

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025.....	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	5
Anhang.....	6
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB	20
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025.....	21

Bilanz zum 31. Dezember 2025

		31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Markenrechte und Software		780.505,77	899
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremdem Grund	0,00		148
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	836.399,50		1.066
		836.399,50	1.213
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.059.726.711,51		3.841.574
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	239.402.448,67		243.802
3. Beteiligungen	1.000.000,00		1.850
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		1.001
5. Sonstige Ausleihungen	3.182.931,98		3.642
		4.304.312.791,42	4.091.869
		4.305.929.696,69	4.093.981
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		125.992,15	25
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	125.992,15		25
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		280.752.213,66	318.438
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	142.632.434,75		94.826
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	138.119.778,91		223.611
3. Sonstige Forderungen		13.079.163,73	5.494
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	13.079.145,73		5.494
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	18,00		0
		293.957.369,54	323.957
II. Guthaben bei Kreditinstituten			
1. Bankguthaben		68.130.741,14	52.752
		362.088.110,68	376.708
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.587.276,48	2.530
D. Aktive latente Steuern		32.975.842,00	32.976
		4.702.580.925,85	4.506.196

		31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital			
		137.974.126,00	137.974
Gezeichnetes Grundkapital	138.669.711,00		138.670
Nennbetrag eigene Anteile	-695.585,00		-696
II. Kapitalrücklagen			
1. Gebundene		841.763.008,81	841.763
2. Nicht gebundene		1.690.086.579,00	1.690.087
III. Gewinnrücklagen			
1. Rücklage eigene Anteile		695.585,00	696
IV. Bilanzgewinn			
davon Gewinnvortrag	475.541.269,55	851.791.104,53	475.541
		3.522.310.403,34	3.146.061
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		24.877.988,04	20.949
davon sonstige Steuerrückstellungen	24.877.988,04		20.949
2. Sonstige Rückstellungen		3.946.463,08	4.191
		28.824.451,12	25.140
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		108.786.923,96	239.070
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	586.923,96		1.270
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	108.200.000,00		237.800
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.612.117,13	752
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	5.612.117,13		752
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.036.621.895,93	1.091.068
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	357.729.547,81		276.482
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	678.892.348,12		814.586
4. Sonstige Verbindlichkeiten		425.134,37	4.104
davon aus Steuern	197.969,09		215
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	203.335,28		217
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	425.134,37		4.104
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		1.151.446.071,39	1.334.995
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	364.353.723,27		282.610
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	787.092.348,12		1.052.386
		4.702.580.925,85	4.506.196

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

		2025 EUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse		19.474.358,27	19.883
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		856,48	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		321.229,08	350
c) Übrige		8.664.296,19	19.558
		8.986.381,75	19.909
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-16.504,22	-6
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-12.633.717,16	-11.621
b) Soziale Aufwendungen		-3.908.769,41	-3.301
davon für Altersversorgung	-82.215,04		-63
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-806.396,33		-372
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.603.180,14		-2.366
		-16.542.486,57	-14.922
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-785.889,54	-719
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-508.997,09	-185
b) Übrige		-32.797.528,28	-23.434
		-33.306.525,37	-23.618
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		-22.190.665,68	527
8. Erträge aus Beteiligungen		461.037.257,21	145.710
davon aus verbundenen Unternehmen	459.650.210,26		142.715
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens		10.645.508,05	15.387
davon aus verbundenen Unternehmen	10.120.879,75		14.940
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.154.613,10	20.851
davon aus verbundenen Unternehmen	10.865.868,72		16.881
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		154.531.071,84	37.002
davon aus verbundenen Unternehmen	148.381.071,84		37.002
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-207.360.371,47	-20.693
davon Abschreibungen	-207.360.371,47		-20.693
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-207.360.371,47		-20.693
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-59.495.408,60	-53.890
davon betreffend verbundene Unternehmen	-53.897.214,60		-47.199
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)		377.512.670,13	144.367
15. Ergebnis vor Steuern		355.322.004,45	144.893
16. Steuern vom Einkommen		20.927.830,53	25.667
davon latente Steuern	0,00		-14.562
davon Erträge aus Steuergutschriften	27.307.482,74		45.181
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		376.249.834,98	170.560
18. Gewinnvortrag Vorjahr		475.541.269,55	304.981
19. Bilanzgewinn		851.791.104,53	475.541

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der CPI Europe AG zum 31. Dezember 2025 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der CPI Europe AG umfasst den Zeitraum von 1. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025.

Aussagen zu CPI Europe beziehen sich auf den CPI Europe-Konzern. Die Gesellschaft ist gemäß § 189a Z 6 UGB Mutterunternehmen des CPI Europe-Konzerns. Die CPI Property Group (CPIPG), mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Seit Mai 2022 ist die CPIPG Mehrheitseigentümer.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 Abs. 2 UGB in EUR 1.000.

Von der Ermächtigung des § 223 Abs. 4 UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

Die Abschreibung der Zugänge und Abgänge des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden gemäß § 204 Abs. 1a UGB im Jahr ihrer Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven (abzüglich Steuerlatenzen) aus den einzelnen Immobilien, bewertet zum beizulegenden Zeitwert, ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit für jede Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter CPI Europe AG wider. Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

Die Forderungen wurden mit Nennwerten, abzüglich allfällig erforderlicher Wertberichtigungen, bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft, analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital bewertet zum beizulegenden Zeitwert vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Gruppenbesteuerung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Sämtliche Geschäftsfälle in ausländischer Währung wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes in Höhe von 23% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75%ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der aktuellen Planrechnung der Gesellschaft lagen ausreichend substantielle Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass zum 31. Dezember 2025, wie auch im Vorjahr, die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen in Anspruch genommen wurde.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem im Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände	3–10
Sachanlagen	2–10

Im folgenden Absatz werden die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen beschrieben:

Die wesentlichsten Posten unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen einerseits die Beteiligung an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH mit einem Buchwert von EUR 1.251.213.000,00 (31. Dezember 2024: TEUR 1.251.213) sowie andererseits die Beteiligung an der S IMMO AG mit einem Buchwert von EUR 1.111.363.470,00 (31. Dezember 2024: TEUR 1.294.171).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde an die GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH ein Zuschuss in Höhe von EUR 148,8 Mio. (2024: EUR 0 Mio.) geleistet. An die IMMOFINANZ Services Poland Sp. z o.o. sowie an die SC Czech AGL s.r.o. wurden im Berichtsjahr keine Zuschüsse geleistet (2024: EUR 74,2 Mio. bzw. EUR 3,2 Mio.).

Bei der Immofinanz Services Czech Republic, s.r.o. wurde im Geschäftsjahr eine Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 124.495.569,47 beschlossen. Die Kapitalherabsetzung erfolgte erfolgsneutral und führte zu einer entsprechenden Reduktion des Buchwerts der Beteiligung. Der zum Bilanzstichtag noch nicht ausbezahlte Betrag wurde als Forderung ausgewiesen.

Weiters wurden im Geschäftsjahr zwei neue Beteiligungen erworben. Dabei handelt es sich um den Erwerb von 100% der Anteile an der Niksen Investment d.o.o. zu einem Kaufpreis von EUR 3.422.877,00 sowie um den Erwerb von 100% der Anteile an der CPI Residential Holding, s.r.o. zu einem Kaufpreis von EUR 250.002.482,62.

Die Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR 207,4 Mio. und betrafen im Wesentlichen die 100%-Tochter IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 24,4 Mio. sowie die S IMMO AG in Höhe von EUR 182,9 Mio. Die außerplanmäßige Abschreibung auf die S IMMO AG resultierte aus der im Jahr 2025 erfolgten Dividendenausschüttung. Im Vorjahr betragen die Abschreibungen EUR 20,6 Mio.; diese entfielen hauptsächlich auf die IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH mit EUR 6,6 Mio. sowie auf IMMOFINANZ Services Poland Sp. z o.o. mit EUR 14,0 Mio.

Im Berichtsjahr wurden zudem Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 133,7 Mio. bei der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH sowie EUR 14,0 Mio. bei der Immofinanz Services Poland Sp. z o.o. vorgenommen.

Der wesentlichste Posten unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen betrifft die Ausleihung an die Warsaw Spire Tower Sp. z o.o. mit einem Buchwert von EUR 114.062.620,05 (31. Dezember 2024: TEUR 110.403). Die Zu- und Abgänge bei den Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich im Wesentlichen aus den laufenden, unterjährigen Tilgungen und Ziehungen.

Die Beteiligungen in Höhe von EUR 1.000.000,00 (31. Dezember 2024: TEUR 1.850) umfassen zwei Beteiligungen. Eine dieser Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen wurde im Geschäftsjahr 2025 veräußert.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens umfassen Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (31. Dezember 2024: TEUR 1.001).

Unter dem Posten Sonstige Ausleihungen ist ein Betrag von EUR 4.042.353,63 (31. Dezember 2024: TEUR 280) innerhalb eines Jahres fällig.

Umlaufvermögen

Forderungen

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen, jedoch nur nach Maßgabe der Liquidität des jeweiligen Schuldners eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	335.966.957,06	381.122
Wertberichtigungen zu Forderungen zu Direktdarlehen	-146.434.709,47	-128.477
Forderungen aus Leistungsverrechnung	15.352.405,10	20.566
Forderungen aus Steuerumlagen	27.200.693,59	45.105
Sonstige	48.666.867,38	122
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gesamt	280.752.213,66	318.438

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Unternehmensanleihe 2020–2027 zurückzuführen. Das Disagio für die begebene Unternehmensanleihe 2020–2027 wurde aktiviert und planmäßig über die Laufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2025 betrug das Disagio EUR 591.982,34 (31. Dezember 2024: TEUR 2.029).

Aktive latente Steuern

Der latente Steueranspruch aus dem Saldo der aktiven und passiven latenten Steuern betrug zum 31. Dezember 2025 EUR 32.975.842,00 (31. Dezember 2024: TEUR 32.976). Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag unter Zugrundelegung eines Körperschaftsteuersatzes von 23% gebildet (siehe Steuern vom Einkommen in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung).

Passiva

Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 138.669.711,00 ist in 138.669.711 Stückaktien aufgeteilt, von denen jede am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt ist.

Zum Bilanzstichtag betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 695.585 (31. Dezember 2024: 695.585).

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

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

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

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

Genehmigtes Kapital

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

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

Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital

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

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

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

Rückstellungen

Im Wesentlichen wurden sonstige Rückstellungen für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 0,6 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 2,3 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 2,2 Mio.) dotiert. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 gab es in der CPI Europe AG analog zum Vorjahr keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

Verbindlichkeiten

Unternehmensanleihe 2020–2027

Die CPI Europe AG begab am 8. Oktober 2020 eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Volumen von EUR 500,0 Mio. Die Laufzeit beträgt sieben Jahren und die Anleihe wird mit

2,50% p. a. fix verzinst. Zum 31. Dezember 2025 war die Unternehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 108,2 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 108,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 239,1 Mio.) aushaftend.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen großteils Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.036.621.895,93 (31. Dezember 2024: TEUR 1.091.068). Von den Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen haben EUR 0,00 (31. Dezember 2024: TEUR 21.797) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 197.969,09 (31. Dezember 2024: TEUR 215) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 203.335,28 (31. Dezember 2024: TEUR 217), die im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse

Die CPI Europe AG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die CPI Europe AG, dafür Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichend Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die CPI Europe AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die CPI Europe AG für sämtliche gegenüber der CPI Europe AG bestehende Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 240.707.401,62 (31. Dezember 2024: TEUR 477.765). Die CPI Europe AG hat Haftungen für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2024: TEUR 0) übernommen.

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
Garantien für Bankkredite	240.707.401,62	477.765
Sonstige Haftungsverhältnisse	0,00	0
Summe	240.707.401,62	477.765
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	240.707.401,62	477.765

Zusätzlich zu den oben genannten Haftungsverhältnissen hat die berichtende Gesellschaft eine Ausstattungsverpflichtung zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zeitlich begrenzt bis 30. September 2029 in unbegrenzter Höhe übernommen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren.

Die CPI Europe AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von der CPI Europe AG an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 13.781.938,11 (2024: TEUR 15.462) in Rechnung gestellt, da die CPI EUROPE AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 5.052.930,94 (2024: TEUR 19.380) sowie Erlösabgrenzungen aus Weiterverrechnungen in Höhe von EUR 3.586.227,87 (2024: TEUR 0) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen in Höhe von EUR 16.340.023,78 (2024: TEUR 10.399) vorgenommen. Diese betreffen zur Gänze Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (2024: TEUR 10.399).

Darüber hinaus umfasst diese Position insbesondere Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 3.207.813,27 (2024: TEUR 2.097), Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von EUR 859.924,96 (2024: TEUR 809), EDV-Kosten in Höhe von EUR 6.524.076,63 (2024: TEUR 3.038) sowie Werbeaufwendungen in Höhe von EUR 1.001.294,73 (2024: TEUR 931).

Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss von CPI Europe verwiesen (www.cpi-europe.com/de/investor-relations/finanzberichte).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2025 ein Betrag in Höhe von EUR 396.666,67 (31. Dezember 2024: TEUR 364) rückgestellt.

Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen werden im Wesentlichen die Dividende der S IMMO AG in Höhe von EUR 447.117.196,09 (2024: TEUR 125.715), der GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 12.533.014,17 (2024: TEUR 0) sowie der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 1.387.046,95 (2024: TEUR 2.995) ausgewiesen. Von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH wurden im Geschäftsjahr keine Dividenden vereinnahmt (2024: TEUR 17.000).

Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 12.096.891,26 (2024: TEUR 15.191). Von diesen Zinserträgen wurden im Geschäftsjahr EUR 1.976.011,51 (2024: TEUR 250) wertberichtet.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 17.336.359,57 (2024: TEUR 26.925). Davon wurden Zinserträge in Höhe von EUR 6.670.490,85 (2024: TEUR 10.044) wertberichtet.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

In den Erträgen aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen eine Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 147.716.797,00 (2024: TEUR 36.881) enthalten. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine 49%ige Beteiligung veräußert.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 207.353.432,37 (2024: TEUR 20.617) vorgenommen. Weitere Details sind den Erläuterungen zum Anlagevermögen im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ zu entnehmen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind insbesondere Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 53.897.214,60 (2024: TEUR 47.199) sowie Zinsaufwendungen aus Anleihen in Höhe von EUR 5.598.193,95 (2024: TEUR 6.692) enthalten.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
Körperschaftsteuer	-3.853.621,28	-9.924
Körperschaftsteuer Vorjahre	-186.909,73	3.597
Quellensteuer	-401.103,39	-604
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-2.061.061,98	-79
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	0
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	27.090.944,84	45.038
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	205.929,94	143
Latenter Steueraufwand	-1.331.289,68	-14.562
Latenter Steuerertrag	1.331.289,68	0
Kapitalertragssteuer Vorjahre	133.652,13	0
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	0,00	2.057
Summe	20.927.830,53	25.667

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-98.664,72	-96
Sachanlagevermögen	519.730,67	360
Beteiligungen	16.930,91	26
Eigene Anteile	6.456.412,91	11.612
Anleihen	344.419,86	1.125
Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung	7.238.829,63	13.027
Zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	136.134.396,10	130.346
Abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	0,00	0
Summe	143.373.225,73	143.373
davon 23% KöSt = Stand aktive latente Steuern	32.975.841,92	32.976

Sonstige Angaben

Angaben zu den Größenmerkmalen gemäß § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

Angaben zur Gruppenbesteuerung gemäß § 9 KStG

Im Geschäftsjahr 2004/05 schlossen sich die österreichischen Unternehmen von CPI Europe 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 in Höhe von 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 Steuerumlage 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.

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 in Höhe von 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 in Höhe von 23% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der Gruppenmitglieder der S IMMO wird dieser Verlust zu Zwecken der Steuerumlage 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.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 238 Z 12 UGB

Die Marktüblichkeit der Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird laufend dokumentiert und überwacht.

Mindestbesteuerung im Sinne des § 238 Z 3a UGB

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 Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. Sie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15% besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der CPI Europe AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die CPI Europe AG sowie die Konzerngesellschaften der CPI Europe den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der CPI Europe AG sowie der Konzerngesellschaften der CPI Europe.

Die CPI Europe AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20% von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die CPI Europe AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern, in denen die CPI Europe Gruppe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 1. Jänner 2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften von CPI Europe in Ungarn (9%), Zypern (12,5%), Kroatien (10% bzw. 18%), Polen (9% bzw. 19%) und Bulgarien (10%) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15% liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass die betroffenen EU-Länder eine nationale Ergänzungssteuer erheben werden.

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.

Die quantitativen Auswirkungen aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes werden derzeit noch evaluiert. Aufgrund der Komplexität der Ermittlung und der Tatsache, dass die erforderlichen Berichtsprozesse erst aufgebaut werden müssen, können die Auswirkungen derzeit noch nicht verlässlich geschätzt werden.

Der Anfall einer Ergänzungssteuer auf Ebene der CPI Europe AG im Wirtschaftsjahr 2025 wurde wie folgt geprüft:

Auf Basis des länderbezogenen Berichts (CbCR), erstellt von der CPI Property Group S.A., wurde in den einzelnen Jurisdiktionen unter Anwendung des sogenannten Jurisdictional-Blending-Approach geprüft ob und in welcher Höhe es zum Anfall einer Ergänzungssteuer in den einzelnen Jurisdiktionen kommen könnte, die von der CPI Europe AG als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft zu entrichten wäre.

Als Basis für die Analyse des Rückstellungsbedarfs zum 31. Dezember 2025 diente 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 in Ungarn und Kroatien beläuft sich der Rückstellungsbetrag basierend auf einer plausiblen Schätzung insgesamt auf EUR 1.279.470,47 (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB ebenso keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

Die steuerlichen Verlustvorträge der CPI Europe AG betragen per 31. Dezember 2025 EUR 2.587.414.518,14 (31. Dezember 2024: TEUR 2.689.149.453,00).

Außerdem verfügte die CPI Europe AG per 31. Dezember 2025 über steuerlich noch nicht geltend gemachte Siebentelabschreibungen in Höhe von EUR 6.481.058,11 (31. Dezember 2024: TEUR 11.640).

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	813.589,72	874
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	3.668.609,71	3.964

Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

	31.12.2025	31.12.2024
Angestellte	115	112
Gesamt	115	112

Nichtfinanzielle Erklärung

CPI Europe und ihre Tochterunternehmen sind gemäß § 243b. Abs. 7 UGB von der Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung befreit, da sie in die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der CPI Europe AG innerhalb des Konzernlageberichts einbezogen sind. Für alle nichtfinanziellen Angaben (inkl. jenen zur EU-Taxonomie) wird daher auf die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der CPI Europe Gruppe innerhalb des Konzernlageberichts verwiesen. Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde in Übereinstimmung mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt und erfüllt ebenso die Vorgaben des österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG).

Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31. Dezember 2025 über EUR 1,00) und stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungs- verwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2025	100%	1.260.868.906,41	EUR	65.604.239,32	EUR
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLA- GEN GMBH, Wien	31. Dezember 2024	100%	45.298.070,29	EUR	-6.614.978,13	EUR
IMMOEAST Acquisition & Mana- gement GmbH, Wien	31. Dezember 2024	100%	4.806.469,85	EUR	-17.996,85	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Bel- grad	31. Dezember 2024	100%	570.291,00	TRSD	-3.970,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2024	100%	536.314.079,97	PLN	-119.513.558,01	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2024	100%	81.295.439,00	THUF	3.629.037,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2024	99%	48.581.096,00	EUR	7.802,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2024	100%	8.880.704,00	TCZK	-15.962,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2024	99%	1.265.012.110,00	RON	-910.078,00	RON
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2024	100%	80.536,89	EUR	9.412,04	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2024	100%	3.315.182,00	TRSD	282.965,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2025	89%	546.864.865,73	EUR	65.013.941,15	EUR
SC Czech AGL s.r.o., Prag	31. Dezember 2024	100%	2.031.877,00	TCZK	-4.002,00	TCZK
Eastella Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	31. Dezember 2024	100%	8.507,45	EUR	-1.492,55	EUR
GENA NEUN Beteiligungsverwal- tung GmbH, Wien	31. Dezember 2024	100%	12.550.514,17	EUR	12.742.207,13	EUR
Niksen Investment doo, Belgrad	31. Dezember 2024	100%	39.739,00	TRSD	15.913,00	TRSD
CPI Residential Holding, s.r.o., Prag	31. Dezember 2024	100%	10,00	TCZK	0,00	TCZK

Die Aufgliederung stellte sich im Vorjahr wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungs- verwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2024	100%	1.195.264.667,09	EUR	8.183.654,77	EUR
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLA- GEN GMBH, Wien	31. Dezember 2023	100%	51.913.048,42	EUR	-108.112.077,66	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2024	49%	3.739.112,90	EUR	3.629.112,90	EUR
IMMOEAST Acquisition & Mana- gement GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	4.824.466,70	EUR	-72.467,33	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Bel- grad	31. Dezember 2023	100%	574.261,00	TRSD	-7.578,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2023	100%	337.301.877,98	PLN	-704.412,47	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2023	100%	77.666.402,00	THUF	-1.757.048,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2023	99%	52.504.778,00	EUR	-630.931,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2023	100%	8.730.066,00	TCZK	-184.900,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2023	99%	1.265.922.188,00	RON	-1.104.840,00	RON
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	71.124,85	EUR	13.070,97	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2023	100%	3.033.272,00	TRSD	345.701,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2024	89%	981.850.924,58	EUR	322.951.120,19	EUR
SC Czech AGL s.r.o., Prag	31. Dezember 2023	100%	1.933.026,00	TCZK	751,00	TCZK
Eastella Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	Gesellschaft 2024 gegründet	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.

Angaben über Organe

Vorstand

Pavel Měchura – Vorstand

Zdeněk Havelka – Vorstand seit 24. Juli 2025

Vít Urbanec, M.D. – Vorstand seit 24. Juli 2025

Radka Doehring – Vorstand bis 31. Juli 2025

Die Mitglieder des Vorstands bezogen im Geschäftsjahr 2025 Vergütungen in Höhe von EUR 1.676.486,06 (2024: TEUR 1.463). Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 17.879,51 (2024: TEUR 24) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 56.650,37 (2024: TEUR 63) geleistet.

Aufsichtsrat

Miroslava Greštiaková – Vorsitzende

Martin Matula – Stellvertreter der Vorsitzenden

Matjey Csenky – Mitglied seit 30. Jänner 2025

Vladislav Jirka – Mitglied seit 30. Jänner 2025

Iveta Krašovicová – Mitglied

Matuš Sura – Mitglied

Der Betriebsrat der CPI Europe AG entsandte nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat:

Philipp Amadeus Obermair – Mitglied

Anton Weichselbaum – Mitglied

Marika Hauser – Mitglied seit 1. Juli 2025

Ergebnisverwendung

Im Einklang mit unserer Strategie wird der Vorstand dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung am 5. Mai 2026 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2025 zu verzichten und diese Mittel für die Bilanzstärkung zu verwenden.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 13. Jänner 2026 fand das Closing über die Veräußerung der Gesellschaft Jindrisská Building s.r.o. zu einem vorläufigen Kaufpreis i. H. v. EUR 29,2 Mio. statt .

Wien, am 27. März 2026

Der Vorstand der CPI Europe AG



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	2.955.398,87	132.982,00	0,00	0,00	3.088.380,87
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.955.398,87	132.982,00	0,00	0,00	3.088.380,87
1. Bauten auf fremdem Grund	653.440,02	0,00	0,00	0,00	653.440,02
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.912.746,96	160.972,90	297.971,93	0,00	2.775.747,93
Sachanlagen	3.566.186,98	160.972,90	297.971,93	0,00	3.429.187,95
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	8.124.792.687,01	402.285.325,93	124.495.569,47	0,00	8.402.582.443,47
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	246.043.322,91	22.824.458,43	25.891.787,37	0,00	242.975.993,97
3. Beteiligungen	1.850.000,00	0,00	850.000,00	0,00	1.000.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	0,00	0,00	0,00	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	3.641.681,98	118.020,69	576.770,69	0,00	3.182.931,98
Finanzanlagen	8.377.328.391,16	425.227.805,05	151.814.127,53	0,00	8.650.742.068,68
Summe Anlagevermögen	8.383.849.977,01	425.521.759,95	152.112.099,46	0,00	8.657.259.637,50

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	2.056.104,30	251.770,80	0,00	0,00	2.307.875,10
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.056.104,30	251.770,80	0,00	0,00	2.307.875,10
1. Bauten auf fremdem Grund	505.616,70	147.823,32	0,00	0,00	653.440,02
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.847.246,06	386.295,42	294.193,05	0,00	1.939.348,43
Sachanlagen	2.352.862,76	534.118,74	294.193,05	0,00	2.592.788,45
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.283.219.096,59	207.353.432,37	0,00	147.716.797,00	4.342.855.731,96
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.240.553,54	1.982.950,61	0,00	649.958,85	3.573.545,30
3. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	4.285.459.650,13	209.336.382,98	0,00	148.366.755,85	4.346.429.277,26
Summe Anlagevermögen	4.289.868.617,19	210.122.272,52	294.193,05	148.366.755,85	4.351.329.940,81

Werte in EUR	Buchwerte	
	31.12.2025	31.12.2024
1. Markenrechte und Software	780.505,77	899.294,57
Immaterielle Vermögensgegenstände	780.505,77	899.294,57
1. Bauten auf fremdem Grund	0,00	147.823,32
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	836.399,50	1.065.500,90
Sachanlagen	836.399,50	1.213.324,22
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.059.726.711,51	3.841.573.590,42
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	239.402.448,67	243.802.769,37
3. Beteiligungen	1.000.000,00	1.850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	3.182.931,98	3.641.681,98
Finanzanlagen	4.304.312.791,42	4.091.868.741,03
Summe Anlagevermögen	4.305.929.696,69	4.093.981.359,82

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeines

Die CPI Europe AG ist ein börsennotierter Immobilienkonzern in Österreich mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9, und das oberste Mutterunternehmen des CPI Europe-Konzerns (CPI Europe). Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien. Die CPI Europe AG notiert im ATX (ISIN AT 0000A21KS2) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 15,72 per 31. Dezember 2025 rund EUR 2,2 Mrd. CPI Europe hat mit der CPI Property Group einen großen, stabilen und langfristig orientierten Kernaktionär und ist damit Teil eines sehr großen und erfolgreichen Qualitätsimmobilienanbieters mit langjähriger Expertise in Zentral- und Osteuropa.

B. Tätigkeit

Das Kerngeschäft von CPI Europe umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt CPI Europe auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Das Immobilienportfolio von CPI Europe hatte per 31. Dezember 2025 einen Buchwert von EUR 8,7 Mrd. und umfasst 357 Objekte. Ziel der Gesellschaft sind der Aufbau und die Erhaltung eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios. Im November 2025 wurde der Ankauf des CPI BYTY Wohnimmobilienportfolio als eigens Segment Tschechien Wohnen berichtet. Details dazu finden Sie im Konzernabschluss.

C. Geschäftsverlauf

Vermögenslage

Das Vermögen der CPI Europe AG besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen sowie aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Bilanzsumme belief sich am 31. Dezember 2025 auf EUR 4.702.580.925,85 und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 196.385.219,67. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Erwerb von Anteilen an verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Korrespondierend dazu kam es zu einer Reduktion der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie zu außerplanmäßigen Abschreibungen auf zwei Beteiligungen an verbundenen Unternehmen. Die Eigenkapitalquote beträgt 74,90% (31. Dezember 2024: 69,82%).

Ertragslage

Die CPI Europe AG erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 376.249.834,98 (31. Dezember 2024: TEUR 170.560). Die deutliche Ergebnissteigerung ist im Wesentlichen auf Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen, Erträge aus Beteiligungen sowie auf außerplanmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands betrug TEUR 15.379 (31. Dezember 2024: TEUR -32.459). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich auf TEUR -24.295 (31. Dezember 2024: TEUR 31.723). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 256.264 (31. Dezember 2024: TEUR -234.450), der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit TEUR -216.590 (31. Dezember 2024: TEUR 170.267).

	2025 TEUR	2024 TEUR
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	355.322	144.893
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	786	719
Abschreibungen auf Finanzanlagen	209.336	20.943
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-148.367	-37.002
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-453.248	-139.902
Veränderung Forderungswertberichtigungen	7.320	-2.661
Auflösung Rückstellungen	-321	-350
unbare Forderungsabschreibung/Wertberichtigung	16.340	10.399
unbare Zinserträge und -aufwendung	22.906	11.843
unbare Auflösung von Forderungswertberichtigungen	-5.703	-19.501
unbare Managementfee	-1.440	955
Nettogeldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	2.931	-9.662
Veränderung der Forderungen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-26.160	-4.588
Veränderung der Verbindlichkeiten	-18.093	22.133
Veränderung der Rückstellungen	77	498
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	-494	181
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	-41.740	8.562
Zahlungen für Ertragsteuern	17.445	23.161
Summe	-24.295	31.723
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-294	-1.119
Investitionen in Finanzanlagen	-415.119	-464.635
Forderungen Darlehen	55.814	42.680
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	4	0
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	151.814	38.174
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen	464.044	150.451
Summe	256.264	-234.450
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Anleihen	-124.616	0
Verbindlichkeiten Darlehen	-81.178	180.817
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.796	-10.549
Summe	-216.590	170.267
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	15.379	-32.459
Veränderung des Finanzmittelbestands		
Am Anfang der Periode	52.752	85.211
Am Ende der Periode	68.131	52.752
Summe	15.379	-32.459

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren/Umweltbelange

CPI Europe achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Auswirkungen auf die Umwelt abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung und der Erhöhung der Effizienz.

D. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital von CPI Europe 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%.

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 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

Die von der S IMMO AG gehaltenen Anleihen zum 31. Dezember 2025 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert in TEUR	Kupon	Begeben im Jahr	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.450	1,75%	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.059	1,25%	2022	11.01.2027
AT0000A1DVK5	34.199	3,25%	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	2,00%	2019	15.10.2029
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.0000	5,50%	2023	12.07.2028
Gesamt	504.707			

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 oder -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 bzw. -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.

Sämtliche Anleiheverbindlichkeiten sind endfällig.

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)

E. Forschung und 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

hausteigene 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.

F. Zweigniederlassungen

Die CPI Europe AG hat keine Zweigniederlassungen.

G. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

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

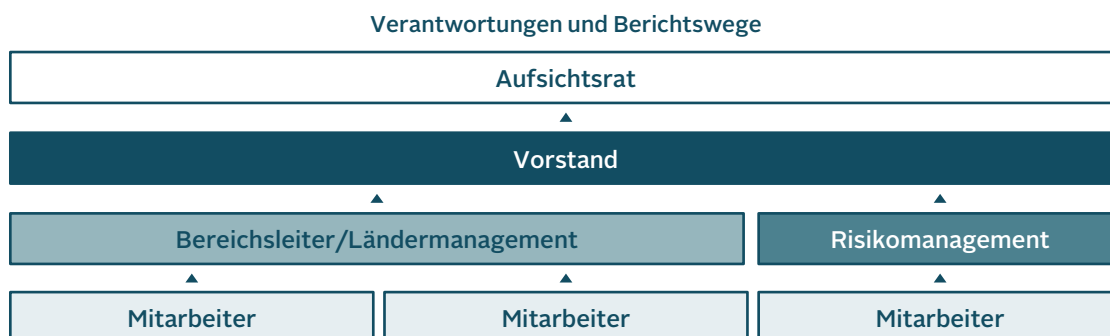
Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, beurteilte von Dezember 2024 bis März 2025 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems von CPI Europe. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating

* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; [coso.org](https://www.coso.org)

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.

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).	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 Risikoversorge 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.

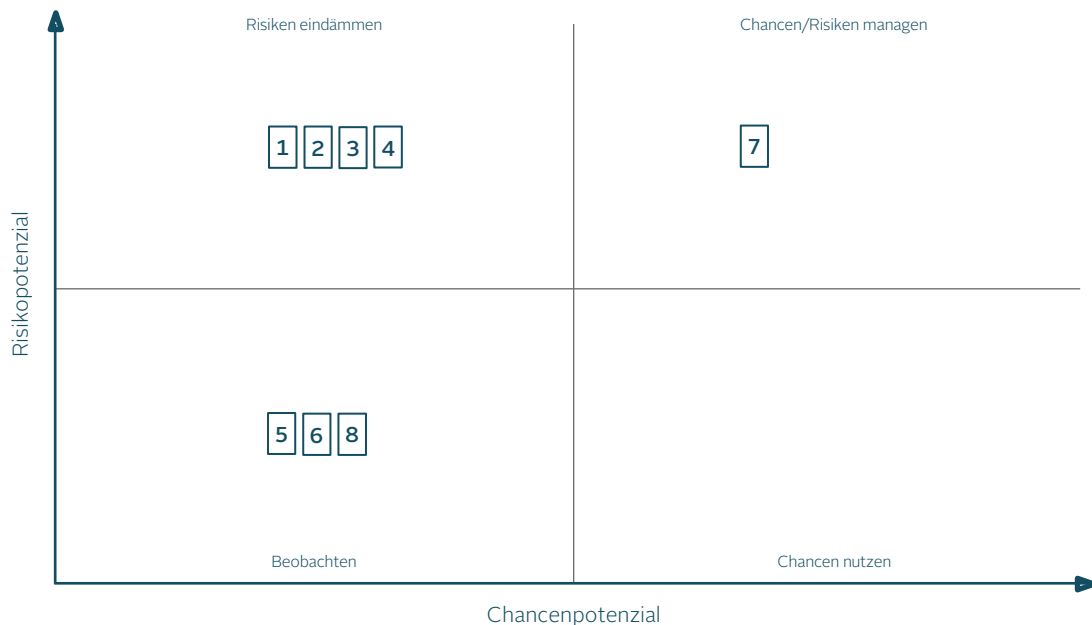
Überwachung durch die Interne Revision

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 Wirtschaftswachstum 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 Risikoaufschläge 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 Risikoaufschläge 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.).

H. 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 abgedeckten 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 Immo-

bilien 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.

Die CPI Europe entwickelte 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 CPI Property Group 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 CPI Property Group 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 Konflikts 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 Anhang unter dem Kapitel „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ erläutert.

Wien, am 27. März 2026

Der Vorstand der CPI Europe AG



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

Bestätigungsvermerk^{*)}

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

CPI Europe AG, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit 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 Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Titel **Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen**

Risiko Im Jahresabschluss der CPI Europe AG zum 31. Dezember 2025 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (EUR 4.059,7 Mio) sowie Ausleihungen (EUR 239,4 Mio) und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 280,8 Mio) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen (EUR 154,5 Mio), Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen (EUR 207,3 Mio) in den Aufwendungen aus Finanzanlagen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 16,3 Mio) in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder bereits vertraglich vereinbarte Verkaufspreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 in Abschnitt "2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze" und in Abschnitt "3. Erläuterungen zur Bilanz", die Angaben zu den Abschreibungen und Wertberichtigungen in Abschnitt "4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung" 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 Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im
- Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen
- 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 Anhang 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 Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder 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 Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit 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 Jahresabschlusses 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 Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, 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 der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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 Jahresabschlusses 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 Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffenden Angaben nach § 243a UGB, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

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 seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" 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 Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 27. März 2026

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden.

Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CPI Europe verbunden.

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

CPI Europe AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90

investor.relations@cp-europe.com
www.cpi-europe.com