

# CPI Europe AG, Wien

Bericht über die unabhängige  
Prüfung der konsolidierten  
nichtfinanziellen Erklärung 2025



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



Shape the future  
with confidence



# CPI Europe AG, Wien

Bericht über die unabhängige  
Prüfung der konsolidierten  
nichtfinanziellen Erklärung 2025

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Bericht über die unabhängige Prüfung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung 2025	1-7

## BEILAGENVERZEICHNIS

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

Hinweis:

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

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

## Bericht über die unabhängige Prüfung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung 2025

Wir haben eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der im Konzernlagebericht im Abschnitt "Konsolidierte Nichtfinanzielle Erklärung" enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung der CPI Europe AG (nachfolgend "Gesellschaft" oder "Konzern") für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr durchgeführt.

### Zusammenfassende Beurteilung mit begrenzter Zusicherung

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

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

### Grundlage für die zusammenfassende Beurteilung

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

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

Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

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

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Konzernabschluss, im Konzernlagebericht und im Geschäftsbericht 2025, ausgenommen die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung und unseren Zusicherungsvermerk.

Unsere zusammenfassende Beurteilung über die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung der nichtfinanziellen Erklärung haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung oder zu unseren bei der Prüfung mit begrenzter Sicherheit erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses

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

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

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

- der Einhaltung der Anforderungen des § 243b und § 267a UGB und
- die Aufnahme von Angaben in die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung in Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie-VO, sowie
- der Einhaltung der ESRS.

Diese Verantwortlichkeit umfasst weiters

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

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Prüfers der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung

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

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

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

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

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

- die Durchführung von risikobezogenen Prüfungshandlungen einschließlich der Erlangung eines Verständnisses der internen Kontrollen, die für den Auftrag relevant sind, um Darstellungen zu identifizieren, bei denen es wahrscheinlicher zu wesentlichen falschen Angaben kommt, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, jedoch nicht mit dem Ziel, eine zusammenfassende Beurteilung über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens abzugeben, und
- die Entwicklung und Durchführung von Prüfungshandlungen bezogen auf Angaben in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung, bei denen wesentliche falsche Darstellungen wahrscheinlicher sind. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

#### Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

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

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

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

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

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

- Wir beurteilen, ob die Struktur und die Darstellung der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung im Einklang mit den ESRS stehen.
- Wir führen Befragungen des relevanten Personals und analytische Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung durch.
- Wir führen stichprobenartige aussagebezogene Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung durch.
- Wir gleichen ausgewählte Angaben der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung mit den entsprechenden Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht ab.
- Wir erlangen Nachweise über die dargestellten Methoden zur Entwicklung von Schätzungen und zukunftsgerichteten Informationen.
- Wir erlangen ein Verständnis des Verfahrens zur Identifizierung taxonomiefähiger und taxonomiekonformer Wirtschaftsaktivitäten und zur Erstellung der entsprechenden Angaben in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung.
- Wir erheben, ob die Anforderungen des § 243b UGB und § 267a UGB angemessen adressiert wurden.
- Wir überprüfen, ob die Voraussetzungen, für die in der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung mittels Verweises aufgenommenen Angaben die Bedingungen gemäß ESRS 1 erfüllen.

Abgrenzung zum Leistungsumfang:

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

## Haftungsbeschränkung und Veröffentlichung

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

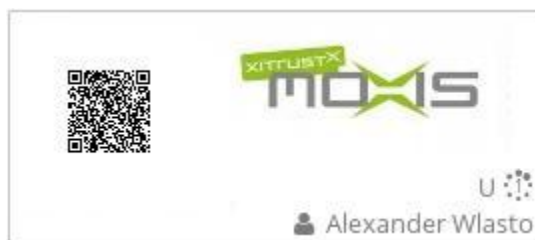
Diesen Zusicherungsvermerk erstatten wir auf Grundlage des mit dem Auftraggeber geschlossenen Prüfungsvertrags, dem auch mit Wirkung gegenüber Dritten die beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) zugrunde liegen.

Hinsichtlich unserer Verantwortlichkeit und Haftung aus dem Auftragsverhältnis gilt Punkt 7 der AAB 2018. Wir haften nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt unsere Ersatzpflicht höchstens das Zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017, das sind insgesamt EUR 726.730,00. Der Lauf der Verjährungsfrist bestimmt sich nach Punkt 7. Abs. 4 AAB 2018.

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

Wien, am 27. März 2026

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Alexander Wlasto  
Wirtschaftsprüfer



ppa Mag. Mario Baumgartner  
Wirtschaftsprüfer

## Beilagen

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

Beilage II - Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

# BEILAGEN

# Konzernlagebericht

## Allgemeine Angaben

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

Seit Ende Mai 2022 ist die CPI Property Group (CPIPG) Mehrheitsaktionärin der CPI Europe AG. Der Unternehmenssitz der CPIPG befindet sich in Luxemburg. Auf Antrag der CPIPG und mit Zustimmung der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Jänner 2025 wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11. März 2025.

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

# Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte von CPI Europe

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

## Makroökonomische Entwicklung in Europa

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

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

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

## Österreich

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

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

### Büro

Ende 2025 umfasste der Wiener Büroimmobilienmarkt 11,6 Mio. m<sup>2</sup> moderne Büroflächen. Die Vermietungsleistung stieg im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 40% auf 227.300 m<sup>2</sup> (2024: 161.000 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellung neuer Büroflächen erhöhte sich auf 117.000 m<sup>2</sup> (2024: 87.000 m<sup>2</sup>), während die Leerstandsquote aufgrund noch nicht vermarkteter Neuf Flächen auf 3,9% (2024: 3,4%) stieg. Die Spitzenmieten erhöhten sich leicht auf EUR 28,50/m<sup>2</sup>/Monat.

### Einzelhandel

Die Einzelhandelsflächen umfassten zu Jahresende 2025 13,9 Mio. m<sup>2</sup>. Das Konsumentenvertrauen stagnierte über das Jahr 2025 gesehen, und das Umsatzwachstum im Einzelhandel fiel mit 1,3% bescheiden aus. Auch Insolvenzen setzten den Einzelhandelobjekten zu. Die Spitzenmieten lagen in Fachmarktzentren bei EUR 16,00/m<sup>2</sup>/Monat.

## Deutschland

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

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

### Büro

Das Düsseldorfer Büroflächenangebot betrug Ende 2025 knapp 10,0 Mio. m<sup>2</sup>. Ähnlich wie im Vorjahr erreichte die Vermietungsleistung 218.000 m<sup>2</sup> (2024: 220.000 m<sup>2</sup>). Der Bau von Neuflächen nahm deutlich auf 154.000 m<sup>2</sup> (2024: 282.000 m<sup>2</sup>) ab, während der Leerstand aufgrund der schwachen Nachfrage auf 12,7% (2024: 11,5%) stieg. Die Spitzenrenditen entwickelten sich konstant und lagen zu Jahresende bei 4,50% (2024: 4,50%). Primär getrieben von ESG-Aspekten stiegen die Spitzenmieten in Premiumobjekten weiter auf EUR 46,00/m<sup>2</sup>/Monat. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich auf rund EUR 20,00/m<sup>2</sup>/Monat (2024: EUR 18,90 bis EUR 20,90/m<sup>2</sup>/Monat).

## Rumänien

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

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

### Büro

Der Bukarester Immobilienmarkt umfasste Ende 2025 3,4 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche. Im abgelaufenen Jahr gab es keine Fertigstellungen (2024: 16.100 m<sup>2</sup>), die Neuflächenproduktion stieg unterdessen stark an und erreichte den höchsten Stand seit 2021 mit mehr als 200.000 m<sup>2</sup> (2024: 64.000 m<sup>2</sup>) in Bau. Die Vermietungsleistung ging um etwa 26% auf 282.200 m<sup>2</sup> (2024: 383.300 m<sup>2</sup>) zurück, und der Leerstand blieb am Jahresende mit 12,1% (2024: 12,1%) im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum legten auf EUR 22,25/m<sup>2</sup>/Monat zu, wobei die Durchschnittsmiete mit EUR 15,70/m<sup>2</sup>/Monat im Vergleich zum Vorjahr konstant blieb.

### Einzelhandel

Rumänien verfügt aktuell über 4,8 Mio. m<sup>2</sup> Retailflächen. Die Neubauleistung betrug 2025 208.000 m<sup>2</sup> (2024: 196.800 m<sup>2</sup>). Derzeit befinden sich rund 750.000 m<sup>2</sup> in Bau, wobei der Fokus der Entwicklungstätigkeit auf Shopping Centern und Fachmarktzentren in Sekundär- und Tertiärstädten liegt. Unter den Mietern expandieren vor allem Diskontanbieter stark. Die Spitzenmieten in Shopping Centern lagen bei EUR 90,00/m<sup>2</sup>/Monat, jene von Retail Parks bei EUR 8,00 bis EUR 15,00/m<sup>2</sup>/Monat.

## Polen

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

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

### Büro

Der Warschauer Büromarkt bietet aktuell 6,3 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen. Trotz Fertigstellungen von rund 88.700 m<sup>2</sup> (2024: 100.000 m<sup>2</sup>) schrumpfte das Flächenangebot 2025 aufgrund von Umnutzung älterer Bürogebäude um 60.000 m<sup>2</sup>. Derzeit befinden sich Flächen im Ausmaß von 116.300 m<sup>2</sup> in Bau (2024: 245.000 m<sup>2</sup>). Die Vermietungsleistung erreichte 796.500 m<sup>2</sup> (2024: 740.100 m<sup>2</sup>) und lag damit um 7,6% über dem Vorjahreszeitraum. Aufgrund der beschränkten Neuflächenproduktion und Umnutzungen sank der Leerstand auf 9,1% (2024: 10,6%) während die Spitzenmieten im Zentrum Warschaus leicht auf EUR 27,75/m<sup>2</sup>/Monat stiegen. Die Durchschnittsmiete lag bei EUR 21,70/m<sup>2</sup>/Monat.

### Einzelhandel

Das Angebot an Einzelhandelsflächen wuchs im abgelaufenen Jahr um 545.000 m<sup>2</sup> (2024: 337.100 m<sup>2</sup>), wobei der Trend in Richtung Fachmärkte ungebrochen war. Damit verfügte Polen über moderne Einzelhandelsflächen im Ausmaß von 15,6 Mio. m<sup>2</sup>. Weitere 644.000 m<sup>2</sup> (2024: 588.100 m<sup>2</sup>) befinden sich derzeit in Bau und sollen vorwiegend 2026 fertiggestellt werden. Die Spitzenmieten in Fachmarktzentren entwickelten sich stabil und bewegten sich zwischen EUR 9,50 und EUR 12,00/m<sup>2</sup>/Monat.

## Slowakei

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

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

## Büro

In Bratislava blieb das Angebot an Büroflächen 2025 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Es gab nur wenige Fertigstellungen. Diese erreichten eine Gesamtfläche von 4.000 m<sup>2</sup> (2024: 0 m<sup>2</sup>). Aktuell befinden sich rund 53.000 m<sup>2</sup> (2024: 44.000 m<sup>2</sup>) in Bau. Die Leerstandsquote fiel mangels Flächenzuwachs auf 12,3% (2024: 12,7%), und die Vermietungsleistung stieg dank eines außergewöhnlich starken 4. Quartals um rund 36% auf 270.800 m<sup>2</sup> (2024: 198.800 m<sup>2</sup>). Die Spitzenmiete stieg auf EUR 21,00/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmiete hingegen blieb unverändert bei EUR 15,50/m<sup>2</sup>/Monat.

## Einzelhandel

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

## Tschechien

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

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

## Büro

Der Prager Büroimmobilienmarkt umfasste Ende 2025 rund 3,9 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Fertigstellungen beliefen sich auf 27.000 m<sup>2</sup> (2024: 72.800 m<sup>2</sup>) und lagen damit um 63% unter dem Vorjahreswert. In Bau befanden sich zu Jahresende 2025 weitere 263.300 m<sup>2</sup> (2024: 164.300 m<sup>2</sup>). Die Vermietungsleistung bewegte sich im langjährigen Schnitt und erreichte 572.100 m<sup>2</sup> (2024: 557.100 m<sup>2</sup>), während die Leerstandsquote auf 5,9% (2024: 7,4%) zurückging. Mit EUR 30,00/m<sup>2</sup>/Monat legte die Spitzenmiete weiter zu, die Durchschnittsmiete stieg leicht auf EUR 17,53/m<sup>2</sup>/Monat (2024: EUR 17,10/m<sup>2</sup>/Monat).

## Einzelhandel

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

## Wohnen

Der Wohnungsmarkt in Tschechien entwickelte sich im abgelaufenen Jahr stabil. Die durchschnittlichen Mieten lagen zu Jahresende zwischen CZK 350 und CZK 860/m<sup>2</sup>/Monat. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug CZK 9.628/m<sup>2</sup> und stieg im Vergleich zum Vorjahr damit um 8,3%. Hinsichtlich der Wohnbauaktivität stehen 3.006 fertiggestellten Wohnungen 5.280 Wohnungen gegenüber, deren Bau begonnen wurde.

## Ungarn

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

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

### Büro

Der Büromarkt in Budapest umfasste Ende 2025 4,5 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Die Vermietungsleistung blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 505.900 m<sup>2</sup> (2024: 502.200 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellungen fielen um etwa 46% auf 55.600 m<sup>2</sup> (2024: 103.600 m<sup>2</sup>), weitere 365.000 m<sup>2</sup> befinden sich in Bau. Der Leerstand ging aufgrund der Umnutzung älterer Büros auf 12,5% (2024: 14,1%) zurück. Die Durchschnittsmiete blieb mit EUR 14,78/m<sup>2</sup>/Monat (2024: EUR 14,85/m<sup>2</sup>/Monat) gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Spitzenmieten stiegen auf EUR 25,50/m<sup>2</sup>/Monat.

### Einzelhandel

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

## Slowenien

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

Am slowenischen Transaktionsmarkt waren 2025 Büroimmobilien mit einem Volumen von EUR 45 Mio. die gefragteste Assetklasse. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Umsatz von EUR 24,6 Mio. Slowenien bietet derzeit rund 800.000 m<sup>2</sup> an Einzelhandelsflächen, weitere rund 60.000 m<sup>2</sup> befinden sich in Bau. Die Spitzendrenditen für Fachmarktzentren liegen bei 7,00%, die Spitzenmieten im Fachmarktbereich bei EUR 13,00/m<sup>2</sup>/Monat.

## Kroatien

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

In Kroatien waren Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von EUR 76,3 Mio. die gefragteste Assetklasse. Auf Büroimmobilien entfiel ein Umsatz von EUR 42,3 Mio. Kroatien verfügt derzeit über mehr als 1,8 Mio. m<sup>2</sup> an Einzelhandelsflächen. Diese waren im Jahr 2025 einmal mehr stark gewachsen, wobei vor allem Fachmarktzentren im Fokus der Immobilienentwickler standen. Die Spitzenmieten im Fachmarktsegment liegen bei EUR 13,00/m<sup>2</sup>/Monat, die Spitzenrenditen betragen 7,25%.

## Serbien

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

Am serbischen Immobilieninvestmentmarkt waren Büroimmobilien 2025 die mit Abstand gefragteste Assetklasse. So entfielen EUR 262,3 Mio. des Marktvolumens auf dieses Segment, während die Transaktionen im Bereich Einzelhandelsimmobilien ein Volumen von EUR 31,1 Mio. erzielten. Serbien verfügt über Einzelhandelsflächen im Ausmaß von mehr als 1 Mio. m<sup>2</sup> und verzeichnete eine hohe Neubauleistung – sowohl bei Shopping Centern als auch bei Fachmarktzentren. Die Spitzenmieten im Fachmarktsegment liegen bei EUR 12,00/m<sup>2</sup>/Monat und die Spitzenrenditen bei 7,50%.

## Italien

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

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

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

# Portfoliobericht

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

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

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

## Immobilienportfolio

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

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

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

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

## Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

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

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

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

## Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

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

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

<sup>2</sup> Die Hauptnutzungsart „Wohnen“ spiegelt ausschließlich das Segment Tschechien Wohnen wider.

## Strategische Devestitionen und Akquisitionen

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

Im Februar 2025 vereinbarte CPI Europe den Verkauf eines Immobilienportfolios bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO!-Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Bratislava an WOOD & Company. Der gemischt genutzte Komplex umfasst eine Nutzfläche von rund 70.000 m<sup>2</sup>. Der Verkauf an WOOD & Company wird im Zuge eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026 durchgeführt. Die erste Tranche wurde am 29. April 2025 abgeschlossen und erfolgte über die Gründung eines Joint Ventures zwischen CPI Europe und WOOD & Company. Die zweite Tranche umfasst den vollständigen Verkauf des Portfolios (siehe auch Abschnitt 2.5 im Konzernabschluss).

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

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

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

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

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

## Bestandsimmobilien

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

Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug damit Ende Dezember insgesamt 3.794.686 m<sup>2</sup> und wies eine Bruttorendite von 6,8% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf (2024: 3.409.320 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche bzw. 7,4% Bruttorendite). Dabei werden Mietanreize wie marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit abgegrenzt. Unter der Annahme, dass CPI Europe das BYTY Wohnportfolio während des gesamten 4. Quartals besessen hätte, würde die Bruttorendite 7,0% betragen.

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

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

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

## Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

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

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

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

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

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

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

## Mietauslaufprofil – Bestandsimmobilien gesamt

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

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

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

## Nachhaltigkeitszertifizierungen

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen im Bestandsportfolio per 31. Dezember 2025 auf rund 1.767.000 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von EUR 5,1 Mrd. (31. Dezember 2024: rund 1.671.000 m<sup>2</sup> bzw. EUR 4,5 Mrd. Buchwert). Somit wiesen 60,0% des Buchwerts des Bestandsportfolios Nachhaltigkeitszertifikate auf (31. Dezember 2024: 58,3%). Im Bürobereich waren 87,0% der Immobilien gemessen am Buchwert zertifiziert (31. Dezember 2024: 76,8%).

## Bestandsimmobilien – Büro

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

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 14,8% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 2,3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT\* betrug per 31. Dezember 2025 4,1 Jahre (31. Dezember 2024 3,4 Jahre).

## Mietauslaufprofil – Büro

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	6 Jahre in %	7–10 Jahre in %	> 10 Jahre in %
15	15	16	13	14	6	14	5

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

## Bestandsimmobilien – Einzelhandel

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

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

## Mietauslaufprofil – Einzelhandel

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	6 Jahre in %	7–10 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	15	16	17	15	8	11	5

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

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

## Bestandsimmobilien – Wohnen

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

## Projektentwicklungen

Per 31. Dezember 2025 wiesen die Projektentwicklungen von CPI Europe einen Buchwert von EUR 39,2 Mio. auf (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio.). Dies entspricht 0,5% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2024: 0,5%). Davon entfielen EUR 25,0 Mio. auf aktive Projektentwicklungen (31. Dezember 2024: EUR 15,6 Mio.). Weitere EUR 14,2 Mio. betrafen Projekte in Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 73,5 Mio. und ist dem Kernmarkt Kroatien zuzuordnen.

### Projektentwicklungen

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

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

## Aktuelle Schwerpunkte im Bereich Projektentwicklung

### Kroatien

In Kroatien entstehen aktuell vier neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Bjelovar (10.700 m<sup>2</sup>), Knin (8.400 m<sup>2</sup>), Samobor (14.300 m<sup>2</sup>) und Sinj (7.500 m<sup>2</sup>). Die Eröffnung dieser Standorte ist für 2026 geplant.

## Pipelineprojekte

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. Dezember 2025 wiesen sie einen Buchwert von EUR 111,2 Mio. bzw. 1,3% des Gesamtimmobilienportfolios von CPI Europe auf (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9%). Die Pipelineprojekte der Gruppe lagen mit einem Volumen von EUR 45,7 Mio. bzw. EUR 20,8 Mio. überwiegend in Deutschland und Rumänien. CPI Europe plant, den Umfang der Pipelineprojekte auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

# Immobilienbewertung

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

In die Bewertung fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieterlöse, die Restlaufzeit der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Des Weiteren werden externe Faktoren wie die Entwicklung des regionalen und allgemeinen Marktumfelds, der Wirtschaft und des Finanzierungsumfelds berücksichtigt. Aber auch ESG-Aspekte wie etwa Risiken durch den Klimawandel, die Energieeffizienz der Immobilien oder der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften werden beleuchtet und deren potenzielle zukünftige Wertauswirkungen in der Bewertung berücksichtigt. Mit 31. Dezember 2025 wurde der Großteil des Immobilienportfolios von CPI Europe mit einem Portfoliowert von EUR 8,7 Mrd. von externen unabhängigen Gesellschaften (97,9%) bewertet. Lediglich 1,5% wurden intern durch CPI Europe bewertet. 0,6% betragen sonstige Werte gemäß IFRS 16.

## Entwicklung der Immobilienbewertung im Geschäftsjahr 2025

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

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

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

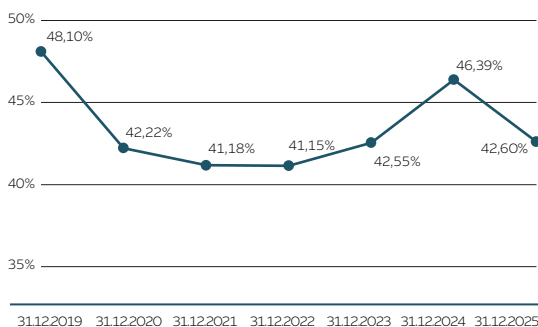
# Finanzierung

## Finanzierungsstrategie und weitere Optimierung der Kapitalstruktur

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

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

### Entwicklung des Netto-LTV



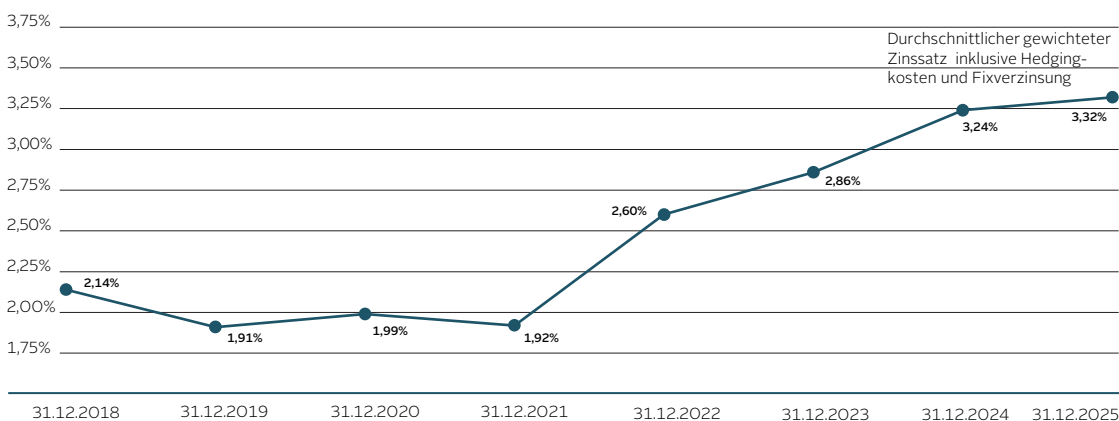
### Berechnung Netto-LTV per 31. Dezember 2025

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

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

### Finanzierungskosten

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

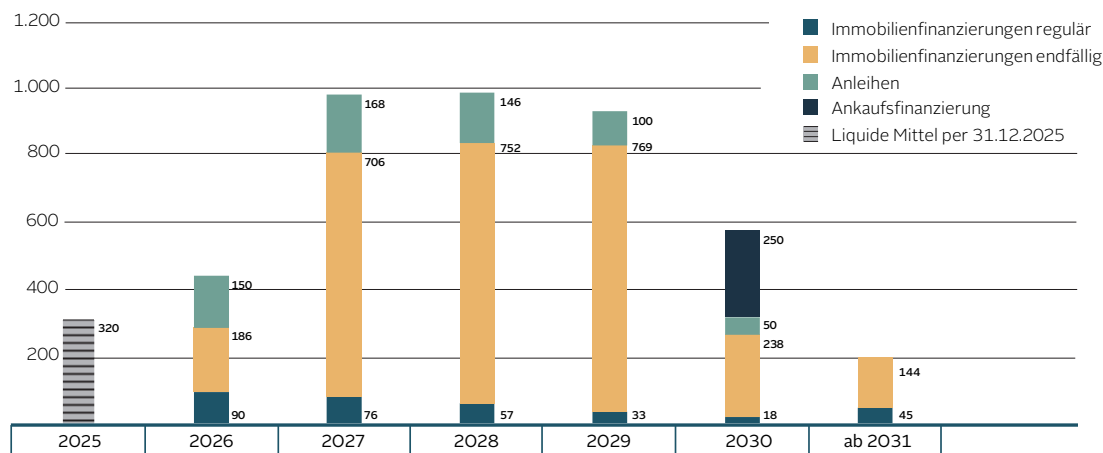


## Fälligkeitsprofil

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

## Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe

nach Geschäftsjahren per 31. Dezember 2025, in MEUR



Auf Basis nomineller Restschuld exklusive IFRS 16 Finanzverbindlichkeiten.

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. Dezember 2025 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

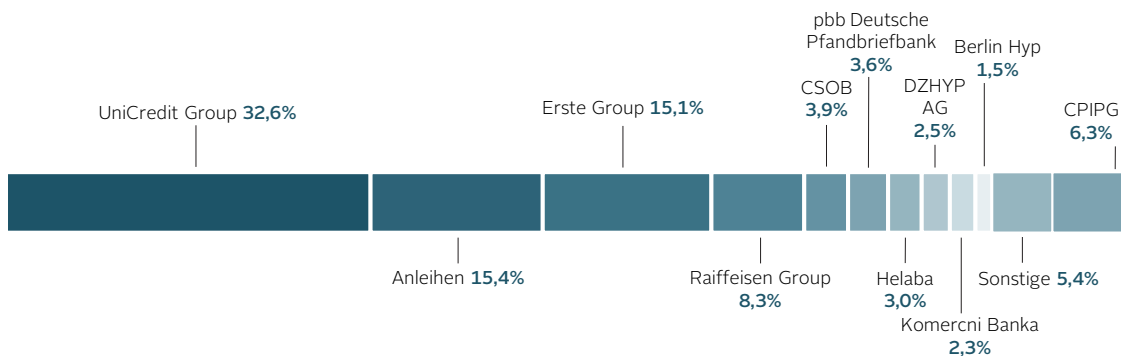
Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld per 31.12.2025 in TEUR	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup>
Unternehmensanleihen	597.170,0	2,57
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	3.385.349,3	3,46
<b>CPI Europe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

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

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

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe per 31. Dezember 2025 auf EUR 3.983,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 4.287,3 Mio.). Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. CPI Europe setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

## Finanzierungsquellen von CPI Europe per 31. Dezember 2025



## Derivate von CPI Europe

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

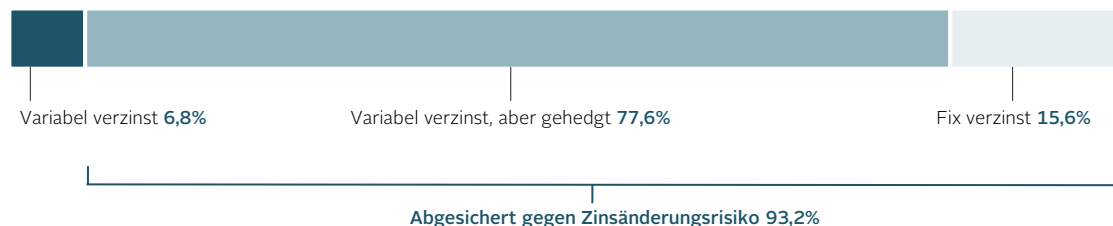
Zinsderivat <sup>1</sup>	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen per 31.12.2025 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR <sup>1</sup>	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz in % <sup>1</sup>
Zinsswaps CPI Europe (exklusive S IMMO)	3-M-EURIBOR	1.490,1	1.678.092,1	1,82
Zinsswaps CPI Europe (exklusive S IMMO)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

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

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

Die Zinssätze für die Diskontierung sowie die Berechnung der variablen Zahlungsströme basieren auf fristenkongruenten und am Markt feststellbaren Zinskurven pro Währung.

## Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe – Verzinsung per 31. Dezember 2025



### Anleihen

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

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

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

Details zu den Anleihen der S IMMO sind dem Geschäftsbericht 2025 der S IMMO AG zu entnehmen.

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per
		31.12.2025 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	43,8
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	33,4
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	254,5

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

# Geschäftsentwicklung

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

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

### Operatives Ergebnis

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

### Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

### Finanzergebnis

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

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

### Konzernergebnis

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

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

## Funds from Operations (FFO)

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

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

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2025 und 2024: 137.974.126

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

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

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

Die Bilanzsumme von CPI Europe lag per 31. Dezember 2025 bei EUR 9,4 Mrd. Davon entfielen EUR 8,8 Mrd. oder 93,0% auf das gesamte Immobilienportfolio. Das höhere Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2024 ist im Wesentlichen auf den Ankauf des CPI BYTY Wohnportfolios sowie positive Bewertungseffekte zurückzuführen. Diese wirken negativen Effekten aus Immobilienverkäufen entgegen.

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

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

# EPRA-Finanzkennzahlen

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

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

## EPRA-Nettovermögenswert

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

## EPRA-NAV-Kennzahlen

Werte in TEUR	31.12.2025			31.12.2024		
	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Value (NDV)	Net Reinstatement Value (NRV)	Net Tangible Assets (NTA)	Net Disposal Value (NDV)
IFRS-Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile	4.450.209	4.450.209	4.450.209	3.945.975	3.945.975	3.945.975
<b>Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven</b>	<b>4.450.209</b>	<b>4.450.209</b>	<b>4.450.209</b>	<b>3.945.975</b>	<b>3.945.975</b>	<b>3.945.975</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-53.213	-51.780	-	-65.172	-65.172	-
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	12.172	11.862	-	14.614	14.614	-
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	592.547	523.812	-	378.347	287.328	-
Firmenwerte	-17.123	-17.123	-17.123	-18.967	-18.967	-18.967
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-1.913	-	-	-2.042	-
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-	-	19.588	-	-	44.014
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-	-	-4.505	-	-	-10.123
Gründerwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	247.008	0	0	255.851	81.643	0
<b>EPRA-NAV-Kennzahlen</b>	<b>5.231.600</b>	<b>4.915.067</b>	<b>4.448.169</b>	<b>4.510.647</b>	<b>4.243.378</b>	<b>3.960.899</b>
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126
<b>EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR</b>	<b>37,92</b>	<b>35,62</b>	<b>32,24</b>	<b>32,69</b>	<b>30,75</b>	<b>28,71</b>

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

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

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für 2025 und 2024: 137.974.126

## EPRA-Ergebnis je Aktie

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

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

## EPRA-Nettoanfangsrendite

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

<sup>1</sup> Bereinigt um den im Laufe des Jahres erfolgten Ankauf des CPI BYTY Wohnportfolios.

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

## EPRA-Kostenquote

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

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

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

## EPRA-Investitionsausgaben

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

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

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

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

## EPRA Loan to Value

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

<sup>1</sup> CPI Europe und S IMMO

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

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

	EPRA-LTV	Netto-LTV CPI Europe
Finanzverbindlichkeiten	Nominelle Restschuldstände	Buchwerte
Sonstige Forderungen/ Verbindlichkeiten	Netto-Saldo als Vermögenswert oder Schulden berücksichtigt	Keine Berücksichtigung
Wesentliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften	Vermögenswerte sowie Schulden gemäß Anteil am Gesamtkapital berücksichtigt	Berücksichtigung zu 100%

## EPRA-Leerstandquote

### EPRA-Leerstandquote nach Kernmärkten

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

<sup>1</sup> Tschechien Wohnen zeigt das im November 2025 erworbene CPI BYTY Wohnimmobilienportfolio in Tschechien.

### EPRA-Leerstandquote nach Nutzungsart und Marken

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

Die EPRA-Leerstandquote von CPI Europe verbesserte sich per 31. Dezember 2025 auf 6,0% (31. Dezember 2024: 6,3%). Dabei reduzierte sich der Leerstand im Bürobereich auf 8,8%, der Einzelhandelsbereich hingegen entwickelte sich mit 3,3% gegenläufig. Weitere Details zum Portfolio finden sich im Kapitel „Portfoliobericht“.

# Risikobericht

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

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

## Grundsätze des integrierten Risikomanagements

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

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für CPI Europe derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2025 durch das herausfordernde politische und makroökonomische Umfeld geprägt. Auf die wesentlichen Risikokategorien wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

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

### Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

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

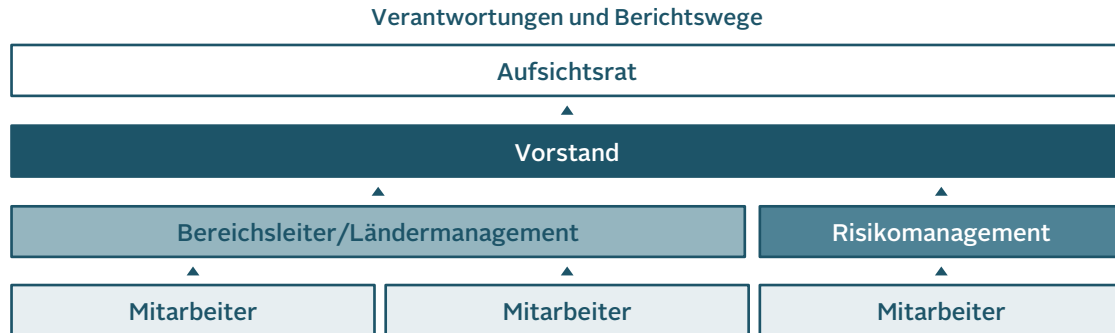
### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

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

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

## Struktur des Risikomanagements

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



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

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

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

### Risikomanagementprozess



## Wesentliche Risikokategorien

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

Risikokategorie	Beschreibung	Gegenmaßnahme
<b>Unternehmensrisiken</b>	Das sind Risiken im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Unternehmensaktivität, die das Maß objektspezifischer Risiken überschreiten.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
	Finanzielle Risiken stehen im Zusammenhang mit Kreditgebern oder den Bedingungen für die Bereitstellung liquider Mittel (siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2).	Die laufende Überwachung der Aktiv- und Passivpositionen sowie vorausschauende Analysen dienen als Grundlage für strategische Maßnahmen zur Sicherung der Finanzkraft.
	Operatives Risiko kann durch nachteiliges Handeln der Organe und Mitarbeiter zu Lasten des Unternehmens entstehen.	Die Handlungsabläufe im Unternehmen werden in einzelne Prozesse aufgeteilt und relevante Prozessschritte intern kontrolliert.
	Sonstige Risiken umfassen Einzelrisiken mit konzernweiten Auswirkungen.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
<b>Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken</b>	CPI Europe hat sich zu verantwortungsvollem und nachvollziehbarem Handeln sowie zur Einhaltung rechtlicher Regeln und Vorschriften verpflichtet. Risiken in diesem Bereich ergeben sich durch Abweichungen von diesen Grundsätzen.	Zur Vorbeugung dieser Risiken wurden in einzelnen Bereichen des Unternehmens Richtlinien für das Handeln der Organe und Mitarbeiter definiert.
<b>Soziale Risiken</b>	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im engeren oder im weiteren Sinne für das Unternehmen tätig sind. Risiken im Zusammenhang mit der Rolle als Arbeitgeber im erweiterten Sinn werden in dieser Risikogruppe zusammengefasst.	Das Bekenntnis von CPI Europe zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar.
<b>Umwelt- und Klimarisiken</b>	Klimarisiken entstehen durch meteorologische Bedingungen an einem Immobilienstandort. Darüber hinaus ergeben sich Umweltrisiken durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden.	Durch frühzeitige Maßnahmen sollen negative Einflüsse auf die Immobilie vermieden werden. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird darüber hinaus auf möglichst geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt geachtet.
	Bei der Erreichung der geplanten Klimaneutralität und dem Aufbau einer Kreislaufwirtschaft ergeben sich Risiken durch den technologischen und regulatorischen Übergang.	CPI Europe trifft Maßnahmen, mit deren Hilfe Immobilien technologisch weiterentwickelt und nachhaltig bewirtschaftet werden können. Außerdem fördert sie entsprechende Bewusstseinsbildung bei allen Stakeholdern.
<b>Projektentwicklungsrisiken</b>	Planungsrisiken sind Risiken, die während der Planungsphase einer Immobilie entstehen. Die Planungsphase erstreckt sich von der Konzeption bis zur Genehmigung eines Bauvorhabens.	Zur Vorbeugung von 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.
<b>Risiken aus dem Asset-Management</b>	Ertragsrisiken sind Risiken im Zusammenhang mit der Erzielung laufender Einkünfte aus Bestandsobjekten.	CPI Europe setzt Maßnahmen, um sich vom klassischen Vermieter zu einem Dienstleistungsanbieter zu entwickeln, der frühzeitig auf Marktentwicklungen reagiert.
	Die Gruppe der Nutzungsrisiken umfasst Risiken, 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.
<b>Portfolio- und Bewertungsrisiken</b>	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.
<b>Transaktionsrisiken</b>	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.

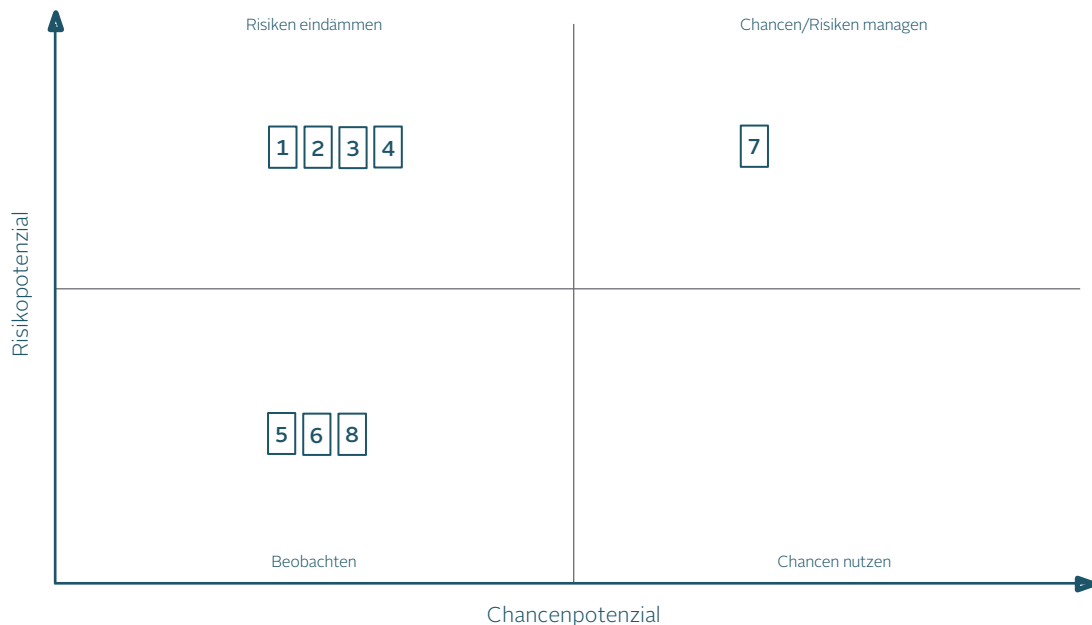
### Überwachung durch die Interne Revision

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 Wirtschaftswachstums in Europa ausmachen. Die Konsumbereitschaft der europäischen Bevölkerung verbesserte sich zuletzt zwar leicht, doch trägt der Privatkonsum derzeit nur in geringem Ausmaß zum Wachstum bei.

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

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

### **Finanzmarktrisiken (2)**

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

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

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

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

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

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

2025 war das drittwärmste Jahr der Messgeschichte, knapp hinter 2024 und 2023. Über alle drei Jahre hinweg lag die globale Temperatur um 1,5°C über dem vorindustriellen Niveau. Gekennzeichnet waren diese Jahre von einer Zunahme globaler Extremwetterereignisse, auch wenn Ereignisse wie La Niña zu lokal gegenläufigen Effekten führen können. 2025 waren Immobilien von CPI Europe nicht von physischen Ereignissen betroffen. Risiken für einzelne Immobilien bestehen dennoch. CPI Europe hat es sich zum Ziel gesetzt, diese Risiken aktiv zu managen. Aus Risikosicht bleiben die mit dem Klimawandel verbundenen Risiken als hoch zu beurteilen. Weitere Details dazu finden sich in der nichtfinanziellen Berichterstattung des Lageberichts.

#### **Rechtstreitigkeiten (5)**

Wie auch in den vergangenen Jahren führte CPI Europe 2025 Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den rumänischen Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde CPI Europe in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen CPI Europe zugesprochen. Aufgrund der Wahlen in Rumänien konnte im abgelaufenen Jahr kein Zugang zur Herstellung einer rechtskonformen Situation gefunden werden. Das Streitverfahren um das VIVO! Constanța wurde erstinstanzlich von CPI Europe gewonnen, von der klagenden Partei allerdings beeinsprucht.

#### **Bewertungsrisiken (6)**

Das fallende Zinsumfeld hat im abgelaufenen Jahr zu einer spürbaren Belebung der Transaktionsmärkte geführt. Davon profitierten am stärksten große, liquide Immobilienmärkte. Die Renditen blieben größtenteils stabil oder sanken nur leicht. Es ist zu beobachten, dass Käufer entweder Lage oder Nachhaltigkeit als Fokus haben. Dabei bleiben ältere Objekte in B Lagen zusehends auf der Strecke und werden mit höheren Abschlägen von den Spitzenrenditen gehandelt. CPI Europe hat es sich strategisch zum Ziel gesetzt, fokussiert zu investieren und gegebenenfalls eine Portfoliobereinigung vorzunehmen. Dieser Trend kann auch bei anderen Marktteilnehmern beobachtet werden und dürfte sich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR 211,8 Mio.

#### **IT-Risiken (7)**

Im Rahmen des Hebens von Synergieeffekten laufen innerhalb von CPI Europe derzeit mehrere IT-Projekte, deren Ziel es ist, die Digitalisierung von Unternehmensprozessen voranzutreiben. Neben den Chancen, die sich durch Digitalisierung ergeben, steigt allerdings auch das Risikopotenzial. Vor allem die Zunahme von Cyberangriffen auf Unternehmen, die aufgrund hybrider Kriegsführung zugenommen haben, stellt ein Risiko dar. Aus diesem Grund legt CPI Europe ein Hauptaugenmerk auf den Schutz ihrer IT-Systeme. Daneben werden Begleitmaßnahmen wie Schulungen und Trainings ihrer Mitarbeiter gesetzt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit zu gewährleisten. Bis zur vollständigen Implementierung neuer Prozesse kann unverändert von einem mittleren Risiko für unternehmenskritische Prozesse ausgegangen werden.

#### **Portfoliorisiken (8)**

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

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

# Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der CPI Europe AG betrug zum 31. Dezember 2025 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2024: EUR 138.669.711,00) und war in 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

## Eigene Aktien

### Bestand an eigenen Aktien

Zum 31. Dezember 2025 hielt die Gesellschaft 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00 (31. Dezember 2024: 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00). Dies entsprach einem Anteil am Grundkapital von rund 0,5%.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

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

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

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

## Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand bis 16. Juli 2030 gemäß § 169 AktG, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuen Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.866.971,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

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

## Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 613.065.721,40, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866.971 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13.866.971,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 13.866.971,00 durch Ausgabe von bis zu 13.866.971 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 20. Mai 2025 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

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

## Kontrollwechselbestimmungen

### Unternehmensanleihe 2020–2027

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

### Immobilienfinanzierungen

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

### Von der S IMMO AG emittierte Anleihen

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

ISIN	Nominale per 31.12.2025 in TEUR	Kupon in %	Begeben im Jahr	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.450	1,750	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.059	1,250	2022	11.01.2027
AT0000A1DBM5 <sup>1</sup>	-	3,250	2015	09.04.2025
AT0000A1DWK5	34.199	3,250	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000	1,875	2019	22.05.2026
AT0000A2AEA8	100.000	2,000	2019	15.10.2029
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000	5,500	2023	12.07.2028
<b>Gesamt</b>	<b>504.707</b>			

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

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

2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Vorstandsverträge von Pavel Měchura, Vít Urbanec und Zdeněk Havelka enthalten keine Change-of-Control-Klauseln.

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

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

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

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

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

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

## **Bedeutende Beteiligungen**

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

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

# Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung

## Allgemeine Informationen

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Grundlagen für die Erstellung

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

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

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

Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Sie umfasst die CPI Europe AG (ehemals IMMOFINANZ AG, „Unternehmen“) und alle ihre konsolidierten Tochtergesellschaften inklusive BYTY Wohnimmobilien, die im November akquiriert wurde (siehe Abschnitt 8 des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2025). Die nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden als Teil der Wertschöpfungskette des Unternehmens betrachtet. Das Portfolio des Konzerns umfasste zum 31.12.2025 357 Bestandsimmobilien.

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

(BP-1\_04)

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

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

(BP-2\_01)

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

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

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

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

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

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

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

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

(BP-2\_13 bis 15)

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

(BP-2\_16)

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

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

(BP-2\_20)

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

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

## Governance

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

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

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

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 bestand der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden (Kapitalvertreter), und drei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern. Der Vorstand bestand aus drei Mitgliedern.

#### Kompetenzen der Leitungs- und Aufsichtsorgane

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

		Sektorales Know-how				Funktionales Know-how					Governance-Know-how			GEO	
		Immobilien	Kapitalmärkte	Versicherungswesen	Finance	CEO/Management/ Bereichsleitung	Compliance/ Rechtswesen	Personalwesen	Buchhaltung/ Rechnungsprüfung	Marketing	Digitales	Nachhaltigkeit	Erfahrung als Aufsichtsrats- mitglied	Governance (Unternehmen)	Geografisches Know-how
Miroslava Greštiaková	AR Vorsitz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Martin Matula	AR Stv. Vorsitz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Iveta Krašovicová	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Matúš Sura	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Vladislav Jirka	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Matej Csenky	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Philipp Amadeus Obermair	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Anton Weichselbaum	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Marika Hauser	AR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Pavel Měchura	VS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Vít Urbanec	VS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	
Zdeněk Havelka	VS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	WE EE	

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats Matúš Sura und Philipp Obermair verfügen über Spezialwissen im Bereich Nachhaltigkeit. Matúš Sura hat umfangreiche Erfahrung in Umwelt- und Nachhaltigkeitsfragen und ist derzeit CEO eines Unternehmens, das sich mit diesen Themen befasst. Er wurde daher zum Vorsitzenden des Strategie- und ESG-Ausschusses der Gruppe ernannt. Philipp Obermair kann als Head of ESG & Risk Management auf umfangreiches Fachwissen zurückgreifen. Durch ihre berufliche Tätigkeit sind beide über Themen und Aspekte der Nachhaltigkeit auf dem Laufenden und stets bereit, ihr Wissen durch zusätzliche Schulungen zu erweitern. Diese beiden Aufsichtsratsmitglieder bringen ihr Fachwissen sowohl auf interner Arbeitsebene als auch in ihrer Rolle als Mitglieder des Aufsichtsrats ein. Die Mitarbeiter werden durch gewählte Betriebsräte vertreten (die 2012 für CPI Europe und 2021 für S IMMO eingerichtet wurden). Die Betriebsräte stehen in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsleitung, sammeln Feedback von den Mitarbeitern und treffen gemäß österreichischem Arbeitsrecht verbindliche Vereinbarungen mit dem Unternehmen.

### **Vorstands- und Aufsichtsratsdiversität**

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

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

- Geschlechterdiversität: 25% Frauenanteil in den Leitungsgremien, einschließlich des Vorstands und des Aufsichtsrats. (2024: 50 % Frauenanteil im Vorstand und 37,5 % Frauenanteil in den Leitungsgremien einschließlich Aufsichtsrat und Vorstand)
- Der Frauenanteil unter den Kapitalvertretern des Aufsichtsrates betrug zum Berichtszeitpunkt ebenfalls 33,33% (2024: 50%) ohne Betriebsrat.
- Altersvielfalt: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Durchschnitt 46,5 Jahre (2024: 45,8 Jahre) und die Mitglieder des Vorstands im Durchschnitt 50,7 Jahre (2024: 54,0 Jahre) alt.
- Internationale Vertretung: 100% (2024: 100%) der Vorstandsmitglieder verfügen über internationale Erfahrung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht den Betriebsrat vertreten, sind unabhängig. Das bedeutet, dass das Verhältnis von unabhängigen zu nicht unabhängigen Aufsichtsratsmitgliedern 66% (2024: 66%) beträgt. Der Aufsichtsrat erklärt vor seiner Wahl seine Unabhängigkeit. Für die Mitglieder des Vorstands gibt es kein vergleichbares Verfahren.

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

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats unterstützen den Aufsichtsrat, indem sie Aufgaben vorbereiten und Empfehlungen an den gesamten Aufsichtsrat abgeben. Der Gesamtaufichtsrat hat die endgültige Entscheidungsbefugnis. Die Mitglieder der Aufsichtsratsausschüsse werden vom Aufsichtsrat aus den eigenen Reihen ernannt. Die wesentlichen Aufgaben und Pflichten der einzelnen Ausschüsse sind in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der CPI Europe AG festgelegt. Der gesamte Aufsichtsrat hat jedoch im Geschäftsjahr 2025 die Aufgaben des Prüfungs- und Bewertungsausschusses sowie des Strategie- und ESG-Ausschusses wahrgenommen.

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

Organ	Zuständigkeiten im Zusammenhang mit ESG gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat	Wesentliche Themen im Jahr 2025
Prüfungs- und Bewertungsausschuss  (5 Mitglieder)	<p>Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der Internen Revision des Unternehmens.</p> <p>Kontrolle der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung</p> <p>Berichterstattung über die Ergebnisse der Prüfung an den Aufsichtsrat und Erläuterung, wie die Prüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie Erläuterung der Rolle des Prüfungs- und Bewertungsausschusses in diesem Prozess;</p> <p>Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Empfehlung zur Gewinnverwendung, der Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern, des (konsolidierten) Corporate-Governance-Berichts und Vorbereitung der Genehmigung des Jahresabschlusses</p>	<p>Vierteljährliche Überprüfung des Risikomanagementberichts</p> <p>Überprüfung der Ergebnisse des Jahresendprozesses mit begrenzter Sicherheit für nicht-finanzielle Daten</p> <p>Überprüfung und Genehmigung des Jahresberichts 2025</p>
Strategie- und ESG-Ausschuss  (4 Mitglieder)	<p>Regelmäßige Überprüfung der Unternehmensstrategie und Empfehlungen zu ihrer Festlegung, bei denen die Nachhaltigkeitsthemen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) ein integraler Bestandteil sind.</p> <p>Regelmäßiger Austausch zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen (Environment, Social, Governance – ESG)</p> <p>Unterstützung der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens, insbesondere Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen und Unterstützung des gesamten Aufsichtsrats bei der Überwachung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des Vorstands.</p> <p>Unterstützung des Personal- und Nominierungsausschusses bei der Festlegung von ESG-Zielen und bei der Beurteilung, ob diese Ziele in Bezug auf die Vergütung des Vorstands erreicht wurden.</p>	<p>Bewertung der Strategie und Ausrichtung des Unternehmens, bei der Umwelt-, Nachhaltigkeits-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) ein integraler Bestandteil sind</p> <p>Halbjährliches ESG-Update</p>
Personal- und Nominierungsausschuss  (3 Mitglieder)	<p>Gibt Empfehlungen für die Besetzung vakanter Positionen im Vorstand und im Aufsichtsrat ab und befasst sich mit Fragen der Nachfolgeplanung</p> <p>Legt die Vergütung der Vorstandsmitglieder und die Bedingungen ihrer Arbeitsverträge fest.</p> <p>Beschließt die Vergütungspolitik für den Vorstand, die der Hauptversammlung vom Gesamtaufsichtsrat vorgelegt wird.</p> <p>Verantwortlich für die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung und Bewertung der Vergütungspolitik</p>	<p>Bewertung der erforderlichen Kompetenzen in den Führungsgremien im Falle von Vakanzen</p> <p>Jährliche Überprüfung und Genehmigung, um sicherzustellen, dass die festgelegten Ziele zur Unternehmensstrategie, zum langfristigen Interesse und zur Nachhaltigkeit beitragen</p>

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

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

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

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

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

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

(GOV-1\_13)

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

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

(GOV-1\_14)

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

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

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

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

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

Abhilfemaßnahmen und kontinuierliche Verbesserung

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

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

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

Der Aufsichtsrat bewertet jährlich die Kompetenzen, Kenntnisse und Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich der Frage, ob sie gemeinsam über einschlägiges Fachwissen im Bereich Nachhaltigkeit verfügen oder dieses nutzen können. Er ist zu dem Schluss gekommen, dass jedes einzelne Mitglied des Vorstands über Fähigkeiten verfügt, die für die wesentlichen IROs sowie für die Branche im Allgemeinen, den geografischen Standort der Geschäftstätigkeiten und die Art der Zielkunden und Endverbraucher relevant sind. Die letzte Selbstevaluierung fand im Februar 2025 statt.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Erfüllung der Sorgfaltspflicht**

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

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

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

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

Einzelheiten zu den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, auf die der Vorstand die Aufsichtsratsausschüsse im Jahr 2025 aufmerksam gemacht hat, finden Sie in Tabelle GOV 1\_09.

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

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

Die Vergütungspolitik gemäß § 78a AktG für den Vorstand der CPI Europe AG ist darauf ausgerichtet, eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu fördern. Insbesondere die einjährige variable Vergütung (Short-Term Incentive, STI) fördert die nachhaltige Wachstumsstrategie der CPI Europe AG. Vor diesem Hintergrund sind Nachhaltigkeitsziele in den STIs des Vorstands verankert.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden für Zdenek Havelka folgende ESG-Ziele (alle gleich gewichtet) festgelegt:

- Errichtung neuer Photovoltaikanlagen (PV) in Slowenien und Kroatien

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

- Berichterstattung gemäß CSRD

Dementsprechend sind 20% des vertraglich vereinbarten STI (bei einer angenommenen Zielerreichung von 100%) von ESG-Zielen abhängig. Der Anteil des STI, der gemäß § 78c AktG für das Geschäftsjahr 2024 gewährt und fällig wird, beträgt in Abhängigkeit von den ESG-Zielen 113% für alle Vorstandsmitglieder.

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

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

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

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

Weitere Details zur Vergütung des Vorstands entnehmen Sie bitte der Vergütungspolitik 2022 und dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 der CPI Europe AG, die auf der Website des Unternehmens veröffentlicht sind.

## E1 GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

(E1.GOV-3\_01 bis 03)

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

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

## GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

(GOV-4\_01)

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

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

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

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

Nach der Einführung internationaler Standards wie dem Carbon Disclosure Project (CDP) und der EU-Taxonomieverordnung hat CPI Europe das interne Kontrollsystem weiter ausgebaut und entwickelt, um den gesamten Umfang des Nachhaltigkeitsberichterstattungsprozesses abzudecken.

Das Kontrollsystem für die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Unternehmens folgt einem ähnlichen Ansatz wie das Kontrollsystem für die Finanzberichterstattung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Einzelheiten sind im Abschnitt Risikomanagement des Jahresberichts aufgeführt.

## Strategie

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

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

CPI Europe bietet ihren Kunden umfassende Immobilienlösungen aus einem Portfolio, das hauptsächlich aus Gewerbeimmobilien in den Anlageklassen Büro und Einzelhandel besteht und auf flexible und innovative Immobilien ausgerichtet ist. Dabei setzen wir insbesondere auf drei Marken: myhive für Büros, VIVO! für Einkaufszentren und STOP SHOP für Fachmarktzentren. Im November 2025 erwarb CPI Europe zusätzlich CPI BYTY Wohnimmobilien als Plattform für die weitere Expansion in den Bereich Wohnimmobilien.

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

#### Immobilienportfolio von CPI Europe

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

Die Darstellung im Portfoliobericht erfolgt nach der Hauptnutzung der Immobilien.

#### Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

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

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

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

## Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

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

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

(SBM-1\_03-04)

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

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

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

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

Der Umsatz von CPI Europe wird durch Aktivitäten im Immobiliensektor generiert: Mieterlöse EUR 562,5 Mio. (2024: EUR 587,9 Mio.), weiterverrechnete Betriebskosten EUR 189,7 Mio. (2024: EUR 217,2 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse EUR 2,0 Mio. (2024: EUR 2,0 Mio.).

(SBM-1\_08)

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

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

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

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

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeit-horizont	Ausrichtung	Unser Ziel
<p><b>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe</b>                      Eine unzureichende Geschwindigkeit des Übergangs führt zu Wertminderungen aufgrund mangelnder Wettbewerbsfähigkeit und zu hohen Kosten aufgrund begrenzter fossiler Brennstoffressourcen.</p> <p><b>Marktreputation und Vertrauen der Investoren</b>                      Die Erreichung der Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen verbessert den Ruf eines Unternehmens. Investoren legen zunehmend Wert auf nachhaltige Praktiken, und Unternehmen, die ihre Klimaziele erreichen, sind attraktiver. Die Nichteinhaltung der Emissionsminderungsziele könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung und -attraktivität auswirken.</p> <p><b>Strafzahlungen</b>                      Die Nichteinhaltung des Ziels zur Reduzierung der THG-Emissionen kann zu Strafzahlungen und höheren Kosten führen.</p> <p><b>Mechanismus zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung</b>                      Der CO<sub>2</sub>-Steuermechanismus wird 2027 in Kraft treten, und das EU-ETS gilt für den Immobiliensektor. Die CO<sub>2</sub>-Steuer gilt für S1+S2-Emissionen.</p>	Mittelfristig	Vorgelagert  Eigene Geschäftstätigkeit  Nachgelagert	Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,4 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
<p><b>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen</b>                      Ein potenzielles Risiko liegt in der Möglichkeit einer fehlerhaften Bewertung auf lokaler Ebene, was zu einem unzureichend ausgearbeiteten Anpassungsplan für die Zukunft führt. Ein weiteres Risiko besteht in der nicht ausreichend schnellen Umsetzung des Anpassungsplans. Beide Risiken führen zu unnötigen Kosten für das Unternehmen.</p>	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit  Nachgelagert	Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019  Zunehmende Angleichung der Wirtschaftstätigkeiten an die EU-Taxonomie auf konsolidierter Konzern-ebene im Laufe der Zeit
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit  Nachgelagert	Senkung des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019
	Kurzfristig  Mittelfristig		Verhinderung der Beseitigung von Abfällen auf Deponien, wo immer dies möglich ist, Recyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chance
Arbeitskräfte des Unternehmens	Arbeitsbedingungen (sichere Beschäftigung, Gesundheit und Sicherheit)	Erhöhte Produktivität Geringere Fluktuation Psychische Gesundheit	<b>Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation</b> Mitarbeiter, die sich an ihrem Arbeitsplatz sicher fühlen, sind produktiver und konzentrierter. Sie können ihre Energie ihren Aufgaben widmen, ohne durch die Unsicherheit ihres Arbeitsplatzes abgelenkt zu werden, und sie verlassen das Unternehmen seltener. <b>Psychische Gesundheit</b> Unsicherheit im Job kann zu chronischem Stress, Angstzuständen und Depressionen führen. <b>Gesundheitsschutz und Sicherheit</b> Ohne angemessene Gesundheits- und Sicherheitsmaßnahmen ist die Wahrscheinlichkeit von Unfällen, die zu Verletzungen führen können, für Mitarbeiter höher. Dies beeinträchtigt nicht nur ihr Wohlbefinden, sondern führt auch zu verlorenen Arbeitstagen. Effektive Gesundheits- und Sicherheitsprotokolle reduzieren das Risiko von Arbeitsunfällen erheblich, was besonders im Immobiliensektor von großer Bedeutung ist.	
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit)	Geschlechterungleichheit	<b>Ungleichheit zwischen den Geschlechtern</b> Ein geringer Anteil von Frauen im Top-Management, ein erhebliches geschlechtsspezifisches Lohngefälle und die Förderung von Diskriminierung bei Einstellungen und Beförderungen können zu Verstößen gegen die Gleichstellung der Geschlechter führen und die Fähigkeit der Arbeitnehmer beeinträchtigen, frei von jeglicher Diskriminierung (aufgrund des Geschlechts, der Rasse, der ethnischen Zugehörigkeit, des Alters usw.) zu leben und gleichberechtigt und inklusiv Zugang zur Rechtsprechung zu erhalten. Ungleichheit der Geschlechter kann ein feindseliges Arbeitsumfeld schaffen und die Teamarbeit und den Austausch von Ideen behindern.	
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Weiterbildung und Kompetenzentwicklung)	Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität Begrenzte berufliche Entwicklung	<b>Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität und begrenzte berufliche Entwicklung</b> Der mangelnde Zugang zu angemessenen Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, einschließlich der Erfüllung des ESG-Ziels von mindestens 8 Stunden Weiterbildung pro Jahr, kann die Fähigkeit der Mitarbeiter einschränken, ihre Qualifikationen zu verbessern und in ihren Funktionen leistungsfähig zu bleiben. Dies kann zu einem Rückgang des Selbstvertrauens, einer Verlangsamung des beruflichen Aufstiegs und einer geringeren Arbeitszufriedenheit führen. Eine unzureichende Unterstützung der beruflichen Entwicklung kann Stress und Unsicherheit hervorrufen und das Risiko von Burnout oder Fluktuation unter den Mitarbeitern erhöhen.	
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Vielfalt)	Geringere Arbeitszufriedenheit und Engagement	Ein Arbeitsplatz, an dem Vielfalt nicht respektiert wird oder homophobes oder anderweitig diskriminierendes Verhalten auftritt, kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Mitarbeiter haben. Unzureichende Vielfalt und mangelnde Gleichbehandlung können dazu führen, dass sich Mitarbeiter ausgeschlossen und unterbewertet fühlen, was ihr Zugehörigkeitsgefühl und ihr Engagement mindert. Dies kann zu eingeschränkten Karrieremöglichkeiten, verminderter Arbeitszufriedenheit und höherem Stresslevel führen. Mitarbeiter können auch Diskriminierungsrisiken und einen Mangel an psychologischer Sicherheit erleben, was sich negativ auf ihr Wohlbefinden und ihre Motivation auswirken kann. Mit der Zeit können diese Faktoren die Frustration und die Wahrscheinlichkeit einer freiwilligen Fluktuation erhöhen.	
Unternehmensführung	Unternehmenskultur	Toxische Arbeitsumgebung Unethische Entscheidungsfindung	<b>Toxische Arbeitsumgebung</b> Eine Unternehmenskultur, die ungesunden Wettbewerb, Diskriminierung oder Belästigung toleriert oder fördert, kann zu einem vergifteten Arbeitsumfeld führen, was wiederum die Arbeitsmoral der Mitarbeiter senkt und die Fluktuationsrate erhöht. <b>Unethische Entscheidungsfindung</b> Wenn in der vorherrschenden Kultur Gewinne über Ethik gestellt werden, kann dies zu Entscheidungen führen, die Kunden, der Umwelt oder anderen Stakeholdern schaden.	
	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowern)	Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower	<b>Verbesserte Transparenz</b> Die Ermutigung von Mitarbeitern, unethische oder illegale Aktivitäten ohne Angst vor Vergeltungsmaßnahmen zu melden, fördert eine Kultur der Offenheit und Integrität. Sie fördert ethische Praktiken bei Lieferanten und Partnern und stellt sicher, dass die gesamte Wertschöpfungskette hohe Verhaltensstandards einhält. <b>Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower</b> Wenn Mitarbeiter oder andere Personen, die Bedenken hinsichtlich unethischer oder illegaler Aktivitäten innerhalb des Unternehmens äußern, mit Vergeltungsmaßnahmen rechnen müssen, verletzt dies ihre Rechte und schafft eine Kultur der Angst, die Transparenz und Rechenschaftspflicht verhindert.	
	Korruption und Bestechung			Reputations- und Finanzrisiko

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeit- horizont	Ausrichtung	Unser Ziel
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit  Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Anteil weiblicher Führungs- kräfte von mindestens 33 %
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Abschluss von mindestens acht Stunden Schulung pro Mitarbeiter und Jahr  Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Anteil weiblicher Führungs- kräfte von mindestens 33 %
	Mittelfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
	Mittelfristig	Vorgelagert  Eigene Ge- schäftstätigkeit  Nachgelagert	Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
<p><b>Reputations- und Finanzrisiko</b>                      Vorfälle wie Betrug oder Unfälle können zu unmittelbaren finanziellen Verlusten führen. Vorfälle können unserem Ruf schaden und zu einem Vertrauensverlust bei Kunden und potenziellen Geschäftspartnern führen. Dies kann zu einem Rückgang der Verkaufszahlen und des Marktanteils führen.</p>	Kurzfristig	Eigene Ge- schäftstätigkeit	Verpflichtende jährliche Schulung der Mitarbeiter zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien

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

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

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

## **SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger**

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

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

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

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

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

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

Gemeinsam mit CPIPG führte die Gruppe 2024 eine Online-Umfrage durch, um Feedback von Stakeholdern zu ihren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu erhalten. Dabei gingen 171 anonyme Antworten ein. Zu den von den Stakeholdern identifizierten Schlüsselthemen gehörten betroffene Gemeinden, Lieferkette, Biodiversität, Compliance, Digitalisierung und Unternehmensführung. Nach der Auswertung wurden Compliance und Unternehmensführung als wesentliche Themen eingestuft, die für die ESG-Strategie der Gruppe von entscheidender Bedeutung sind. Andere Themen wurden vom ESG-Ausschuss geprüft, der keine weiteren wesentlichen Themen für 2025 identifizierte. Die Gruppe setzt sich weiterhin für eine kontinuierliche Einbindung der Stakeholder ein.

## S1 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(S1.SBM-2\_01)

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

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

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

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

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

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

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

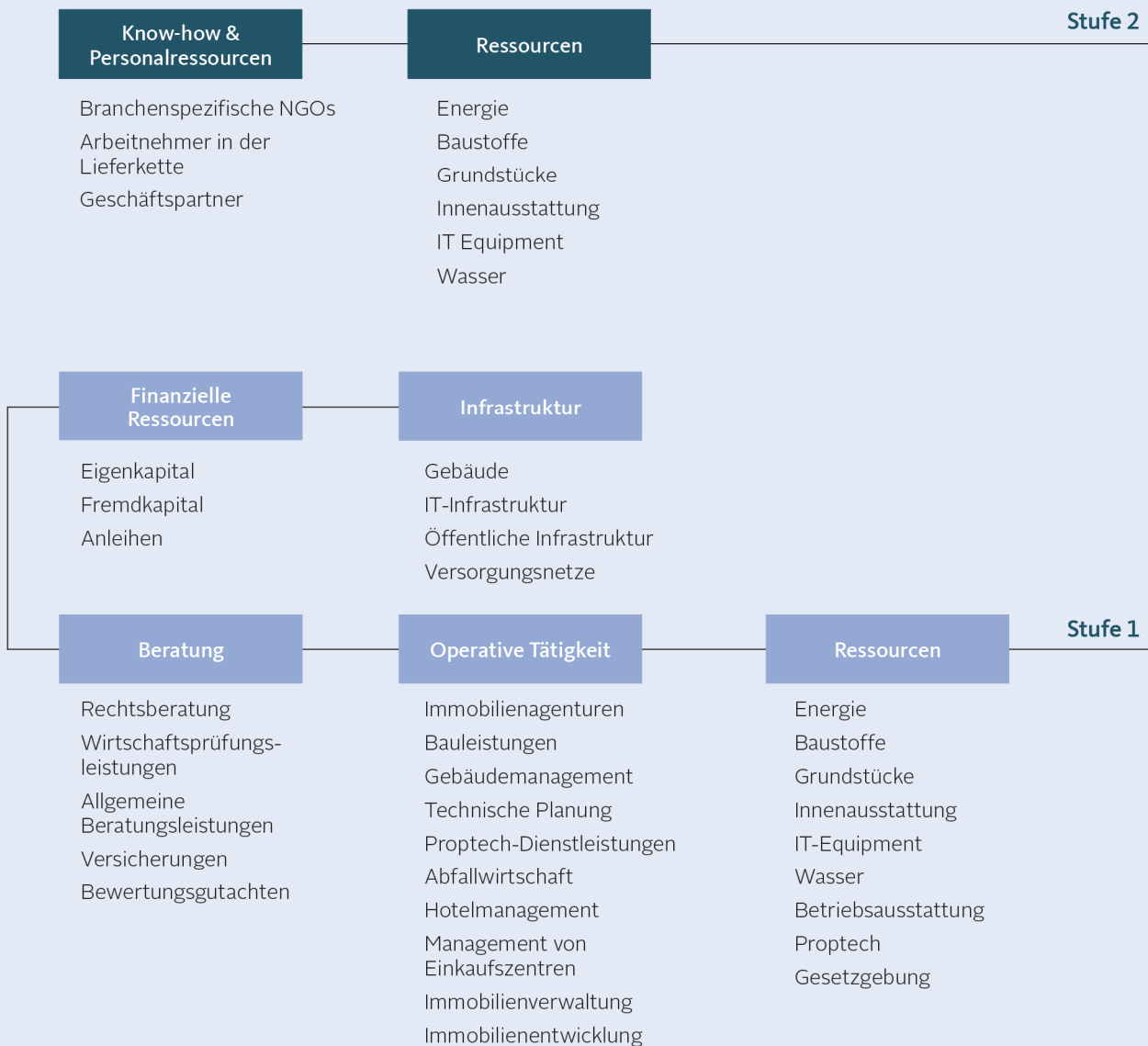
Die derzeitigen finanziellen Auswirkungen der wesentlichen Risiken und Chancen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sind nicht wesentlich, und es gibt keine wesentlichen Risiken und Chancen, bei denen ein erhebliches Risiko besteht, dass die Buchwerte der im Jahresabschluss der Gruppe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

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

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

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

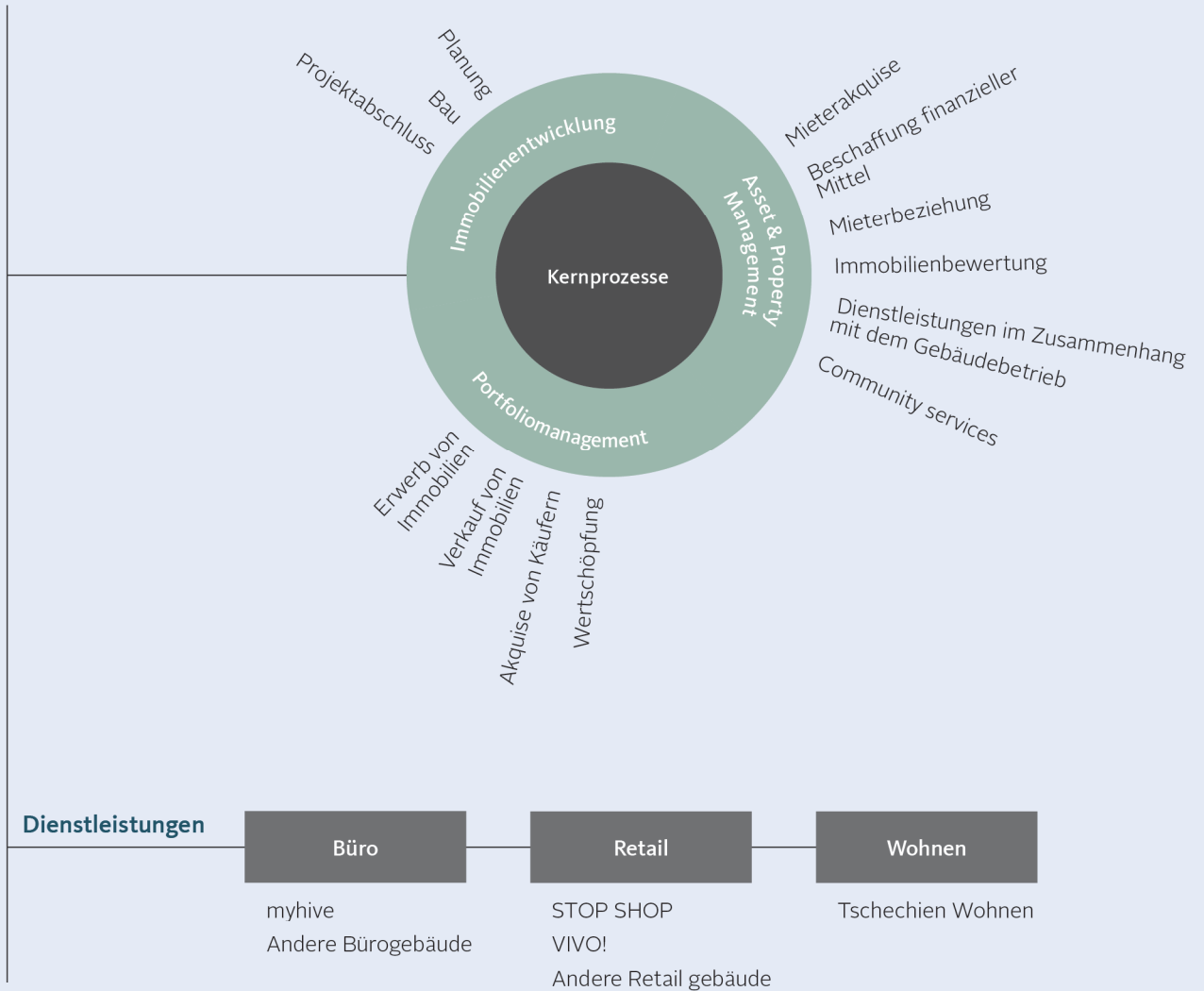
# Immobilien-Wertschöpfungskette der CPI Europe



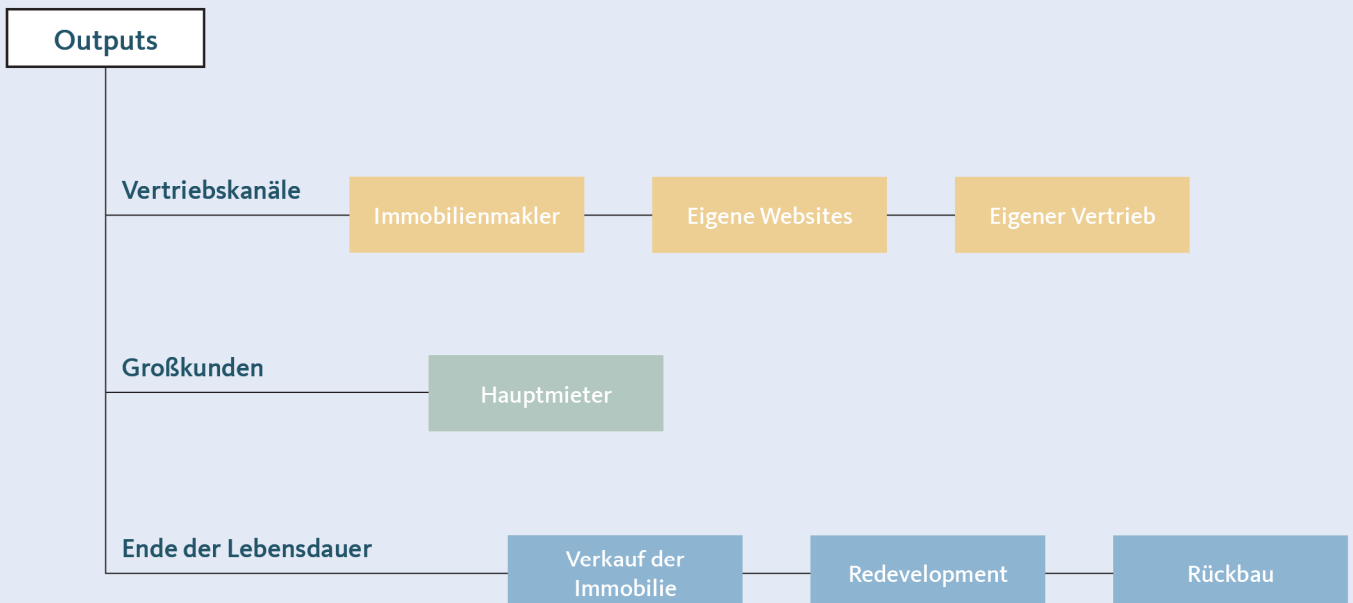
Vorgelagerte Wertschöpfungskette

Inputs

## Eigene Tätigkeit



## Nachgelagerte Wertschöpfungskette



## Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

### Angaben zum Verfahren zur Bewertung der Wesentlichkeit

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

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

Es wurde eine Analyse durchgeführt, um die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Zusammenhang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG) innerhalb unserer Geschäftstätigkeit und in unseren vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten zu ermitteln. Zunächst bewerteten wir die IROs auf einer detaillierten Unterthemenebene in Übereinstimmung mit ESRS 1 AR16. Anschließend haben wir ESG-bezogene IROs aus der bestehenden Risikomanagement-Dokumentation der CPI Europe in unser Verfahren aufgenommen. Zur Erweiterung unserer Bewertung und um alle möglichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu identifizieren, haben wir die wesentlichen Themen berücksichtigt, die in den vorangegangenen Wesentlichkeitsanalysen von CPI Europe im Jahr 2020 und der S IMMO AG im Jahr 2021 in Übereinstimmung mit den GRI Universal Standards ermittelt wurden. Diese Analyse führte zu einer umfassenden Liste von Auswirkungen, Risiken und Chancen, die anschließend von der internen, abteilungsübergreifenden Projektgruppe im Hinblick auf ihre Auswirkungen und finanzielle Wesentlichkeit unter Berücksichtigung spezifischer betroffener Aktivitäten, Stakeholder, Segmente und betroffene Regionen bewertet wurden. Darüber hinaus wurden bei der Bewertung die Position – vorgelagert, eigene Tätigkeit, nachgelagert – und der Zeithorizont – kurzfristig, mittelfristig, langfristig – berücksichtigt. Dabei wurden die gleichen Zeithorizonte gemäß der Definition in den ESRS zugrunde gelegt. Die Risiken wurden als Folge von Auswirkungen oder Abhängigkeiten identifiziert. Um die Bewertung der IROs zu validieren, wurden Interessenträger einbezogen und externe Experten konsultiert, um sicherzustellen, dass die Perspektiven der betroffenen Parteien und das Fachwissen berücksichtigt wurden. Nachhaltigkeitsbezogene Risiken wurden im Rahmen des konzernweiten Risikomanagements mithilfe von Bewertungsinstrumenten und Punktesystemen gegenüber anderen Risikoarten priorisiert. Der Bewertungsprozess wurde durch einen strukturierten internen Entscheidungsprozess und interne Kontrollen überwacht, um Konsistenz und Compliance sicherzustellen. Die Ergebnisse der Bewertung fließen in das gesamte Risikomanagementsystem des Unternehmens ein und dienen als Grundlage für das allgemeine Risikoprofil und strategische Entscheidungen. Im Rahmen der Bewertung wurden keine wesentlichen Chancen ermittelt.

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

Die Wesentlichkeit von Risiken und Chancen wird auf der Grundlage einer Kombination aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem potenziellen Ausmaß der finanziellen Effekte bewertet. Für die Auswirkungen wurden die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um die Wesentlichkeit zu bestimmen, wobei der Umfang der Auswirkungen, das Ausmaß der Auswirkungen, die Unabänderlichkeit als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit bei potenziellen Auswirkungen auf der Grundlage der EFRAG-Leitlinien berücksichtigt wurden:

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

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

≥ 2.5	Erheblich	Wesentlich
< 2.5	Normal	Nicht wesentlich

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

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

### Managementansatz

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

(E1.IRO-1\_01-16)

Der Prozess zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen ist in ESRS 2 beschrieben, insbesondere im Abschnitt über die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Dabei wurden sowohl physische als auch übergangsbedingte klimabezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind in der Wesentlichkeits- und Zieletabelle von ESRS 2, SBM-1, detailliert aufgeführt.

Die Gruppe hat die in ESRS 2 definierten kurz-, mittel- und langfristigen klimabedingten Gefahren ermittelt und bewertet, ob ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten diesen Gefahren ausgesetzt sein könnten. Dabei wurden sowohl chronische als auch akute klimabedingte Gefahren berücksichtigt. Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine Analyse durchgeführt, deren Ergebnisse für jedes einzelne Gebäude vorliegen.

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

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

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

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

- RCP 2.6: Ein strenges Klimaschutzszenario, das darauf abzielt, die globale Erwärmung möglichst unter 2 °C zu halten.
- RCP 4.5: Ein mittleres Szenario, das wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung um 3,0 °C führen wird.
- RCP 6.0: Die Temperaturprognosen gemäß RCP 6.0 gehen von einer anhaltenden globalen Erwärmung aus, die bis 2100 zu einem Anstieg der globalen Temperatur um etwa 3–4 °C führen wird.
- RCP 8.5: In diesem Szenario, das oft als Hochemissions- oder „Business-as-usual“-Szenario bezeichnet wird, wird bis 2100 ein Temperaturanstieg von etwa 4,3 °C im Vergleich zu den vorindustriellen Temperaturen erwartet.

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

Die Gruppe hat ihren Weg für die jeweiligen RCPs festgelegt:

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

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

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

- Aktuelle und sich neu abzeichnende Regulierungen: Klimabezogene Übergangsrisiken und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe sowie entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt und werden im Folgenden beschrieben:
- Technologie: CPI Europe befasst sich kontinuierlich mit Gebäudetechnologien, die darauf abzielen, die Umweltauswirkungen zu minimieren. Die Bewertung neuer Technologien ist Teil des Entscheidungsprozesses der Gruppe bei Sanierungen und Entwicklungen.
- Markt: Investoren konzentrieren sich zunehmend auf Investitionen in den Klimaschutz. Im Jahr 2022 entwickelte CPIPG einen Rahmen für nachhaltige Finanzierungen, der sowohl einen Rahmen für Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug als auch einen Rahmen für „Green Bonds“ umfasst. Im Zuge dieses Rahmens hat sich die Gruppe verpflichtet, die Erlöse aus „Green Bonds“ zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender oder zukünftiger Projekte zu verwenden, die die Umweltauswirkungen des Immobilienportfolios der CPIPG minimieren und zu den Zielen der Gruppe zur Reduzierung der Klimaauswirkungen beitragen. Die Gruppe ist sich bewusst, dass das Management von Umweltrisiken direkte Auswirkungen auf den Wert ihres Portfolios haben kann.
- Reputation: Die Gruppe ist der Ansicht, dass die geleisteten Umweltmaßnahmen für den Ruf der Gruppe auf dem Markt von großer Bedeutung sind. CPIPG ist einer der größten europäischen Emittenten von grünen

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

Diese Faktoren wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt, bei der die folgenden Risiken als wesentlich identifiziert wurden und in der Tabelle „Wesentlichkeiten und Ziele“ von ESRS 2, SBM1 aufgeführt sind.

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Marktrepputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko einer unsachgemäßen Anpassungsbewertung und -umsetzung

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

(E2.IRO-1\_01 bis 03)

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

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

(E3.IRO-1\_01 bis 02)

#### **Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen**

##### Managementansatz

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

(E3.IRO-1\_02)

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

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

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

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

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

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

### Managementansatz

**Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen**

(8) Abfallerzeugung

Der tägliche Betrieb von Gebäuden erzeugt eine erhebliche Abfallmenge. Deshalb nimmt CPI Europe eine umfassende Bewertung des Abfallaufkommens innerhalb ihres Portfolios vor. Dieser Prozess umfasst die Sammlung von Daten zur Abfallproduktion, einschließlich Mengen, Entsorgungsmethoden und der Analysearten, die mit diesen Daten durchgeführt werden, um Muster zu erkennen und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Im Zuge der Identifizierung von Verbesserungsbereichen wurden im gesamten Portfolio Abfallbewertungen durchgeführt, bei denen reale Daten als Richtwert für das Segment zur Verfügung stehen. Eine Bewertung der potenziellen Risiken, die mit verschiedenen Abfallarten verbunden sind, wurde in eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse einbezogen, bei der potenzielle Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsrisiken berücksichtigt wurden. Unzulängliche Abfallbewirtschaftungspraktiken, insbesondere in Deponien, können zu Luftverschmutzung sowie Wasser und Bodenverunreinigung führen. Diese Risiken können durch proaktive Abfallbewirtschaftung, höhere Recyclingquoten und vor allem die Vermeidung des Abfallaufkommens gemindert werden. Als Gruppe haben wir die vorherrschende Herausforderung in der Reduzierung von gemischten Abfällen identifiziert und unsere Ziele in diesem Bereich entsprechend festgelegt.

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

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

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

**Managementansatz**

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

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

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

Angabepflicht	Datenpunkt		(IRO-2_1)		Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
			SFDR-Referenz Indikatornummer	Säule-3-Referenz			
ESRS 2 GOV-1	21 (d)	Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	13 Tabelle Nr. 1 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind			(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS 2 GOV-4	30	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	10 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) i	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen	4 Tabelle Nr. 1 Anhang 1	Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Tabelle 1 und Tabelle 2	(EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) ii	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien	9 Tabelle Nr. 2 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iii	Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen	14 Tabelle Nr. 1 Anhang 1		(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iv	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak			(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS E1-1	14	Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2(1)	Wesentlich
ESRS E1-1	16 (g)	Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgeschlossen sind		Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1	(EU) 2020/1818, Artikel 12.1 (d) to (g), und Artikel 12.2		Wesentlich
ESRS E1-4	34	THG-Emissionsreduktionsziele	4 Tabelle Nr. 2 Anhang 1	Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3	(EU) 2020/1818, Artikel 6		Wesentlich
ESRS E1-5	38	Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren)	5 Tabelle Nr. 1 3 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E1-5	37	Energieverbrauch und Energiemix	5 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E1-5	40 to 43	Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	6 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E1-6	44	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	1 and 2 Tabelle Nr. 1 Anhang 1	Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1	(EU) 2020/1818, Artikel 5(1), 6 und 8(1)		Wesentlich
ESRS E1-6	53 to 55	Intensität der THG-Bruttoemissionen	3 Tabelle Nr. 1 Anhang 1	Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3	(EU) 2020/1818, Artikel 8(1)		Wesentlich
ESRS E1-7	56	Entnahme von Treibhausgasen und CO <sub>2</sub> -Zertifikate				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2(1)	Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66	Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken			(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66 (a)	Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko		Artikel 449a Reg. (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 46 und 47; Meldebogen 5			Nicht wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		(IRO-2_1)		Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
			SFDR-Referenz Indikatornummer	Säule-3-Referenz			
ESRS E1-9	66 (c)	Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden					Nicht wesentlich
ESRS E1-9	67 (c)	Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen			Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2		Wesentlich
ESRS E1-9	69	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen				(EU) 2020/1818, Anhang II	Wesentlich
ESRS E2-4	32	Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird	8 Tabelle Nr. 1 Anhang 1 2 Tabelle Nr. 2 Anhang 1 4 Tabelle Nr. 2 Anhang 1 1 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E3-1	9	Wasser- und Meeresressourcen	7 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	28 (c)	Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	6.2 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	29	Gesamtwasserverbrauch in m <sup>3</sup> je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten	6.1 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2-SBM3 - E4	16 (a) i	Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität	7 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2-SBM3 - E4	16 (b)	Auswirkungen auf die Gebiete	10 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2-SBM3 - E4	16 (c)	Bedrohte Arten	14 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (b)	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft	11 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (c)	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere	12 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (d)	Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung	15 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E5-5	37 (d)	Nicht recycelte Abfälle	13 Tabelle Nr. 2 Anhang 1				Wesentlich
ESRS E5-5	39	Gefährliche und radioaktive Abfälle	9 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2-SBM3 - S1	14 (f)	Risiko von Zwangsarbeit	13 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2-SBM3 - S1	14 (g)	Risiko von Kinderarbeit	12 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-1	20	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	9 Tabelle Nr. 3 Anhang 1 11 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-1	21	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden				(EU) 2020/1816, Anhang II	Wesentlich
ESRS S1-1	22	Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels	11 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S1-1	23	Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen	1 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-3	32 (c)	Bearbeitung von Beschwerden	5 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-14	88 (b) and (c)	Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle	2 Tabelle Nr. 3 Anhang 1			(EU) 2020/1816, Anhang II	Wesentlich
ESRS S1-14	88 (e)	Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage	3 Tabelle Nr. 3 Anhang 1			(EU) 2020/1816, Anhang II	Wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		(IRO-2_1)		Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
			SFDR-Referenz Indikatornummer	Säule-3-Referenz			
ESRS S1-16	97 (a)	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	12 Tabelle Nr. 1 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-16	97 (b)	Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane	8 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-17	103 (a)	Fälle von Diskriminierung	7 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S1-17	104 (a)	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 Anhang 1 14 Tabelle Nr. 3 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Art 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS 2-SBM3 – S2	11 (b)	Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette	12 and 13 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	17	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	9 Tabelle Nr. 3 Anhang 1 11 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	18	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	11 and n. 4 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	19	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Art 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S2-1	19	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden			(EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS S2-4	36	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette	14 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S3-1	16	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte	9 Tabelle Nr. 3 Anhang 1 11 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S3-1	17	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Art 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S3-4	36	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	14 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S4-1	16	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	9 und 11 Tabelle Nr. 1 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S4-1	17	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Art 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S4-4	35	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	14 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (b)	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption	15 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (d)	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	6 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-4	24 (a)	Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	17 Tabelle Nr. 3 Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS G1-4	24 (b)	Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung	16 Tabelle Nr. 3 Anhang 1				Wesentlich

## (IRO-2\_02)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Umweltinformationen

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

#### Vorgehensweise bei der Berichterstattung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Taxonomiefähigkeit der CPI Europe:

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

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

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

### **Klimaschutz (CCM) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden**

Die Kernaktivitäten der CPI Europe sind eindeutig mit dem „Erwerb von Gebäuden und der Ausübung des Eigentums an diesen Gebäuden“ verbunden, wie diese Aktivität in der delegierten Verordnung (EU)2021/2139 beschrieben wird. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Beschreibung unseres Geschäftsmodells unter ESRS 2, SBM 1-25. Alle Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden werden unter dieser Wirtschaftstätigkeit ausgewiesen, mit Ausnahme von Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten, die unter CCM 7.3 gemeldet werden, Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die unter CCM 7.5 gemeldet werden und Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien, die unter CCM 7.6 gemeldet werden, wenn sie zu Einzelmaßnahmen gehören, die nicht mit taxonomiekonformen Gebäuden verbunden sind.

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

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

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

Im Hinblick auf die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.3, sind die Erfüllung der Kriterien der Richtlinie 2010/31/EU und gegebenenfalls die Einstufung in die beiden besten Energieeffizienzklassen gemäß der Verordnung (EU) 2017/1369 als wesentliche Beiträge vorgesehen. Im Jahr 2025 wurden mehrere individuelle Maßnahmen umgesetzt, darunter die Installation von wasser- und energieeffizienten Sanitäreinrichtungen, Dachrenovierungen, die Modernisierung der Lüftungssysteme sowie der Austausch der bestehenden Beleuchtung durch energieeffiziente Leuchtmittel.

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

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

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

Die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.6 erfordert nur das Vorhandensein einer der angeführten Technologien für erneuerbare Energie, um einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. In 2025 wurde in ein PV-roll out in Kroatien investiert.

### **BIO 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe**

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

### Konformität der CPI Europe:

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

### CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

#### Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz (SC)

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

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

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

Für die Tschechische Republik wurden alternativen Screening-Kriterien verwendet: Ein Gebäude wurde bewertet, wenn es in Bezug auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15% des lokalen oder nationalen Gebäudebestands gehört. Die Bewertung für Polen basierte auf dem vom Ministerium für Entwicklung und Technologie veröffentlichten nationalen Schwellenwert von 109,4 kWh/m<sup>2</sup>. In der Tschechischen Republik haben wir die Schwellenwerte angewendet, die in einer von Česká spořitelna in Auftrag gegebenen Studie von CEVRE Consultants ermittelt und vom Tschechischen Rat für grünes Bauen empfohlen wurden. Diese Studie stuft Bürogebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 260 kWh/m<sup>2</sup>), Gebäude für Beherbergung und Gastronomie der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 375 kWh/m<sup>2</sup>) sowie Einzelhandelsgebäude der Energieklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 545 kWh/m<sup>2</sup>) als die besten 15% des nationalen Gebäudebestands ein.

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

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

2. Für Gebäude, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2020 eingereicht wurde, muss geprüft werden, ob der Primärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes mindestens 10% unter dem nationalen Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegt. Darüber hinaus muss festgestellt werden, ob die Nutzfläche des Gebäudes 5.000 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist dies der Fall, müssen neben dem Kriterium des effizienten Betriebs auch die Luftdichtheit der Gebäudehülle und die thermische Integrität nach Fertigstellung sowie das Treibhauspotenzial über den gesamten Lebenszyklus betrachtet für jede Phase des Lebenszyklus nachgewiesen werden. Im Laufe des Jahres 2025 wurden die erforderlichen Tests durchgeführt und die Dokumentation für ausgewählte Gebäude erstellt, sodass erstmals die Taxonomiekonformität für Gebäude nachgewiesen werden kann, deren Baugenehmigungsantrag nach 2020 eingereicht wurde.

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

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

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

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

##### **Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)**

Bei der Bewertung der einzelnen Maßnahmen wurde geprüft, ob sie mit der Richtlinie 2010/31/EU übereinstimmen und ob sie unter eine der in den technischen Screening-Kriterien aufgeführten Tätigkeiten fallen.

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

Die Anforderungen an die DNSH-Kriterien für die Anpassung an den Klimawandel sind die gleichen wie bei der Tätigkeit CCM 7.3. Eine Bewertung von Klimarisiken und -vulnerabilitäten wurde auf Standortebene durchgeführt. Es wurde in diesem Zusammenhang kein wesentliches Risiko für die Wirtschaftsaktivität identifiziert.

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

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

##### **Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)**

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

**Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)**

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

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

Um die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag im Rahmen des Umweltziels „Klimaschutz“ zu erfüllen, muss die Einzelmaßnahme einer der in den technischen Screening-Kriterien aufgeführten Maßnahmen entsprechen. Technische Spezifikationen sind nicht festgelegt.

**Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)**

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

**BIO 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe**

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

**Sozialer Mindestschutz (MS)**

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

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

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

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

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

## Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

### Die Leistungskennzahlen auf einen Blick

	2025				2024			
	CPI Euope gesamt in MEUR	Anteil der taxonomie- konformen Wirtschafts- tätigkeiten in %	Anteil der taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten (nicht ta- xonomiekon- form) in %	Anteil der nicht taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten in %	CPI Europe gesamt in MEUR	Anteil der taxonomie- konformen Wirtschafts- tätigkeiten in %	Anteil der taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten (nicht ta- xonomiekon- form) in %	Anteil der nicht taxonomie- fähigen Wirt- schaftstätig- keiten in %
Umsatz	819,4	28,0	71,9	0,1	808,4	27,7	71,3	0,9
Investitions- ausgaben (CapEx)	1027,0	2,2	97,1	0,6	536,0	3,3	94,6	2,1
Betriebsaus- gaben (OpEx)	33,2	19,2	80,2	0,5	30,4	23,2	76,0	0,8

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

#### Umsatz

Der Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten am Gesamtumsatz wurde berechnet als der Teil des Nettoumsatzes, der aus Produkten und Dienstleistungen im Zusammenhang mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten stammt (Zähler), geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner), jeweils für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025. Dieser Ansatz bleibt unverändert seit dem Jahr der ersten Berichterstattung nach Art. 8 der Taxonomieverordnung.

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

in MEUR	2025	2024
Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	189,7	217,2
Umsatzerlöse aus Leasingverträgen	562,5	589,2
Ergebnis aus selbst genutzten Immobilien	65,3	0
Sonstige Umsatzerlöse	2,0	2
<b>CPI Europe</b>	<b>819,4</b>	<b>808,4</b>

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

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

### Investitionsausgaben (CapEx)

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

Der Nenner umfasst die Zugänge an Immobilienvermögen, im Bau befindlichen Immobilien, selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten für die Geschäftsjahre 2025 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Geschäftsjahr 2025 fand eine Unternehmenszusammenschluss mit der Übernahme von BYTY Wohnimmobilien statt. Die damit verbundenen Investitionsausgaben wurden in den CapEx-Nenner einbezogen, und die Zugänge aus der Übernahme wurden auf ihre Taxonomiefähigkeit analysiert. Unsere Gesamtinvestitionen entsprechen im Wesentlichen der Summe der Zugänge einschließlich der Veränderungen des Konsolidierungskreises gemäß Anlagenspiegel (siehe Abschnitte 4.1 und 4.2 des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2025). Differenzen ergeben sich aus der Einbeziehung von Zugängen zu selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten in den Nenner der Kennzahl CapEx, die im Anhang nicht gesondert ausgewiesen werden. Der Zähler umfasst Investitionsausgaben für Vermögenswerte oder Prozesse, die mit taxonomiekonformen Anteilen an der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 verbunden sind. Hier berücksichtigt die CPI Europe Investitionsausgaben, die für die Aufrechterhaltung und Durchführung der Wirtschaftstätigkeit wesentlich sind. Das Zuordnungsprinzip ist dabei die Generierung von externen Umsätzen durch die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Folglich werden im Zähler des Leistungsindikators alle Investitionen in taxonomiefähige Immobilien berücksichtigt.

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

Im Jahr 2025 enthält der Zähler des KPI für konforme CapEx keine Investitionsausgaben im Zusammenhang mit einem CapEx-Plan (wie in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission, Absatz 1.1.2.2. definiert). Der Zähler der taxonomiekonformen Kapitalausgaben kann gemäß Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission wie folgt aufgeschlüsselt werden:

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

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

### Betriebsausgaben (OpEx)

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

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

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

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

in MEUR	2025	2024
Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen	0,3	0,7
Wartungs- und Reparaturkosten	2,9	5,3
S IMMO	3,2	1,1
<b>CPI Europe</b>	<b>6,4</b>	<b>7,0</b>

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

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

2025		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag								
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	Umsatz	Anteil des Umsatzes 2025	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmutzung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	
		in MEUR	in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	229,6	28,0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>229,6</b>	<b>28,0</b>	<b>28,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
davon Übergangstätigkeiten		0,0	0,0	0,0						
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>										
				EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	523,9	63,9	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	65,3	8,0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>589,2</b>	<b>71,9</b>	<b>71,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>		<b>818,8</b>	<b>99,9</b>	<b>99,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		0,7	0,1							
<b>Gesamt</b>		<b>819,4</b>	<b>100,0</b>							

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

DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h)							Mindestschutz	Anteil taxonomie-konformer (A.1) oder taxonomie-fähiger (A.2) Umsatz 2024	Kategorie ermöglichende Tätigkeiten	Kategorie Übergangstätigkeiten
Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmutzung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	J/N				
J	J	J	J	J	J	J	J	27,7	-	-
J	J	J	J	J	J	J	J	27,7		
J	J	J	J	J	J	J	J	0,0	E	
J	J	J	J	J	J	J	J	0,0		T
								71,3		
								0		
								71,3		
								99,1		

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

2025		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag								
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	CapEx	CapEx-Anteil 2025	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmutzung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	
		in MEUR	in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Installation, Wartung und Reparatur von Energieeffizienzanlagen (d)	CCM 7,3	1,4	1,14	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	CCM 7,5	0,3	0,03	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7,6	7,3	0,71	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	13,8	1,34	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>22,8</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
davon Übergangstätigkeiten		0,0	0,0	0,0						
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>										
				EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	997,4	97,1	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	CCM 7,3	0,1	0,0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>997,6</b>	<b>97,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>		<b>1020,4</b>	<b>99,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>6,6</b>	<b>0,6</b>							
<b>Gesamt</b>		<b>1027,0</b>	<b>100,0</b>							

DNSH-Kriterien (keine erhebliche Beeinträchtigung) (h)								Anteil taxonomie-konformer (A.1) oder taxonomie-fähiger (A.2) CapEx 2024	Kategorie ermöglichende Tätigkeiten	Kategorie Übergangstätigkeiten
Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmutzung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	Mindestschutz	in %			
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N			
J	J	J	J	J	J	J	J	0,1	E	
J	J	J	J	J	J	J	J	0,0		
J	J	J	J	J	J	J	J	1,4		T
J	J	J	J	J	J	J	J	3,3		
J	J	J	J	J	J	J	J	<b>4,8</b>		
J	J	J	J	J	J	J	J	0,00	E	
J	J	J	J	J	J	J	J	0,00		T
								93,1		
								0,0		
								<b>93,1</b>		
								<b>97,9</b>		

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

2025				Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
Wirtschaftstätigkeiten	Code (a)	OpEx	OpEx-Anteil 2024	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser (WTR)	Umweltverschmutzung (PPC)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Biologische Vielfalt (BIO)	
		in MEUR	in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	J; N; N/EL (b) (c) in %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	6,4	19,2	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>6,4</b>	<b>19,2</b>	<b>19,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
davon Übergangstätigkeiten		0,0	0,0	0,0						
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (g)</b>										
				EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	EL; N/EL (f) in %	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (e)	CCM 7,7	23,3	70,2	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	3,3	10,0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	
<b>OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>26,6</b>	<b>80,2</b>	<b>80,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>		<b>33,0</b>	<b>99,5</b>	<b>99,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0,2	0,5							
<b>Gesamt</b>		<b>33,2</b>	<b>100,0</b>							

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

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

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

**ESRS E1 Klimawandel**

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

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

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

**E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz**

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

Im Jahr 2024 entwickelte CPI Europe einen umfassenden Übergangsplan für den Klimaschutz, der zu einem integralen Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit geworden ist. Unser Engagement für die Entwicklung eines Übergangsplans für den Klimaschutz ist darauf zurückzuführen, dass wir uns an die sich weiterentwickelnden

Vorschriften halten, klimabedingte Risiken mindern und neue Marktchancen nutzen müssen. Diese strategische Initiative ist für den langfristigen Erfolg und die Nachhaltigkeit von CPI Europe im Immobiliensektor von entscheidender Bedeutung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschätzte Gesamtinvestitionskosten	Minimum in EUR	Maximum in EUR
Scope 1	219.862.447	348.769.798
Scope 2	31.085.892	67.085.892
Scope 3	4.600.000	8.220.000
Geschätzte Gesamtinvestitionskosten	255.548.339	424.075.690

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

(E1-1\_07)

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

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

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

(E1-1\_08)

Eines der Ziele der CPI Group ist es, die Taxonomiekonformität der Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene im Laufe der Zeit zu erhöhen.

Weitere Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Taxonomie“.

(E1-1\_12)

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

(E1-1-13)

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

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

(E1-1-14)

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

(E1-1-15)

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

### **E1 ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell**

(E1.SBM-3\_01 bis 07)

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Informationen finden Sie unter ESRS 2 MDR-P.

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

(E1-3\_01)

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

- Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial  
Schrittweiser Austausch der Haustechnikanlagen und Kühlschränke durch Produkte, die alternative Kühlmittel mit geringem oder keinem Treibhauspotenzial benötigen. Für das neue Kühlsystem in den Twin Towers in Wien wurde beispielsweise das natürliche Kältemittel Ammoniak (Treibhauspotenzial 0) verwendet.
- Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen  
Um die Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch stationäre Verbrennung zu verringern, wurden zwei Maßnahmen ermittelt. Erstens erfordert der technologische Wandel im Gebäudebetrieb den Austausch der vorhandenen Gasheizungen gegen Wärmepumpen. Ein solcher Austausch erfordert jedoch auch die Umsetzung anderer Baumaßnahmen, wie z.B. die Änderung des Durchmessers der Heizungsrohre. Daher könnten auch Zwischenlösungen wie die Umstellung auf eine erneuerbare Energiequelle wie Biomasse, Holz oder Pellets sinnvoll sein. Um jedoch die langfristigen Emissionsziele der EBPD zu erreichen, müssen Wärmepumpen installiert werden.
- Thermische Verbesserung der Gebäude  
Zukünftige Gebäude müssen deutlich höhere Standards in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen. Dies erfordert eine vollständige Sanierung bestehender Gebäude. Eine Wärmedämmung trägt wesentlich zu einem geringeren Energiebedarf und damit zu einem geringeren Heizbedarf bei, was wiederum einem geringeren Erdgasverbrauch entspricht.
- Umstellung auf Elektrofahrzeuge, die mit CO<sub>2</sub>-freiem Strom betrieben werden  
Die Automobilindustrie bietet inzwischen eine Vielzahl von batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen an, die in Kombination mit emissionsarmem Strom die Treibhausgasemissionen des Individualverkehrs erheblich reduzieren. Daher wird ein schneller Umstieg auf eine vollständig elektrifizierte Fahrzeugflotte vorgeschlagen. Dies ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen und einen schnellen Erfolg für den Plan zur Emissionsreduzierung.
- Umstellung auf CO<sub>2</sub>-freie Heizquellen durch Versorgungsunternehmen  
Wir verlassen uns auf die Bemühungen der Fernwärmeversorger, die Treibhausgasemissionen aus der Fernwärme zu reduzieren. Diese Versorger unterliegen den gleichen Vorschriften und müssen daher ebenfalls die Klimaziele erfüllen. Wir sind davon überzeugt, dass Fernwärme eine sinnvolle Energiequelle für städtische Gebiete ist, insbesondere wenn sie klimaneutral erzeugt wird.
- Grünstrombezug durch PPA  
Aufgrund der Preisverzerrungen am Strommarkt unter anderem durch den Krieg in der Ukraine und der Auslegung möglicher Regulierungen hat sich die CPI Europe für den Strombezug über PPAs entschieden. In Österreich wurde bereits ein PPA mit einem Kleinwasserkraftwerk zur Ergänzung der Eigenproduktion abgeschlossen. Neben dem Bezug von Grünstrom bietet das PPA auch Planungssicherheit in Bezug auf die Kostenentwicklung.

- Kauf von CO<sub>2</sub>-freiem Strom/Grünstrom vom Spot-Markt  
Aus strategischer Sicht ist es nicht das Ziel der CPI Europe, Strom für den Markt zu produzieren. Daher wird immer eine Restmenge am Markt zugekauft werden müssen. CPI Europe hat sich zum Ziel gesetzt, ab Ende 2024 nur noch Ökostrom zu beziehen. Eine Kompensation durch CO<sub>2</sub>-Zertifikate oder Herkunftsnachweise ist nicht mehr zulässig.
- Ausbau von PV-Anlagen auf CPI Europe Gebäuden  
Die NUS-Studie untersuchte auch das Potenzial für die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf Immobilien. Anhand der verfügbaren Dachflächen wurde ermittelt, dass auf Gruppenebene eine potenzielle Stromerzeugung von bis zu 130 GWh möglich ist. Der Gesamtstromverbrauch wurde zu diesem Zeitpunkt auf 236,2 GWh ermittelt, was bedeutet, dass rund 55% des Stromverbrauchs auf Gruppenebene durch selbst erzeugten Ökostrom gedeckt werden können. Aufgrund des technologischen Fortschritts bei Mehrschichtmodulen und der Möglichkeit, die großen Parkflächen vor Einzelhandelsimmobilien für die PV-Produktion zu nutzen, erwarten wir ein noch größeres Potenzial für die Stromerzeugung.
- Grüne Beschaffungspolitik  
Um die Emissionen von gekauften Waren und Dienstleistungen zu reduzieren, ist eine Änderung der Beschaffungspolitik erforderlich. Beschaffungsentscheidungen sollten auf Nachhaltigkeitskriterien basieren und nicht auf dem günstigsten Angebot. Der gesamte Lebenszyklus der beschafften Waren oder Dienstleistungen sollte unabhängig von der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

Folgende weitere Maßnahmen sollten umgesetzt werden, um Emissionen zu reduzieren:

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

Folgende Schritte werden zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Betracht gezogen:

- Umsetzung der Richtlinie zur Lebenszyklusanalyse (LCA) für den Bau und Betrieb aller neuen Gewerbeimmobilien.
- Bei der Auswahl und Planung ist auf Materialien mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu achten. Beim Bau neuer Gebäude werden die höchsten verfügbaren Standards für CO<sub>2</sub>-arme Bauweise eingehalten.
- Beim Kauf neuer Gebäude oder der Renovierung bestehender Immobilien sind die höchsten verfügbaren Energieeffizienzstandards anzustreben.
- Bei der Beschaffung von Maschinen, technischer Ausrüstung und Fahrzeugen müssen die höchsten verfügbaren EU-/nationalen Energieeffizienzstandards eingehalten werden.
- Beim Kauf von Ausrüstung/Gebäuden sollten die Lebenszykluskosten/CO<sub>2</sub>-Emissionen/der Energieverbrauch im Vordergrund stehen, um sicherzustellen, dass die Beschaffung die effizienteste Option ist (auch wenn die Anschaffungskosten höher sind).
- Zusammenarbeit mit Mietern zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung  
Um den Großteil der Emissionen einzusparen, ist ein mehrjähriger Maßnahmenplan erforderlich. Die einzelnen Schritte werden im Folgenden vorgestellt:
- Erfassung der tatsächlichen Verbrauchsdaten auf Mieterebene. Der erste Schritt besteht darin, den tatsächlichen Verbrauch von Betriebsmitteln zu erfassen. Dies geschieht mittels digitaler Erfassung (Smart Meter).

- Umstellung der Betriebskostenumlage von m<sup>2</sup>-Schlüsseln auf verbrauchsabhängige Berechnung. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen Kosten der Verursachung auch dem entsprechenden Mieter in Rechnung gestellt werden.
  - Aktive Kommunikation der Verbrauchsdaten an den Mieter. Ziel ist es, ein Bewusstsein für den tatsächlichen Verbrauch zu schaffen. Mit relativ geringem Aufwand kann auch ein Benachrichtigungssystem für Betriebsfehler in der Haustechnik integriert werden. Der Vorteil für CPI Europe: Sinkende Betriebskosten bedeuten geringere Zuschüsse der Vermieter oder Potenzial für Mieterhöhungen.
  - Mieter in sanierten Gebäuden sollen einen nahezu emissionsfreien Betrieb der Gebäude erreichen, entsprechend den Anforderungen der EBPD.
- Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung  
Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen wurden ermittelt:
    - Sicherstellung, dass alle erforderlichen Transport- und Vertriebsdienstleistungen von Lieferanten mit einem Fuhrpark mit geringen/keinen CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen werden.
    - Bevorzugung von Lieferanten, die Biokraftstoffe oder kohlenstoffarme Kraftstoffe in ihrem Kraftstoffmix für Transport- und Vertriebsdienstleistungen verwenden.
    - Priorisierung von Vertriebsaktivitäten, bei denen vor Ort erneuerbare Elektrizität für die Lagerung gekaufter Waren in Lagern, Vertriebszentren und Einzelhandelsgeschäften genutzt wird, oder Beschaffung der erforderlichen Stromversorgung aus 100% erneuerbaren zertifizierten Energiequellen.
    - Strategische Standortwahl für neue Gebäude in der Nähe von Großkunden und Verbrauchszentren.
    - Reduzierung der Treibhausgasintensität (tCO<sub>2</sub>e/km) durch Verbesserung der Effizienz von Transportnetzen, Erhöhung der Hin- und Rückfahrten, der Ladekapazität und der Auslastungsfaktoren.
- Abfallreduzierung und Steigerung von Recycling/Kreislaufwirtschaft  
Zu den möglichen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen gehören:
    - Reduzierung der Abfallmenge durch die Einführung spezieller Abfallentsorgungsprogramme/Schulungen für Mitarbeiter, um die Wiederverwendungs- und Recyclingquoten in allen Gebäuden zu erhöhen.
    - Verbesserte Recycling- und Wiederverwendungsmaßnahmen in gewerblichen Gebäuden, um die Menge des auf Deponien entsorgten Abfalls zu reduzieren.
    - Durchführung von Abfallprüfungen im gesamten gewerblichen Portfolio, um Abfallströme zu optimieren, die Kontamination von Materialien zu reduzieren und Verbesserungen bei den Recyclingquoten/Deponien zu erzielen.
    - Bei der Beschaffung sicherstellen, dass Abfallentsorgungsunternehmen eine „deponiefreie“-Option anbieten, um die mit der Deponierung verbundenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
    - Registrierung von Gewerbeflächen bei Anbietern von Wiederverwendungstools/-software, damit überschüssige/nicht benötigte Produkte von lokalen Organisationen wiederverwendet werden können, wodurch die Notwendigkeit von Recycling/Entsorgung entfällt.
- Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel  
Zur Reduzierung der mit Geschäftsreisen verbundenen Emissionen sind folgende Maßnahmen denkbar:
    - Reduzierung des Bedarfs an Geschäftsreisen im gesamten Unternehmen (z. B. Förderung von Videokonferenzen und webbasierten Besprechungen als Alternative zu persönlichen Besprechungen, wo dies wirtschaftlich machbar ist)
    - Einführung einer aktualisierten Beschaffungsrichtlinie, die von allen Anbietern von Geschäftsreisen verlangt, ein verifiziertes Netto-Null-Ziel nachzuweisen.
    - Einführung einer unternehmensweiten Richtlinie, um die Installation und Verfügbarkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf dem Firmengelände sicherzustellen.
    - Förderung und Schaffung von Anreizen für emissionsärmere Reisemöglichkeiten (z. B. Zug statt Flugzeug), Einführung von Richtlinien zur Förderung von Anreizen für aktive Mobilität und öffentliche Verkehrsmittel für kürzere Fahrten zu Kundenterminen;
    - Bereitstellung von Optionen für aktive Mobilität/CO<sub>2</sub>-freie Optionen für Mitarbeiter zur Erledigung ihrer täglichen Aufgaben, die Reisen innerhalb der Region erfordern, z. B. Bereitstellung von Fahrrädern für Mitarbeiter, um zu Besprechungen/Geschäftsterminen innerhalb der Region zu fahren

- Arbeitsweg der Mitarbeiter
- Sicherstellung, dass beim Kauf neuer Gewerbeimmobilien nachhaltige Reisemöglichkeiten für Mitarbeiter berücksichtigt werden, um die Pendelstrecken zu verkürzen, z.B. indem gefordert wird, dass sich die erworbenen Immobilien in der Nähe von Stadtzentren und öffentlichen Verkehrsmitteln befinden, um die durchschnittliche tägliche Pendelstrecke für Mitarbeiter zu begrenzen.
- Optimierung der Nutzung aktiver/CO<sub>2</sub>-freier Reisemöglichkeiten durch Mitarbeiter und Vermeidung der Nutzung von Privatfahrzeugen für den täglichen Pendelverkehr, z.B. durch die Einführung von Parkrichtlinien und -gebühren im gesamten gewerblichen Portfolio, um CO<sub>2</sub>-freie Reisemöglichkeiten attraktiver zu machen.
- Anreize und Unterstützung für unternehmensgeführte Programme zur verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bieten, z.B. Programme zur Förderung des Radfahrens zur Arbeit, „Jobticket“.
- Evaluierung der Durchführbarkeit von Richtlinien und Initiativen für die Arbeit im Homeoffice (sofern wirtschaftlich machbar) und verstärkte Bereitstellung von Kommunikations- und Homeoffice-Tools, um den täglichen Arbeitsweg der Mitarbeiter zu reduzieren.
- Bereitstellung einer CO<sub>2</sub>-freien/armen Verkehrsinfrastruktur für Mitarbeiter im gesamten Mobilitätsbereich (z.B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze).
- Einführung von Unternehmensrichtlinien und -programmen zur Reduzierung von Autofahrten zur Arbeit mit nur einer Person an Bord, z.B. durch die Förderung von Fahrgemeinschaften.
  
- Fokus auf grüne Investitionen  
Als Maßnahmen zur Emissionsreduzierung in der Kategorie „Investitionen“ wurden folgende Punkte berücksichtigt:
  - Einführung von Richtlinien, um sicherzustellen, dass kommerzielle Investitionen nur in Unternehmen getätigt werden, deren Dekarbonisierungsziele mit dem Netto-Null-Ziel der CPI Europe bis 2050 übereinstimmen.
  - Alle Unternehmen, in die CPI Europe investiert, müssen regelmäßig ihre Scope-1- und Scope-2-Emissionen melden, um eine jährliche/kontinuierliche Dekarbonisierung nachzuweisen.
  - Zukünftige Investitionen zielen auf Unternehmen ab, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft direkt unterstützen und fördern.
  - Proaktives Engagement mit allen Unternehmen, um die Ausrichtung und Überprüfung mit der SBTi sicherzustellen.

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

#### **Dekarbonisierungsmaßnahmen**

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

(E1-3\_05-08)

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

## Kennzahlen und Ziele

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

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

(E1-4\_01)

Auf Gruppenebene wurden folgende Ziele festgelegt:

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

- Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m<sup>2</sup> des Immobilienportfolios um 46,2%, inkl. Bioenergie, bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019;
- Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge;
- Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m<sup>2</sup> des Immobilienportfolios um 27,5 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

(E1-4\_02 bis 17)

Erreichte und erwartete THG Emissionsreduktionen von CPI Europe:

	Einheit	Rückblick			%	Meilensteine und Zieljahre		
		Basisjahr 2019	2024	2025		2025	2030	Jährliches % Ziel/ Basisjahr in %
<b>Scope-1-THG-Emissionen</b>								
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	9.147	17,686	18,032	2.0	8.494	5.011	-4,1
<b>Scope-2-THG-Emissionen</b>								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	51.585	20,911	8,644	-58.7	n.a.	n/a	n.a.
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	48.753	22,615	7,843	-65.3	9.237	3.352	-8,5
<b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen</b>								
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO <sub>2</sub> e	264.049	216,864	321,379	48.2	255.775	47.464	-7,5
<b>Gesamte THG-Emissionen (marktbezogen)</b>	t CO <sub>2</sub> e	321.950	257,165	347,245	18.9	273.505	55.827	-7,5

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden gemäß dem GHG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle für Scope 1 und Scope 2 berechnet. Die gemeldeten CO<sub>2</sub>-Emissionen stellen Bruttoemissionen dar. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFKW, PFC, SF<sub>6</sub> und NF<sub>3</sub>) wurden in der Berechnung berücksichtigt. Die Treibhausgasemissionen der Kategorie 3 umfassen alle Kategorien mit Ausnahme von 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 und 3.14. Die nicht berücksichtigten Bereiche wurden als nicht wesentlich für die CPI Europe eingestuft. Die Werte für das Basisjahr 2019 wurden aus den tatsächlichen Emissionen von CPI Europe auf der Grundlage der NUS-Studie abgeleitet.

(E1-4\_18)

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

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

Die CPI Property Group hat ein Environmental Impact Reporting Tool (ERT) für die Datenerfassung und deren Eingabe in die Datenbank entwickelt und kontinuierlich verbessert. Ziel der CPI Property Group ist es, die Detailgenauigkeit, Richtigkeit und Qualität unserer Umweltsicherungsberichte sicherzustellen. Das ERT ermöglicht die Konsolidierung aller umweltrelevanten Verbraucherdaten in der gesamten Gruppe und in allen ihren Segmenten, trotz der Vielfalt unseres Portfolios.

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

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

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

CI2 fungiert als Drittpartei und überwacht, überprüft und validiert unabhängig die THG-Offenlegungen und die angewandte Methodik der Gruppe. Es wurden Empfehlungen und Leitfäden erstellt, die in die nachfolgende Umweltberichterstattung einfließen werden.

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

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

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

(E1-4\_22)

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

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

- Ziel 1: Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und 2 pro m<sup>2</sup> Immobilienportfolio, einschließlich Bioenergie, um 46,2 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019;
- Ziel 2: Reduzierung der Treibhausgasemissionen von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Elektrizität um 76,34 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019;
- Ziel 3: Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m<sup>2</sup> um 27,5 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019.

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

(E1-4\_24)

### Klimarisikoanalyse

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

## E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

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

### Energieverbrauch und Energiemix

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Baseline	Gesamt		Österreich	
		2019	2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh		0	0	0	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	2.112	440	447	56	51
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	54.319	68.465	71.657	2.278	1.088
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh		0	0	0	
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	110.317	46.514	77.988	18.152	1.203
(a) Strom	MWh	79.516	3.690	21.014	2.290	29
(b) Wärme und Kühlung	MWh	30.801	42.824	56.974	15.861	1.173
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>	<b>MWh</b>	<b>166.748</b>	<b>115.419</b>	<b>150.091</b>	<b>20.486</b>	<b>2.342</b>
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	93	45,4	47,1	53,5	69,0
<b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>	<b>MWh</b>		<b>949</b>	<b>13.388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%		0,4	4	0,0	0
<b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>593.649</b>	<b>201.995</b>	<b>229.239</b>	<b>22.539</b>	<b>11.484</b>
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch aus Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh		0	0	0	
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	11.948	130.463	152.267	17.662	1.032
(a) Strom	MWh	11.948	130.463	152.044	17.662	809
(b) Wärme und Kühlung	MWh		0	223	0	223
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	639	5.717	2.726	137	21
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>	<b>MWh</b>	<b>12.588</b>	<b>136.180</b>	<b>154.993</b>	<b>17.799</b>	<b>1.053</b>
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	7,0	54,2	48,7	46,5	31,0
<b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3,8, 3,13 und 3,14)</b>	<b>MWh</b>	<b>23.147</b>	<b>244.000</b>	<b>227.257</b>	<b>11.075</b>	<b>1.560</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>	<b>MWh</b>	<b>796.131</b>	<b>252.548</b>	<b>318.472</b>	<b>38.286</b>	<b>3.395</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>	<b>MWh</b>		<b>698.542</b>	<b>774.968</b>	<b>71.900</b>	<b>16.440</b>
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	402	0	0	0	
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	730	11.022	5.167	2.307	1.707

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Angewandte Methodik

### Datenquelle

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

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

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

### Energieverbrauch

Unser Ziel war es, für alle Verbrauchsarten (Kraftstoff, Strom, Fernwärme, Wasser) und den erzeugten Abfall tatsächliche Daten für den Zwölfmonatszeitraum zu verwenden. Zu diesem Zweck wurden automatisch übertragene Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Wenn keine vollständigen Daten verfügbar waren, wurde der Verbrauch anhand entsprechender Annahmen zum Gebäudetyp und zur vermietbaren Fläche geschätzt. Wenn keine Daten für das gesamte Jahr 2025 verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 verwendet. Der Energieverbrauch von Gebäuden, die im Laufe des Jahres erworben oder verkauft wurden, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

### Normalisierung

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

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

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

Im Jahr 2025 verzeichnen wir eine Reduzierung unserer Treibhausgasemissionen (marktbasiert) um 7 % im Vergleich zum Basisjahr 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Angewandte Methodik

### Datenquellen

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

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

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

### Normalisierung

Nähere Informationen finden Sie in den Erläuterungen zu E1-5

#### (E1-6\_14)

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

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

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

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

#### (E1-6\_15)

Im Jahr 2025 wurde der Umfang des Portfolios, das der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung von Umweltdaten unterliegt, wie folgt erweitert:

Entwicklungen sind bis zum ersten vollen Kalendermonat nach Inbetriebnahme eines Gebäudes vom Berichtsumfang ausgeschlossen. Die Anlage wird nach dem zweiten vollen Kalenderjahr in Betrieb für eine vergleichbare Analyse herangezogen.

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

Im Jahr 2023 wurden die internen Wiederverkäufe von Gebäuden in unsere Berichterstattungsverfahren aufgenommen, um die Emissionen einzelnen Unternehmen genau zuzuordnen. Für die Berichterstattung in den Jahren 2024 und 2025 setzen wir dieses Verfahren der „internen Wiederverkäufe“ fort.

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

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

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

CPI Europe veröffentlicht jedes Kalenderjahr Umweltkennzahlen, einschließlich aller bis zum 28.02.2026 verfügbaren Daten. Bestimmte Informationen für das Jahr 2025 waren in diesem Zeitraum nicht verfügbar. Diese Informationen stammen aus dem Umweltbericht 2023 der Gruppe. Die Daten werden in den nachfolgenden Berichten aktualisiert, sobald sie verfügbar sind.

(E1-6\_16)

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

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

Im Lauf des Jahres 2025 wurde 20 PV-Anlagen mit einer Leistung von 10.410 kWp fertig installiert. In Summe sind nun 58 PV Anlagen mit einer Kapazität von mehr als 23.000 kWp in Betrieb.

(E1-6\_25)

Die Informationen zu den Primärdaten werden für den Verbrauch sowie für andere Berechnungen gesammelt. Basierend auf diesen Informationen beträgt der Prozentsatz an Primärdaten der gesamten Treibhausgasemissionen 17,18%.

Der Anteil der Schätzungen, aufgeschlüsselt nach Geltungsbereichen, beträgt:

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

(E1-6\_26)

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

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

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

(E1-6\_27)

Unsere THG-Inventarisierung umfasst die folgenden Scope 3-Kategorien: 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.11, 3.13, 3.14, 3.15.

(E1-6\_29)

**Scope 1** wird auf der Grundlage der operativen Kontrolle berichtet. Im Rahmen des Ansatzes der operativen Kontrolle berücksichtigt die CPI Europe 100% der Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb, über den sie oder eine ihrer Tochtergesellschaften die operative Kontrolle hat.

**Scope 2** umfasst die indirekten Treibhausgasemissionen aus zugekaufter Energie sowie aus vom Unternehmen verbrauchter Wärme oder Dampf (indirekte energiebedingte THG-Emissionen).

**Scope 3:**

3.01 Wir berücksichtigen die wichtigsten gekauften Waren und Dienstleistungen (in Bezug auf Volumen, Kosten, Auswirkungen auf Treibhausgase usw.). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist ausgabenbasiert – die Emissionen für Waren und Dienstleistungen werden geschätzt, indem Daten über den wirtschaftlichen Wert der gekauften Waren und Dienstleistungen erhoben und mit relevanten sekundären Emissionsfaktoren (z.B. Branchendurchschnitt) multipliziert werden (z.B. durchschnittliche Emissionen pro Geldwert der

Waren). Es ist möglich, lieferantenspezifische Daten aus dem Treibhausgasinventar auf Produktebene der Hauptlieferant zu kombinieren.

3.02 Die wichtigsten gekauften Investitionsgüter sind inkludiert (z.B. Um- und Ausbauten von Mietflächen, kleinere Renovierungen usw.). Alle vorgelagerten Emissionen der gekauften Investitionsgüter sind inkludiert („cradle-to-gate“). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist dieselbe wie für Kategorie 3.1 – ausgabenbasierte Methode und lieferantenspezifische Methode.

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

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

- Lieferantenspezifische Methode, bei der Daten von Kraftstoff- und Energieanbietern zu vorgelagerten Emissionen (Gewinnung, Produktion und Transport), Übertragungs- und Verteilungsverlusten und der Erzeugung von Strom, der vom berichtenden Unternehmen verbraucht wird, erhoben werden.
- Durchschnittsmethode, bei der die Emissionen anhand sekundärer Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) für vorgelagerte Emissionen pro Verbrauchseinheit (z. B. kg CO<sub>2</sub>e/kWh) geschätzt werden.

3.04 Emissionen aus dem vorgelagerten Transport und der Verteilung durch Dritte im Zusammenhang mit den Ausstattungsarbeiten in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr.

3.05 Emissionen aus der Entsorgung und Behandlung von Abfällen durch Dritte, die in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr entstanden sind. Diese Kategorie umfasst Emissionen aus der Entsorgung von sowohl festem Abfall als auch Abwasser. Die Abfallbehandlung in Einrichtungen, die dem berichtenden Unternehmen gehören oder von diesem kontrolliert werden, wird in Scope 1 und Scope 2 erfasst.

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

- Es wird eine abfallartenspezifische Methode verwendet, bei der Emissionsfaktoren für bestimmte Abfallarten und Abfallbehandlungsmethoden verwendet werden. Die Abfallberichterstattung hat sich in den letzten Jahren an unseren Standorten verbessert.

3.06 Diese Kategorie umfasst Emissionen aus dem Transport von Mitarbeiter für geschäftliche Aktivitäten in Fahrzeugen, die Dritten gehören oder von Dritten betrieben werden, wie Flugzeuge, Züge, Busse und private Personenkraftwagen. Emissionen (Kühlmittel, Öle, Wartung usw.) von geleasteten Fahrzeugen, die vom berichtenden Unternehmen (CPI Europe Fuhrpark) betrieben werden und nicht in Scope 1 enthalten sind, werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Geschäftsreisen mit Privatfahrzeugen werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Emissionen von der Quelle bis zum Tank (WTT) aus dem Kraftstoffverbrauch werden unter Scope 3.3 ausgewiesen.

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

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

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

3.08 Diese Kategorie umfasst Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr geleast wurden und nicht bereits in den Scope-1- oder Scope-2-Beständen des berichtenden Unternehmens enthalten sind.

**Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:**

Anlagenspezifische Methode, bei der anlagenspezifische (z.B. standortspezifische) Daten zum Brennstoff- und Energieverbrauch sowie zu Prozess- und diffusen Emissionen oder Scope-1- und Scope-2-Emissionsdaten von einzelnen geleasten Anlagen erfasst werden. Diese Daten werden von einem Umweltberichterstattungstool der CPI Property Group bereitgestellt. Es handelt sich um geleaste Fahrzeuge und geleaste Immobilien.

3.11 Dies umfasst den Verkauf von erneuerbarem Strom aus der PV-Anlage an das Stromnetz und hauptsächlich die Emissionen von Verkauften Assets. Die gemeldeten Zahlen basieren auf der zum Zeitpunkt der Einreichung im Jahr 2023 geltenden SBTi-Methodik. Sie spiegeln daher nicht die branchenspezifische SBTi-Methodik wider, die im Juni 2025 veröffentlicht wurde und eine Berichterstattung unter Scope 3, Kategorie 11 nur für vom Entwickler oder Erstbesitzer verkaufte Gebäude vorsieht.

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

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

(E1-6\_32)

Die Berechnung des Immobilienportfoliowerts erfolgte gemäß IFRS in Übereinstimmung mit dem konsolidierten Jahresabschluss. Der Immobilienportfoliowert basiert auf den konsolidierten Daten der Gruppe und beinhaltet die Anwendung der Fair-Value-Methode.

**E1-9 – Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen**

(E1-9\_14 bis E1-9\_23)

In der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden die wesentlichen Übergangsrisiken identifiziert und mit unseren Vermögenswerten verknüpft. Folgende Übergangsrisiken bestehen:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Marktrepputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko der Anpassung, Bewertung und Umsetzung

In Übereinstimmung mit diesen Risiken wurden alle Gebäude mit einem signifikanten Brennstoffverbrauch (definiert als Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, einem Gasverbrauch von mehr als 600 MWh im Jahr 2024 und einer Brennstoffintensität von mehr als 50 kWh/m<sup>2</sup>) sowie Gebäude mit mindestens einer roten Flagge in der Klimarisikoanalyse (CRA) als wesentliche Übergangsrisiken eingestuft. Weitere Einzelheiten zur CRA finden Sie unter

Der Fair Value der Gebäude mit wesentlichem Übergangsrisiko vor Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen beträgt EUR 3,192.96 Mio., was 37.9% der Vermögenswerte auf Basis der GLA entspricht. Klimaschutzmaßnahmen werden bei allen Gebäuden berücksichtigt, da der Übergangsplan für den Klimaschutz von CPI Europe das gesamte Portfolio abdeckt.

(E1-9\_17)

Buchwert der Gebäude nach Energieeffizienzklasse gemäß den Energieausweisen:

Primärenergieeffizienzklasse	2025 Fair Value in EUR million	2024 Fair Value in EUR Mio.
A	1,489.82	1.198,50
B	1,168.94	1.224,89
C	1,229.81	1.235,35
D	1,601.08	1.795,35
E	348.47	358,45
F	64.94	56,35
G	21.76	18,40
Keine	1,767.15	2.119,47

(E1-9\_18)

Die potenziellen Auswirkungen auf die zukünftige finanzielle Leistung und die Position von Vermögenswerten und Geschäftsaktivitäten bei wesentlichen Übergangsrisiken wurden bewertet. Bitte beachten Sie die detaillierte Beschreibung in E1.IRO-1.

Als wesentliche Übergangsrisiken haben wir Folgendes identifiziert:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Marktreputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Anpassungsbewertung und Umsetzungsrisiko

Die Risikobewertung erfolgte auf der Grundlage einer Kombination aus der Wahrscheinlichkeit des Auftretens und dem potenziellen Ausmaß/der Größe der finanziellen Auswirkungen. Bei unserer Bewertung wurden auch die kurz-, mittel- und langfristige Perspektiven berücksichtigt.

(E1-9\_20, E-9\_21)

Alle Gebäude, bei denen ein wesentliches Übergangsrisiko besteht, wurden auch als potenziell verlorene Vermögenswerte betrachtet. Dies führt zu einem geschätzten Betrag von potenziell verlorenen Vermögenswerten in Höhe von EUR 2.058.71 Mio. (2024: EUR 3.192,96 Mio). auf Basis der Fair Values.

(E1-9\_22)

Als Primärdaten wurden Rechnungen, automatische Zählerablesungen, manuelle Ablesungen oder von Mieter bereitgestellte Daten betrachtet. Wenn ein Teil der gemeldeten Daten auf Schätzungen basierte, musste der Anteil der Schätzungen gemeldet werden (bis zu 25 %, bis zu 50 % oder 100 %).

Daraus ergaben sich die folgenden Anteile der Schätzungen:

- Schätzung des Stromverbrauchs: 12,4%
- Schätzung des Brennstoffverbrauchs: 8,59%
- Schätzung des Heiz- und Kühlbedarfs: 8,17%

(E1-9\_23)

Wie in ESRS 2, SBM-3 beschrieben, sind die direkten Auswirkungen der wesentlichen Übergangsrisiken auf den Konzernabschluss derzeit minimal. Da unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) eng mit unserem Kerngeschäft und unserem Wachstumspotenzial verbunden sind, sind unsere Initiativen zur Verbesserung der Chancen und zur Minderung der damit verbundenen Risiken in unseren etablierten Corporate-Governance-Ansatz integriert. In Zukunft können die Kosten für Emissionszertifikate zwischen EUR 21,4 Mio. und EUR 36,3 Mio. liegen.

(E1-9\_41)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen durch höhere Betriebskosten für Emissionszertifikate oder erhöhte Kosten für die Verwendung von Stoffen, deren Verwendung eingeschränkt ist (wie z.B. FKW). Ein weiterer Teil der erwarteten Einsparungen ergibt sich aus Einsparungen beim Energieverbrauch.

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels belaufen sich insgesamt auf zwischen EUR 59,3 Mio. und EUR 117,2 Mio., abhängig von der zukünftigen Entwicklung des Preises für CO<sub>2</sub>-Zertifikate.

(E1-9\_42)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen bei der Schadensregulierung nach gefährlichen Ereignissen (z.B. Überschwemmungen, Tornados) oder aus der Senkung der Instandhaltungskosten.

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel belaufen sich auf EUR 2,6 Mio. pro Jahr.

## ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

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

(E3.MDR-P\_01-06)

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

#### Richtlinien-Überblick

Die internen Richtlinien, die sich indirekt auf den Ansatz unserer Organisation in Bezug auf die Grundsätze der Wassereinsparung beziehen, sind in zwei Dokumenten aufgeführt:

- Gruppenweite Strategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
- Diese Richtlinie legt die Grundsätze für den Konzern in Bezug auf das Umweltleistungsmanagement fest, das unter anderem darauf abzielt, die Nutzung natürlicher Ressourcen zu optimieren, Trinkwasser zu ersetzen und einzusparen.
- Code of Business Ethics and Conduct

Diese Richtlinie fasst die proaktive Haltung der Gruppe zum Umweltschutz und ihr Engagement für eine effiziente Nutzung von Ressourcen zusammen, wobei Wasser eine der lebenswichtigen Ressourcen ist. Eine Beschreibung der Richtlinien findet sich unter ESRS 2, MDR-P.

(E3-1\_01 bis E3-1\_06)

CPI Europe hat eine ESG-Strategie und ESG-Ziele zur Reduzierung des Wasserverbrauchs im gesamten Portfolio festgelegt, die vom ESG-Ausschuss des CPI Europe Aufsichtsrats genehmigt und auf Konzernebene genau verfolgt und gesteuert werden. Diese Initiative zielt darauf ab, den Wasserverbrauch und den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

### E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

<b>Wesentliche Maßnahmen</b>	Verbesserung der Datenqualität
	Verwendung wassersparender Armaturen

(E3.MDR-A\_01-07, E3.MDR-A\_08, E3.MDR-A\_09-12)

Die CPI Europe hat Klimarisikoanalysen durchgeführt, um Standorte mit potenziellen Wasserknappheitsproblemen zu identifizieren – dies betraf einige der Immobilien in Deutschland, Rumänien und Serbien. Um eine ressourcenschonende Nutzung von Trinkwasser in Gebäuden zu gewährleisten, werden sowohl technische als

auch verhaltensbezogene Maßnahmen implementiert. Die CPI Europe setzt in ihrem Gebäudeportfolio Durchflussbegrenzer, sensorgesteuerte Armaturen und moderne WC-Spülkästen mit Doppelspülsystemen ein, um den Spülwasserverbrauch zu minimieren. Sie sind auf Grund der LEED- oder BREEAM-Zertifizierung auch in vielen unserer Gebäude vorgeschrieben.

(E3-2\_03)

Jede Immobilie verfügt über einen Hauptwasserzähler, da der Großteil der Trinkwasserversorgung aus kommunalen Quellen stammt. Die Wasseraufbereitung erfolgt über das örtliche Abwassernetz, das entsprechend den örtlichen Gesetzen und Vorschriften aufbereitet wird.

In unserem Shopping Center VIVO! Krosno, Retail Park STOP SHOP Siedlce oder Büro myhive „Am Wienerberg“ setzen wir zum Beispiel Regenwasserzisternen und Speichertanks ein, um die Menge des aus kommunalen Quellen entnommenen Wassers erheblich zu reduzieren. Zukünftige Pläne sehen unter anderem vor, wasserintensive Grasflächen durch eine Bepflanzung zu ersetzen, die die Biodiversität fördert.

Mit der Digitalisierung der Verbrauchsdaten, die in den kommenden Jahren implementiert wird, wird der Wasserverbrauch kontinuierlich überwacht, damit Lecks erkannt werden und sichergestellt wird, dass Wasserleitungen in Zukunft regelmäßig auf Gebrechen überprüft und schnell repariert werden, sodass eine möglichst effiziente Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen gewährleistet ist.

Außerdem sensibilisieren wir Mieter und klären sie mit unseren grünen Mietverträgen darüber auf, wie wichtig ein sparsamer Umgang mit Wasser ist.

## Kennzahlen und Ziele

### E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

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

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

Es wurde das Ziel festgelegt, den Wasserentnahme Intensität des Immobilienportfolios bis 2030 um 10% gegenüber dem Basisjahr 2019 zu reduzieren. Da es sich um ein konzernweites Ziel handelt, sind wir natürlich bestrebt, in Gebieten mit hohem Wasserverbrauch so schnell wie möglich effektivere Maßnahmen zu ergreifen. Diese Gebiete wurden auf Basis einer umfassenden Bewertung der physischen Klimarisiken für alle Immobilien, die sich im Besitz der CPI Property Group befinden und von der Gruppe verwaltet werden, ermittelt. Zur Bewertung der physischen Klimarisiken wurden die Geodaten der Aqueduct Water Stress Projections, die von der WRI bereitgestellt werden, verwendet. Dieses Ziel der Reduktion ist Teil der umfassenderen ESG-Ziele des Konzerns zur Verbesserung der Ressourceneffizienz und zur Minderung der Umweltauswirkungen.

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

(E3-3\_08)

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

### E3-4 – Wasserverbrauch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Angewandte Methodik

### Datenquellen

siehe Erläuterung für E1-5

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

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

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

### Normalisierung

siehe Erläuterung für E1-5

(E3-4\_06)

Ziel war es, für den Zwölfmonatszeitraum Echtzeiten für den Wasserverbrauch zu verwenden. Dazu wurden automatisch übermittelte Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Lagen keine vollständigen Daten vor, wurde der Verbrauch unter Zugrundelegung geeigneter Annahmen auf Basis der Mietfläche geschätzt. Lagen für das gesamte Berichtsjahr keine Daten vor, wurden Daten aus dem Vorjahr verwendet.

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

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

## ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

### E5-1 –Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5-1\_03\_AR 9 a und b, E5-3\_13-27)

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

Die internen Richtlinien, die indirekt die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft unserer Gruppe unterstützen, sind in zwei Dokumenten detailliert aufgeführt:

- Code of Business Ethics and Conduct  
Diese Richtlinie beschreibt die proaktive Haltung des Konzerns zum Umweltschutz und ihr Engagement für hohe Leistungsstandards sowie die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen als kritische Komponenten einer Kreislaufwirtschaft.

- Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung  
In dieser Richtlinie sind die Grundsätze für den Konzern im Hinblick auf das Management der Kreislaufwirtschaft festgelegt, die unter anderem darauf abzielen, die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen zu optimieren, Abfälle zu minimieren sowie die Wiederverwendung und das Recycling von Rohstoffen zu fördern.

Darüber hinaus stehen unsere Ziele der Abfallbewirtschaftung im Einklang mit der Richtlinie (EU) 2018/851, die die Bedeutung nachhaltiger Abfallbewirtschaftungspraktiken unterstreicht. Insbesondere werden in Artikel 11(2) der Richtlinie (EU) 2018/851 Zielvorgaben für das Recycling und die Wiederverwendung durch die Mitgliedstaaten festgelegt, die wir erreichen wollen. Darüber hinaus betont die Richtlinie die Bedeutung einer effizienteren Ressourcennutzung und der Anerkennung von Abfall als wertvolle Ressource, wenn es darum geht, den Übergang zu einem Kreislaufwirtschaftsmodell zu erleichtern. Dieser Übergang beinhaltet die Einführung nachhaltiger Produktions- und Konsumpraktiken und wird voraussichtlich erhebliche Chancen für die lokale Wirtschaft und die Stakeholder, einschließlich jener im Immobiliensektor, schaffen. Daher werden Abfallreduzierungspraktiken in unseren internen Richtlinien für Lieferant und Mieter behandelt.

### E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

<b>Wesentliche Maßnahmen</b>	Verbesserung der Datenqualität durch zusätzliche Datenerfassung
	Analyse der Abfallströme
	Förderung der Abfallvermeidung
	Umweltfreundliche Mietverträge

(E5.MDR-A\_01-12, E5-3\_09-25)

Der Konzern hat folgende Maßnahmen zur Kreislaufwirtschaft (insbesondere im Zusammenhang mit der Abfallverringerung) eingeführt:

- Einführung einer neuen Kategorie gefährlicher recycelbarer Abfälle im Jahr 2024, um diese Art von Abfall ordnungsgemäß zu behandeln.
- Durchführung von Abfallstromanalysen zur Identifizierung kritischer Abfallströme und zur Entwicklung effizienter Abfallbewirtschaftungsstrategien.
- Bereitstellung von Trennmöglichkeiten in unseren Gebäuden, um die Mülltrennung an der Quelle zu fördern, ein ordnungsgemäßes Recycling zu erleichtern und die Menge der auf Deponien gelagerten Abfälle erheblich zu reduzieren.
- Förderung der Abfallvermeidung durch ständig aktualisierte Bildungs- und Sensibilisierungsprogramme.
- Eine allmähliche Zunahme der Anzahl nachhaltiger Mietverträge, hauptsächlich mit Großmieter, die Klauseln enthalten, die zu Abfallreduzierungspraktiken anregen. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter aktiv, diese Vereinbarungen zu übernehmen, was unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegelt.

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

Die Abfallbewirtschaftung unterliegt ebenfalls der Gesetzgebung, die wir innerhalb der jeweiligen lokalen Gerichtsbarkeit sorgfältig überwachen. Alle Einrichtungen halten sich an die lokalen Vorschriften und wir erleichtern die Trennung von Abfällen in relevante Kategorien in unseren Gebäuden. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter aktiv, nachhaltige Mietverträge abzuschließen, die unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegeln. Bitte beachten Sie auch die Tabelle „Ziele und Wesentlichkeit“.

## Kennzahlen und Ziele

### E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

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

<b>Ziele</b>	Abfallrecyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030
--------------	--

Im Rahmen ihres Konzepts für Umwelt, Soziales und Governance (ESG) hat sich die Gruppe das Ziel gesetzt (im Einklang mit den EU-Zielen), Abfälle, die auf Deponien verbracht werden, soweit möglich zu beseitigen, und beabsichtigt, bis Ende 2025 eine Recyclingquote von 55 % zu erreichen (Steigerung auf 60 % bis 2030). Wir stellen auch sicher, dass unsere Verpflichtungen transparent kommuniziert werden und öffentlich zugänglich sind. Unsere etablierten Prozesse sind fest in den Funktionen verwurzelt, die die alltägliche Verantwortung für die Einhaltung unserer Richtlinien tragen.

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

Abfallströme sind abhängig vom jeweiligen Segment unseres Portfolios. Die wichtigsten Abfallströme unter den wiederverwertbaren Materialien sind Papier und Kunststoff. Diese Materialien werden auf Grund der Dokumentation und anderer betrieblicher Aktivitäten in größeren Mengen erzeugt, jedoch findet mit der Einführung der elektronischen Dokumentation, die kein gedrucktes Gegenstück erfordert, ein allmählicher Rückgang ihrer Produktion statt. Dagegen herrschen in Bereichen wie Gastgewerbe biologische Abfälle wie Lebensmittelabfälle und organische Stoffe vor. Der primäre nicht recycelbare Abfallstrom in den verschiedenen Segmenten besteht aus gemischten Siedlungsabfällen. Diese Kategorie umfasst eine Vielzahl von Materialien, die nicht ohne Weiteres für Recyclingzwecke trennbar sind, einschließlich kontaminierte Verpackungen, bestimmte Kunststoffarten und verschiedene Verbundmaterialien. Gemischte Siedlungsabfälle sind in allen Bereichen deutlich vorherrschend, was sie zu einem entscheidenden Faktor unserer Abfallbewirtschaftungskonzepte macht. Dementsprechend konzentrieren sich unsere Initiativen in erster Linie auf das Management und die Verringerung dieser Abfallkategorie, um ihre Umweltauswirkungen zu mindern. Die angepasste Recyclingquote berücksichtigt ausschließlich Abfälle, die innerhalb unserer Betriebe erzeugt wurden und für die keine Schätzwerte verwendet wurden. Recycelte Abfälle umfassen Wiederverwendung, Recycling, Kompostierung sowie die Behandlung über Materialrückgewinnungsanlagen (MRFs). Mit der bisherigen Methodik hätte das Ziel für 2025 nicht erreicht werden können.

**E5-5 – Ressourcenabflüsse**

(E5-5\_07 bis E5-5\_16)

**Abfall von Ressourcenabflüsse**

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

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

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

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

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

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

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

## Angewandte Methodik

### Datenquellen

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

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

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

### Abfallaufkommen

Die Abfalldaten werden auf der Grundlage der Rechnungen der jeweiligen Abfallentsorgungsunternehmen offengelegt. Wenn für einzelne Immobilien keine Daten verfügbar waren, wurden sie durch vergleichbare Zahlen ergänzt, die anhand länderspezifischer und vermögensspezifischer Ist-Daten berechnet oder geschätzt wurden. Wenn für das gesamte Jahr 2025 keine Daten verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 verwendet. Der Abfall, der durch im Laufe des Jahres erworbene oder verkaufte Gebäude anfiel, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

### Normalisierung

Siehe Erklärung für E1-5

(E5-5\_17)

Die Daten werden auf der Grundlage der Abfallentsorgungsverfahren erhoben und in Tonnen angegeben. Falls keine realen Daten verfügbar sind, wurden angemessene Schätzungen vorgenommen, wie in ESRS 2 beschrieben.

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

## Soziale Informationen

### ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

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

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

### Strategie

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

(S1.SBM-3\_01 bis S1.SBM-3\_12)

Wesentliche IROs, die sich auf die Arbeitskräfte des Unternehmens beziehen, werden unter ESRS 2 SBM-3 dieses Berichts offengelegt.

Der Bericht der CPI Europe umfasst alle Mitarbeiter, auf die die Gruppe direkten Einfluss ausübt, sowie Hotelmitarbeiter, auf die die Gruppe keinen direkten Einfluss hat (obwohl die Gruppe mit diesen Mitarbeiter einen Arbeitsvertrag hat). Dies betrifft 295 Mitarbeiter in Österreich. Sie wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und dem Management wesentlicher IROs berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass nur sehr begrenzte Informationen verfügbar sind sowie das Hotelmanagement dem CPI Europe Management nicht weisungsgebunden ist. Die Mitarbeiter der beiden Hotels unterscheiden sich von den anderen Mitarbeiter dadurch, dass die CPI Europe keine Verantwortung für das Personalmanagement (Auswahl, Richtlinien, Zielvereinbarungen usw.) trägt. Die Mitarbeiter der Hotels sind in allen quantitativen Datenpunkten enthalten, fallen jedoch nicht unter die beschriebenen Prozesse, Richtlinien und Arbeitsanweisungen.

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

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

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

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

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

<b>Konzepte</b>	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen
	Guideline on Education and Further Training
	Organisational Policy Human Rights
	Risk Management Strategie

(S1.MDR-P\_01-06)

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

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

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

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

**Achtung der Menschenrechte hinsichtlich der Arbeitskräfte des Unternehmens**

(S1-1\_01 bis S1-1\_06)

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

(S1-1\_07)

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

(S1-1\_08)

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

#### **Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz sowie Unfallverhütung**

(S1-1\_09)

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

#### **Keine Diskriminierung, Chancengleichheit, Vielfalt und Inklusion**

(S1-1\_10 bis S1-1\_13)

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

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

(S1-2\_01 bis S1-2\_08)

Am Standort Wien haben die Mitarbeiter der CPI Europe exkl. S IMMO im Jahr 2012 sowie die Mitarbeiter der S IMMO AG im Jahr 2021 einen Betriebsrat gegründet. Dieser vertritt die Interessen der Mitarbeiter gegenüber dem Vorstand. Die Mitglieder des Betriebsrats werden in internen demokratischen Wahlen für maximal fünf Jahre gewählt. Der Vorstand und der Betriebsrat stehen in einem laufenden Dialog über Personalthemen im Unternehmen.

Die Kommunikation mit dem Vorstand erfolgt über den von den Arbeitskräften gewählten Betriebsrat. Die Vertreter des Betriebsrats sind für die direkte Kommunikation mit dem Unternehmen verantwortlich. Dennoch steht es dem Unternehmen frei, auch darüber hinaus Feedback von den Arbeitskräften einzuholen.

Zwischen dem Betriebsrat und der Personalabteilung findet ein regelmäßiger Austausch statt. Bei Bedarf werden Ad-hoc-Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten, in denen alle wesentlichen Auswirkungen behandelt werden.

Der Vorstand der CPI Europe AG ist als höchste Instanz verantwortlich für den Dialog mit den Arbeitskräften. Die endgültige Entscheidung in Personalfragen liegt ebenfalls beim Vorstand des Unternehmens.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Betriebsrat ist im österreichischen Arbeitsverfassungsgesetz geregelt. Dieses Gesetz basiert auf der Europäischen Menschenrechtskonvention, die in Österreich im Verfassungsrang verankert ist. Durch die institutionalisierte Befragung der Mitarbeiter und den Austausch mit dem Betriebsrat erhält der Vorstand Einblick in die Sichtweise der Mitarbeiter in Bezug auf das Handeln der Gruppe. Der Betriebsrat hat die Aufgabe, die Ansichten der Arbeitskräfte an den Vorstand heranzutragen, und ist aus diesem Grund in besonderem Maße vor Kündigungen geschützt.

Der Betriebsrat sammelt Rückmeldungen der Mitarbeiter zu den Aktivitäten der Gruppe und leitet diese an die Geschäftsführung weiter. Darüber hinaus ist es Aufgabe des Betriebsrats, Vereinbarungen für die Arbeitskräfte zu treffen. Diese Vereinbarungen haben rechtsverbindlichen Charakter. In der Vergangenheit haben der Vorstand und der Betriebsrat bereits mehrere Vereinbarungen getroffen, die auch die Position der Mitarbeiter über das geltende Arbeitsrecht hinaus verbessern.

Die Geschäftsführung hat in der Konzernrichtlinie „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ den Rahmen für die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter festgelegt. Der Betriebsrat überwacht die vom Vorstand festgelegten Maßnahmen und weist auf Probleme bei der Umsetzung hin. Auftretende Probleme werden schnellstmöglich gelöst.

## **S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können**

(S1-3\_01, S1-3\_02), (S1-3\_05 bis S1-3\_10)

Das Ziel der CPI Europe ist es, präventiv zu handeln und durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens zu vermeiden. Aus diesem Grund führt CPI Europe regelmäßig eine menschenrechtliche Sorgfaltsprüfung sowie eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch und ergreift entsprechende Maßnahmen.

Misstände oder Bedenken können entweder direkt an den Compliance Officer oder den Leiter der Internen Revision oder über ein externes Whistleblower-System (EQS Integrity Line) gemeldet werden. Der Compliance Officer dient als unabhängige und vertrauliche Anlaufstelle und steht den Mitarbeiter jederzeit für Fragen zur Verfügung. In beiden Fällen ist die Anonymität der meldenden Person gewährleistet. Physische Whistleblowing-Meldungen müssen vom Compliance Officer manuell über das Whistleblowing-System erfasst werden, bevor weitere Schritte unternommen werden, um die korrekte Bearbeitung der Whistleblowing-Meldung zu dokumentieren. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten strikt einzuhalten. Die Bearbeitung von Whistleblowing-Meldungen ist im Whistleblowing-System zu dokumentieren. Jede Meldung wird vom Compliance Officer – im Falle der Zuständigkeit der Personalabteilung vom Compliance Officer zusammen mit der Personalabteilung – zeitnah bearbeitet. Sobald

eine Meldung eingeht, muss der Compliance Officer den Vorstand unverzüglich über den Erhalt der Whistleblowing-Meldung und den Sachverhalt informieren. Nach Abschluss der Untersuchung muss der Compliance Officer dem Vorstand einen Bericht vorlegen, der Vorschläge für Abhilfemaßnahmen enthält. Diese werden unter Berücksichtigung der individuellen Umstände erstellt und müssen vom Vorstand genehmigt werden. Bei Bedarf wird eine Überprüfung durchgeführt.

In der jährlichen verpflichtenden Compliance-Schulung wird auch auf die Existenz von Beschwerdemechanismen für die Arbeitskräfte des Unternehmens eingegangen. Das Whistleblower-System wird im „Code of Business Ethics and Conduct“ und in anderen relevanten Richtlinien erwähnt. Es ist für alle auf der Website des Unternehmens verfügbar. Das Vertrauen der eigenen Arbeitskräfte in Prozesse und Strukturen wurde in der 2025 durchgeführten Mitarbeiterbefragung untersucht.

Weitere Details zum Whistleblowing-Prozess und zur Whistleblowing-Richtlinie entnehmen Sie bitte Kapitel G1-1 dieser Erklärung.

#### **S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen**

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

(S1.MDR-A 01-12)

Im Jahr 2025 wurden folgende zentrale Maßnahmen durchgeführt:

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

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

Die Maßnahmen gelten für die Arbeitskräfte von CPI Europe und wurden während des gesamten Berichtszeitraums regelmäßig durchgeführt und werden auch im nächsten Geschäftsjahr fortgesetzt.

(S1-4\_01 bis S1-4\_09)

Zu unseren Prioritäten gehören die Stärkung unserer Attraktivität als Arbeitgeber, die Unterstützung des Wachstums und der Zufriedenheit unserer Arbeitskräfte, die Förderung der sozialen Verantwortung sowie der Einsatz für Vielfalt und Chancengleichheit. Daraus abgeleitet wurden im Geschäftsjahr 2025 verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der Richtlinienmaßnahmen und -ziele durchgeführt.

In der Mitarbeiterentwicklung liegt der Weiterbildungsschwerpunkt auf der Erweiterung der fachlichen sowie persönlichen und Führungskompetenzen. Ein wichtiges Instrument des Performance Managements ist das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeiter und Führungskräften. Darin werden klare Ziele und individuelle Weiterbildungsmaßnahmen definiert. 2025 wurde mit 93,7% (2024: 100% ohne S IMMO) der Mitarbeiter der Mitarbeiter ein solche Gespräche geführt ohne der Czech Republik Residential. Diese Gespräche beinhalten auch das Feedback der Mitarbeiter zu einigen Fragen zum persönlichen Wohlbefinden, zur Weiterentwicklung sowie zur Zusammenarbeit im Team und Verbesserungsvorschläge. Individuelle Schulungen und Coachings sowie die Teilnahme an Konferenzen werden in Abstimmung mit den Vorgesetzten angeboten. Sprachkurse sowie verschiedene Arten von Einzel- und Gruppentrainings werden regelmäßig angeboten und von den Mitarbeitern genutzt. Im Geschäftsjahr 2025 entfiel der größte Teil der Schulungsstunden auf Sprachkurse, gefolgt von Compliance-Schulungen und individueller Weiterbildung. Die meisten Schulungen fanden in Österreich statt.

Nachdem das geschlechtsspezifische Verdienstverhältnis erstmals für das Geschäftsjahr 2020 konzernweit berichtet wurde, erfolgten in den Folgejahren Analysen und Anpassungen. Dadurch konnte das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle bereits reduziert werden, insbesondere in der Gruppe der Nicht-Führungskräfte. Es wird regelmäßig analysiert und an einer weiteren Angleichung gearbeitet.

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

Den Mitarbeitern von CPI Europe werden flexible und teilweise flexible Arbeitszeiten sowie Teilzeitmodelle angeboten. Darüber hinaus wurde 2022 eine Richtlinie für die Arbeit im Homeoffice verabschiedet, die es unseren Mitarbeitern ermöglicht, auch außerhalb des Büros zu arbeiten. Dadurch können sie eine Vollzeitbeschäftigung und persönliche Bedürfnisse besser in Einklang bringen, was die Zufriedenheit und Leistung sowie die Attraktivität von CPI Europe als Arbeitgeber erhöht.

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

Um die Gesundheitsbedürfnisse unserer Mitarbeiter zu unterstützen, bieten wir ein Programm zur Gesundheitsvorsorge an. Neben Maßnahmen zur Erfüllung aller gesetzlichen Anforderungen und Verantwortlichkeiten gibt es auch Angebote wie die Durchführung von Impfungen, medizinischen Untersuchungen, Sehtests und Beratung zur Gesundheitsvorsorge.

In Zusammenarbeit mit dem ASZ Linz (Arbeitsschutzzentrum Linz) wurde 2025 eine Mitarbeiterbefragung zum Thema „Psychische Belastungen am Arbeitsplatz“ durchgeführt. Die Umfrage wurde online und anonym durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im vierten Quartal analysiert und dem Vorstand präsentiert. Die nächste Umfrage ist für das Geschäftsjahr 2027 geplant.

Die Effektivität wird über definierte Kennzahlen und Ziele sowie individuell für jeden Mitarbeiter im Rahmen des jährlichen Mitarbeitergesprächs und der halbjährlichen Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit verfolgt.

Wenn Maßnahmen erforderlich sind, um negative Auswirkungen auf unsere eigenen Arbeitskräfte zu vermeiden, werden diese im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche ermittelt.

Bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken oder Chancen identifiziert.

Die Gruppe stellt Mittel aus dem Personalbudget zur Verfügung, um eine sichere Arbeitsumgebung, zusätzliche Gesundheitsfürsorge für die Mitarbeiter und ein Budget für den Betriebsrat zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die Leistungen an Arbeitnehmer von der Gruppe finanziert.

## Kennzahlen und Ziele

### S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

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

(S1.MDR-T 01-13)

In Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens wurden folgende Ziele festgelegt:

#### Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33%

Dieses Ziel trägt zur Gleichstellung der Geschlechter bei. Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird als prozentuales Verhältnis der weiblichen Führungskräfte zur Gesamtzahl der Führungskräfte am Ende jedes Berichtszeitraums gemessen. Die Kennzahl umfasst die eigenen Mitarbeiter (ohne Fremdarbeitskräfte) und gilt für jedes Berichtsjahr. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil weiblicher Führungskräfte bei der CPI Europe 45,5%.(2024:29%).

### Abschluss von mindestens acht Schulungsstunden pro Mitarbeiter und Jahr

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

Reduzierung der Mitarbeiterfluktuation auf unter 10 %:

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

(S1-5\_01 bis S1-5\_03)

Die Ziele wurden im Rahmen der Harmonisierung der ESG-Konzepte von CIPG, CPI Europe AG und S IMMO AG im Jahr 2023 in einer konzernweiten ESG-Arbeitsgruppe festgelegt. Im Jahr 2025 fügt CPI Europe das Ziel hinzu, die Mitarbeiterfluktuation auf unter 10 % zu senken. Arbeitnehmervertreter von CPI Europe inkl. S IMMO waren Teil der Arbeitsgruppe. Die Fortschrittsbeurteilung und die Identifizierung von Verbesserungen erfolgen im Rahmen regelmäßiger Treffen zwischen der Abteilung für Personal und Unternehmenskultur und dem Betriebsrat.

### S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

(S1-6\_01 bis S1-6\_06)

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht <sup>1</sup>	2025		2024		Veränderung der CPI Europe in %
	CPI Europe	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe		
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>534</b>	<b>125</b>	<b>769</b>		<b>-30,6</b>
davon weiblich	287	72	401		-28,4
davon männlich	247	53	368		-32,9
davon andere	0	0	0		0,0
davon nicht angegeben	0	0	0		0

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

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

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

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

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

<sup>2</sup> Keine Mitarbeiter haben von der Option Gebrauch gemacht ihr Geschlecht als „andere“ oder „nicht berichtet“ anzugeben, daher werden bei der Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kategorien „weiblich“ und „männlich“ angegeben.

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

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

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

<sup>1</sup> Die Fluktuationsrate wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode). Mitarbeiter, die im Jahr 2024 zur Immofinanz bzw. zur CPI gewechselt sind, werden bei der Berechnung der Fluktuationsrate nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

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

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

(S1-6\_11, S1-6\_12)

(S1-6\_16)

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

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

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

(S1-6\_17)

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

## S1-7 – Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

	2025		2024
	CPI Europe	davon Tsche- chien Wohnen	CPI Europe
<b>Gesamtanzahl Nicht-Mitarbeiter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>
davon Selbstständige	0	0	4
davon Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich „Beschäftigungstätigkeiten“ nachgehen	0	0	85

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter

(S1-7\_06 to S1-7\_10)

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

**S1-9 – Diversitätskennzahlen**

(S1-9\_01 bis S1-9\_05)

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

(S1-9\_06)

Die Kategorie „Top-Management“ umfasst Führungskräfte, die für das Country Management der CPI Europe verantwortlich sind oder vergleichbare Positionen in den Hotels innehaben.

## S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

(S1-13\_01 bis S1-13\_07)

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

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

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

## S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

(S1-14\_01 bis S1-14\_07)

Gesundheits- und Sicherheitskennzahlen <sup>1</sup>	2025		2024
	CPI Europe <sup>2</sup>	davon Tschechien Wohnen	CPI Europe <sup>2</sup>
Prozentsatz aller Beschäftigten, für die das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem auf der Grundlage gesetzlicher Vorschriften und/oder anerkannter Normen oder Leitlinien gilt, in %	100,0	100,0	100,0
Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle	33	0	62
Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle von Fremdarbeitskräften	3	0	n.a.
Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Erkrankungen	0	0	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen	36	0	61
Anzahl der Arbeitsunfälle mit schwerwiegenden Folgen (ohne Todesfälle)	0	0	0
Anzahl der Todesfälle in der eigenen Belegschaft infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen	0	0	0
Anzahl der Ausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen aufgrund von Krankheiten	191,0	0,0	691,0
Zahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich rechtlicher Einschränkungen bei der Datenerhebung	17	0	20
Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen <sup>2</sup>	32,34 <sup>3</sup>	0,00	51,61

<sup>1</sup> Zahlen umfassen die gesamten Arbeitskräfte des Unternehmens

<sup>2</sup> Zur Berechnung der Quote der arbeitsbedingten Verletzungen teilt das Unternehmen die jeweilige Anzahl der Fälle durch die Anzahl der von den eigenen Mitarbeitern geleisteten Arbeitsstunden und multipliziert sie mit 1.000.000. Diese Quoten stellen somit die Anzahl der jeweiligen Fälle pro eine Million Arbeitsstunden dar. Eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 geleisteten Arbeitsstunden gibt die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigte in einem Zeitraum von einem Jahr an. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 Arbeitsstunden auch für Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten verwendet.

<sup>3</sup> Die Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen von Fremdarbeitskräften ist 25,13.

**S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung) (S1-16\_01 bis S1-16\_04)**

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

<sup>1</sup> Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter: (ohne höchstbezahlte Person)

**Angewandte Methodik**

Das geschlechtsspezifische Vergütungsgefälle zeigt den Unterschied in der Vergütung von Frauen und Männern auf Stundenbasis. Für die Daten aus dem Jahr 2025 wurde der Stundenlohn für alle Mitarbeiter der Gruppe berechnet. Alle Mitarbeiter der CPI Europe, Czech Republik Residential, S IMMO und der S IMMO eigenen Hotels wurden mit ihren fixen und variablen Gehältern sowie zusätzlichen Boni und Sachleistungen einbezogen. Die Mitarbeiter wurden in vier Kategorien eingeteilt: Top-Management, mittleres Management, Einstiegsmanagement und Mitarbeiter ohne Führungsfunktion. Für diese Kategorien sowie für alle Mitarbeiter (mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder) wurde die folgende Formel angewendet: Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern – Stundenverdienst von weiblichen Arbeitnehmerinnen / Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern. Die Daten für Verdienstunterschiede der S IMMO eigenen Hotels als auch für die Gesamtvergütungsquote der S IMMO wurden bereits in berechneter Form übermittelt, sodass die konsolidierten Zahlen anhand eines gewichteten Durchschnitts berechnet wurden. Aufgrund von Umstrukturierungen im Top-Management, einschließlich der Ernennung eines neuen weiblichen Mitglieds, hat sich die Zusammensetzung der Führungsebene verändert, was sich entsprechend auf den Gender Pay Gap des Konzerns ausgewirkt hat.

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

(S1-17\_01 bis S1-17\_12)

Im Geschäftsjahr 2025 wurde kein Fall gemeldet.

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

## Governance-Informationen

### ESRS G1 Unternehmensführung

#### Governance

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

#### G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

<b>Konzepte</b>	Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug
	Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung
	Code of Business Ethics and Conduct (Unternehmenskodex)
	Compliance Richtlinie
	Risk Management Richtlinie
	Hinweisgebersystem - Whistleblowing Richtlinie

(G.1MDR-P 01-06)

#### Richtlinien Überblick

Für jedes identifizierte wesentliche Nachhaltigkeitsthema existieren Konzepte, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen zu verhindern, abzuschwächen und zu beheben, Risiken zu mitigieren und Chancen zu nutzen. Die für die Umsetzung verantwortliche Person überwacht fortlaufend die Wirksamkeit und berichtet über die Maßnahmen entsprechend der Angabepflichten. Die Richtlinien zu spezifischen Nachhaltigkeitsfragen werden auf den folgenden Seiten unter den einzelnen Themen erläutert:

Bitte beachten Sie die Angaben unter ESRS 2, MDR-P.

## Unternehmensführung und -kultur

(G1-1\_01)

CPI Europe verpflichtet sich zu einer Unternehmensführung, die auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortung beruht. Gegenseitiges Vertrauen ist die Basis für eine konstruktive Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens und mit Geschäftspartnern. Alle Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffung und Menschenrechte werden im Einklang mit diesen Grundsätzen durchgeführt.

Der Code of Business Ethics and Conduct dient als Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und internen Entscheidungen und beinhaltet klare Richtlinien zur Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie Regeln für den Umgang mit Wettbewerbern, Kunden und Berufsverbänden.

Zu den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. CPI Europe bekennt sich insbesondere durch die Teilnahme am Global Compact der Vereinten Nationen zu sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

Die Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie legt die Kommunikationswege und verbindlichen Regelungen für die Entgegennahme, Abgabe, Bewertung und Bearbeitung von Meldungen über Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der CPI Europe oder Rechtsverstöße, die das Unternehmen betreffen, fest.

Die Compliance Richtlinie der CPI Europe behandeln das gesetzliche Verbot der Nutzung von Insiderinformationen für den Insiderhandel und der unrechtmäßigen Weitergabe von Insiderinformationen.

Die hohen Standards der CPI Europe wurden im Geschäftsjahr 2023 auch formal entlang der Wertschöpfungskette durch die Einführung eines gruppenweit einheitlichen Supplier Code of Conduct verankert.

Die Gesamtverantwortung für den Erlass, die Umsetzung und die Überwachung der Einhaltung der einzelnen Richtlinien liegt beim Vorstand der CPI Europe. Beratung bei der Umsetzung der Unternehmensrichtlinien und Praktiken für verantwortungsbewusstes Geschäftsverhalten bieten die Verantwortlichen der jeweiligen Abteilungen. Die Rechtsabteilung und der Compliance Officer sind für die Überwachung neuer Rechtsvorschriften und Anforderungen im Bereich des Unternehmens- und Betriebsrechts zuständig.

Alle Richtlinien stehen den Mitarbeitern im Intranet zur Verfügung. Alle Mitarbeiter von CPI Europe werden jährlich zu den oben genannten Themen geschult. Die Einhaltung der Richtlinien wird regelmäßig durch die Internen Revision überprüft. Die Richtlinien sind auch für interessierte Stakeholder auf der Website des Unternehmens verfügbar.

### **Meldung von Verstößen und Whistleblowing**

(G1-1\_02, G1-1\_05, G1-1\_08)

In Übereinstimmung mit dem nationalen HinweisgeberInnenschutzgesetz und der EU-Whistleblower-Richtlinie EU 2019/193 soll mit der Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie ein Arbeitsumfeld geschaffen werden, in dem sich die Mitarbeiter ermutigt fühlen, potenzielle Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der CPI Europe oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die sie persönlich nach bestem Wissen und Gewissen wahrgenommen haben, zu melden, ohne persönliche Konsequenzen oder sonstige Nachteile befürchten zu müssen.

Mitarbeiter und andere Stakeholder können über ein elektronisches Hinweisgebersystem, die ‚EQS Integrity Line‘, Missstände wie Belästigung und Diskriminierung, Korruption, Menschenrechtsverletzungen und Interessenkonflikte melden. Meldungen können entweder anonym oder nicht-anonym eingereicht werden. Das Whistleblowing-System ist auf der Website der CPI Europe für alle zugänglich. Verdachtsfälle können auch direkt an den Compliance Officer in mündlicher oder schriftlicher Form gemeldet werden.

CPI Europe verfügt über Verfahren zur raschen, unabhängigen und objektiven Untersuchung von Vorfällen im Zusammenhang mit dem Geschäftsverhalten, einschließlich Korruption und Bestechung. Der Compliance Officer meldet solche Fälle an den Vorstand, der dann entscheidet, ob der Fall von der Internen Revision oder von externen Experten untersucht werden soll. Nach Abschluss des Verfahrens legt der Compliance Officer dem Vorstand das Ergebnis zusammen mit etwaigen Maßnahmenempfehlungen vor. Gemäß dem in der Hinweisgebersystem - Whistleblowing- Richtlinie festgelegten Verfahren erhält der Hinweisgeber innerhalb von 7 Tagen eine Bestätigung über den Eingang der Meldung und innerhalb eines angemessenen Zeitraums, jedoch nicht länger als 3 Monate ab der Bestätigung des Eingangs der Meldung, eine Antwort über das Ergebnis der Untersuchung.

Gemäß der Hinweisgebersystem - Whistleblowing- Richtlinie dürfen Hinweisgeber, die in gutem Glauben eine Meldung gemacht haben, keiner Form von Strafe, Diskriminierung oder Benachteiligung unterworfen werden, selbst wenn die ersten Feststellungen keinen Verstoß ergeben, oder wenn sich der Sachverhalt als unrichtig erweist oder nicht weiterverfolgt wird, vorausgesetzt, der Hinweisgeber hat nicht absichtlich eine falsche Meldung abgegeben.

Alle Mitarbeiter wurden im Jahr 2025 per E-Learning zum Thema Whistleblowing geschult. Die Compliance-Beauftragte und die Leiterin der Internen Revision, die für die Bearbeitung von Whistleblower-Meldungen zuständig sind, haben im Rahmen ihrer beruflichen Weiterbildung an externen Webinaren oder Schulungen teilgenommen.

### **G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung**

(G1-3\_01)

**Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung**

Die Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug basiert auf dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption und umreißt die Verhaltensgrundsätze und ethischen Anforderungen im Umgang mit Korruption. Ergänzt wird diese Richtlinie durch die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, die die Einhaltung der geltenden Gesetze diesbezüglich sicherstellen soll.

CPI Europe begegnet dem Risiko der Bestechung durch Mitarbeiterschulungen, Kostenvergleiche, Genehmigung von Zahlungen, interne Audits und die Möglichkeit für Dritte, mögliche Bestechungsfälle über das Whistleblowing-Tool zu melden. Das Risiko der passiven Bestechung mindert die CPI Europe, indem sie keine finanziellen oder materiellen Mittel für aktive Korruptionsversuche (z.B. gegen Amtsträger) bereitstellt.

Die Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug und die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sind auf der Website und im Intranet des Unternehmens veröffentlicht.

(G1-3\_02, G1-3\_03)

Die „EQS Integrity Line“ ermöglicht es Mitarbeiter und Dritten, Verstöße zu melden. Alle mutmaßlichen Vorfälle, die auf mögliche Verstöße gegen die Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug sowie alle Handlungen, die im Verdacht stehen, gegen die Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze zu verstoßen, werden unverzüglich vom Compliance Officer untersucht. Er kann dem Aufsichtsrat Bericht erstatten, wenn ein Mitglied des Vorstands betroffen ist. Werden Vorwürfe gegen den Compliance Officer erhoben, ist der Vorstand unverzüglich zu informieren.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem Vorstand und, im Falle seiner Beteiligung, dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Es liegt in der Verantwortung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats, konkrete Maßnahmen in Bezug auf den betreffenden Fall zu ergreifen.

**Schulungen zur Unternehmensführung**

(G1-1\_10, G1-1\_11, MDR-A)

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

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

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

## Kennzahlen und Ziele

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

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

## G1-4 – Korruptions- oder Bestechungsfälle

Im Jahr 2025 wurden keine Vorfälle, Verurteilungen oder Geldstrafen wegen Verstößen gegen Gesetze zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption oder Verstöße gegen Verfahren und Standards im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Bestechung und Korruption festgestellt. (2024: 0 Fälle)

Darüber hinaus hat die CPI Europe gegen keinen ihrer Mitarbeiter ein Verfahren wegen Korruption oder Bestechung eingeleitet. Auch hat das Unternehmen keine tatsächlichen Auswirkungen oder Vorfälle von Korruption und Bestechung festgestellt, in die es durch eine Geschäftsbeziehung in seiner Wertschöpfungskette direkt involviert ist.

# Forschung & Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel sowie der Kampf gegen den Klimawandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch zukünftig nachhaltige, effiziente und wirtschaftlich profitable Immobilienlösungen anbieten zu können, verfolgt CPI Europe die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen von Umwelteinflüssen und ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. CPI Europe fördert die hauseigene Innovationskraft und Nachhaltigkeitsbemühungen durch Schulungen und Weiterbildungen. Darüber hinaus steht CPI Europe in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Organisationen und ist Mitglied bei zahlreichen Vereinigungen und Institutionen wie unter anderem der IG Lebenszyklus, dem Austrian Council of Shopping Places oder dem Green Building Council. Abseits dieser vielfältigen Aktivitäten investierte CPI Europe 2025 jedoch keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Ein entsprechender Bericht entfällt daher.

## Ausblick

### Gesamtwirtschaftlicher Überblick

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

### Erwartetes Marktumfeld

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

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

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

### Immobilienportfolio

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

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

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

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

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

## Finanzierung

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

## Optimierung der Konzernstrukturen

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

## Aktuelle geopolitische Entwicklungen

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

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 27. März 2026 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung von CPI Europe beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum aktuellen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder – wie jene im Risikobericht angesprochenen – Risiken eintreten, können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der CPI Europe AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernabschluss unter 7.7 erläutert.

Wien, am 27. März 2026

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

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

## Präambel und Allgemeines

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

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

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

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

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

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

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

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

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

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

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

### 6. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 7. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. Honoraranspruch

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

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

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

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

#### 12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 13. Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

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

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

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

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

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

© 2026 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.  
All Rights Reserved.

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