

# Halbjahresfinanzbericht 2025

**CPI**  
Europe



Urban Garden

  
myhive  
AM WIENERBERG

IMMOFINANZ wird

# CPI Europe



Nach einem Beschluss der Hauptversammlung Ende Jänner 2025 erfolgte am 11. März mit der Eintragung in das Firmenbuch die Namensänderung unseres Unternehmens von IMMOFINANZ in CPI Europe\*. Damit erscheinen unsere Finanzberichte beginnend mit dem Geschäftsbericht 2024 bereits unter neuem Namen.

Wir freuen uns über diesen Schritt, der uns noch näher an unsere Muttergesellschaft CPI Property Group heranrücken lässt und nicht zuletzt auch für Prozessharmonisierung und Effizienzsteigerung steht.

\* Der Name CPI Europe steht für die gesamte Gruppe inklusive S IMMO, während die Bezeichnung „CPI Europe (exklusive S IMMO)“ die Gesellschaft ohne Berücksichtigung der S IMMO bezeichnet.

# Inhalt

Brief des Vorstands .....	6
CPI Europe auf dem Kapitalmarkt .....	8

## Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte .....	11
Portfoliobericht .....	13
Immobilienbewertung .....	19
Finanzierung .....	20
Geschäftsentwicklung .....	23
EPRA-Finanzkennzahlen .....	26
Risikobericht .....	31

## Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz .....	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	35
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	36
Konzern-Geldflussrechnung .....	37
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	38
Konzernanhang .....	40

Finanzkalender .....	69
Impressum .....	69

# Kennzahlen

## Ergebnis

		Q1-2 2025	Q1-2 2024	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	280,6	292,5	-4,1
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	233,4	249,8	-6,6
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	1,5	3,4	-56,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-6,2	5,5	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-0,5	-0,3	-89,2
Operatives Ergebnis	in MEUR	195,1	221,9	-12,1
Neubewertungen	in MEUR	136,5	-81,6	n. a.
EBIT	in MEUR	324,8	139,4	≥ +100,0%
Finanzergebnis	in MEUR	-79,1	-41,7	-89,7
EBT	in MEUR	245,7	97,7	≥ +100,0%
Konzernergebnis	in MEUR	211,0	43,0	≥ +100,0%
FFO 1 nach Steuern	in MEUR	131,3	149,9	-12,4

## Vermögen

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	8.849,1	9.145,3	-3,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	46,9	43,2	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.270,1	3.755,6	-12,9
Liquide Mittel <sup>1</sup>	in MEUR	616,2	531,7	15,9
Loan to Value (netto)	in %	43,0	46,4	n. a.
Gearing	in %	80,1	96,5	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	3,3	3,2	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,3	3,5	-7,1

<sup>1</sup> Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

## Immobilienvermögen

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		368	417	-11,8
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	3.138.053	3.409.320	-8,0
Vermietungsgrad	in %	94,0	93,2	n. a.
Bruttorendite <sup>1</sup>	in %	7,1	7,4	n. a.
Portfoliowert <sup>1</sup>	in MEUR	7.716,0	7.983,6	-3,4
Unbelastetes Gesamtvermögen	in MEUR	1.991,5	2.344,7	-15,1

<sup>1</sup> Gemäß „Portfoliobericht“

## EPRA

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	4.728,6	4.510,6	4,8
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	34,27	32,69	4,8
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	4.518,4	4.243,4	6,5
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	32,75	30,75	6,5
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	4.163,4	3.960,9	5,1
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	30,17	28,71	5,1
EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup>	in %	6,1	6,3	n. a.
EPRA-Loan-to-Value	in %	42,6	49,5	n. a.
		Q1-2 2025	Q1-2 2024	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	114,8	70,3	63,4
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,83	0,51	63,4
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	105,0	74,0	41,9
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,76	0,54	41,9
EPRA Net Initial Yield	in %	7,0	6,9	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	7,2	7,1	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	13,2	13,4	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	12,0	12,3	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	21,2	499,4	-95,8

<sup>1</sup> Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandportfolios.

## Aktienkennzahlen

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	30,09	28,60	5,2
Ultimokurs der Aktie	in EUR	18,77	14,92	25,8
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	42,7	51,5	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		138.669.711	138.669.711	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		695.585	695.585	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.602,8	2.069,0	25,8
		Q1-2 2025	Q1-2 2024	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) <sup>1</sup>	in EUR	1,47	0,33	≥ +100,0%
Ergebnis je Aktie (verwässert) <sup>1</sup>	in EUR	1,47	0,33	≥ +100,0%

<sup>1</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1-2 2025 und Q1-2 2024: 137.974.126

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

# Brief des Vorstands

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

einer unserer wichtigsten und auch weithin sichtbarsten strategischen Schritte des vergangenen Halbjahrs war die Umfirmierung der IMMOFINANZ in CPI Europe AG. Wir haben damit nicht nur unseren Namen und unseren Außenauftritt geändert, sondern rücken bewusst auch näher an unsere Muttergesellschaft CPI Property Group heran.

Als weiteren wichtigen Schritt in diese Richtung haben wir im August unsere Unternehmensstrategie angepasst und unsere Portfolioausrichtung an die Assetklassen der CPI Property Group angeglichen. Konkret werden wir die Nutzungsarten Büro und Einzelhandel um relevante von unserer Muttergesellschaft abgedeckten Assetklassen erweitern und unser Investmentprofil durch eine verstärkte Portfoliodiversifizierung weiter optimieren. Unverändert verfolgen wir unterdessen unsere gruppenweite ESG-Strategie und das Bestreben, unseren Mietern in unseren Kernmärkten hoch attraktive Immobilienangebote zur Verfügung zu stellen.

### Positive Geschäftsentwicklung

CPI Europe setzte ihre solide Entwicklung im 1. Halbjahr 2025 fort und erwirtschaftete insgesamt einen Konzerngewinn von EUR 211,0 Mio. nach EUR 43,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die gesamten Neubewertungen (Bestandsimmobilien, Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf insgesamt EUR 136,5 Mio. und spiegeln damit die bereits 2024 einsetzende Stabilisierung des Marktumfeld wider. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich signifikant auf EUR 324,8 Mio. und das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) auf EUR 245,7 Mio. Rückläufig entwickelte sich unterdessen unser operatives Geschäft, dies ist allerdings vorwiegend auf Immobilienverkäufe zurückzuführen. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 280,6 Mio. nach EUR 292,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zeigten die Like-for-like-Mieterlöse im 1. Halbjahr 2025 allerdings mit plus 2,2% eine positive Entwicklung. Der FFO 1 nach Steuern betrug im 1. Halbjahr 2025 EUR 131,3 Mio. nach EUR 149,9 Mio. im Vorjahreszeitraum.

### Angepasste Portfoliostrategie

Neben der bereits eingangs erwähnten Anpassung unserer Portfolioausrichtung bleibt der gezielte Verkauf von Non-Core-Assets unverändert im Zentrum unserer fokussierten Strategie zur Portfolio-Optimierung. Weitere strategische Maßnahmen bestehen in opportunistischen Akquisitionen und punktuellen Projektentwicklungen.

Das Immobilienportfolio von CPI Europe umfasste zum Halbjahr 368 Objekte mit einem Portfoliowert von rund EUR 7,7 Mrd., davon waren rund EUR 7,6 Mrd. Bestandsimmobilien. Der Vermietungsgrad lag bei 94,0%, die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) bei 3,9 Jahren und die Verkäufe – Asset- und Share-Deals – beliefen sich auf rund EUR 551,7 Mio.

### Erfolgreiche Finanzierung

Wichtige Erfolge erzielten wir im Bereich (Re-)Finanzierung: Für unser STOP SHOP Portfolio in Tschechien, Serbien, Slowenien und Italien sowie für eine Büroimmobilie in Budapest wurden Immobilienfinanzierungen von mehr als EUR 330 Mio. abgeschlossen. Zudem führten wir im Mai und Juni erfolgreich einen Teilrückkauf für unsere im Jahr 2027 fällige Unternehmensanleihe mit einem Annahmebetrag von EUR 129,6 Mio. durch. Damit konnten wir einmal mehr das Fälligkeitsprofil unserer Schulden weiter optimieren.

### Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2025 erwarten Experten eine weitere – wenn auch verhaltene – Erholung des Immobilienmarktes. In ihrer Frühjahrsprognose zeigte sich die EU-Kommission hinsichtlich des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union (1,1%) und in der Eurozone (0,9%) vorsichtig optimistisch. Eine Reduktion externer Einflussfaktoren könnte in der zweiten Jahreshälfte EU-weit zu einem leichten Rückgang der Inflation führen. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte den Leitzins in den vergangenen Quartalen schrittweise auf nunmehr 2,0%. Dies dürfte zu einem leichten Rückgang der Immobilienrenditen und einem Anstieg der Marktwerte sowie einer Zunahme der Immobilientransaktionen in der zweiten Jahreshälfte führen.

Unser Portfolio wird in der zweiten Jahreshälfte 2025 durch die Eröffnungen neuer STOP SHOP Standorte in Ivanec und Nova Gradiška (beides in Kroatien) ausgebaut. Gleichzeitig planen wir opportunistischen Akquisitionen und weitere Verkäufe von Immobilien, die nicht unserer Unternehmensstrategie entsprechen oder begrenztes Wachstumspotenzial aufweisen.

Im Bereich Nachhaltigkeit treiben wir den Ausbau unserer Photovoltaik-Infrastruktur weiter voran: Im Lauf des Jahres 2025 ist die Fertigstellung von 20 Neuanlagen mit insgesamt rund 10 MWp geplant. Zudem startet der Rollout von Smart Metern in fünf Ländern.

Der Aufsichtsrat hat Vít Urbanec und Zdeněk Havelka am 24. Juli 2025 mit sofortiger Wirkung bis zum 31. Dezember 2027 zu Mitgliedern des Vorstands der CPI Europe AG bestellt. Im Gegenzug ist Radka Doebling mit 31. Juli aus dem Vorstand ausgeschieden. Sie wird weiterhin für die Gesellschaft tätig sein und die Funktion der Operational Managerin und Prokuristin übernehmen. Der Vorstand der CPI Europe AG setzt sich damit nun aus Pavel Měchura, Vít Urbanec und Zdeněk Havelka zusammen, die gemeinsam für sämtliche Unternehmensbereiche verantwortlich sind.

An dieser Stelle möchten wir uns auch bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz sowie bei unseren Aktionären und Anlegern für ihr Vertrauen und ihren Beitrag für die erfolgreiche Weiterentwicklung der CPI Europe AG bedanken.

Wien, am 28. August 2025



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

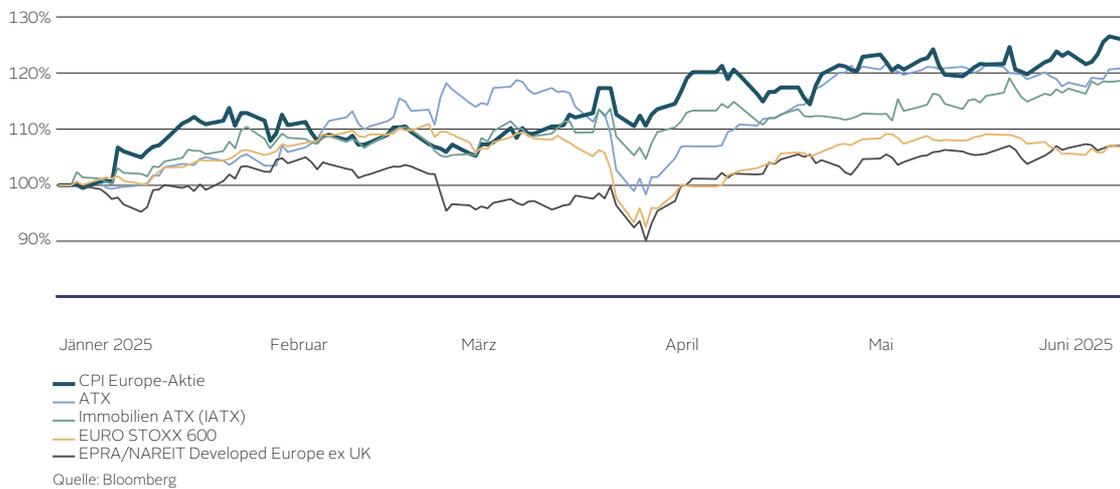
# CPI Europe auf dem Kapitalmarkt

## Kursentwicklung der CPI Europe-Aktie

Die Aktie der CPI Europe AG startete mit einem Schlusskurs von EUR 14,92 in das Geschäftsjahr 2025 und konnte bis Ende Juni ein Kursplus von 25,8% auf EUR 18,77 verbuchen. Auch der ATX und der Immobilien-ATX (IATX) entwickelten sich mit Plus 20,9% bzw. 18,7% positiv. Im Vergleich dazu erzielte der EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK nur ein Plus von 7,1%. Das bisherige Jahrestief erreichte die CPI Europe-Aktie am 3. Jänner 2025 mit einem Schlusskurs von EUR 14,84. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 22. August 2025 lag die Aktie bei EUR 19,05 was einer Year-to-Date-Performance von 27,7% seit Jahresbeginn entspricht.

## Entwicklung der CPI Europe-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2025



## Performancevergleich

1. Jänner bis 30. Juni 2025	in %
CPI Europe-Aktie	25,8
ATX	20,9
IATX	18,7
EURO STOXX 600	6,6
EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK	7,1

Quelle: Bloomberg

## Stammdaten zur Aktie

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

## Hauptversammlungen, Gewinnverwendung und Änderungen im Management

Aufgrund eines schriftlichen Verlangens der Mehrheitsaktionärin CPIPG fand am 30. Jänner 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung statt, auf deren Tagesordnung Wahlen in den Aufsichtsrat und Änderung der Satzung in § 1 Absatz 1 (Firma) standen. Mit Zustimmung der außerordentlichen Hauptversammlung wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11. März 2025. Details zum Aufsichtsrat siehe unten.

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

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

### Änderungen im Aufsichtsrat

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Jänner 2025 wurden auf Vorschlag der CIPIG die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen von vier auf sechs erhöht und Vladislav Jirka sowie Matej Csenky in den Aufsichtsrat gewählt. Somit setzt sich der Aufsichtsrat seit 30. Jänner 2025 aus den Kapitalvertretern Miroslava Greštiaková (Vorsitzende), Martin Matula (stellvertretender Vorsitzender), Iveta Krašovicová, Matúš Sura, Vladislav Jirka und Matej Csenky sowie Philipp Obermair und Anton Weichselbaum als von der Arbeitnehmervertretung entsandten Aufsichtsratsmitgliedern zusammen. Zudem wurde Marika Hauser per 30. Juni als weiterer Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt.

### Änderungen im Vorstand

Der Aufsichtsrat und Radka Doehring haben sich am 22. Juli 2025 einvernehmlich darauf verständigt, dass Frau Doehring mit 31. Juli aus dem Vorstand ausscheidet. Vít Urbanec und Zdeněk Havelka wurden zudem am 24. Juli mit sofortiger Wirkung bis zum 31. Dezember 2027 zu Mitgliedern des Vorstands bestellt. Damit setzt sich der Vorstand der CPI Europe AG nunmehr aus Pavel Měchura, Vít Urbanec und Zdeněk Havelka zusammen, die gemeinsam für sämtliche Unternehmensbereiche zuständig sind. Frau Doehring ist weiterhin als Operational Manager und Prokurist für die Gesellschaft tätig.

## Aktionärsstruktur

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

	Stimmrechte in % (Basis Grundkapital per 30.06.2025)	Letzter Meldezeitpunkt
Radovan Vitek (über CPI Property Group S.A., CPI IMMOHOLDCO A, a.s., CPI IMMOHOLDCO B, a.s.) <sup>1</sup>	75,03	02.05. und 13.05.2025

<sup>1</sup> Gemäß Beteiligungsmeldung vom 2. Mai 2025 und Directors'-Dealings-Meldungen vom 13., 15. und 16. Mai sowie 30. Juni 2025 zurechenbare Stimmrechtsanteile von insgesamt 83,13% (75,03% aus Aktien und 8,10% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten via Turbo Long Zertifikate und Equity Swaps).

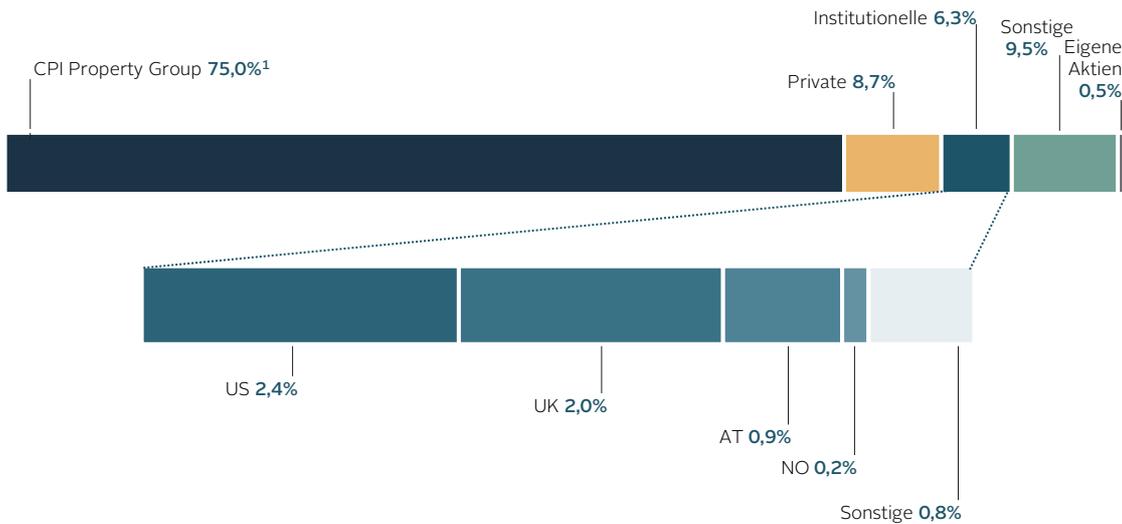
Darüber hinaus liegen keine Meldungen zu Über- bzw. Unterschreitungen von Beteiligungsschwellenwerten vor.

### Detailanalyse

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen uns dabei, regionale Schwerpunkte bei der Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Gemäß einer im April 2025 durchgeführten Analyse zeigte sich folgendes Bild: 8,7% aller CPI Europe-Aktien sind im Besitz von Privatanlegern. Institutionelle Investoren halten 6,3% der ausgegebenen Aktien, wovon die meisten aus den USA (2,4%), UK (2,0%) und Österreich (0,9%) stammen. 75,0%\* sind der Mehrheitsaktionärin CPI Property Group S.A. und damit dem Festbesitz zuzuordnen. Die restlichen 10,0% entfallen auf eigene Aktien (0,5%) sowie auf sonstige (3,1%) oder nicht identifizierte Investoren (6,4%).

\* Gemäß Beteiligungsmeldung vom 2. Mai 2025 und Directors'-Dealings-Meldungen vom 13., 15. und 16. Mai sowie 30. Juni 2025 zurechenbare Stimmrechtsanteile von insgesamt 83,13% (75,03% aus Aktien und 8,10 aus Finanz-/sonstigen Instrumenten via Turbo Long Zertifikate und Equity Swaps).

## Struktur privater und institutioneller Anleger



Quelle: CMI2i, April 2025

Gemäß Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market. Eigene Aktien 0,5% per 30. Juni 2025.

<sup>1</sup> Gemäß Beteiligungsmeldung vom 2. Mai 2025 und Directors'-Dealings-Meldungen vom 13., 15. und 16. Mai sowie 30. Juni 2025 hält CPI Property Group zudem 8,10% über Turbo Long Zertifikate und Equity Swaps, d. h. insgesamt 83,13%.

## Analystenempfehlungen

Zwei Finanzhäuser veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zur CPI Europe. Ihre laufend aktualisierten Bewertungen sind auf der Website von CPI Europe über den Reiter „Analysen“ abrufbar:

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

## Finanzkalender

27. November 2025<sup>1</sup>

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2025

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

## IR-Kontakt

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

Simone Korbilius

T: +43 1 88090 2291

[investor.relations@cpi-europe.com](mailto:investor.relations@cpi-europe.com)

# Konzernzwischen- lagebericht

## Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte von CPI Europe

Die EU-Kommission zeigte sich in ihrer Frühjahrsprognose hinsichtlich des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union (1,1%) und in der Eurozone (0,9%) vorsichtig optimistisch. Im 1. Quartal lag das Wachstum in der EU bei 0,5% und im Euroraum bei 0,6%. Im Hinblick auf die einzelnen Mitgliedsländer zeigten sich dabei große Unterschiede: Während in Irland die Wirtschaft um 7,4% wuchs, verzeichneten Dänemark, Ungarn, Slowenien und einige weitere Mitgliedsstaaten rezessive Entwicklungen. Die Volatilität für die kommenden Quartale dürfte angesichts des weltweiten politischen Umfelds unverändert hoch bleiben. Während versucht wird, die Nachfrage durch Investitionen in die Wirtschaft zu beleben, bleibt der private Konsum schwach.

Die Inflation schwächte sich im Juni 2025 auf 2,3% in der EU und auf 2,0% im Euroraum ab. Analog zum Wirtschaftswachstum lassen sich dabei große länderspezifische Abweichungen beobachten. Im Euroraum verzeichneten Estland 5,2%, die Slowakei 4,6% und Kroatien 4,4% die höchsten Inflationsraten. Außerhalb des Euroraums sind Rumänien mit 5,8% und Ungarn mit 4,6% jene Länder mit der höchsten Teuerung. Eine Reduktion externer Einflussfaktoren könnte in der zweiten Jahreshälfte EU-weit zu einem leichten Rückgang der Inflation führen. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte in den vergangenen Quartalen den Leitzins schrittweise auf nunmehr 2,0%. Dies dürfte zu einem leichten Rückgang der Immobilienrenditen und einem Anstieg der Marktwerte in der zweiten Jahreshälfte führen.

Ende Juni erreichte die Arbeitslosenquote in der EU 5,9% und im Euroraum 6,2%. Europaweit blieb die Beschäftigtenzahl relativ stabil, wobei einzelne Länder mit Arbeitskräftemangel zu kämpfen haben. Die höchste Arbeitslosigkeit verzeichnete Spanien mit 10,4%, dagegen betrug die Arbeitslosenquote in Malta lediglich 2,5%. In den Kernländern von CPI Europe schwankt die Quote zwischen 3,0% in Tschechien und 9,1% in Serbien.

### Transaktions- und Vermietungsmarkt

Das Umsatzvolumen im europäischen Transaktionsmarkt lag in der ersten Jahreshälfte 2025 mit EUR 95 Mrd. um rund 10% über dem Vorjahreswert (EUR 86,5 Mrd.). Dieser Zuwachs stammt nicht mehr nur aus Westeuropa, im CEE-Raum verzeichneten Tschechien und Ungarn hohe Zuwächse. Betrachtet nach Assetklassen konnten im Gewerbebereich vor allem Hotels ihre starke Performance fortsetzen, während Einzelhandelsobjekte in der Gunst der Investoren signifikant stiegen. Daneben entfiel fast ein Viertel der Transaktionsumsätze auf Wohnimmobilien. Für die zweite Jahreshälfte dürfte die Leitzinssenkung der EZB für eine Zunahme der Immobilientransaktionen sorgen.

Die Zurückhaltung bei der Nachfrage nach Büroflächen setzte sich auch im 1. Halbjahr 2025 fort. Für Neuabschlüsse spielten die Qualität der Immobilien und deren ESG-Konformität eine wesentlich größere Rolle als bisher. Im Hinblick auf die Kernländer von CPI Europe weisen Budapest (12,8%), Bratislava (12,6%) und Bukarest (11,8%) derzeit die höchsten Leerstandsdaten im Bürobereich auf. Dies führte dazu, dass ältere Bürogebäude mit geringerer Qualität vom Markt genommen wurden. Aufgrund der Neufächenproduktion kam es allerdings zu keiner Reduktion des Markt leerstands. Zu beobachten war darüber hinaus ein Anstieg der Spitzenmieten, während die Durchschnittsmieten unverändert blieben. Dies weist auf einen gesteigerten Bedarf an Mietanreizen bei Neuvermietungen hin.

Die hohe Inflation der letzten Jahre und der damit verbundene Kaufkraftverlust führten dazu, dass der Einzelhandel derzeit mit Konsumzurückhaltung der Konsumenten zu kämpfen hat. Für die kommenden Monate erwarten Experten dennoch leicht steigende Einzelhandelsumsätze. Die Mieten sollten sich stabil entwickeln, mit Spitzenmieten im Fachmarktbereich von bis zu EUR 17,0/m<sup>2</sup>/Monat.

Der Tourismus zeigte aus der Coronapandemie heraus eine starke Entwicklung. Die Nächtigungen in Europa verzeichneten durchwegs Zuwächse. Dies führte zu gesteigerter Profitabilität, die sich in hohem Investoreninteresse widerspiegelt. Zusätzlich nimmt auch die Neuentwicklung im Hotelbereich wieder Fahrt auf. Für die kommenden Jahre ist mit neuen Hotelprojekten zu rechnen.

# Portfoliobericht

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

Die Portfoliostrategie von CPI Europe basiert auf ihren flexiblen und innovativen Immobilienangeboten mit starker Kundenorientierung. Ein aktives Portfoliomanagement stellt sicher, dass die Immobilien nicht nur für die Mieter attraktiv sind, sondern auch in sozialer Hinsicht und aus ökologischer Perspektive im Einklang mit dem Prinzip der Nachhaltigkeit stehen. Damit wird CPI Europe auch künftig die Bedürfnisse von Mietern und deren Mitarbeitern erfüllen.

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

## Immobilienportfolio

CPI Europe hat 2025 ihre Segmentberichterstattung geändert. Das Portfolio der S IMMO wird nun nicht mehr als eigenes Segment berichtet, sondern den einzelnen Länderportfoliosegmenten von CPI Europe zugeordnet. Darüber hinaus wird das bisher als ein Geschäftssegment dargestellte Segment Adriatic in die Geschäftssegmente Slowenien, Kroatien, Serbien und Italien aufgeteilt. Diese neue Segmentberichterstattung erfolgt unter anderem aufgrund von Änderungen in der Unternehmens- und Organisationsstruktur und ermöglicht eine transparentere Portfoliodarstellung.

Zum 30. Juni 2025 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 368 Objekte\* mit einem Portfoliowert\* von EUR 7.716,0 Mio. (31. Dezember 2024: 417 Objekte bzw. EUR 7.983,6 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.552,2 Mio. bzw. 97,9% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche von 3,1 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende 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 34,0 Mio. bzw. 0,4% des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio. Buchwert). Ein Buchwert in Höhe von EUR 129,8 Mio. bzw. 1,7% entfiel auf Pipelineprojekte\* (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. Buchwert), die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Hotelimmobilien der S IMMO (Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 41.443 m<sup>2</sup> werden 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	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	31	814,3	6,5	9,2	830,0	10,8
Deutschland	45	475,5	0,0	53,0	528,5	6,8
Polen	28	970,0	0,0	0,0	970,0	12,6
Tschechien	94	2.114,0	0,0	0,1	2.114,1	27,4
Ungarn	41	881,3	0,0	15,2	896,5	11,6
Rumänien	30	1.138,7	0,0	25,5	1.164,2	15,1
Slowakei	38	447,2	0,0	4,0	451,2	5,8
Slowenien	14	171,3	0,0	0,0	171,3	2,2
Kroatien	29	227,7	27,5	18,5	273,7	3,5
Serbien	16	213,2	0,0	4,3	217,5	2,8
Italien	2	99,0	0,0	0,0	99,0	1,3
<b>CPI Europe</b>	<b>368</b>	<b>7.552,2</b>	<b>34,0</b>	<b>129,8</b>	<b>7.716,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteil in %</b>		<b>97,9</b>	<b>0,4</b>	<b>1,7</b>	<b>100,0</b>	

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

## Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	83	3.737,5	6,5	30,4	3.774,4	48,9
Einzelhandel	231	3.722,1	27,5	14,7	3.764,3	48,8
Sonstige	54	92,6	0,0	84,7	177,4	2,3
<b>CPI Europe</b>	<b>368</b>	<b>7.552,2</b>	<b>34,0</b>	<b>129,8</b>	<b>7.716,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

## Strategische Devestitionen

Im Februar 2025 vereinbarte CPI Europe den Verkauf eines Immobilienportfolio bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO!-Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Bratislava an WOOD & Company. Der gemischt genutzte Komplex 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. Tranche 1 sieht die Gründung eines Joint Ventures zwischen CPI Europe und WOOD & Company vor, während Tranche 2 den vollständigen Verkauf des Portfolios umfasst. Der Abschluss von Tranche 1 erfolgte am 29. April 2025. Weitere Verkäufe betrafen unter anderem die Büroimmobilien IP TWO am Lerchenfelder Gürtel und Franz-Jonas-Platz in Wien sowie das Hotel Ramada und der Bürokomplex myhive Pankrac House in Prag.

Zudem wurde am 22. Mai 2025 der beabsichtigte Verkauf der Hotelimmobilie Vienna Marriott unterzeichnet. 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 im 2. Quartal 2025, das Closing für den Hotelbetrieb soll im Jänner 2026 stattfinden. Am 25. Juni 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 beläuft sich auf mehr als EUR 115 Mio. Das Closing dafür wird in den kommenden Monaten erfolgen. In Bukarest hat CPI Europe zudem den Teilverkauf des IRIDE Business Parks sowie zweier angrenzender Grundstücke an die ALFA Group abgeschlossen. Der Gesamtwert der Transaktion beläuft sich auf mehr als EUR 50 Mio.

Insgesamt schloss CPI Europe im 1. Halbjahr 2025 Verkäufe mit einem Gesamtwert von EUR 551,7 Mio. in Form von Asset und Share Deals ab.

## Bestandsimmobilien

Das Bestandsportfolio von CPI Europe umfasste zum 30. Juni 2025 300 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.552,2 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2024: 345 Immobilien bzw. EUR 7.797,6 Mio. Buchwert). Davon entfielen 49,5% auf Büros, 49,3% auf den Einzelhandelsbereich und 1,2% auf die Assetklasse Sonstige. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Tschechien (EUR 2.114,0 Mio.), Rumänien (EUR 1.138,7 Mio.) und Polen (EUR 970,0 Mio.).

Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug Ende Juni insgesamt 3,1 Mio. m<sup>2</sup> und wies eine Bruttorendite von 7,1% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 94,0% (31. Dezember 2024: 93,2%). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen lag im 1. Halbjahr 2025 bei rund 207.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt entfielen davon rund 94.000 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen sowie rund 113.000 m<sup>2</sup> auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) von CPI Europe lag bei 3,9 Jahren.

### 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	28	814,3	10,8	280.456	257.427
Deutschland	10	475,5	6,3	92.817	76.804
Polen	28	970,0	12,8	400.316	376.693
Tschechien	93	2.114,0	28,0	696.817	673.623
Ungarn	36	881,3	11,7	475.826	427.533
Rumänien	21	1.138,7	15,1	492.119	458.158
Slowakei	37	447,2	5,9	278.534	262.864
Slowenien	14	171,3	2,3	95.220	93.785
Kroatien	17	227,7	3,0	134.414	132.045
Serbien	14	213,2	2,8	131.720	130.982
Italien	2	99,0	1,3	59.815	58.920
<b>CPI Europe</b>	<b>300</b>	<b>7.552,2</b>	<b>100,0</b>	<b>3.138.053</b>	<b>2.948.833</b>

Bestandsimmobilien	Vermietungsgrad in %	Mieterlöse Q2 2025 in MEUR	Bruttorendite in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %
Österreich	91,8	13,1	6,4	2,9
Deutschland	82,7	5,0	4,2	3,3
Polen	94,1	16,8	6,9	3,7
Tschechien	96,7	33,1	6,3	3,4
Ungarn	89,9	18,4	8,3	2,8
Rumänien	93,1	24,5	8,6	2,0
Slowakei	94,4	8,8	7,9	4,0
Slowenien	98,5	3,4	7,9	3,8
Kroatien	98,2	3,9	6,9	4,8
Serbien	99,4	4,9	9,1	5,8
Italien	98,5	2,2	9,0	4,7
<b>CPI Europe</b>	<b>94,0</b>	<b>134,1</b>	<b>7,1</b>	<b>3,4</b>
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte		0,1		3,8
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen		7,3		n. a.
Konzernfinanzierungen		n. a.		2,7
<b>CPI Europe</b>		<b>141,6</b>		<b>3,3</b>

\* 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.

## 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 %
13	14	17	14	13	10	11	5

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

## Like-for-like-Mieterlöse mit Plus von 2,5% im 2. Quartal

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 2. Quartals 2025 erneut um 2,5% bzw. EUR 3,2 Mio. auf EUR 133,0 Mio. nach EUR 129,8 Mio. in der Vorjahresperiode. Dabei zeigten vor allem Österreich und Tschechien eine positive Entwicklung, was im Wesentlichen auf einen deutlich gestiegenen Vermietungsgrad einer österreichischen Büroimmobilie sowie höhere Umsatzmieten im Einzelhandel in Tschechien zurückzuführen ist. Ein weiterer treibender Faktor waren inflationsbedingte Mietsteigerungen.

## Nachhaltigkeitszertifizierungen

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen im Bestandsportfolio per Ende Juni 2025 auf rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> in Gebäuden mit einem Buchwert von EUR 4,8 Mrd. Somit wiesen 62,8% des Buchwerts des Bestandsportfolios Nachhaltigkeitszertifikate auf. Im Bürobereich waren 83,9% der Immobilien gemessen am Buchwert zertifiziert.

## Bestandsimmobilien – Büro

Der Buchwert der 76 Bürobestandsimmobilien von CPI Europe belief sich zum 30. Juni 2025 auf EUR 3.737,5 Mio. (31. Dezember 2024: 86 Büroimmobilien bzw. EUR 3.929,2 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad des Büroportfolios betrug 89,1%. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag im 1. Halbjahr 2025 bei rund 61.000 m<sup>2</sup>. Rund 30.000 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen und rund 31.000 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 14,5% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 2,2% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT\* betrug per 30. Juni 2025 4,1 Jahre.

## Mietauslaufprofil – Büro

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	6 Jahre in %	7–10 Jahre in %	> 10 Jahre in %
14	14	19	13	10	12	10	5

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

\* 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– Einzelhandel

Der Buchwert der 213 Bestandsimmobilien von CPI Europe im Einzelhandelsbereich belief sich per 30. Juni 2025 auf EUR 3.722,1 Mio. (31. Dezember 2024: 216 Einzelhandelsimmobilien bzw. EUR 3.662,5 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad lag bei hohen 97,8%. Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich im 1. Halbjahr 2025 auf rund 146.000 m<sup>2</sup>. Rund 64.000 m<sup>2</sup> davon entfielen auf Neuvermietungen, 82.000 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 1,3% der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hatte. Die WAULT\* lag per 30. Juni 2025 bei 3,5 Jahren.

## Mietauslaufprofil – Einzelhandel

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	6 Jahre in %	7–10 Jahre in %	> 10 Jahre in %
13	15	16	15	16	8	12	4

<sup>1</sup> Bruttogesamtmieterfläche (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.

## Projektentwicklungen

Per 30. Juni 2025 wiesen die Projektentwicklungen von CPI Europe einen Buchwert von EUR 34,0 Mio. auf (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio.). Dies entspricht 0,4% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2024: 0,5%). Davon entfielen EUR 23,0 Mio. auf aktive Projektentwicklungen. Weitere EUR 11,0 Mio. sind Projekte in Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 88,5 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	6	23,0	100,0	61,9	57.039	88,5	7,2	8,5
<b>Aktive Projekte</b>	<b>6</b>	<b>23,0</b>	<b>100,0</b>	<b>61,9</b>	<b>57.039</b>	<b>88,5</b>	<b>7,2</b>	<b>8,5</b>
Projekte in Vorbereitung		11,0						
<b>CPI Europe</b>		<b>34,0</b>						

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

\* 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 Kündigungsvorbehalt über die zwei Jahre hinausgeht.

## Aktuelle Schwerpunkte im Bereich Projektentwicklung

### Kroatien

In Kroatien entstehen aktuell sechs neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Bjelovar (10.600 m<sup>2</sup>), Ivanec (7.600 m<sup>2</sup>), Knin (8.400 m<sup>2</sup>), Nova Gradiška (8.100 m<sup>2</sup>), Samobor (14.300 m<sup>2</sup>) und Sinj (7.400 m<sup>2</sup>). Für die STOP SHOP Standorte Ivanec und Nova Gradiška sind die Eröffnungen für September und Oktober 2025 geplant. Die Standorte Bjelovar, Knin, Samobor und Sinj sollen 2026 eröffnet werden.

## Pipelineprojekte

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. Juni 2025 wiesen sie einen Buchwert von EUR 129,8 Mio. bzw. 1,7% 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 53,0 Mio. bzw. EUR 25,5 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 30. Juni 2025 wurde der Großteil des Immobilienportfolios von CPI Europe mit einem Portfoliowert von EUR 7,7 Mrd. von externen unabhängigen Gesellschaften (98,4%) bewertet. Lediglich 0,9% wurden intern durch CPI Europe bewertet. 0,7% betragen sonstige Werte gemäß IFRS 16.

## Entwicklung der Immobilienbewertung im 1. Halbjahr 2025

Die gesamten Neubewertungen (Bestandsimmobilien, Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) von CPI Europe drehten ins Plus und beliefen sich auf insgesamt EUR 136,5 Mio. (Q1–2 2024: EUR –81,6 Mio.). Auf das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten entfielen davon EUR 129,7 Mio. (Q1–2 2024: EUR –82,5 Mio.). Es bestätigt damit den bereits 2024 eingesetzten positiven Trend in der Immobilienbewertung. Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertsteigerungen entsprachen EUR 129,7 Mio. oder 1,7% der Buchwerte des Immobilienvermögens per Ende Juni 2025. Die Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe verzeichneten Aufwertungen von EUR 134,8 Mio. (3,7% des Buchwerts), was vor allem auf das kroatische, rumänische, serbische, slowenische und tschechische Portfolio zurückzuführen ist. Bei den Büroimmobilien betragen die Abwertungen EUR –3,2 Mio. (–0,1% des Buchwerts), wobei die größten Einzeleffekte auf Bürogebäude in der Slowakei, Tschechien und Polen entfielen. Negative Effekte in den sonstigen Assetklassen wirkten sich mit EUR –1,8 Mio. (–1,3% des Buchwerts) aus.

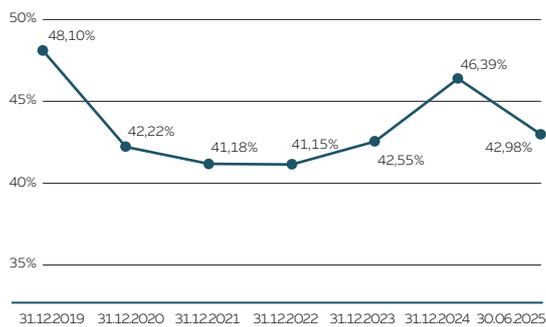
Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte Q1–2 2025 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Österreich	753,2	9,5	1,3
Deutschland	463,5	1,8	0,4
Polen	970,0	4,5	0,5
Tschechien	2.113,1	18,7	0,9
Ungarn	866,4	–1,6	–0,2
Rumänien	1.151,9	22,6	2,0
Slowakei	451,1	–0,2	0,0
Slowenien	171,3	20,1	11,7
Kroatien	246,2	25,6	10,4
Serbien	217,5	27,5	12,7
Italien	99,0	1,3	1,4
<b>CPI Europe</b>	<b>7.503,2</b>	<b>129,7</b>	<b>1,7</b>

Immobilienvermögen	Buchwert in MEUR	Bewertungseffekte Q1–2 2025 in MEUR	Anteil Bewertung am Buchwert in %
Büro	3.690,3	–3,2	–0,1
Einzelhandel	3.678,3	134,8	3,7
Sonstige	134,6	–1,8	–1,3
<b>CPI Europe</b>	<b>7.503,2</b>	<b>129,7</b>	<b>1,7</b>

# Finanzierung

CPI Europe wies zum 30. Juni 2025 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,9% (31. Dezember 2024: 43,2%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 43,0% (31. Dezember 2024: 46,4%) auf. Ihre Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 30. Juni 2025 auf insgesamt EUR 3,9 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 4,3 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 616,2 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,3 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 3,8 Mrd.).

## Entwicklung des Netto-LTV



## Berechnung Netto-LTV per 30. Juni 2025

### Werte in TEUR

Finanzverbindlichkeiten	3.886.956,9
Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	42.664,0
- Liquide Mittel	603.038,4
Buchwerte der Immobilien	7.739.586,2
<b>Netto-LTV in %</b>	<b>42,98</b>

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

## Finanzierungskosten

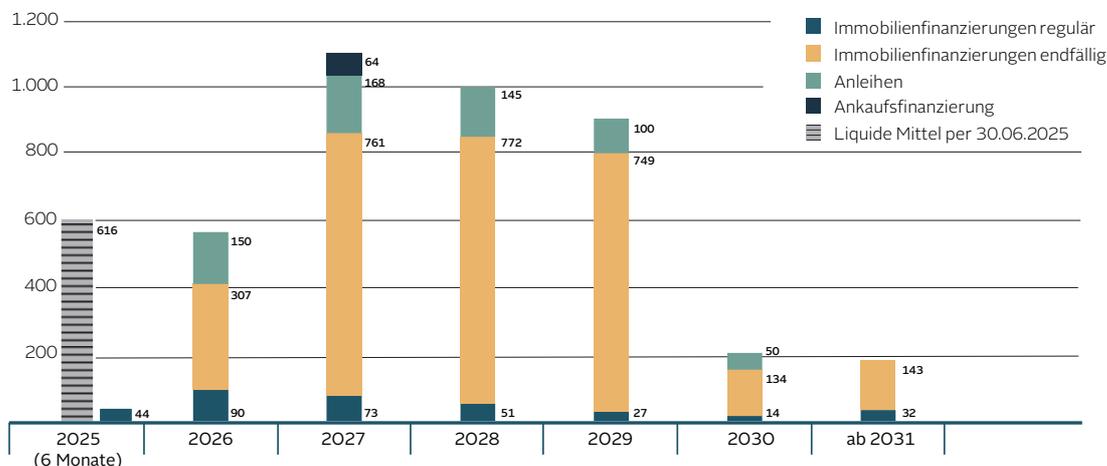
Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate lagen per 30. Juni 2025 bei jährlich 3,27% (31. Dezember 2024: 3,24% p.a.).

## Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe lag bei rund 3,25 Jahren (2024: 3,50 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil von CPI Europe per 30. Juni 2025 geordnet nach Jahren.

## Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten

nach Geschäftsjahren per 30. Juni 2025, in MEUR



Auf Basis nomineller Restschuld exklusive IFRS 16 Finanzverbindlichkeiten.

Das Fälligkeitsprofil von CPI Europe entspricht der Strategie einer ausgewogenen Fälligkeitsstruktur.

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 30. Juni 2025 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld per 30.06.2025 in TEUR	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup>
Unternehmensanleihen	592.350,2	2,57
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	3.293.942,8	3,41
<b>CPI Europe</b>	<b>3.886.293,0</b>	<b>3,27</b>

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

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

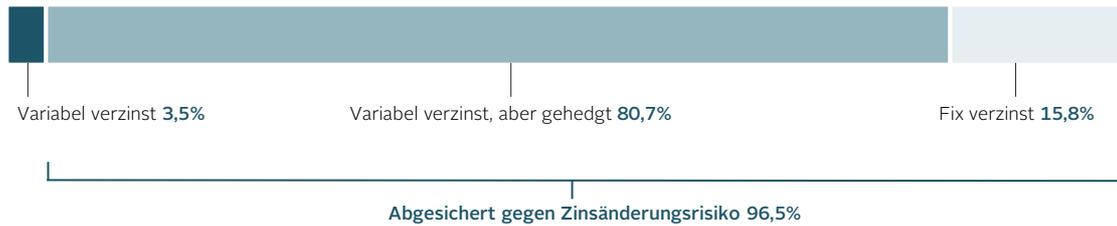
In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe per 30. Juni 2025 auf EUR 3.886,3 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 4.287,3 Mio.). Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. CPI Europe setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

### Derivate

Zur Absicherung gegen Zinserhöhungen setzt CPI Europe Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2025 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 3.123,5 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 3.107,3 Mio.). In Summe waren damit 96,5% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2024: 89,5%), davon 80,7% mit Zinsderivaten. Weitere 15,8% waren Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

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.

## Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe – Verzinsung per 30. Juni 2025



### Anleihen

CPI Europe wies zum 30. Juni 2025 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 612,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 758,4 Mio.) aus. Im 1. Halbjahr 2025 entfielen davon 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 hat die CPI Europe AG den Annahmebetrag von ursprünglich EUR 100,0 Mio. auf EUR 129,6 Mio. erhöht. Der Rückkauf erfolgte zu einem Kaufpreis von 96,0% und soll das Fälligkeitsprofil ihrer Schulden weiter optimieren. Die Abwicklung des Angebots zuzüglich angelaufener Zinsen erfolgte am 13. Juni 2025.

Details zu den Anleihen der S IMMO sind dem Geschäftsbericht 2024 der S IMMO AG zu entnehmen.

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 30.06.2025 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	39,9
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	31,4
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	233,2

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

# Geschäftsentwicklung

CPI Europe setzte ihre solide Entwicklung im 1. Halbjahr 2025 fort und erwirtschaftete einen Konzerngewinn von EUR 211,0 Mio. (Q1–2 2024: EUR 43,0 Mio.). Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 280,6 Mio. Dies liegt zwar unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode von EUR 292,5 Mio., ist allerdings vorwiegend auf Immobilienverkäufe zurückzuführen. Die Optimierung des Portfolios durch gezielte Verkäufe ist ein wesentlicher Bestandteil der fokussierten Portfoliostrategie von CPI Europe. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zeigten die Like-for-like-Mieterlöse im 1. Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine positive Entwicklung mit einem Plus von 2,2%. Das Ergebnis aus Asset Management reduzierte sich auf EUR 233,4 Mio. (Q1–2 2024: EUR 249,8 Mio.) und das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien lag aufgrund höherer unbarer Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr bei EUR 1,5 Mio. (Q1–2 2024: EUR 3,4 Mio.).

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Mieterlöse	280.564	292.546
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>233.406</b>	<b>249.806</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>1.482</b>	<b>3.429</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-6.208</b>	<b>5.482</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-475</b>	<b>-251</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.398	4.594
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.535	-41.152
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>195.068</b>	<b>221.908</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>129.726</b>	<b>-82.481</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>324.794</b>	<b>139.427</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-79.123</b>	<b>-41.714</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>245.671</b>	<b>97.713</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>211.000</b>	<b>42.988</b>

CPI Europe führte im 1. Halbjahr 2025 ihre strategischen Immobilienverkäufe in Form von Asset und Share Deals im Volumen von insgesamt EUR 551,7 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Österreich, Deutschland, der Slowakei, Rumänien, Tschechien und Ungarn. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen belief sich auf EUR -6,2 Mio. (Q1–2 2024: EUR 5,5 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf EUR 5,4 Mio. (Q1–2 2024: EUR 4,6 Mio.), während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sich unter anderem aufgrund eines geringeren Personalaufwands auf EUR -38,5 Mio. (Q1–2 2024: EUR -41,2 Mio.) reduzierten. Das operative Ergebnis lag somit bei EUR 195,1 Mio. nach EUR 221,9 Mio. in den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

### Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Die gesamten Neubewertungen (Bestandsimmobilien, Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) drehten ins Plus und beliefen sich auf insgesamt EUR 136,5 Mio. nach EUR -81,6 Mio. in der Vorjahresperiode. Auf das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten entfielen davon EUR 129,7 Mio. (Q1–2 2024: EUR -82,5 Mio.). Es bestätigt damit den bereits 2024 eingesetzten positiven Trend in der Immobilienbewertung. Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertsteigerungen entsprachen 1,7% der Buchwerte des Immobilienvermögens per Ende Juni 2025. Dabei wurden die Einzelhandelsimmobilien um EUR 134,8 Mio. (3,7% der Buchwerte) aufgewertet. Gegenläufig wirkten sich einige geringfügige negative Effekte im Büroportfolio mit EUR -3,2 Mio. aus. Weitere Details dazu im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Infolge des positiven Bewertungsergebnisses verbesserte sich das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) signifikant auf EUR 324,8 Mio. nach EUR 139,4 Mio. in der Vorjahresperiode.

## Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand reduzierte sich vor allem infolge geringerer Finanzierungsvolumina und niedrigerer Euribor-Sätze auf EUR –95,7 Mio. (Q1–2 2024: EUR –111,5 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich aufgrund gesunkener Euribor-Sätze rückläufig. Damit reduzierte sich der Finanzertrag im 1. Halbjahr 2025 auf EUR 23,1 Mio. nach EUR 48,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das sonstige Finanzergebnis belief sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR –19,1 Mio. (Q1–2 2024: EUR 28,7 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Halbjahr 2025 rückläufig gewesen waren.

Das Finanzergebnis lag somit bei EUR –79,1 Mio. nach EUR –41,7 Mio. im 1. Halbjahr 2024.

## Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) stieg auf EUR 245,7 Mio. (Q1–2 2024: EUR 97,7 Mio.). Die Ertragsteuern reduzierten sich auf EUR –34,7 Mio. (Q1–2 2024: EUR –54,7 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR –18,6 Mio., auf latente Ertragsteuern weitere EUR –16,0 Mio.

Somit lag der Konzerngewinn bei EUR 211,0 Mio. nach EUR 43,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* von EUR 1,47 (Q1–2 2024: EUR 0,33).

## Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
<b>Konzernergebnis</b>	<b>211.000</b>	<b>42.988</b>
Latente Ertragsteuern	16.036	22.387
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>–129.726</b>	<b>82.481</b>
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	–183	–340
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	20.046	–29.347
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>6.208</b>	<b>–5.482</b>
Abschreibung und Wertminderungen/-aufholungen von selbst genutzten Immobilien, im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen	7.496	4.606
Wechselkursveränderungen	–11.664	8.007
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	742	7.049
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	11.340	17.589
<b>FFO 1 nach Steuern</b>	<b>131.295</b>	<b>149.938</b>

Der FFO 1 nach Steuern betrug im 1. Halbjahr 2025 EUR 131,3 Mio. nach EUR 149,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang ist vor allem auf Immobilienverkäufe und damit einhergehend geringere Mieterlöse sowie auf höhere Finanzierungskosten zurückzuführen.

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2025 und Q1–2 2024: 137.974.126

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.06.2025	in %	31.12.2024	in %
Immobilienvermögen	7.503.170		7.678.645	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	33.999		38.280	
Selbst genutzte Immobilien	23.900	89,4	236.971	90,0
Immobilienvorräte	4.503		4.880	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte <sup>1</sup>	349.856		275.190	
Sonstige Vermögenswerte	118.898	1,3	164.323	1,8
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	16.113	0,2	16.651	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	195.605	2,2	203.009	2,2
Liquide Mittel	603.038	6,8	527.360	5,8
<b>Aktiva</b>	<b>8.849.082</b>	<b>100,0</b>	<b>9.145.309</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.152.476</b>	<b>46,9</b>	<b>3.951.597</b>	<b>43,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.886.955	43,9	4.330.991	47,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	234.946	2,7	322.404	3,5
Sonstige Verbindlichkeiten	162.859	1,8	121.056	1,3
Latente Steuerschulden	411.846	4,7	419.261	4,6
<b>Passiva</b>	<b>8.849.082</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 30. Juni 2025 bei EUR 8,8 Mrd. Davon entfielen EUR 7,9 Mrd. oder 89,4% auf das gesamte Immobilienportfolio. Der Rückgang im Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2024 ist vor allem auf strategiekonforme Verkäufe zurückzuführen. Durch den Verkauf bzw. die Umgliederung von Hotelimmobilien reduzierte sich die Position „Selbst genutzte Immobilien“, wohingegen sich die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ erhöhten.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 23,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 237,0 Mio.) umfassen ein Hotel.

# EPRA-Finanzkennzahlen

CPI Europe veröffentlicht detaillierte Angaben zu ihren EPRA-Finanzkennzahlen entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA). 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	30.06.2025			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	4.151.322	4.151.322	4.151.322	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>4.151.322</b>	<b>4.151.322</b>	<b>4.151.322</b>	<b>3.945.975</b>	<b>3.945.975</b>	<b>3.945.975</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-42.519	-42.519	-	-65.172	-65.172	-
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	9.884	9.884	-	14.614	14.614	-
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	383.612	320.690	-	378.347	287.328	-
Firmenwerte	-17.294	-17.294	-17.294	-18.967	-18.967	-18.967
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-1.949	-	-	-2.042	-
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-	-	38.100	-	-	44.014
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-	-	-8.763	-	-	-10.123
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	243.547	98.227	0	255.851	81.643	0
<b>EPRA-NAV-Kennzahlen</b>	<b>4.728.552</b>	<b>4.518.362</b>	<b>4.163.365</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>34,27</b>	<b>32,75</b>	<b>30,17</b>	<b>32,69</b>	<b>30,75</b>	<b>28,71</b>

Der EPRA-NTA je Aktie verbesserte sich per 30. Juni 2025 um 6,5% auf EUR 32,75 nach EUR 30,75 per Ende Dezember 2024 und spiegelt damit den im 1. Halbjahr 2025 erzielten Konzerngewinn wider.

Der IFRS-Buchwert je Aktie erhöhte sich um 5,2% auf EUR 30,09 (31. Dezember 2024: EUR 28,60).\*

\* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2025 und Q1–2 2024: 137.974.126

## EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 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>203.015</b>	<b>45.150</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen und sonstige Effekte	-129.910	82.134
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6.208	-5.484
Zeitwertbewertung und sonstige Effekte aus Finanzinstrumenten	20.469	-27.380
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen und Einmaleffekte (z. B. Veräußerungen)	18.180	-10.434
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-3.132	-13.726
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>114.831</b>	<b>70.260</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,83</b>	<b>0,51</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-11.664	8.007
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	1.895	-1.529
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen	-83	-2.754
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>104.980</b>	<b>73.983</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR</b>	<b>0,76</b>	<b>0,54</b>

Das EPRA-Ergebnis je Aktie stieg im 1. Halbjahr 2025 um 63,4% auf EUR 0,83 (Q1–2 2024: EUR 0,51), was vor allem auf geringere Steueraufwendungen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen ist. Nach unternehmensspezifischer Bereinigung lag das Ergebnis je Aktie bei EUR 0,76, nach EUR 0,54 in der Vorjahresperiode.

## EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Immobilienvermögen	7.620.956	8.021.190
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen		
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-125.245	-99.340
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen		
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>7.495.711</b>	<b>7.921.850</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	168.268	176.245
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>7.663.978</b>	<b>8.098.095</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	561.126	585.088
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-24.237	-24.441
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>536.888</b>	<b>560.647</b>
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	16.372	16.416
<b>„Topped-up“-Nettojahresmiete</b>	<b>553.260</b>	<b>577.063</b>
<b>EPRA Net Initial Yield in %</b>	<b>7,0</b>	<b>6,9</b>
<b>EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %</b>	<b>7,2</b>	<b>7,1</b>

Infolge der Veräußerung von Immobilien im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements von CPI Europe reduzierte sich das Immobilienvermögen gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres. Die EPRA-Nettoanfangsrendite lag bei 7,0% und die „Topped-up“-Nettoanfangsrendite bei 7,2%.

## EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-27.878	-27.667
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-8.022	-10.807
<b>EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-35.900</b>	<b>-38.474</b>
Leerstandsaufwand	-3.383	-3.272
<b>EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>-32.517</b>	<b>-35.202</b>
Bruttomieterlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	280.564	292.546
Abzüglich Servicegebühren und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	9.103	5.510
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>271.461</b>	<b>287.036</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>13,2</b>	<b>13,4</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>

Die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten lag bei 13,2% (Q1–2 2024: 13,4%). Exklusive direkter Leerstandskosten reduzierten sich die Leerstandskosten auf 12,0% nach 12,3% im Vorjahreszeitraum. Dabei sanken die Bruttomieterlöse und die EPRA-Kosten aufgrund von Immobilienverkäufe.

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	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Akquisitionen	-744	464.563
Projektentwicklungen	10.311	15.295
Immobilienvermögen	11.613	19.497
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	11.186	19.001
davon Mieteranreize	427	496
<b>EPRA-Investitionsausgaben</b>	<b>21.181</b>	<b>499.354</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 gingen im 1. Halbjahr 2025 auf EUR 21,2 Mio. zurück, nachdem die Investitionsausgaben im Vorjahr infolge des Erwerbs eines Portfolios in Tschechien durch die S IMMO EUR 499,4 Mio. betragen.

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

## EPRA-Loan-to-Value von

Werte in TEUR	30.06.2025		31.12.2024
	CPI Europe <sup>1</sup>	CPI Europe (anteilig)	CPI Europe (anteilig)
<b>Zuzüglich:</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.195.527	3.213.527	3.222.311
Wertpapiere, IFRS-16-Leasingverbindlichkeiten und konzerninterne Verbindlichkeiten	64.071	64.071	417.771
Anleihe-Darlehen	612.907	612.907	758.397
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	39.341	39.535	216.782
Abzüglich:			
Liquide Mittel	616.159	617.394	528.662
<b>Nettoverschuldung (a)</b>	<b>3.295.687</b>	<b>3.312.646</b>	<b>4.086.599</b>
<b>Zuzüglich:</b>			
Selbst genutzte Immobilien	23.900	23.900	236.971
Immobilienvermögen (Verkehrswert)	7.503.171	7.540.251	7.736.078
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	178.846	178.846	266.320
In Bau befindliches Immobilienvermögen	34.000	34.000	21.300
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	235
<b>Immobilienvermögen (gesamt) (b)</b>	<b>7.739.917</b>	<b>7.776.997</b>	<b>8.260.905</b>
<b>EPRA-Loan-to-Value in % (a/b)</b>	<b>42,6</b>	<b>42,6</b>	<b>49,5</b>

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

Der Loan to Value bestimmt den Prozentsatz der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Der EPRA-LTV belief sich per Ende Juni 2025 auf 42,6%.

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

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

## EPRA-Leerstandsquote

### EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	30.06.2025				31.12.2024
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	280.456	0,3	3,9	7,7	6,6
Deutschland	92.817	0,3	2,2	15,7	17,1
Polen	400.316	0,4	6,7	5,7	4,6
Tschechien	696.817	0,4	11,7	3,3	1,8
Ungarn	475.826	0,7	6,4	11,0	1,2
Rumänien	492.119	0,6	9,2	6,2	7,5
Slowakei	278.534	0,2	2,9	5,7	5,4
Slowenien	95.220	0,0	1,1	1,4	0,2
Kroatien	134.414	0,0	1,3	1,1	3,0
Serbien	131.720	0,0	1,4	0,6	0,0
Italien	59.815	0,0	0,8	1,8	1,5
<b>CPI Europe</b>	<b>3.138.053</b>	<b>2,9</b>	<b>47,5</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>

### EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart und Marken

Bestandsimmobilien	30.06.2025				31.12.2024
	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	1.314.266	2,3	22,4	10,1	9,5
Einzelhandel	1.779.229	0,6	24,2	2,4	2,5
Sonstige	44.558	0,1	0,9	7,4	0,0
<b>CPI Europe</b>	<b>3.138.053</b>	<b>2,9</b>	<b>47,5</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>

Die EPRA-Leerstandsquote von CPI Europe belief sich zum 30. Juni 2025 auf 6,1% (31. Dezember 2024: 6,3%). Dabei erhöhte sich der Leerstand im Bürobereich auf 10,1% und blieb im Einzelhandelsbereich mit 2,4% nahezu unverändert. 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. Potenziell negative Abweichungen werden in diesem Zusammenhang als Risiken im engeren Sinn, potenziell positive Abweichungen als Chancen bezeichnet.

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation im 1. Halbjahr 2025 jedoch als leicht erhöht einzustufen. Diese Einschätzung basiert insbesondere auf den makroökonomischen Rahmenbedingungen und dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld.

## Risiken im 1. Halbjahr 2025

### Wesentliche markt- und immobiliespezifische Risiken

Die Risiken für den globalen Handel haben im 1. Halbjahr 2025 durch die Handelspolitik der USA noch einmal zugenommen. Vor allem für stark exportorientierte Volkswirtschaften führt dies zu wirtschaftlichen Problemen. Dazu zählen die Kernmärkte von CPI Europe Deutschland, Italien und Österreich. Gleichzeitig verfolgt die Europäische Union eine Politik zur Förderung von Investitionen in ihren Mitgliedsstaaten. Die anhaltende Zurückhaltung bei Investitionen dürfte in der zweiten Jahreshälfte 2025 nachlassen. Eine leichte Erholung ist bei den Immobilieninvestments im CEE- und SEE-Raum spürbar. Derzeit profitieren hauptsächlich Wohnimmobilien von der Erholung des Immobilientransaktionsmarktes. Im Bereich Gewerbeimmobilien ist die Zurückhaltung am Transaktionsmarkt noch deutlich ausgeprägter. Auch die Nachfrage nach Neuflächen im Bürobereich hat sich noch nicht erholt. CPI Europe setzt in diesem Umfeld ihre Strategie der Mieterbindung erfolgreich fort. Weiterhin liegt der Leerstand im Bestandsportfolio unter den Durchschnittswerten des Marktes. Im Einzelhandel wiederum sorgt eine robuste Konsumnachfrage für eine stabile Vermietungssituation. Die Fokussierung auf Fachmärkte und kleinere Shopping Center ermöglicht es, den Vermietungsgrad trotz Insolvenzen im Einzelhandel zu halten. Neben Wohnimmobilien erfreuen sich auch Hotels in Österreich wie auch in CEE und SEE derzeit wieder eines stärkeren Investoreninteresses. Bei den Gästen lässt sich europaweit sowohl ein Trend in Richtung höherer Diversifikation hinsichtlich der Ursprungsländer als auch eine starke innereuropäische Nachfrage erkennen. Die Steigerung der Profitabilität in diesem Sektor führt auch zu einer Zunahme der Entwicklungspipeline für die kommenden Jahre.

Für die Immobilienbranche werden nachhaltige Gebäude immer wichtiger. Dabei gibt die neue Gebäudeeffizienzrichtlinie der EU eine klare Richtung vor. Dieser Aspekt wird vor allem bei Fremdfinanzierungen immer deutlicher spürbar. Als Konsequenz werden in den kommenden Jahren Investitionen in die Sanierung und Weiterentwicklung des Gebäudebestands notwendig. CPI Europe setzt in diesem Zusammenhang die Errichtung von Photovoltaikanlagen fort. Für das heurige Jahr sind darüber hinaus Investitionen in die Digitalisierung und die Sanierung des Gebäudebestands geplant.

### Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Das Zinsniveau im Euroraum sank in den letzten Quartalen und führte zu einer nachlassenden Zinsbelastung für Unternehmen. Für die Immobilienbranche bedeutet dies eine leichte Erholung, wobei das Nachziehen der Mietrenditen und Marktwerte, vor allem in Hinblick auf die Ertragslage in der Branche, noch aussteht. CPI Europe ist dank ihres ausgeglichenen Bestandsportfolios und ihrer ausgewogene Kapitalstruktur gut für die kommende Markterholung aufgestellt.

CPI Europe ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch rechtlichen und steuerlichen Risiken, Organisationsrisiken und sonstigen Risiken ausgesetzt. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 blieben diese im Wesentlichen unverändert.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden im Konzernzwischenabschluss in Kapitel 7 bzw. Kapitel 8 erläutert.

Wien, am 28. August 2025

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

# Konzernzwischen- abschluss

Konzernbilanz.....	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	35
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	36
Konzern-Geldflussrechnung .....	37
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	38
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	40
2. Konsolidierungskreis.....	41
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten .....	44
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz .....	52
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	59
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten.....	63
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen .....	66
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	67
Erklärung des Vorstands .....	68

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	4.1	7.503.170	7.678.645
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	33.999	38.280
Selbst genutzte Immobilien	4.3	23.900	236.971
Sonstige Sachanlagen		6.182	10.699
Immaterielle Vermögenswerte		19.242	21.009
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.4	16.113	16.651
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	56.584	33.177
Steuererstattungsansprüche		5	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		73.131	96.058
Latente Steuererstattungsansprüche		2.196	11.941
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>7.734.522</b>	<b>8.143.436</b>
Sonstige Forderungen	4.5	139.021	169.832
Steuererstattungsansprüche		13.357	22.208
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		4.785	2.403
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.6	349.856	275.190
Immobilienvorräte		4.503	4.880
Liquide Mittel		603.038	527.360
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.114.560</b>	<b>1.001.873</b>
<b>Aktiva</b>		<b>8.849.082</b>	<b>9.145.309</b>
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.824.807	4.824.905
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-113.720	-112.237
Erwirtschaftete Ergebnisse		-688.286	-895.214
<b>Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG</b>		<b>4.151.322</b>	<b>3.945.975</b>
Nicht beherrschende Anteile		1.154	5.622
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.7</b>	<b>4.152.476</b>	<b>3.951.597</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.8	3.505.140	4.064.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	76.471	71.972
Steuerschulden		7	5
Rückstellungen		35.191	34.932
Latente Steuerschulden		411.846	419.261
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>4.028.655</b>	<b>4.590.933</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.8	381.815	266.228
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	158.475	250.432
Steuerschulden		33.256	50.964
Rückstellungen		10.046	8.357
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.6	84.359	26.798
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>667.951</b>	<b>602.779</b>
<b>Passiva</b>		<b>8.849.082</b>	<b>9.145.309</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2025	Q1-2 2025	Q2 2024	Q1-2 2024
<b>Mieterlöse</b>	<b>5.1</b>	<b>141.557</b>	<b>280.564</b>	<b>149.388</b>	<b>292.546</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten		45.827	94.842	50.239	98.788
Sonstige Umsatzerlöse		492	892	751	1.243
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>		<b>187.876</b>	<b>376.298</b>	<b>200.378</b>	<b>392.577</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-15.889	-27.878	-12.751	-27.667
Betriebskostenaufwendungen		-55.101	-115.014	-57.781	-115.104
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>116.886</b>	<b>233.406</b>	<b>129.846</b>	<b>249.806</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.3	20.609	35.199	19.699	33.807
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.3	-18.191	-33.717	-16.667	-30.378
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>5.3</b>	<b>2.418</b>	<b>1.482</b>	<b>3.032</b>	<b>3.429</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>5.4</b>	<b>-15.586</b>	<b>-6.208</b>	<b>5.128</b>	<b>5.482</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>5.5</b>	<b>-296</b>	<b>-475</b>	<b>224</b>	<b>-251</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	4.134	5.398	1.257	4.594
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-18.222	-38.535	-21.835	-41.152
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>89.334</b>	<b>195.068</b>	<b>117.652</b>	<b>221.908</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>5.8</b>	<b>144.767</b>	<b>129.726</b>	<b>-71.896</b>	<b>-82.481</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>234.101</b>	<b>324.794</b>	<b>45.756</b>	<b>139.427</b>
Finanzierungsaufwand		-44.891	-95.675	-61.733	-111.525
Finanzierungsertrag		9.635	23.114	27.474	48.406
Wechselkursveränderungen		5.508	11.664	2.597	-8.007
Sonstiges Finanzergebnis		-20.940	-19.075	11.813	28.691
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		509	849	462	721
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.9</b>	<b>-50.179</b>	<b>-79.123</b>	<b>-19.387</b>	<b>-41.714</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>183.922</b>	<b>245.671</b>	<b>26.369</b>	<b>97.713</b>
Laufende Ertragsteuern		-1.654	-18.635	-22.034	-32.338
Latente Ertragsteuern		-18.782	-16.036	-11.018	-22.387
<b>Konzernergebnis</b>		<b>163.486</b>	<b>211.000</b>	<b>-6.683</b>	<b>42.988</b>
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		150.488	203.015	-9.773	45.150
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		12.998	7.985	3.090	-2.162
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>1,09</b>	<b>1,47</b>	<b>-0,07</b>	<b>0,33</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>1,09</b>	<b>1,47</b>	<b>-0,07</b>	<b>0,33</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2025	Q1-2 2025	Q2 2024	Q1-2 2024
<b>Konzernergebnis</b>		<b>163.486</b>	<b>211.000</b>	<b>-6.683</b>	<b>42.988</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-3.812	-326	-11.294	-11.567
davon Änderungen im Geschäftsjahr		2.589	6.075	-9.404	-8.097
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-6.401	-6.401	-1.890	-3.470
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>-3.812</b>	<b>-326</b>	<b>-11.294</b>	<b>-11.567</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		-230	-230	-875	-880
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-288	-288	-1.098	-1.105
davon Ertragsteuern		58	58	223	225
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		1.112	1.606	2.746	4.342
davon Änderungen im Geschäftsjahr		758	1.199	3.242	4.996
davon Ertragsteuern		354	407	-496	-654
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		2	2	0	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		2	2	0	0
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>884</b>	<b>1.378</b>	<b>1.871</b>	<b>3.462</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-2.928</b>	<b>1.052</b>	<b>-9.423</b>	<b>-8.105</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>160.558</b>	<b>212.052</b>	<b>-16.106</b>	<b>34.883</b>
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		<b>147.560</b>	<b>204.067</b>	<b>-14.222</b>	<b>37.654</b>
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		<b>12.998</b>	<b>7.985</b>	<b>-1.884</b>	<b>-2.771</b>

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		245.671	97.713
Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert	5.8	-136.489	81.598
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		615	0
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		-319	878
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-849	-721
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	5.9	20.046	-21.340
Zinssaldo	5.9	71.941	69.135
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	5.4, 2.2	11.798	-5.637
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		5.425	-35.410
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>217.839</b>	<b>186.216</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-31.657	-5.262
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>186.182</b>	<b>180.954</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		0	3
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-22.053	13.424
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-15.791	-46.863
Veränderungen von Rückstellungen		561	38.316
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>148.899</b>	<b>185.834</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.1, 4.2	-37.925	-51.969
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		0	-411.979
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2	79.996	233.660
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3.996	-1.095
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.4, 4.5	289.463	111.945
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		9.800	0
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		1.591	7.770
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		5.822	8.493
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>344.751</b>	<b>-103.175</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		261.324	353.754
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-165.105	-294.598
Rückführung von Anleihen	4.8	-140.306	0
Derivate		16.514	33.336
Gezahlte Zinsen		-80.070	-102.567
Ausschüttung/Dividende		0	-4.649
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-298.730	-746
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-406.373</b>	<b>-15.470</b>
Währungsdifferenzen		-2.800	3.578
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>84.477</b>	<b>70.767</b>
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		527.360	697.119
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.8	4.322	0
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		531.682	697.119
Endbestand an liquiden Mitteln		616.159	767.886
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.6	13.121	1.795
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>603.038</b>	<b>766.091</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>		138.670	4.824.905	-10.149	-3.769
Sonstiges Ergebnis					-230
<b>Konzernergebnis</b>					
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>					-230
Ausschüttung/Dividende					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern			-98		
Umgliederung					
<b>Stand zum 30. Juni 2025</b>		138.670	4.824.807	-10.149	-3.999
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>		138.670	4.825.650	-10.149	-2.431
Sonstiges Ergebnis					-484
<b>Konzernergebnis</b>					
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>					-484
Ausschüttung/Dividende					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					1
<b>Stand zum 30. Juni 2024</b>		138.670	4.825.650	-10.149	-2.914

## Kumuliertes übriges Eigenkapital

	IAS-19- Rücklage	Neubewertungs- rücklage IAS 16	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-391	28.097	-136.174	-895.214	3.945.975	5.622	3.951.597
	2	1.606	-326		1.052		1.052
				203.015	203.015	7.985	211.000
	2	1.606	-326	203.015	204.067	7.985	212.052
					0	-13.859	-13.859
				1.378	1.280	1.406	2.686
		-2.535		2.535			
	-389	27.168	-136.500	-688.286	4.151.322	1.154	4.152.476
	-388	5.932	-130.897	-1.156.590	3.669.798	893.287	4.563.084
		2.171	-9.183		-7.496	-609	-8.105
				45.150	45.150	-2.162	42.988
		2.171	-9.183	45.150	37.654	-2.771	34.883
					0	-4.649	-4.649
		5	7	-2.707	-2.694	1.423	-1.271
	-388	8.108	-140.073	-1.114.147	3.704.757	887.290	4.592.047

# Konzernanhang

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss von CPI Europe zum 30. Juni 2025 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2025 bis 30. Juni 2025 (1. Halbjahr 2025) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses von CPI Europe steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss von CPI Europe zum 31. Dezember 2024 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss von CPI Europe. Ausgenommen davon ist die Berechnung der laufenden Steuerpositionen für die Zwischenabschlussperiode, für die der geschätzte tatsächliche Durchschnittssteuersatz des Konzerns Anwendung findet.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss von CPI Europe wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., unterzogen.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Tausend Euro (gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

## 2. Konsolidierungskreis

### 2.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>275</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>283</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Gründungen	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-5	0	0	-5
Verschmelzungen	-4	0	0	-4
Liquidationen	-1	0	0	-1
<b>Stand zum 30. Juni 2025</b>	<b>266</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>274</b>
davon ausländische Unternehmen	193	1	1	195

### 2.2 Veräußerung von Tochterunternehmen

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die wesentlichen Bilanzpositionen sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen zusammengefasst dargestellt. Die Verkäufe betreffen im Wesentlichen eine Büroimmobilie in Tschechien, eine Büroimmobilie und ein Einzelhandelsobjekt in der Slowakei (siehe auch unten) sowie ein Wohnobjekt in Deutschland und eine Hotelimmobilie in Tschechien. In der Konzern-Geldflussrechnung sind in der Zeile „Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel“ zusätzlich zu den in der Tabelle ausgewiesenen EUR 80,0 Mio. weitere EUR 1,7 Mio. enthalten. Dieser Betrag betrifft eine Anzahlung im Zusammenhang mit einem Share Deal in Deutschland.

Werte in TEUR	Q1–2 2025
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	44.500
Firmenwerte	1.673
Andere Finanzinstrumente	66
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.127
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	217.710
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15.522
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	4.216
Liquide Mittel	246
Finanzverbindlichkeiten	-34.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-348
Sonstige Verbindlichkeiten	-6.599
Steuerschulden	-91
Latente Steuerschulden	-7.599
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-138.785
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>105.504</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	84.882
Offene Kaufpreisforderungen	2.424
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-105.504
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	6.401
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>-11.798</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	84.882
Abzüglich Ablösung konzerninterner Finanzierungen	-2.177
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-4.462
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>78.243</b>

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

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

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

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

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

da CPI Europe die operativen und finanziellen Entscheidungen der Gesellschaft nicht mit beeinflussen kann, solange keine Umstände eintreten, die nicht unter der Kontrolle von CPI Europe liegen.

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

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

<b>Werte in TEUR</b>	<b>Q1–2 2025</b>
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	137.300
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.946
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	3.587
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-112.996
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>35.837</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	11.208
Offene Kaufpreisforderungen	1.937
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-35.837
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	11.899
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>-10.793</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	11.208
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-3.587
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>7.621</b>

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

Da nach dem Closing der Tranche 1 weder gemeinschaftliche Führung noch maßgeblicher Einfluss vorliegen wurde der Kaufpreis, der auf die Anteile der Tranche 2 entfällt als Abgrenzung für eine Kaufpreisforderung bilanziert. Diese Kaufpreisabgrenzung wird über die Laufzeit mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz aufgezinnt und ist zum 30. Juni in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in der Bilanz mit einem Buchwert von EUR 2 Mio. (inkl. Zinsen) enthalten (siehe auch Abschnitt 4.5 unter der Position „Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf“).

Zudem verfügte die Gesellschaft über eine konzerninterne Finanzierung, die im Rahmen des Closings der Tranche 1 etwa zur Hälfte vom Käufer abgegolten wurde. Die zweite Hälfte ist zum Closing der Tranche 2 fällig. Es besteht daher nach dem Closing der Tranche 1 im Konzern eine Darlehensforderung gegenüber der Gesellschaft, die zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 14,3 Mio. (inkl. Zinsen) in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in der Bilanz (siehe auch Abschnitt 4.5 unter der Position „Finanzierungen“) enthalten ist. Diese Forderung wird bis zum Closing der Tranche 2 mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz aufgezinnt.

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

## 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

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

Die Vorjahreszahlen wurden an die neue Segmentstruktur angepasst.

### 3.1 Interne Berichterstattung

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

### 3.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

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

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

### 3.3 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

Das Segmentvermögen umfasst im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, selbst genutzte Immobilien, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien sowie Immobilienvorräte. Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge zum Immobilienvermögen und zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen sowie Nutzungsrechte gemäß IFRS 16. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird in der internen Berichterstattung nicht vorgenommen.

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert. In den Kernmärkten sind

separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenübersicht entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

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

### 3.4 Regionen als Geschäftssegmente

Die Zuordnung der Umsatzerlöse und der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt nach dem Standort der Liegenschaft.

- Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befinden sich Büroimmobilien, wie beispielsweise der myhive-Standort in der Ungargasse und das Bürozentrum myhive am Wienerberg, Teile der Büroimmobilien des ehemaligen S IMMO-Portfolios werden im Laufe dieses Jahres verkauft (Getreidemarkt 2-4 (Akademiefeld)), es gibt jedoch Büroobjekte, die länger behalten werden (Ghegastraße 1 und Mariahilfer Straße 103). Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.
- Deutschland: Im deutschen Portfolio befinden sich der Bürokomplex FLOAT sowie die beiden Büroimmobilien myhive Medienhafen Largo und Alto. Alle S IMMO-Objekte im deutschen Portfolio werden noch im Jahr 2025 verkauft. Dabei handelt es sich primär um Wohnobjekte, ein großer Teil davon (34 Objekte) wurde bereits in Q2 verkauft.
- Polen: In Polen liegt ein Schwerpunkt des Bestands bei Büroimmobilien. Wesentliche Bürostandorte sind der Warsaw Spire, der myhive-Park Postępu, das myhive-Gebäude IO-1 sowie das myhive Nimbus Office in Warschau. Des Weiteren wird das polnische Portfolio um Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno sowie um Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP und weitere Einzelhandelsimmobilien ergänzt.
- Tschechien: Das größte Immobilienportfolio von CPI Europe (über EUR 2 Mrd. Fair Value) befindet sich in Tschechien. Der Portfoliomix umfasst u. a. Büroimmobilien mit einem Gesamtwert von ca. EUR 850 Mio., darunter Na Příkopě, Quadrio Offices in Prag, die myhive-Offices Palmovka, Luxembourg Plaza und Bubenska sowie weitere Büroimmobilien. Das Objekt myhive Pankrác House wurde Anfang März 2025 verkauft. Das Retail-Portfolio umfasst Immobilien mit einem Gesamtwert von ca. EUR 1,2 Mrd. darunter Einkaufszentren wie das Shopping centre Futurum in Hradec Králové, das OC Olympia Plzeň, das Shopping centre Teplice, Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie weitere Einzelhandelsimmobilien.
- Slowakei: Das Kerngeschäft von CPI Europe liegt in der Slowakei bei den Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie weiteren Einzelhandelsimmobilien im Retail Bereich. VIVO! Bratislava und die beiden myhive-Objekte Vajnorská wurden Ende April 2025 verkauft. Das Office-Portfolio beinhaltet noch das Galvaniho Business Center und das Hotel Bratislava Old Town.
- Ungarn: Der Fokus des ungarischen Portfolios liegt auf Büroimmobilien (EUR 643 Mio. von einem Gesamtwert von EUR 900 Mio. Fair Value). Die wesentlichsten Immobilien im Bürosegment sind Átrium Park und Haller Gardens der Marke myhive. Weitere wichtige Bürogebäude sind der Gateway Office Park, BudaPart Gate und Arena Corner. Zum Portfolio gehören auch die Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP mit einem Gesamtwert von EUR 241 Mio.
- Rumänien: Das zweitgrößte Immobilienportfolio (EUR 1.164 Mio. Fair Value) befindet sich in Rumänien. Der Retail Bereich umfasst Immobilien im Gesamtwert von EUR 613 Mio., die wesentlichsten Objekte sind das Einkaufszentrum Sun Plaza sowie die Einkaufszentren mit der Marke VIVO! in Cluj-Napoca, Constanta, Baia Mare und Pitești. Im Office-Portfolio befinden sich Büroimmobilien (EUR 613 Mio.) wie der EXPO Business Park, der Iride Business Park und Calea Griviței 82–98 (The Mark) sowie die Büroimmobilien der Marke myhive wie der S-Park, der Victoria Park, das Metrooffice. Der Business Park Iride, Longbridge Rocar und Metrooffice Land Plot wurde in Q2 2025 verkauft.
- Italien: Das Immobilienportfolio in Italien besteht aus zwei Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP in Udine und San Fior.
- Kroatien: Der Fokus des kroatischen Portfolios liegt auf Retail-Immobilien der Marke STOP SHOP. Aufgrund der laufenden Entwicklungsprojekte wird dieses Portfolio in den nächsten Jahren wachsen.
- Serbien: In Serbien umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.
- Slowenien: In Slowenien befinden sich ausschließlich Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP.

### 3.5 Informationen über wichtige Kunden

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

### 3.6 Segmentberichterstattung

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente von CPI Europe dargestellt.

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland		Polen	
	Q1-2 2025	Q1-2 2024	Q1-2 2025	Q1-2 2024	Q1-2 2025	Q1-2 2024
Büro	16.267	19.108	10.208	14.946	16.469	19.866
Einzelhandel	9.519	9.515	506	1.479	14.963	14.292
Sonstige	823	851	373	6.780	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	229	369	334	1.068	2.094	2.155
<b>Mieterlöse</b>	<b>26.838</b>	<b>29.843</b>	<b>11.421</b>	<b>24.273</b>	<b>33.526</b>	<b>36.313</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.831	8.221	1.925	5.950	13.392	15.624
Sonstige Umsatzerlöse	42	67	39	61	417	470
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>33.711</b>	<b>38.131</b>	<b>13.385</b>	<b>30.284</b>	<b>47.335</b>	<b>52.407</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-7.469	-4.296	-1.718	-6.671	-2.919	-4.586
Betriebskostenaufwendungen	-9.452	-9.690	-3.357	-11.830	-15.738	-17.433
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>16.790</b>	<b>24.145</b>	<b>8.310</b>	<b>11.783</b>	<b>28.678</b>	<b>30.388</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	17.060	17.602	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-15.989	-14.929	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>1.071</b>	<b>2.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-78</b>	<b>3.422</b>	<b>5.609</b>	<b>-6</b>	<b>-19</b>	<b>-574</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-121</b>	<b>-131</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>874</b>
Sonstige betriebliche Erträge	768	287	371	932	166	250
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.998	-13.034	-4.657	-2.993	-1.638	-1.727
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>13.432</b>	<b>17.363</b>	<b>9.618</b>	<b>9.716</b>	<b>27.172</b>	<b>29.211</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>14.812</b>	<b>-26.537</b>	<b>1.806</b>	<b>-62.541</b>	<b>4.459</b>	<b>-6.575</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>28.244</b>	<b>-9.174</b>	<b>11.424</b>	<b>-52.825</b>	<b>31.631</b>	<b>22.636</b>
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Immobilienvermögen	753.236	879.807	463.500	461.500	969.960	964.431
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.499	0	0	0	0	0
Firmenwerte	0	0	0	0	32	32
Selbst genutzte Immobilien	0	99.171	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	105.130	9.650	60.471	140.839	0	0
Immobilienvorräte	0	166	4.485	4.485	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>864.865</b>	<b>988.794</b>	<b>528.456</b>	<b>606.824</b>	<b>969.992</b>	<b>964.463</b>
	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>1.082</b>	<b>2.161</b>	<b>518</b>	<b>5.145</b>	<b>1.116</b>	<b>1.720</b>

Werte in TEUR	Tschechien		Slowakei		Ungarn	
	Q1–2 2025	Q1–2 2024	Q1–2 2025	Q1–2 2024	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Büro	22.032	12.799	4.987	5.551	24.365	22.680
Einzelhandel	44.258	44.680	15.390	16.722	10.965	10.563
Sonstige	1.171	1.987	723	696	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	15	114	310	1.832	1.595
<b>Mieterlöse</b>	<b>67.461</b>	<b>59.481</b>	<b>21.214</b>	<b>23.279</b>	<b>37.162</b>	<b>34.838</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.652	10.122	8.349	8.513	14.842	16.586
Sonstige Umsatzerlöse	19	67	0	80	42	39
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>87.132</b>	<b>69.670</b>	<b>29.563</b>	<b>31.872</b>	<b>52.046</b>	<b>51.463</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.866	-2.210	-2.356	-1.752	-2.261	-1.445
Betriebskostenaufwendungen	-24.600	-10.436	-7.568	-8.560	-17.726	-18.873
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>58.666</b>	<b>57.024</b>	<b>19.639</b>	<b>21.560</b>	<b>32.059</b>	<b>31.145</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	18.139	16.205
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	4	0	0	-17.721	-15.625
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>418</b>	<b>580</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>2.153</b>	<b>-6</b>	<b>-11.123</b>	<b>-329</b>	<b>-8</b>	<b>-71</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-162</b>	<b>-24</b>	<b>-76</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-5</b>
Sonstige betriebliche Erträge	192	2.068	448	250	718	249
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.662	-2.033	-1.972	-1.453	-2.755	-2.398
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>57.187</b>	<b>57.033</b>	<b>6.916</b>	<b>20.018</b>	<b>30.422</b>	<b>29.499</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>15.964</b>	<b>38.337</b>	<b>-708</b>	<b>-1.546</b>	<b>-1.842</b>	<b>-4.968</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>73.151</b>	<b>95.370</b>	<b>6.208</b>	<b>18.472</b>	<b>28.580</b>	<b>24.531</b>
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Immobilienvermögen	2.113.075	2.109.457	451.100	586.700	866.430	753.400
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	3.980	0	900
Firmenwerte	1.247	2.921	89	89	2.384	2.384
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	0	114.500
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	0	31.300	0	0	145.693	0
Immobilienvorräte	8	8	0	0	7	7
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.114.330</b>	<b>2.143.686</b>	<b>451.189</b>	<b>590.769</b>	<b>1.014.514</b>	<b>871.191</b>
	<b>Q1–2 2025</b>	<b>Q1–2 2024</b>	<b>Q1–2 2025</b>	<b>Q1–2 2024</b>	<b>Q1–2 2025</b>	<b>Q1–2 2024</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>8.232</b>	<b>433.053</b>	<b>518</b>	<b>5.391</b>	<b>6.907</b>	<b>3.536</b>

Werte in TEUR	Rumänien		Slowenien		Kroatien	
	Q1-2 2025	Q1-2 2024	Q1-2 2025	Q1-2 2024	Q1-2 2025	Q1-2 2024
Büro	20.363	20.833	0	0	0	3.500
Einzelhandel	28.252	27.337	6.714	6.819	8.023	6.219
Sonstige	1.876	1.926	0	0	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	4.207	4.128	45	69	0	27
<b>Mieterlöse</b>	<b>54.698</b>	<b>54.224</b>	<b>6.759</b>	<b>6.888</b>	<b>8.023</b>	<b>9.746</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	22.854	25.231	1.243	1.325	2.362	3.770
Sonstige Umsatzerlöse	0	7	128	80	102	53
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>77.552</b>	<b>79.462</b>	<b>8.130</b>	<b>8.293</b>	<b>10.487</b>	<b>13.569</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.519	-4.041	-467	-342	-932	-775
Betriebskostenaufwendungen	-29.201	-29.596	-1.353	-1.395	-2.443	-3.852
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>43.832</b>	<b>45.825</b>	<b>6.310</b>	<b>6.556</b>	<b>7.112</b>	<b>8.942</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-7	129	0	0	0	43
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>-7</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-2.698</b>	<b>1.925</b>	<b>-27</b>	<b>-14</b>	<b>-16</b>	<b>1.142</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-65</b>	<b>-658</b>	<b>-13</b>	<b>-28</b>	<b>-64</b>	<b>-249</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.674	475	36	21	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.019	-4.567	-142	-131	-583	-745
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>38.717</b>	<b>43.129</b>	<b>6.164</b>	<b>6.404</b>	<b>6.449</b>	<b>9.133</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>20.656</b>	<b>-21.818</b>	<b>20.101</b>	<b>566</b>	<b>25.593</b>	<b>5.233</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>59.373</b>	<b>21.311</b>	<b>26.265</b>	<b>6.970</b>	<b>32.042</b>	<b>14.366</b>
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Immobilienvermögen	1.151.869	1.275.050	171.300	150.300	246.200	213.200
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	12.100	0	0	27.500	21.300
Firmenwerte	12.887	12.887	654	654	0	0
Selbst genutzte Immobilien	23.900	23.300	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	16.575	80.047	0	0	0	0
Immobilienvorräte	3	214	0	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.205.234</b>	<b>1.403.598</b>	<b>171.954</b>	<b>150.954</b>	<b>273.700</b>	<b>234.500</b>
	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>3.768</b>	<b>3.391</b>	<b>903</b>	<b>495</b>	<b>12.995</b>	<b>21.630</b>

Werte in TEUR	Serbien		Italien		Summe	
	Q1–2 2025	Q1–2 2024	Q1–2 2025	Q1–2 2024	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Büro	0	0	0	0	114.691	119.283
Einzelhandel	8.834	8.850	4.381	4.572	151.805	151.048
Sonstige	0	0	0	0	4.966	12.240
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	247	239	0	0	9.102	9.975
<b>Mieterlöse</b>	<b>9.081</b>	<b>9.089</b>	<b>4.381</b>	<b>4.572</b>	<b>280.564</b>	<b>292.546</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.762	2.758	630	688	94.842	98.788
Sonstige Umsatzerlöse	101	40	2	279	892	1.243
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>11.944</b>	<b>11.887</b>	<b>5.013</b>	<b>5.539</b>	<b>376.298</b>	<b>392.577</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-974	-1.106	-397	-443	-27.878	-27.667
Betriebskostenaufwendungen	-2.959	-2.939	-617	-500	-115.014	-115.104
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>8.011</b>	<b>7.842</b>	<b>3.999</b>	<b>4.596</b>	<b>233.406</b>	<b>249.806</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	35.199	33.807
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	-33.717	-30.378
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.482</b>	<b>3.429</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>	<b>-6.208</b>	<b>5.482</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>66</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-475</b>	<b>-251</b>
Sonstige betriebliche Erträge	6	20	0	0	5.379	4.552
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-447	-452	-256	-216	-26.129	-29.750
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>7.636</b>	<b>7.390</b>	<b>3.742</b>	<b>4.373</b>	<b>207.455</b>	<b>233.268</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>27.537</b>	<b>-919</b>	<b>1.348</b>	<b>-1.713</b>	<b>129.726</b>	<b>-82.481</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>35.173</b>	<b>6.471</b>	<b>5.090</b>	<b>2.660</b>	<b>337.181</b>	<b>150.787</b>
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Immobilienvermögen	217.500	187.500	99.000	97.300	7.503.170	7.678.645
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0	33.999	38.280
Firmenwerte	0	0	0	0	17.293	18.967
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	23.900	236.971
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	327.869	261.836
Immobilienvorräte	0	0	0	0	4.503	4.880
<b>Segmentvermögen</b>	<b>217.500</b>	<b>187.500</b>	<b>99.000</b>	<b>97.300</b>	<b>7.910.734</b>	<b>8.239.579</b>
	<b>Q1–2 2025</b>	<b>Q1–2 2024</b>	<b>Q1–2 2025</b>	<b>Q1–2 2024</b>	<b>Q1–2 2025</b>	<b>Q1–2 2024</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>944</b>	<b>3.038</b>	<b>352</b>	<b>13</b>	<b>37.335</b>	<b>479.573</b>

Werte in TEUR	Überleitung auf den Konzernabschluss		CPI Europe	
	Q1-2 2025	Q1-2 2024	Q1-2 2025	Q1-2 2024
Büro	0	0	114.691	119.283
Einzelhandel	0	0	151.805	151.048
Sonstige	0	0	4.966	12.240
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	0	0	9.102	9.975
<b>Mieterlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>280.564</b>	<b>292.546</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	0	94.842	98.788
Sonstige Umsatzerlöse	0	0	892	1.243
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>376.298</b>	<b>392.577</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	0	0	-27.878	-27.667
Betriebskostenaufwendungen	0	0	-115.014	-115.104
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>233.406</b>	<b>249.806</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	35.199	33.807
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	-33.717	-30.378
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.482</b>	<b>3.429</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6.208</b>	<b>5.482</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-475</b>	<b>-251</b>
Sonstige betriebliche Erträge	19	42	5.398	4.594
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.406	-11.402	-38.535	-41.152
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-12.387</b>	<b>-11.360</b>	<b>195.068</b>	<b>221.908</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129.726</b>	<b>-82.481</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-12.387</b>	<b>-11.360</b>	<b>324.794</b>	<b>139.427</b>
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Immobilienvermögen	0	0	7.503.170	7.678.645
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	33.999	38.280
Firmenwerte	0	0	17.293	18.967
Selbst genutzte Immobilien	0	0	23.900	236.971
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	0	0	327.869	261.836
Immobilienvorräte	0	0	4.503	4.880
<b>Segmentvermögen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.910.734</b>	<b>8.239.579</b>
	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.335</b>	<b>479.573</b>

## 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2025 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2025
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>7.678.645</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-44.500
Währungsänderungen	19.468
Zugänge	26.993
Abgänge	-64.489
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	129.726
Umbuchungen	19.493
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-262.166
<b>Stand zum 30. Juni 2025</b>	<b>7.503.170</b>

Die Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betrifft eine Büroimmobilie in Prag. Die Zugänge betreffen hauptsächlich Investitionen in Kroatien, Serbien, Ungarn, Tschechien und Slowenien im Einzelhandelsportfolio sowie in Polen, Deutschland und Tschechien im Büroportfolio. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf eines Einzelhandelsobjekts und einer Büroimmobilie in Österreich aus dem S IMMO-Portfolio. Die Neubewertungen resultieren im Wesentlichen aus positiven Effekten aus dem tschechischen, kroatischen, rumänischen, serbischen und slowenischen Portfolio, vor allem aus Einzelhandelsimmobilien, sowie einige geringfügige negative Effekte aus Büroimmobilien in der Slowakei und Polen.

Die Umbuchungen beziehen sich auf Einzelhandelsimmobilien in Kroatien. Drei Objekte wurden dabei vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen umgegliedert, während ein weiteres Objekt aus dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen übertragen wurde. Darüber hinaus wurde aus dem S IMMO-Portfolio eine Büroimmobilie in Österreich vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen umgegliedert. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezogen sich im Wesentlichen auf Grundstücke, zwei Büro- sowie zwei Einzelhandelsimmobilien in Rumänien und der Slowakei, während aus dem S IMMO-Portfolio eine Einzelhandels- und zwei Büroimmobilien aus dem österreichischen Portfolio umgegliedert wurden.

Im Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 56,2 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 56,7 Mio.) enthalten.

### 4.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2025
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>38.280</b>
Zugänge	10.342
Abgänge	-200
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	183
Umbuchungen	-14.606
<b>Stand zum 30. Juni 2025</b>	<b>33.999</b>

Die Zugänge betreffen vor allem Investitionen in Kroatien im Einzelhandelsportfolio. Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Einzelhandelsimmobilien in Kroatien, wobei drei dieser Objekte vom Immobilienvermögen in das im Bau befindlichen Immobilienvermögen umgebucht wurden, während eine

Immobilie von dem im Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen übergang. Zudem wurde aus dem S IMMO-Portfolio eine Büroimmobilie in Österreich von den im Bau befindlichen Immobilien in das Immobilienvermögen umgebucht.

Sowohl zum Stichtag als auch in der Vergleichsperiode befanden sich im in Bau befindlichen Immobilienvermögen keine IFRS-16-Nutzungsrechte.

### 4.3 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels der S IMMO Gruppe in Österreich, Ungarn und Rumänien. Die Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei CPI Europe liegt. Derartige Hotels fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40, sondern sind als Sachanlagevermögen gemäß IAS 16 zu behandeln. Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2024 Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 für Leasingverhältnisse über Gebäude, die selbst genutzt wurden im Posten „Selbst genutzte Immobilien“ in Höhe von EUR 1,1 Mio. ausgewiesen Die Nutzungsrechte wurden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Am 22. Mai 2025 wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebserrichtungen GmbH & Co KG – der Betreibergesellschaft des Hotels in Österreich – unterzeichnet. Das Closing erfolgt in mehreren Tranchen. Im Rahmen der Tranche 1 wurde am 27. Juni 2025 die Hotelimmobilie der Gesellschaft zu einem Veräußerungspreis von EUR 91,3 Mio. verkauft. Der Verkaufspreis entsprach dem gemäß IAS 16 zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Buchwert zum Abgangszeitpunkt. Die im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungsrücklage IAS 16 in Höhe von EUR 2,5 Mio. wurde im Zuge der Veräußerung in die erwirtschafteten Ergebnisse umgegliedert (siehe Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung). Zur Sicherstellung des laufenden Hotelbetriebs wurde mit dem neuen Eigentümer gleichzeitig ein Mietvertrag über die Hotelimmobilie abgeschlossen. Die Transaktion wurde gemäß IFRS 16 als Sale-and-Leaseback eingestuft. Beim Erstansatz wurde ein Nutzungsrecht in Höhe von EUR 32,6 Mio. aktiviert. Das zweite Closing, betreffend den operativen Hotelbetrieb, ist für das 1. Quartal 2026 geplant. Daher wurde das Nutzungsrecht gemäß IFRS 5 in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die bereits zum 31. Dezember 2024 erfassten Nutzungsrechte in Höhe von EUR 1,1 Mio. wurden zum Stichtag ebenfalls in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgegliedert (siehe 4.6).

Zusätzlich wurde im 2. Quartal das selbst genutzte Hotel in Ungarn mit einem Immobilienwert von EUR 115,9 Mio. als IFRS 5 klassifiziert und in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten“ erfasst (siehe 4.6).

### 4.4 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen:

Werte in TEUR	Q1–2 2025
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>16.651</b>
Laufende Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	849
Dividende	-1.387
<b>Stand zum 30. Juni 2025</b>	<b>16.113</b>

Der in der Konzern-Geldflussrechnung in der Zeile „Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen“ ausgewiesene Betrag umfasst zusätzlich die Dividendenzahlung von EUR 0,2 Mio., die im Jahr 2024 beschlossen und in der Berichtsperiode zugeflossen ist.

## 4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	30.06.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024
Mietforderungen	46.816	46.816	0	0	61.087
Übrige	7.436	7.436	0	0	16.653
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>54.252</b>	<b>54.252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77.740</b>
Liquide Mittel gesperrt	43.426	9.484	26.392	7.550	45.591
Finanzierungen	17.771	14	14.290	3.467	3.652
Hausverwaltung	8.460	8.395	65	0	8.882
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	1.492	1.492	0	0	1.443
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	8.846	6.870	1.976	0	16.190
Übrige	51.825	48.981	2.353	491	37.742
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>131.820</b>	<b>75.236</b>	<b>45.076</b>	<b>11.508</b>	<b>113.500</b>
Finanzamt	9.533	9.533	0	0	11.769
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen</b>	<b>9.533</b>	<b>9.533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.769</b>
<b>Summe</b>	<b>195.605</b>	<b>139.021</b>	<b>45.076</b>	<b>11.508</b>	<b>203.009</b>

## 4.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2024 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2025 mehrere Wohnimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio, drei Bürogebäude in Österreich, Ungarn und Rumänien, ein Grundstück in Rumänien sowie ein Hotel in Tschechien in Höhe von insgesamt EUR 191,4 Mio. veräußert. Für die zum 31. Dezember 2024 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zum 30. Juni 2025 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden ein Grundstück in Rumänien, zwei Bürogebäude in Ungarn und ein Einzelhandelsobjekt in Österreich. Darüber hinaus wurden ein Nutzungsrecht gemäß IFRS 16 für ein Hotel in Österreich sowie ein selbst genutztes Hotel in Ungarn als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert (siehe 4.3). In diesem Zusammenhang wurden die Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 22,0 Mio. und die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 33,8 Mio. als zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten umgegliedert. Zudem wurden ein Grundstück, zwei Bürogebäude und ein Einzelhandelsobjekt in der Slowakei sowie ein weiteres Grundstück in Rumänien umgegliedert und bereits im 2. Quartal im Rahmen zweier Share Deals veräußert (siehe 2.2).

Zum 30. Juni 2025 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.06.2025	Buchwert zum 31.12.2024
Immobilienvermögen	174.012	261.836
Immobilienvorräte	331	0
Sonstige Sachanlagen	153.857	0
Immaterielle Vermögenswerte	34	0
Latente Steuererstattungsansprüche	283	33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.049	149
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.169	8.850
Liquide Mittel	13.121	4.322
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>349.856</b>	<b>275.190</b>
Finanzverbindlichkeiten	55.785	14.401
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	26.253	2.185
Latente Steuerschulden	2.321	10.212
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>84.359</b>	<b>26.798</b>

In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind keine IFRS-16-Nutzungsrechte enthalten. Diese sind unter den zur Veräußerung gehaltenen sonstigen Sachanlagen ausgewiesen (siehe 4.3).

## 4.7 Eigenkapital

Zum 30. Juni 2025 betrug der Bestand an eigenen Aktien 695.585 Stück (31. Dezember 2024: 695.585 Stück).

### **Wandelschuldverschreibung und bedingtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 613.065.721,40, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866.971 auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13.866.971,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung zur Emission von Wandelschuldverschreibungen kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 13.866.971,00 durch Ausgabe von bis zu 13.866.971 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.

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

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung der CPI Europe AG am 20. Mai 2025 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die in der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien im nicht ausgenutzten Umfang wird aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig gemäß § 65 Abs 1 Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft sowohl über die Börse oder öffentliches Angebot als auch auf andere Art, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann, zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die wiederholte Ausnutzung der Ermächtigung ist zulässig. Die Ermächtigung ist vom Vorstand in der Weise auszuüben, dass der mit dem von der Gesellschaft aufgrund dieser Ermächtigung oder sonst erworbenen Aktien verbundene Anteil des Grundkapitals zu keinem Zeitpunkt 10% des Grundkapitals übersteigen darf. Der Gegenwert je Stückaktie darf die Untergrenze von EUR 1,00 nicht unterschreiten. Der höchste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert je Stückaktie darf nicht mehr als 15% über dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Tages-Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft der vorangegangenen zehn Handelstage an der Wiener Börse vor der Vereinbarung des jeweiligen Erwerbs liegen. Im Falle eines öffentlichen Angebots ist der Stichtag für das Ende des Durchrechnungszeitraums der Tag, an dem die Absicht bekannt gemacht wird, ein öffentliches Angebot zu stellen (§ 5 Abs 2 und 3 ÜbG). Erfolgt im Rahmen von Finanzierungsgeschäften (etwa Pensions- oder Swapgeschäften) oder Wertpapierleihe- oder Wertpapierdarlehensgeschäften eine Veräußerung und ein Rückerwerb von eigenen Aktien durch die Gesellschaft, gilt der Veräußerungspreis zuzüglich einer angemessenen Verzinsung als höchster Gegenwert für den Rückerwerb.

Die in der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien wird im nicht ausgenutzten Umfang aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts). Die Ermächtigung kann einmal oder

mehrmals, ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden.

Die in der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung eigener Aktien im nicht ausgenutzten Umfang wird aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von Aktien ergeben, zu beschließen.

#### Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 ermächtigte den Vorstand gemäß § 169 AktG bis 26. Juli 2030, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuen Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.866.971,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen. Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## 4.8 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2025:

Werte in TEUR	30.06.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.165.430	219.407	2.744.759	201.264	3.174.455
davon besichert	3.165.430	219.407	2.744.759	201.264	3.174.455
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	592.350	159.506	432.844	0	730.760
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	129.175	2.902	81.603	44.670	425.776
<b>Summe</b>	<b>3.886.955</b>	<b>381.815</b>	<b>3.259.206</b>	<b>245.934</b>	<b>4.330.991</b>

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhaltet eine von der CPI Europe AG begebene Anleihe mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 108,2 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 237,8 Mio.) sowie sieben Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden, mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 504,7 Mio. (31. Dezember 2024: acht Anleihen, Nominale EUR 520,6 Mio.). Im 2. Quartal 2025 schloss die CPI Europe AG ein Rückkaufangebot für ihre bis 2027 fällige Unternehmensanleihe erfolgreich ab. Dadurch reduzierte sich das ausstehende Nominale der Anleihe von ursprünglich EUR 237,8 Mio. auf EUR 108,2 Mio.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 72,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 365,6 Mio.) (siehe 7.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 2,0 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 56,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 58,1 Mio.).

## 4.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30.06.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>51.870</b>	<b>49.541</b>	<b>2.313</b>	<b>16</b>	<b>95.776</b>
Derivative Finanzinstrumente	21.172	3.647	17.021	504	18.972
Hausverwaltung	5.418	5.418	0	0	5.359
Kautionen und erhaltene Garantien	60.459	7.827	47.589	5.043	62.552
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	723	723	0	0	671
Ausbau und Renovierungen	52	52	0	0	179
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	21	21	0	0	149
Übrige	33.474	30.844	2.439	191	47.980
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>121.319</b>	<b>48.532</b>	<b>67.049</b>	<b>5.738</b>	<b>135.862</b>
Finanzamt	17.850	17.850	0	0	17.690
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	42.154	40.799	48	1.307	38.883
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	0	0	0	0	30.611
Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten	1.753	1.753	0	0	3.582
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>61.757</b>	<b>60.402</b>	<b>48</b>	<b>1.307</b>	<b>90.766</b>
<b>Summe</b>	<b>234.946</b>	<b>158.475</b>	<b>69.410</b>	<b>7.061</b>	<b>322.404</b>

## 5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Büro	114.691	119.283
Einzelhandel	151.805	151.048
Sonstige	4.966	12.240
davon Hotel	3.855	4.590
davon Wohnimmobilien	438	6.843
davon andere	673	807
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	9.102	9.975
<b>Summe</b>	<b>280.564</b>	<b>292.546</b>

Der Rückgang der Mieterlöse resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.

### 5.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Provisionsaufwendungen	-1.936	-850
Instandhaltungsaufwendungen	-9.504	-8.737
Hauseigentümergebetriebskosten	-7.152	-7.595
Immobilienmarketing	-948	-1.293
Personalaufwand aus Asset Management	-2.980	-4.165
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-3.573	-2.672
Ausbaukosten	-89	-164
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-1.109	-1.299
Sonstiger Aufwand	-587	-892
<b>Summe</b>	<b>-27.878</b>	<b>-27.667</b>

## 5.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien für das erste Halbjahr stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Erlöse aus der Zimmervermietung	21.461	20.970
Erlöse aus dem Gastronomiebereich	10.913	10.067
Sonstige Erlöse	2.825	2.770
<b>Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>35.199</b>	<b>33.807</b>
Personalaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-12.351	-11.427
Instandhaltungsaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-2.097	-2.174
Verwaltungsgebühren aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-1.534	-2.284
Wareneinsatz aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-3.502	-2.921
Sonstige Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-6.737	-6.966
Abschreibung von selbst genutzten Hotelimmobilien	-7.496	-6.398
Wertminderung/Wertaufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien	0	1.792
<b>Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>-33.717</b>	<b>-30.378</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>1.482</b>	<b>3.429</b>

## 5.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Büro	121.429	62.020
Einzelhandel	28.742	0
Sonstige	139.281	41.168
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>289.452</b>	<b>103.188</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-289.452	-103.188
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung</b>	<b>-11.798</b>	<b>5.636</b>
Verkaufsprovisionen	-493	-21
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-300	-326
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-109	-568
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-1.624
Sonstige Aufwendungen	-91	1.819
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-993</b>	<b>-720</b>
<b>Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen</b>	<b>6.583</b>	<b>566</b>
<b>Summe</b>	<b>-6.208</b>	<b>5.482</b>

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Grundstücke und Büroimmobilien in Rumänien sowie Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien der S IMMO Gruppe in Österreich und Ungarn. Bezüglich dem Ergebnis aus der Endkonsolidierung siehe 2.2.

## 5.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-15	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-643	-591
<b>Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen</b>	<b>183</b>	<b>340</b>
<b>Summe</b>	<b>-475</b>	<b>-251</b>

## 5.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Weiterverrechnungen	49	587
Versicherungsvergütungen	276	1.750
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	536	449
Übrige	4.537	1.808
<b>Summe</b>	<b>5.398</b>	<b>4.594</b>

## 5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Verwaltungsaufwendungen	-8.355	-5.850
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-6.338	-6.620
Pönalen und Versicherungsaufwand	-531	-251
Steuern und Gebühren	-939	-1.466
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat	-319	-373
Werbung	-714	-1.039
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.440	-1.791
Gutachten	-73	-330
Personalaufwand	-9.935	-14.353
Sonstige Abschreibungen	-3.078	-2.333
Übrige	-6.813	-6.746
<b>Summe</b>	<b>-38.535</b>	<b>-41.152</b>

In der Zeile Übrige sind wie im Vorjahr aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung Aufwendungen für die Anpassung der Rückstellung in Zusammenhang mit einem Restitutionsverfahren in Bezug auf ein Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, enthalten.

## 5.8 Bewertungsergebnis aus Immobilienvermögen und Firmenwerten

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerten enthielt zum 30. Juni 2025 ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung.

Die Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	Q1–2 2025			Q1–2 2024		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	184.219	-54.493	129.726	208.177	-290.650	-82.473
In Bau befindliches Immobilienvermögen	252	-69	183	1.168	-828	340
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	9.683	-3.100	6.583	1.347	-781	566
<b>Summe</b>	<b>194.154</b>	<b>-57.662</b>	<b>136.492</b>	<b>210.693</b>	<b>-292.260</b>	<b>-81.567</b>

## 5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1–2 2025	Q1–2 2024
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-94.209	-109.463
Für derivative Finanzinstrumente	-1.466	-2.062
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-95.675</b>	<b>-111.525</b>
Für finanzielle Forderungen AC	5.258	8.392
Für derivative Finanzinstrumente	17.856	40.014
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>23.114</b>	<b>48.406</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>11.664</b>	<b>-8.007</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-423	-1.966
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-20.046	29.347
Ausschüttungen	1.395	1.318
Forderungszu- und -abschreibungen	-1	-8
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-19.075</b>	<b>28.691</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>849</b>	<b>721</b>
<b>Summe</b>	<b>-79.123</b>	<b>-41.714</b>

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten (Financial Assets/Liabilities Measured at Amortised Cost)

Das Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps).

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 4.4.

## 6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

### 6.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Vermögenswerte 30.06.2025	Buchwert Non-FI 30.06.2025	Buchwert gesamt 30.06.2025	Buchwert gesamt 31.12.2024	Beizulegender Zeitwert gesamt 30.06.2025	Beizulegender Zeitwert gesamt 31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.252	0	54.252	77.740	54.252	77.740
Finanzierungsforderungen	17.771	0	17.771	3.652	17.771	3.652
Sonstige Forderungen	114.049	9.533	123.582	121.617	123.582	121.617
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>186.072</b>	<b>9.533</b>	<b>195.605</b>	<b>203.009</b>	<b>195.605</b>	<b>203.009</b>
Derivate	63.691	0	63.691	84.144	63.691	84.144
Wertpapiere und Beteiligungen	14.225	0	14.225	14.316	14.225	14.316
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>77.916</b>	<b>0</b>	<b>77.916</b>	<b>98.460</b>	<b>77.916</b>	<b>98.460</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>603.038</b>	<b>0</b>	<b>603.038</b>	<b>527.360</b>	<b>603.038</b>	<b>527.360</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>867.026</b>	<b>9.533</b>	<b>876.559</b>	<b>828.829</b>	<b>876.559</b>	<b>828.829</b>

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte (Non-financial Assets)

Werte in TEUR	Buchwert finanzielle Verbindlichkeiten 30.06.2025	Buchwert Non-FI 30.06.2025	Buchwert gesamt 30.06.2025	Buchwert gesamt 31.12.2024	Beizulegender Zeitwert gesamt 30.06.2025	Beizulegender Zeitwert gesamt 31.12.2024
Anleihen	592.350	0	592.350	730.760	590.835	714.019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.165.430	0	3.165.430	3.174.455	3.138.721	3.168.616
Übrige Finanzverbindlichkeiten	129.175	0	129.175	425.776	120.002	404.341
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.886.955</b>	<b>0</b>	<b>3.886.955</b>	<b>4.330.991</b>	<b>3.849.559</b>	<b>4.286.976</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.870	0	51.870	95.776	51.870	95.776
Derivate	21.172	0	21.172	18.972	21.172	18.972
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	100.147	61.757	161.904	207.656	161.904	207.656
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>173.189</b>	<b>61.757</b>	<b>234.946</b>	<b>322.404</b>	<b>234.946</b>	<b>322.404</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.060.144</b>	<b>61.757</b>	<b>4.121.901</b>	<b>4.653.395</b>	<b>4.084.505</b>	<b>4.609.380</b>

Non-FI: nicht finanzielle Verbindlichkeiten (Non-financial Liabilities)

## 6.2 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Dafür wurde eine hierarchische Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

- Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z. B. als Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- Stufe 3: Sofern Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren, signifikant für die Bewertung sind.

Werte in TEUR				30.06.2025
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
<b>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere und Beteiligungen	-	-	5.820	5.820
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Derivative Finanzinstrumente	-	63.691	-	63.691
Wertpapiere und Beteiligungen	8.405	-	-	8.405
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	-	21.172	-	21.172

Werte in TEUR				31.12.2024
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
<b>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere und Beteiligungen	-	-	6.107	6.107
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Derivative Finanzinstrumente	-	84.144	-	84.144
Wertpapiere und Beteiligungen	8.209	-	-	8.209
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	-	18.972	-	18.972

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 ermittelt wurden, stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Wertpapiere und Beteiligungen
	Q1–2 2025
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>6.107</b>
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0
Im sonstigen Ergebnis erfasst	-287
<b>Stand zum 30. Juni 2025</b>	<b>5.820</b>

CPI Europe berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps Spreads (CDS Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate

positiv, stellen sie eine Forderung für CPI Europe dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. CPI Europe kontrahiert mit über 15 Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für CPI Europe dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. CPI Europe schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus denen die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet wird. In die Ermittlung der Kreditmargen fließen Informationen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets sowie indikative Kreditmargenangebote von Banken unter Berücksichtigung der jeweiligen Länder und Assetklassen ein. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3, haben aber insgesamt eine unwesentliche Auswirkung auf die Bewertung. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. CPI Europe hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation. Insgesamt sind die Derivate somit der Stufe 2 in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen.

## 7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Werte in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
<b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b>		
Forderungen	5.592	12.064
Verbindlichkeiten	78.960	378.205
<b>Werte in TEUR</b>		
	<b>Q1-2 2025</b>	<b>Q1-2 2024</b>
<b>Beziehungen mit der CPI Property Group</b>		
Sonstige Erträge	896	429
Sonstige Aufwendungen	-26.902	-14.864
Zinsaufwendungen	-9.216	-1.355

Der Vergleichswert der Vorperiode fällt aufgrund eines transaktionsbedingten Anstiegs zum 31. Dezember 2024 höher aus. Hintergrund ist der im September 2024 erfolgte Kauf von Aktien der S IMMO AG durch die CPI Property Group. Die Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group enthalten per 31. Dezember 2024 ein langfristiges Darlehen in Höhe von EUR 365,6 Mio. (EUR 359,4 Mio. zuzüglich Zinsen). Ein Großteil dieses Darlehens wurde im 1. Halbjahr 2025 vorzeitig zurückgezahlt. Die geleistete Zahlung setzte sich aus einer Tilgung in Höhe von EUR 295,2 Mio. sowie Zinszahlungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. zusammen (siehe 4.8).

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2025 im Konzernzwischenabschluss von CPI Europe zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	Q1-2 2025	Q1-2 2024
<b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b>		
Sonstige Erträge	0	1
Sonstige Aufwendungen	0	-78

Im 1. Halbjahr 2025 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen von CPI Europe.

## 8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat und Radka Doehring haben sich am 22. Juli 2025 einvernehmlich darauf verständigt, dass Radka Doehring mit Ablauf des 31. Juli 2025 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausscheidet. Radka Doehring bleibt der CPI Europe AG weiterhin in der Funktion als Operational Manager sowie als Prokuristin erhalten.

Am 24. Juli 2025 wurden Vít Urbanec und Zdeněk Havelka mit sofortiger Wirkung bis zum 31. Dezember 2027 zu Mitgliedern des Vorstands bestellt. Der Vorstand der CPI Europe AG setzt sich damit aus Pavel Měchura, Vít Urbanec und Zdeněk Havelka zusammen, die gemeinsam für sämtliche Unternehmensbereiche verantwortlich zeichnen.

In der S IMMO AG haben Radka Doehring und der Aufsichtsrat ebenfalls eine einvernehmliche Vereinbarung getroffen, dass Radka Doehring mit Ablauf des 31. Juli 2025 aus dem Vorstand ausscheidet. Sie bleibt der Gesellschaft weiterhin als Prokuristin erhalten. Ihre Vorstandsagenden werden bis auf Weiteres von Pavel Měchura und Vít Urbanec übernommen.

Im August 2025 haben sowohl die CPI Europe AG als auch die S IMMO AG ihre Unternehmensstrategien angepasst. Das Strategie-Update der CPI Europe AG sieht vor, die Portfolioausrichtung an die Assetklassen der Muttergesellschaft CPI Property Group S.A. anzugleichen. Dabei werden die bisherigen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel um alle relevanten von der CPI Property Group S.A. abgedeckten Assetklassen erweitert, und das Investmentprofil wird durch eine verstärkte Portfoliodiversifizierung weiter optimiert. Die S IMMO AG richtet sich im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung an den Assetklassen und Märkten der CPI Europe AG aus und folgt damit mittelbar auch der Ausrichtung der CPI Property Group S.A. In beiden Fällen stehen nun vor allem die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, die Slowakei, Kroatien, Serbien, Slowenien sowie Italien im Fokus. Die neue Strategie umfasst wertsteigernde Investitionen, selektive Veräußerungen von nicht-strategischen Objekten und opportunistische Zukäufe. Zusätzlich sind Projektentwicklungen für den Eigenbestand geplant. Nachhaltigkeit bleibt ein zentraler Bestandteil der Unternehmensausrichtung. Schwerpunkte liegen auf dem Ausbau der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen durch Photovoltaik, Digitalisierung mittels Smart Metern sowie der Weiterentwicklung der Green-Lease-Strategie. Zusätzlich sollen Synergien innerhalb der Gruppe genutzt und Prozesse sowie Strukturen weiter vereinheitlicht und optimiert werden.

# Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der CPI Europe zum 30. Juni 2025 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 28. August 2025

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

# Finanzkalender 2025

---

27. November 2025<sup>1</sup>

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2025

---

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

## Impressum

**Fotos:** CPI Europe AG

**Konzept und Gestaltung:** Male Huber Friends GmbH und Rosebud,  
inhouse produziert mit firesys (Seiten 4–68)

## Disclaimer

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

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

## CPI Europe AG

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

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