

7.5.2 Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der CPI Europe AG und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand

Pavel Měchura – Mitglied seit 16. Juni 2023

Vít Urbanec – Mitglied seit 24. Juli 2025

Zdeněk Havelka – Mitglied seit 24. Juli 2025

Radka Doehring – Mitglied bis 31. Juli 2025

Aufsichtsrat

Miroslava Greštiaková – Vorsitzende

Martin Matula – Stellvertreter der Vorsitzenden seit 29. Mai 2024

Iveta Krašovicová – Mitglied seit 29. Mai 2024

Matús Sura – Mitglied seit 29. Mai 2024

Vladislav Jirka – Mitglied seit 30. Jänner 2025

Matej Csenky – Mitglied seit 30. Jänner 2025

Vom Betriebsrat entsandte Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der CPI Europe AG entsandte nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat:

Philipp Amadeus Obermair – Mitglied seit 2014

Anton Weichselbaum – Mitglied seit 2023

Marika Hauser – Mitglied seit 1. Juli 2025

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Jänner 2025 wurde auf Vorschlag von CPIPG die Anzahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen von vier auf sechs erhöht. Vladislav Jirka und Matej Csenky wurden mit Wirkung ab Beendigung der außerordentlichen Hauptversammlung bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 (ordentliche Hauptversammlung 2027) beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt:

Werte in TEUR	2025			2024		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	397	1.676	2.073	241	1.463	1.704
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	75	75	-	86	86
Summe	397	1.751	2.148	241	1.549	1.790

Die kurzfristig fälligen Leistungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) als auch variable Bezüge (Bonifikationen).

Die in den Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgewiesenen Beträge betreffen die von CPI Europe an eine Pensionskasse geleisteten Beiträge. Die Pensionskassenbeiträge resultieren aus beitragsorientierten Pensionszusagen an die Vorstandsmitglieder, die an eine Pensionskasse ausgelagert wurden.

Darüber hinaus erhielten die Mitglieder des Vorstands von der S IMMO kurzfristig fällige Leistungen i. H. v. EUR 1,3 Mio. (2024: EUR 3,5 Mio.) und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses i. H. v. EUR 0,0 Mio. (2024: EUR 0,1 Mio.).

Die unter den kurzfristig fälligen Leistungen dargestellten Aufsichtsratsvergütungen werden periodengerecht erfasst. Die Auszahlung erfolgt jedoch erst nach der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder beschließt.

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden zum Bilanzstichtag 600 Aktien (31. Dezember 2024: 300 Aktien) gehalten.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gewährt. Es gibt auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

7.6 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die für das Geschäftsjahr 2025 angefallenen Aufwendungen für durch Ernst & Young Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 606,8 (2024: TEUR 711,6) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 127,3 (2024: TEUR 134,9) auf sonstige Bestätigungsleistungen und mit TEUR 69,8 (2024: TEUR 44,0) auf sonstige Leistungen.

7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebs GmbH & Co KG unterzeichnet. Das Closing erfolgte in mehreren Tranchen. Im Rahmen der ersten Tranche wurde die Hotelimmobilie der Gesellschaft verkauft (siehe 4.3). Das zweite Closing zum Verkauf des Hotelbetriebs mit einem Veräußerungspreis i. H. v. EUR 2,3 Mio. fand am 6. Februar 2026 statt.

Am 26. Februar 2026 fand das Closing des Erwerbs der restlichen 40% der Anteile an der IPD – International Property Development s.r.o. zu einem vorläufigen Kaufpreis i. H. v. EUR 10,9 Mio. statt.

Am 13. Jänner 2026 fand das Closing über die Veräußerung der Gesellschaft Jindrišká Building s.r.o. zu einem vorläufigen Kaufpreis i. H. v. EUR 29,2 Mio. statt.

8. Konzernunternehmen

Die nachfolgende, gemäß § 245a Abs. 1 UGB in Verbindung mit § 265 Abs. 2 UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen von CPI Europe. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen von CPI Europe AG enthalten. Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode mit „verkauft“, „liquidiert“ bzw. „verschmolzen“ gekennzeichnet.

Unternehmen	Land	Sitz	2025		2024	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Adama Adviso SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AKIM Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ALPHA REAL d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Andrássy Real Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Arena Corner Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Atom Centrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Átrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Bank-garázs Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Baudry Beta, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile A+B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile C+D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BC 99 Office Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
BUDA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
BudaPart Auratus Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Business Park West-Sofia EAD - In liquidation	BG	Sofia	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Cadca Property Development, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CD Property s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CEE Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CEE CZ Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	HU	Budapest	89,90%	V	89,90%	V
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CEE Property-Invest Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2025		2024	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Center Irodaház Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
City Market Dunakeszi Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
City Market Soroksár Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Contips Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPI BYTY, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI East, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Europe AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPI Europe Residential Holding, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n. a.
CPI Národný, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Office Business Center, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Office Prague, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retail Portfolio I, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retail Portfolio II, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retails ONE, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retails ROSA, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retails THREE, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
CPI Retails TWO, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Shopping MB, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CPI Shopping Teplice, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Daply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Duna Szálloda Zrt.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft	100,00%	V
E.I.A. eins Immobilieninvestitions-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	89,90%	V
Eastella Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EHL Gewerbeimmobilien GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Bewertung GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	49,00%	E-AS
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	49,00%	E-AS
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	49,00%	E-AS
EHL Wohnen GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	49,00%	E-AS
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Elona Projekt d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Equiem Holding Pty Ltd	AU	Melbourne	0,76%	NK	0,75%	NK
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Essence Garden Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
EUREDES Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EXPO BUSINESS PARK S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Farhan a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Fawna Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Futurum KH Shopping, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
GALVÁNIHO 2, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Anteil am Kapital	2025	Anteil am Kapital	2024
				Konsolidierungs- methode		Konsolidierungs- methode
GALVÁNIHO 4, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Galvániho Business Centrum, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Gateway Office Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ZEHN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
German Property Invest Immobilien GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Global Emerging Property Fund L.P.	GB	Jersey	25,00%	Fonds	25,00%	Fonds
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
HDC IMOB Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ikaruspark GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Float GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST (Silesia) Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Float Verwaltungs GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	92,70%	V	92,70%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Medienhafen GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services and Management d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2025		2024	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IPD – International Property Development, s.r.o.	SK	Bratislava	60,00%	E-GU	60,00%	E-GU
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
JAVO IMOBILIARE S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Komárno Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Larius International SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Levice Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Lucemburská 46, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
Marissa Omikrón, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Marissa Tau, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
Maros utca Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Merav Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Merav Finance BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Metropol Consult SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Michalovce Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
myhive offices Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
myhive offices SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Na Poříčí, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Nagymező Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Nergal Immobilienverwertungs GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
Nergal Immobilienverwertungs GmbH E58 & Co KG	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
Nergal Immobilienverwertungs GmbH M3 & Co KG	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Niksen Investment d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	0,00%	n. a.
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
OC Spektrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
OIY Czech, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Palmovka Offices s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Pankrác House, s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	0,00%	n. a.
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	AT	Wien	91,42%	V	91,42%	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Polus a.s.	SK	Bratislava	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti Cluj	100,00%	V	100,00%	V
Považská Bystrica Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Prievidza Property Development, a.s.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Projekt RDSF GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
QBC Management und Beteiligungen GmbH	AT	Wien	35,00%	E-AS	35,00%	E-AS
Radom Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2025		2024	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
REGA Property Invest s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Rembertów Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Retail Park Four d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO APM Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	0,00%	n. a.
S IMMO APM ROMANIA S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Berlin Finance GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Berlin I GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Berlin V GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Beteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Croatia d.o.o.	HR	Zagreb	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
S IMMO Germany GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Group Finance GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Property Acht GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Eins GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Property Fünf GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Property Invest GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
S IMMO Property Sechs GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Property Sieben GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Property Vier GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Berlin VI GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Property Elf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Neun GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
S IMMO Property Zehn GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S IMMO Property Zwölf GmbH	AT	Wien	89,90%	V	89,90%	V
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SaW II Beteiligungs GmbH	AT	Wien	26,00%	NK	26,00%	NK
SBF Development Praha, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SC Czech AGL s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SC Czech AHG, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sharespace Sp. z o.o.	PL	Warschau	20,00%	NK	20,00%	NK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	85,32%	V
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,67%	V
SIAG Multipurpose Center, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SIAG Property I GmbH	DE	Berlin	89,90%	V	89,90%	V
SIAG Property II GmbH	DE	Berlin	0,00%	Verschmolzen	89,90%	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2025		2024	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPORADICUS GmbH & Co KG ¹	AT	Wien	0,00%	n. a.	0,00%	n. a.
STOP SHOP CZ, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP Development d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Italia S.R.L.	IT	Bolzano	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Poland Sp.z.o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP SERBIA d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft	20,00%	E-AS
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Tarnów Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Trebišov Property Development, s.r.o.	SK	Ružomberok	100,00%	V	100,00%	V
Trinec Property Development, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Vantage Park Alpha Holding S.à.r.l. & Co. KG ¹	DE	Osnabrück	0,00%	n. a.	0,00%	n. a.
Vantage Park Alpha Immobilien S.à.r.l. & Co. KG ¹	DE	Osnabrück	0,00%	n. a.	0,00%	n. a.
Vantage Park Beta Holding S.à.r.l. & Co. KG ¹	DE	Osnabrück	0,00%	n. a.	0,00%	n. a.
Vantage Park Beta Immobilien S.à.r.l. & Co. KG ¹	DE	Osnabrück	0,00%	n. a.	0,00%	n. a.
Vantage Park GP S.à r.l. ¹	LUX	Luxemburg	0,00%	n. a.	0,00%	n. a.
Ventilatorul Real Estate SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
VIVO! Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Warsaw Spire Tower Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Zamosc Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Zamosc Sadowa Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ZET.office, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

¹Erst- und Entkonsolidierung in 2025

9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der CPI Europe AG am 27. März 2026 aufgestellt, und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 27. März 2026

Der Vorstand der CPI Europe AG

A handwritten signature in black ink, consisting of a tall vertical stroke on the left, a horizontal stroke, and a large loop on the right.

Pavel Měchura

A handwritten signature in black ink, featuring several thick, vertical strokes on the left and a horizontal stroke on the right.

Vít Urbanec

A handwritten signature in black ink, with a vertical stroke on the left, a horizontal stroke, and a large, curved stroke on the right.

Zdeněk Havelka

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

CPI Europe AG, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung des Immobilienvermögens

Risiko

Die CPI Europe AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Immobilienvermögen in Höhe von EUR 8.302,5 Mio. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 ein positives „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten“ von EUR 212,7 Mio. erfasst.

Das Immobilienvermögen wird basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung des Immobilienvermögens unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung dieser Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Immobilienvermögens haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "4.1 Immobilienvermögen" und "5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerten" im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

Bilanzierung und Bewertung der erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen des Erwerbs der CPI Byty a.s. von einem nahestehenden Unternehmen

Risiko

Am 21. November 2025 erwarb CPI Europe 100% der Anteile an der Immobiliengesellschaft CPI BYTY a.s. von der CPI Property Group. Bei der CPI Property Group handelt es sich um ein nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24. Die Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt betrug EUR 606,1 Mio. Unter der Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens in Höhe von EUR 726,0 Mio. ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 119,9 Mio. Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden wurden jeweils nach IFRS 3 zum beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt angesetzt.

Der Kaufpreis für den Erwerb der CPI BYTY a.s. wird dabei wesentlich von dem durch einen externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwert beeinflusst. Zum Zwecke der Würdigung der Marktüblichkeit der beizulegenden Zeitwerte der übernommen Immobilienwerte hat die CPI Europe AG weitere externe unabhängige Sachverständige beauftragt.

Die Bilanzierung und Bewertung des übernommenen Nettovermögens ist komplex und bedarf einer Reihe von ermessensbehafteten Entscheidungen und Annahmen. Dies betrifft insbesondere die Beurteilung, ob die Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebes nach IFRS 3 darstellt oder als Erwerb von

Vermögenswerten zu erfassen ist. Die dem Kaufpreis zugrundeliegenden Immobilienwerte sind von wesentlichen Annahmen und Schätzungen abhängig.

Es besteht das Risiko, dass der Unternehmenszusammenschluss nicht nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert wird.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "2.3 Erwerb von Tochterunternehmen" und "7.5 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen" im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen hinterfragt und unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der relevanten Verträge und Unterlagen, um ein Verständnis über die wesentlichen Rahmenbedingungen und Konditionen zu gewinnen sowie Beurteilung, ob die Transaktionen nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert wurden.
- Beurteilung, ob die Transaktion einen Erwerb eines Geschäftsbetriebes nach IFRS 3 darstellt.
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beigezogenen externen Sachverständigen
- Analyse und Würdigung der von externen Sachverständigen vorgenommenen Einschätzung der Marktüblichkeit der Ankaufstransaktion
- Kritische Würdigung der Wertveränderung der übernommenen Immobilienwerte zwischen dem Ankaufszeitpunkt und dem Bilanzstichtag
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten, sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit

der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der

Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB, und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 20. Mai 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. November 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Konzernabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 27. März 2026

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer
Wirtschaftsprüferin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss von CPI Europe ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht von CPI Europe den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CPI Europe AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 27. März 2026

Der Vorstand der CPI Europe AG



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

Finanzkalender 2026

25. April 2026	Nachweistichtag zur Teilnahme an der 33. ordentlichen Hauptversammlung
5. Mai 2026	33. ordentliche Hauptversammlung
8. Mai 2026	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
11. Mai 2026	Erwarteter Nachweistichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
12. Mai 2026	Erwarteter Dividendenzahltag
28. Mai 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2026
28. August 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2026
27. November 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2026

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

Fotos: CPI Europe/APA-Fotoservice/PAP-Wojciech Pacewicz (Cover), CPI Property Group, CPI Europe AG, Christian Redtenbacher, Martin Svoboda, Vlad Cupsa – Komiti Media, Christian Stemper, Klaus Vyhnalek

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud, inhouse produziert mit firesys (Seiten 16–291)

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden.

Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien von CPI Europe verbunden.

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

CPI Europe AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90

investor.relations@cpi-europe.com
www.cpi-europe.com