

Risikobericht

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

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

Grundsätze des integrierten Risikomanagements

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

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

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

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

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

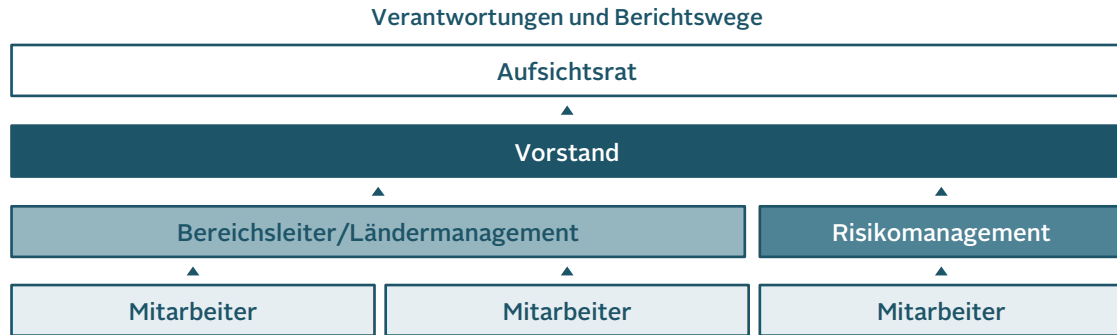
Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

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

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

Struktur des Risikomanagements

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



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

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

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

Risikomanagementprozess



Wesentliche Risikokategorien

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

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

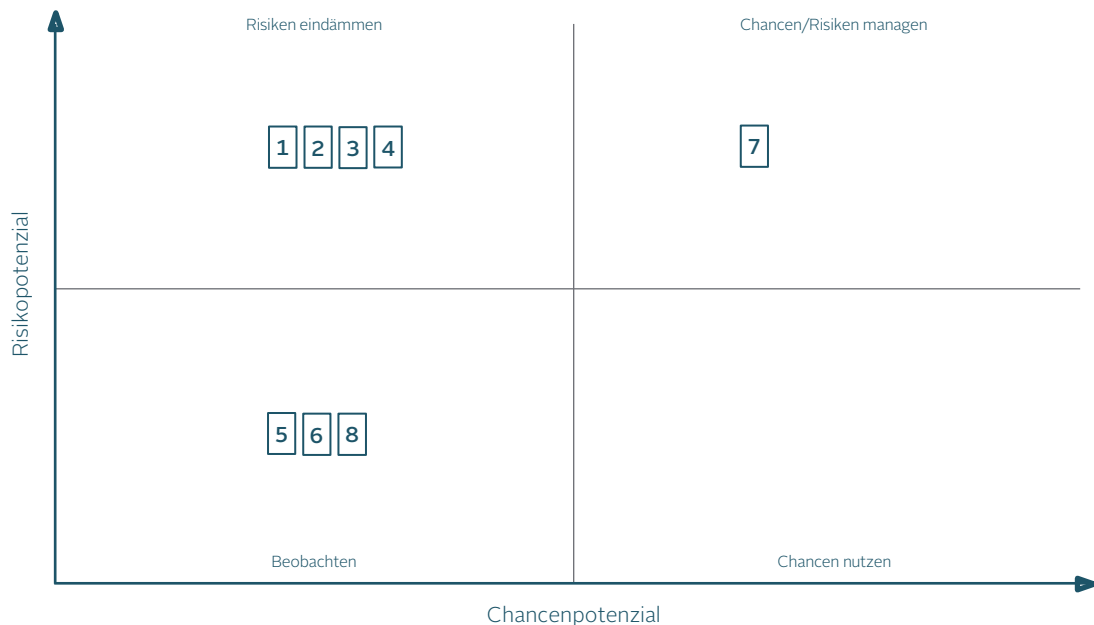
Überwachung durch die Interne Revision

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.).