

Halbjahresfinanzbericht 2026

CPI
Europe



Auf dem Cover:
myhive Nimbus Warschau | PL
ca. 21.300 m²
vermietbare Fläche

Inhalt

Brief des Vorstands	6
CPI Europe auf dem Kapitalmarkt	8

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	10
Portfoliobericht	11
Finanzierung	17
Geschäftsentwicklung	20
EPRA-Finanzkennzahlen	23
Risikobericht	27

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	31
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	32
Konzern-Geldflussrechnung	33
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzernanhang	36
Erklärung des Vorstands	64
Finanzkalender	65
Impressum	65

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1-2 2026	Q1-2 2025	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	291,4	280,6	3,8
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	251,2	233,4	7,6
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	-0,1	1,5	n. a.
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	12,2	-6,2	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-1,1	-0,5	≤ -100,0
Operatives Ergebnis	in MEUR	224,3	195,1	15,0
Neubewertungen	in MEUR	63,8	136,5	-53,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	in MEUR	267,2	324,8	-17,7
Finanzergebnis	in MEUR	-67,0	-79,1	15,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	in MEUR	200,2	245,7	-18,5
Konzernergebnis	in MEUR	158,3	211,0	-25,0
FFO 1 nach Steuern	in MEUR	119,4	131,8	-9,5

Vermögen

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.294,2	9.444,4	-1,6
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	49,6	47,1	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.328,0	3.664,7	-9,2
Liquide Mittel ¹	in MEUR	346,8	320,0	8,4
Konsolidierter Verschuldungsgrad ²	in %	40,2	42,8	n. a.
Gearing	in %	73,2	83,5	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	3,5	3,3	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2,7	3,0	-9,3

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

² Siehe Berechnung im Kapitel „Finanzierung“.

Immobilienvermögen

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		355	357	-0,6
Vermietbare Fläche	in m ²	3.750.161	3.794.686	-1,2
Vermietungsgrad	in %	93,5	94,0	n. a.
Bruttorendite Bestandsimmobilien ¹	in %	6,9	6,8	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	8.574,7	8.701,5	-1,5
Unbelastetes Gesamtvermögen	in MEUR	2.408,2	2.553,1	-5,7

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

EPRA¹

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	5.470,8	5.231,6	4,6
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	39,65	37,92	4,6
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	5.232,0	4.915,1	6,4
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	37,92	35,62	6,4
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	4.620,1	4.448,2	3,9
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	33,49	32,24	3,9
EPRA-Leerstandsquote	in %	6,2	6,0	n. a.
		Q1-2 2026	Q1-2 2025	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	112,5	114,8	-2,0
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,82	0,83	-2,0
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	115,7	105,5	9,6
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,84	0,76	9,6
EPRA Net Initial Yield	in %	6,4	7,0	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	6,6	7,2	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	12,0	13,2	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	11,2	12,0	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	56,6	21,2	≥ +100,0

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel „EPRA-Finanzkennzahlen“.

Aktienkennzahlen

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	33,50	32,31	3,7
Ultimokurs der Aktie	in EUR	15,38	15,72	-2,2
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	59,4	55,9	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	2.132,7	2.179,9	-2,2
		Q1-2 2026	Q1-2 2025	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	1,15	1,47	-21,9
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	1,15	1,47	-21,9

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1-2 2026 und Q1-2 2025: 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,

nach unserer positiven Geschäftsentwicklung im Jahr 2025 zeigten die wesentlichen Kennzahlen im 1. Halbjahr 2026 ein differenziertes Bild. In den ersten sechs Monaten erwirtschaftete CPI Europe einen Konzerngewinn von EUR 158,3 Mio. Die Mieterlöse entwickelten sich mit EUR 291,4 Mio. weiterhin positiv und lagen um 3,8 % über dem Vorjahresniveau. Das Ergebnis aus Asset Management erhöhte sich um 7,6 % auf EUR 251,2 Mio. Demgegenüber belief sich das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) im 1. Halbjahr auf EUR 267,2 Mio. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) erreichte EUR 200,2 Mio., während der FFO 1 nach Steuern bei EUR 119,4 Mio. lag.

Portfoliostrategie fortgesetzt

Zu dieser positiven Entwicklung trug maßgeblich die kontinuierliche Optimierung unseres Portfolios bei, die wir seit August 2025 im Rahmen unserer angepassten Portfoliostrategie stringent verfolgen. Dazu gehören einerseits Investitionen in Bestandsimmobilien und andererseits die Veräußerung von Objekten, die nicht unserer Unternehmensstrategie entsprechen oder begrenztes Wachstumspotenzial aufweisen. Ein bedeutender Meilenstein für unser zukünftiges Wachstum war der im November 2025 erfolgte Ankauf des CPI BYTY Wohnimmobilienportfolios in Tschechien, über das wir in diesem Bericht im Segment „Tschechien Wohnen“ berichten. Es umfasst rund 11.500 Wohnungen mit einem Gesamtwert von EUR 981,6 Mio. und einem Vermietungsgrad von 90,6 %. Die Weiterentwicklung dieses Segments in Form von Renovierungen und Neuvermietung zur Steigerung des Mietpotenzials bildet einen wichtigen strategischen Schwerpunkt von CPI Europe. Darüber hinaus entstehen aktuell vier neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in Kroatien sowie eines in Serbien und eines in Ungarn.

Ende Juni 2026 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 355 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 8,6 Mrd., wovon EUR 8,4 Mrd. auf Bestandsimmobilien entfielen. Der Vermietungsgrad betrug 93,5 %, die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) lag bei 3,6 Jahren. Das Volumen von Asset und Share Deals betrug nach mehreren Immobilienverkäufen insgesamt EUR 321,7 Mio. Es setzte sich vor allem aus den Verkäufen des historischen Gebäudes Na Příkopě 14 und Jindřišská 16 in Prag sowie des Nahversorgungs- und Bürozentrums Arcade Meidling in Wien zusammen. Zudem zog sich CPI Europe mit dem Verkauf der beiden Retail Parks STOP SHOP San Fior und STOP SHOP Terminal Nord Udine vollständig aus dem italienischen Markt für Fachmarktzentren zurück.

Finanzierung gestärkt

Unterdessen sicherten wir uns (Re-)Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von mehr als EUR 130 Mio. Dazu zählten die Neufinanzierung des Einkaufszentrums Sun Plaza in Bukarest über EUR 100 Mio., ein neuer Kredit für zwei slowakische Fachmarktzentren sowie die Verlängerung bestehender Finanzierungen für die Büroimmobilie Galvaniho 2 in der Slowakei und Blue Cube in Ungarn.

Ausblick

Einzelhandelsimmobilien bleiben ein wesentlicher strategischer Bestandteil unseres Portfolios. Insbesondere unsere STOP SHOP Fachmarktzentren und Nahversorgungsstandorte haben sich in der Vergangenheit als durchaus resilient erwiesen. Sie profitieren von stabilen Kundenströmen sowie der anhaltenden Nachfrage nach etablierten Handelsmarken.

Aktuell prüfen wir daher auf Einladung unserer Mehrheitsaktionärin CPI Property Group die Möglichkeit, Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe, S IMMO und CPI Property Group in einer eigenen Konzernholding zusammenzulegen. Damit soll der Fokus auf Einzelhandelsimmobilien im Konzern weiter konzentriert sowie Asset Management und die Aufnahme externer Finanzierungen erleichtert werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund eines zukünftigen Wachstums im Bereich von Einzelhandelsimmobilien.

Dessen ungeachtet wollen wir uns auch in den kommenden Monaten als wachstumsorientierter Bestandshalter von flexiblen und innovativen Immobilienangeboten auf unser Kerngeschäft konzentrieren und unsere Portfoliooptimierung fortsetzen. Einen Schwerpunkt legen wir dabei auf die aktive Weiterentwicklung unseres Wohnimmobilienportfolios in Tschechien sowie auf den Ausbau unseres Retail-Park-Portfolios. Parallel dazu werden wir den Verkauf von Immobilien fortsetzen, die nicht unserer Strategie entsprechen. Gleichzeitig halten wir uns Optionen für den Ankauf von attraktiven Immobilien offen.

An dieser Stelle möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besonderen Dank ausdrücken. Ihr Engagement und ihr Einsatz haben maßgeblich zur positiven Entwicklung der letzten Monate beigetragen. Ebenso bedanken wir uns für das Vertrauen unserer Aktionärinnen und Aktionäre und ihren hoch geschätzten Beitrag für die erfolgreiche Weiterentwicklung der CPI Europe AG.

Wien, am 28. August 2026



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

CPI Europe auf dem Kapitalmarkt

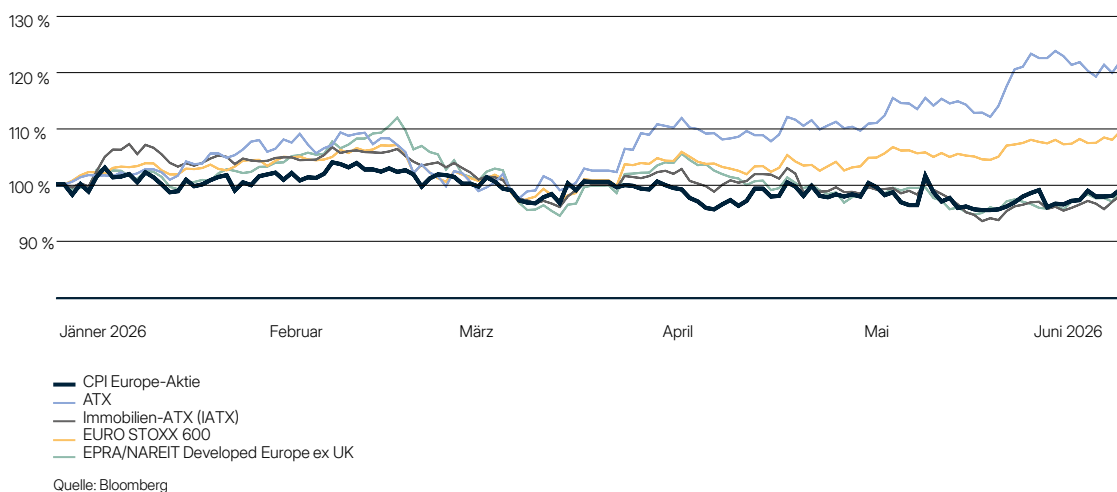
Kursentwicklung der CPI Europe-Aktie

Die Aktie der CPI Europe AG startete mit einem Kurs von EUR 15,72 in das Geschäftsjahr 2026 und beendete das 1. Halbjahr mit EUR 15,38. Dies entspricht einem Kursrückgang von 2,2%. Auch der Immobilien-ATX (IATX) der Wiener Börse sowie der breit gefasste Immobilien-Branchenindex EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK verzeichneten einen Rückgang von 4,4% bzw. 2,4%. Im Vergleich dazu erzielte der österreichische Leitindex ATX ein Plus von 21,4%, der europäische Aktienindex EURO STOXX 600 von 8,4%. Das bisherige Jahreshoch erreichte die CPI Europe-Aktie am 17. Februar 2026 mit einem Schlusskurs von EUR 16,34, ihr bisheriges Jahrestief verzeichnete sie am 9. bzw. 10. Juni 2026 mit EUR 15,00.

Im Rahmen der halbjährlichen Überprüfung der österreichischen Aktienindizes durch das Index-Komitee der Wiener Börse wurde im März 2026 unter anderem die Zusammensetzung des Leitindex ATX angepasst. Maßgeblich für diese Entscheidung sind der durchschnittliche tägliche Aktienumsatz (Liquidität) und die frei handelbaren Unternehmensanteile im Markt (Streubesitz-Kapitalisierung). Die Überprüfung ergab, dass die Aktie der CPI Europe AG mit Wirkung zum 23. März 2026 aus dem ATX gestrichen wurde. Sie notiert aber weiterhin im Segment Prime Market an der Wiener Börse. Das Börsen-Listing an der Warschauer Börse bleibt davon unberührt.

Entwicklung der CPI Europe-Aktie im Vergleich zu ausgewählten Indizes

indexiert zum 1. Jänner 2026



Performancevergleich

1. Jänner bis 30. Juni 2026

in %

CPI Europe-Aktie	-2,2
ATX	21,4
IATX	-4,4
EURO STOXX 600	8,4
EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK	-2,4

Quelle: Bloomberg

Stammdaten zur Aktie

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

Hauptversammlung und Gewinnverwendung

Die 33. ordentliche Hauptversammlung der CPI Europe AG, in der über das Geschäftsjahr 2025 abgestimmt wurde, fand am 5. Mai 2026 statt. Der Tagesordnung folgend wurde dabei beschlossen, für das Geschäftsjahr 2025 keine Dividende auszuschütten und den gesamten ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Die Hauptversammlung wurde als Präsenzveranstaltung abgehalten. Wir danken den Aktionären für ihre aktive Teilnahme an der Hauptversammlung.

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

Aktionärsstruktur

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

	Stimmrechte in % (Basis Grundkapital per 30.06.2026)	Letzter Meldezeitpunkt
Radovan Vitek (über CPI Property Group S.A., CPI IMMOHOLDCO A, a.s., CPI IMMOHOLDCO B, a.s.) ¹	75,03	11.06.2026

¹ Nach den der Gesellschaft übermittelten Beteiligungs- und Directors'-Dealings-Meldungen vom 11. Juni 2026 betrugen die zurechenbaren Stimmrechtsanteile insgesamt 83,99 % (75,03 % aus Aktien und 8,96 % aus Finanz-/sonstigen Instrumenten via Turbo-Long-Zertifikate und Equity Swaps).

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

Analystenempfehlungen

Ein Finanzhaus veröffentlicht regelmäßig seine Einschätzungen zu CPI Europe. Ihre laufend aktualisierten Bewertungen sind auf der Website von CPI Europe über den Reiter „Analysen“ abrufbar: <https://cpi-europe.com/de/investor-relations/aktie>.

Finanzkalender

27. November 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2026
--------------------------------	--

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

IR-Kontakt

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

Simone Korbilius
investor.relations@cpi-europe.com

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Die Weltbank hat in ihrer kürzlich veröffentlichten Prognose das globale Konjunkturwachstum von 2,9 % im Vorjahr auf voraussichtlich 2,5 % gesenkt. Sollte der Konflikt am Persischen Golf die globale Energieversorgung weiter beeinträchtigen, könnte sich das Wachstum auf 1,3 % verlangsamen. Vor diesem Hintergrund zeigte sich die EU-Kommission in ihrer Frühjahrsprognose hinsichtlich des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union (1,1%) und in der Eurozone (0,9%) zurückhaltend. Im 1. Quartal 2026 lag das Wachstum in der EU bei 0,1% und im Euroraum bei 0,0%. Im Hinblick auf die einzelnen Mitgliedsländer zeigten sich dabei große Unterschiede: Während in Dänemark die Wirtschaft um 1,5% wuchs, verzeichnete Irland einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 7,0%. Die Volatilität dürfte angesichts des weltweiten politischen Umfelds auch in den kommenden Quartalen unverändert hoch bleiben und im Hinblick auf die Midterm-Wahlen in den USA unter Umständen weiter zunehmen. Während öffentliche Investitionen zunehmend zurückgefahren werden, stagniert der private Konsum.

Im Zuge des Waffenstillstands zwischen den USA und dem Iran sank der Ölpreis und die Inflation schwächte sich im Juni 2026 auf 2,9 % in der EU und auf 2,8 % im Euroraum ab. Mit dem Wiederaufflammen des Konflikts legte auch der Ölpreis erneut kräftig zu. Es ist daher in den kommenden Monaten mit einer steigenden Inflation zu rechnen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat als Reaktion auf die steigende Teuerung den Leitzins im Juni 2026 auf 2,25 % erhöht. Für die kommenden Sitzungen wurde kein fester Zinspfad in Aussicht gestellt. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass die EZB flexibel auf Inflationsentwicklungen reagieren wolle, zumal die Aufwärtsrisiken überwiegen. Im Hinblick auf die Inflation in der EU war Rumänien im Juni mit einer Inflationsrate von 9,0% Spitzenreiter. Im Euroraum wies Bulgarien mit 5,2% die höchste Inflation auf, während Tschechien mit 1,1% neben Schweden (1,0%) die geringste Teuerung verzeichnete. Dieses Umfeld aus wirtschaftlicher Unsicherheit, zunehmender Teuerung und dem Ausblick auf steigende Zinsen dürfte zu einem Rückgang der Immobilientransaktionen sowie zu einem leichten Anstieg der Marktrenditen führen.

Als robust erweist sich weiterhin der europäische Arbeitsmarkt. Ende Juni erreichte die Arbeitslosenquote in der EU 6,0 % und im Euroraum 6,3 %. Europaweit blieb die Beschäftigtenzahl relativ stabil. Die höchste Arbeitslosigkeit verzeichnete Finnland mit 10,3 %, während die Arbeitslosenquote in Bulgarien sowie auf Zypern lediglich 3,0 % betrug. In den Kernländern von CPI Europe schwankte die Arbeitslosenquote zwischen 3,3 % in Tschechien und 8,9 % in Serbien.

Transaktions- und Vermietungsmarkt

Das Umsatzvolumen im europäischen Transaktionsmarkt lag in der ersten Jahreshälfte 2026 mit EUR 103 Mrd. leicht über dem Vorjahreswert (EUR 95 Mrd.). Die Transaktionsvolumina entwickelten sich in Europa allerdings sehr unterschiedlich. Die volumenstärksten Rückgänge verzeichneten Großbritannien mit 22% auf EUR 21,6 Mrd. und Deutschland mit 8%. Prozentuell entfielen die größten Rückgänge auf Belgien mit 61% und Tschechien mit 45%. Die stärksten Zuwächse des Transaktionsvolumens verzeichneten Schweden mit einem Anstieg um 68 % auf EUR 12,8 Mrd. und Spanien mit einem Anstieg um 56 % auf EUR 12,2 Mrd. Die höchsten prozentuellen Zuwächse verzeichneten Polen mit 95% und Finnland mit 94%. 30% der Immobilientransaktionen entfielen auf den Bereich Wohnimmobilien. Gleich-

zeitig ging das Transaktionsvolumen im Bereich Logistik und Industrie auf 16 % zurück. Auf Basis steigender Renditen für Staatsanleihen wird für die zweite Jahreshälfte eine stabile Entwicklung der Spitzenrenditen bei einem leichten Anstieg der Renditen für Sekundär-Assets erwartet.

Die Nachfrage nach Neuflächen ist in den Kernmärkten von CPI Europe derzeit gering. Es dominieren vor allem Vertragsverlängerungen bestehender Flächen. Einzig der Warschauer Büromarkt konnte durch eine deutliche Reduktion des Leerstands von 9,1 % Ende 2025 auf 8,5 % Ende Juni 2026 überraschen. Im Einzelhandelsbereich zeigt sich aufgrund der stark unterschiedlichen Neubauaktivität ein differenziertes Bild. Die hohe Neuflächenproduktion in Polen (655.500 m² in Bau) und Rumänien (rund 300.000 m² in Bau) erhöht den Preisdruck auf Bestandsflächen und macht ein intensives Asset Management erforderlich. Demgegenüber fällt die Neuflächenproduktion in Tschechien und der Slowakei zurückhaltender aus.

Portfoliobericht

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

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

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio von CPI Europe setzt sich primär aus Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien zusammen. Ergänzend wird ein geringer Anteil von Hotels und sonstigen Objekten gehalten. Per 30. Juni 2026 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 355 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 8.574,7 Mio. (31. Dezember 2025: 357 Objekte bzw. EUR 8.701,5 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 8.379,3 Mio. bzw. 97,7 % des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien*, die mit einer vermietbaren Fläche von 3,8 Mio. m² laufend Mieterlöse erwirtschaften (31. Dezember 2025: EUR 8.551,1 Mio. Buchwert mit 3,8 Mio. m² vermietbarer Fläche). Den Projektentwicklungen* sind EUR 79,1 Mio. bzw. 0,9 % des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2025: EUR 39,2 Mio. bzw. 0,5 % des Buchwerts). Ein Buchwert in Höhe von EUR 116,4 Mio. bzw. 1,4 % entfiel auf Pipelineprojekte* (31. Dezember 2025: EUR 111,2 Mio. bzw. 1,3 % des Buchwerts), die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke sowie Immobilienvorräte umfassen. Die von der S IMMO selbst genutzte Hotelimmobilie Novotel Bucharest City Center mit einer Mietfläche von 13.798 m² wird in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

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

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

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Österreich	30	758,3	8,8	742,4	6,5	9,4
Deutschland	38	474,6	5,5	429,0	0,0	45,6
Polen	27	950,0	11,1	950,0	0,0	0,0
Tschechien	92	2.067,1	24,1	2.055,2	0,0	11,9
Ungarn	39	887,7	10,4	865,9	8,1	13,8
Rumänien	28	1.173,0	13,7	1.152,2	0,0	20,8
Slowakei	41	520,8	6,1	516,6	0,0	4,2
Slowenien	14	185,7	2,2	185,7	0,0	0,0
Kroatien	28	335,9	3,9	264,8	61,5	9,6
Serbien	17	240,0	2,8	235,9	3,0	1,1
Tschechien Wohnen ²	1	981,6	11,4	981,6	0,0	0,0
CPI Europe	355	8.574,7	100,0	8.379,3	79,1	116,4
Anteil in %				97,7	0,9	1,4

¹ Inklusive Immobilienvorräte

² Tschechien Wohnen zeigt das im November 2025 erworbene CPI BYTY Wohnimmobilienportfolio in Tschechien. Tschechien Wohnen wird in der Spalte „Anzahl der Immobilien“ als ein Objekt angegeben und besteht aus 11.512 Wohneinheiten.

Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Büro	77	3.633,9	42,4	3.598,6	6,5	28,8
Einzelhandel	232	3.822,4	44,6	3.724,5	72,6	25,3
Wohnen ²	1	981,6	11,4	981,6	0,0	0,0
Sonstige	45	136,8	1,6	74,6	0,0	62,3
CPI Europe	355	8.574,7	100,0	8.379,3	79,1	116,4

¹ Inklusive Immobilienvorräte

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

Strategische Devestitionen

CPI Europe setzte im 1. Halbjahr 2026 ihre Portfoliooptimierung durch gezielte Verkäufe fort, die unter anderem nachfolgende Transaktionen umfassten:

Im Februar 2025 vereinbarte CPI Europe den Verkauf eines Immobilienportfolios bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO!-Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m² großen Grundstück in Bratislava an WOOD & Company. Der gemischt genutzte Komplex umfasst eine Nutzfläche von rund 70.000 m². Der Verkauf an WOOD & Company wird im Zuge eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026 durchgeführt. Die erste Tranche wurde am 29. April 2025 abgeschlossen und erfolgte über die Gründung eines Joint Ventures zwischen CPI Europe und WOOD & Company. Die zweite Tranche umfasst den vollständigen Verkauf des Portfolios, der planmäßig zum 31. Dezember 2026 erfolgen soll (siehe auch Abschnitt 2.2 im Konzernzwischenabschluss).

Zudem wurde am 22. Mai 2025 der geplante Verkauf der Hotelimmobilie Vienna Marriott vertraglich fixiert. Das Closing fand in mehreren Tranchen statt: Das Closing der ersten Tranche für den Verkauf der Immobilie erfolgte am 27. Juni 2025, das Closing für den Hotelbetrieb wurde am 6. Februar 2026 vollzogen (siehe auch Abschnitt 2.2 im Konzernzwischenabschluss).

Am 13. April 2026 verkaufte CPI Europe die beiden Fachmarktzentren STOP SHOP San Fior und STOP SHOP Terminal Nord Udine und zog sich damit vollständig aus dem italienischen Markt für Fachmarktzentren zurück. Weiters wurde am 28. April 2026 der Verkauf des historischen Gebäudes Na Příkopě 14 in Prag abgeschlossen. Na Příkopě 14 zählt mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 17.200 m² zu den bedeutendsten gemischt genutzten Büro- und Einzelhandelsimmobilien in der Prager Altstadt. Details zu diesen Verkäufen finden sich auch in Abschnitt 5.4 des Konzernzwischenabschlusses.

Insgesamt schloss CPI Europe im 1. Halbjahr 2026 Verkäufe mit einem Gesamtwert von EUR 321,7 Mio. in Form von Asset und Share Deals ab.

Bestandsimmobilien

Das Bestandsportfolio von CPI Europe umfasste per 30. Juni 2026 290 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 8.379,3 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2025: 294 Immobilien bzw. EUR 8.551,1 Mio. Buchwert). Davon entfielen 42,9 % des Buchwerts auf Büros, 44,4 % auf den Einzelhandelsbereich, 11,7 % auf Wohnen* und 0,9 % auf sonstige Assetklassen. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Tschechien (EUR 2.055,2 Mio.), Rumänien (EUR 1.152,2 Mio.) und Polen (EUR 950,0 Mio.). Das Ende Dezember 2025 neu gebildete Segment „Tschechien Wohnen“, das das im November 2025 erworbene Wohnimmobilienportfolio in Tschechien mit 11.512 Wohnungen widerspiegelt, wies per 30. Juni 2026 einen Buchwert von EUR 981,6 Mio. auf.

Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug damit Ende Juni 2026 insgesamt 3.750.161 m² und wies eine Bruttorendite von 6,9 % auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf (2025: 3.794.686 m² vermietbare Fläche bzw. 6,8 % Bruttorendite). Dabei werden Mietanreize wie marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit abgegrenzt.

Der Vermietungsgrad lag bei 93,5 % (31. Dezember 2025: 94,0 %). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Büro- und Einzelhandelsbereich, also exklusive Wohnen, lag im 1. Halbjahr 2026 bei rund 249.000 m². Insgesamt entfielen davon rund 93.000 m² auf Neuvermietungen sowie rund 155.000 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT**, exklusive Tschechien Wohnen) lag bei 3,6 Jahren (2025: 3,9 Jahre).

Like-for-like-Mietwachstum von 2,6 % im 2. Quartal

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 2. Quartal 2026 erneut und stiegen um 2,6 % bzw. EUR 3,3 Mio. von EUR 127,9 Mio. in der Vorjahresperiode auf EUR 131,2 Mio.

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

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

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²
Österreich	26	742,4	8,9	258.151	242.264
Deutschland	3	429,0	5,1	87.653	73.828
Polen	27	950,0	11,3	379.932	363.686
Tschechien	90	2.055,2	24,5	673.676	656.359
Ungarn	34	865,9	10,3	459.680	419.539
Rumänien	21	1.152,2	13,8	489.621	451.792
Slowakei	40	516,6	6,2	303.835	283.424
Slowenien	14	185,7	2,2	95.334	94.395
Kroatien	19	264,8	3,2	150.190	147.780
Serbien	15	235,9	2,8	138.122	136.335
Tschechien Wohnen¹	1	981,6	11,7	713.966	635.795
CPI Europe	290	8.379,3	100,0	3.750.161	3.505.198

Bestandsimmobilien	Vermietungsgrad in %	Mieterlöse Q2 2026 in MEUR	Bruttorendite in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %
Österreich	93,8	12,4	6,7	2,9
Deutschland	84,2	5,4	5,0	3,3
Polen	95,7	16,1	6,8	3,7
Tschechien	97,4	33,8	6,6	3,4
Ungarn	91,3	18,4	8,5	3,5
Rumänien	92,3	23,8	8,3	3,3
Slowakei	93,3	10,2	7,9	3,6
Slowenien	99,0	3,5	7,5	4,2
Kroatien	98,4	4,5	6,9	4,6
Serbien	98,7	5,0	8,5	5,0
Tschechien Wohnen¹	90,6	11,1	4,5	0,0
CPI Europe	93,5	144,1	6,9	3,5
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte		0,2		4,2
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen		1,9		n. a.
Konzernfinanzierungen		n. a.		3,2
CPI Europe		146,2		3,5

¹ Tschechien Wohnen wird in der Spalte „Anzahl der Immobilien“ als ein Objekt angegeben und besteht aus 11.512 Wohneinheiten. Der Vermietungsgrad wird basierend auf vermieteten Wohneinheiten berechnet.

Mietauslaufprofil – Bestandsimmobilien gesamt

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	6 Jahre in %	7–10 Jahre in %	> 10 Jahre in %
12	17	15	14	16	8	10	6

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

Bestandsimmobilien – Büro

Der Buchwert der 71 Bürobestandsimmobilien von CPI Europe belief sich per 30. Juni 2026 auf EUR 3.598,6 Mio. (31. Dezember 2025: 73 Büroimmobilien bzw. EUR 3.670,1 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad des Büroportfolios betrug 90,2 % (31. Dezember 2025: 90,6 %). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürobereich lag im 1. Halbjahr 2026 bei rund 87.000 m². Davon entfielen rund 36.000 m² auf Neuvermietungen, rund 51.000 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Das Büroportfolio wies weiterhin eine ausgewogene Mieterstruktur auf. Der Anteil der zehn größten Mieter belief sich auf 14,7 % der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hatte mehr als 2,3 % der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* betrug per 30. Juni 2026 3,6 Jahre (31. Dezember 2025: 4,1 Jahre).

Mietauslaufprofil – Büro

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

1 Jahr in %	2 Jahre in %	3 Jahre in %	4 Jahre in %	5 Jahre in %	6 Jahre in %	7–10 Jahre in %	> 10 Jahre in %
14	20	13	11	16	8	12	5

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

Bestandsimmobilien – Einzelhandel

Der Buchwert der 215 Bestandsimmobilien von CPI Europe im Einzelhandelsbereich belief sich per 30. Juni 2026 auf EUR 3.724,5 Mio. (31. Dezember 2025: 216 Einzelhandelsimmobilien bzw. EUR 3.876,5 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad lag bei 97,7 % (31. Dezember 2025: 97,5 %). Die gesamte Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Einzelhandelsbereich belief sich im 1. Halbjahr 2026 auf rund 162.000 m². Davon entfielen rund 58.000 m² auf Neuvermietungen, rund 104.000 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge.

Durch einen ausgewogenen Mietermix wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld geschaffen. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter, wobei kein Retailer mehr als 1,1 % der gesamten Bestandsfläche im Einzelhandel gemietet hatte. Die WAULT* lag per 30. Juni 2026 bei 3,5 Jahren (31. Dezember 2025: 3,5 Jahre).

Mietauslaufprofil – Einzelhandel

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

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

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

Bestandsimmobilien – Wohnen

Das Wohnbestandsportfolio von CPI Europe umfasste per 30. Juni 2026 11.512 Wohneinheiten, die einen Buchwert von EUR 981,6 Mio. aufwiesen und dem Segment Tschechien Wohnen zuzurechnen sind (31. Dezember 2025: 11.544 Wohneinheiten bzw. EUR 930,1 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad basierend auf vermieteten Wohneinheiten lag bei 90,6 % (31. Dezember 2025: 91,1 %).

* 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.

Projektentwicklungen

Per 30. Juni 2026 wiesen die Projektentwicklungen von CPI Europe einen Buchwert von EUR 79,1 Mio. auf (31. Dezember 2025: EUR 39,2 Mio.). Dies entspricht 0,9 % des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2025: 0,5 %). Davon entfielen EUR 64,9 Mio. auf aktive Projektentwicklungen (31. Dezember 2025: EUR 25,0 Mio.). Weitere EUR 14,2 Mio. betrafen Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können (31. Dezember 2025: EUR 14,2 Mio.). Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 99,8 Mio. und umfasst vier neue Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Kroatien sowie eines in Serbien und eines in Ungarn.

Projektentwicklungen

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Ungarn	1	8,1	12,5	2,8	7.087	12,1	0,9	8,1
Kroatien	4	53,8	82,9	16,8	40.976	73,5	5,5	7,9
Serbien	1	3,0	4,6	11,1	9.256	14,2	1,2	8,2
Aktive Projekte	6	64,9	100,0	30,7	57.319	99,8	7,6	7,9
Projekte in Vorbereitung		14,2						
CPI Europe		79,1						

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

Aktuelle Schwerpunkte im Bereich Projektentwicklung

Kroatien

In Kroatien entstehen aktuell vier neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Bjelovar (10.700 m²), Knin (8.400 m²), Samobor (14.300 m²) und Sinj (7.500 m²). Für den STOP SHOP Samobor ist die Eröffnung im September 2026 geplant, gefolgt vom Standort in Bjelovar im 4. Quartal 2026. Die STOP SHOPS in Knin und Sinj wurden im Juni 2026 eröffnet.

Serbien

In Kraljevo entsteht mit rund 9.300 m² ebenfalls ein neuer STOP SHOP Retail Park. Die Eröffnung dieses Standorts ist für 2027 geplant.

Ungarn

In Ungarn soll Ende 2026 oder Anfang 2027 ein neuer STOP SHOP in Salgótarján mit rund 7.100 m² eröffnet werden.

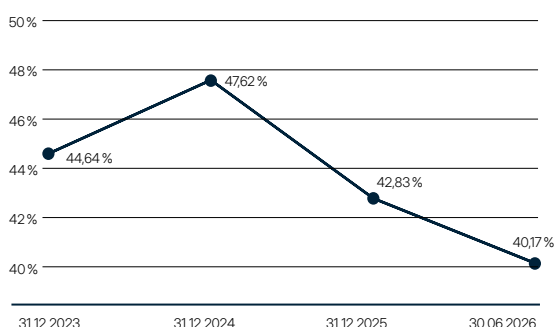
Pipelineprojekte

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. Juni 2026 wiesen sie einen Buchwert von EUR 116,4 Mio. bzw. 1,4 % des Gesamtimmobilienportfolios von CPI Europe auf (31. Dezember 2025: EUR 111,2 Mio. bzw. 1,3 %). Die Pipelineprojekte der Gruppe lagen mit einem Volumen von EUR 45,6 Mio. bzw. EUR 20,8 Mio. überwiegend in Deutschland und Rumänien. CPI Europe plant, den Umfang der Pipelineprojekte auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Finanzierung

CPI Europe wies zum 30. Juni 2026 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 49,6 % (31. Dezember 2025: 47,1%) sowie einem stabilen konsolidierten Verschuldungsgrad von 40,2% (31. Dezember 2025: 42,8%) auf. Beginnend mit dem 1. Quartal 2026 berichtet der Konzern anstelle des Netto-LTV den konsolidierten Verschuldungsgrad, um eine Angleichung mit der Muttergesellschaft CPI Property Group S.A. zu erreichen. Die Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe beliefen sich per 30. Juni 2026 auf insgesamt EUR 3,7 Mrd. (31. Dezember 2025: EUR 4,0 Mrd.). Die liquiden Mittel betrugen EUR 346,8 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,4 Mrd. (31. Dezember 2025: EUR 3,7 Mrd.).

Entwicklung des konsolidierten Verschuldungsgrads



Überleitung konsolidierter Verschuldungsgrad per 30. Juni 2026

Posten gemäß Konzernabschluss			
in TEUR		30.06.2026	31.12.2025
A	Finanzverbindlichkeiten	3.271.080,3	3.352.967,2
B	Emittierte Anleihen	453.080,5	597.170,0
C	Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1.382,2	86.604,1
D	Konsolidierte bereinigte Aktiva	9.275.374,4	9.425.361,4
	Aktiva	9.294.204,3	9.444.397,3
	Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert	18.829,9	19.035,8
(A+B+C)/D Konsolidierter Verschuldungsgrad in %		40,2	42,8

Finanzierungskosten

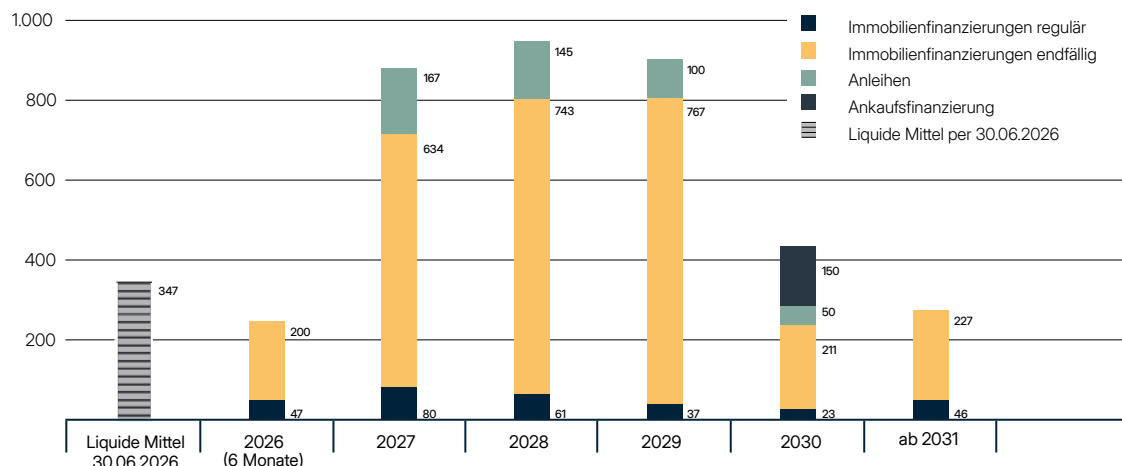
Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate lagen per 30. Juni 2026 bei jährlich 3,48 % (31. Dezember 2025: 3,32 % p. a.).

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe lag bei 2,72 Jahren (2025: 3,00 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil von CPI Europe per 30. Juni 2026 geordnet nach Jahren.

Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten

nach Geschäftsjahren per 30. Juni 2026, 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 2026 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld per 30.06.2026 in TEUR	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihen	453.080,5	2,79
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	3.218.986,5	3,57
CPI Europe	3.672.067,0	3,48

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe per 30. Juni 2026 auf EUR 3.672,1 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 3.983,0 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.

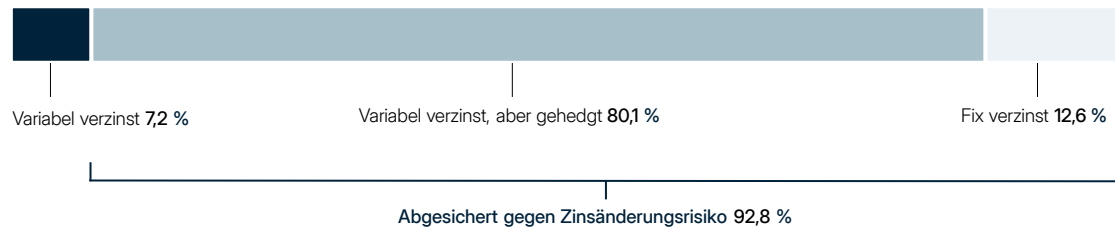
Derivate

Zur Absicherung gegen Zinserhöhungen setzt CPI Europe Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2026 betrug das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 2.958,8 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 3.086,4 Mio.). In Summe waren damit 92,8 % der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert (31. Dezember 2025: 93,2 %), davon 80,1 % mit Zinsderivaten. Weitere 12,6 % 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.

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

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 30. Juni 2026



Anleihen

CPI Europe wies zum 30. Juni 2026 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 462,9 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 612,9 Mio.) aus. Im 1. Halbjahr 2026 entfielen davon EUR 354,7 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 504,7 Mio.) auf die S IMMO.

Details zu den Anleihen der S IMMO sind dem Zwischenbericht zum 30. Juni 2026 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 30.06.2026 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 60,0	40,1
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 45,0	30,8
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	268,3

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

Geschäftsentwicklung

CPI Europe weist für das 1. Halbjahr 2026 eine gute operative Performance auf und bestätigt damit die Wirksamkeit der im Jahr 2025 erfolgten Anpassung der strategischen Portfolioausrichtung. So stiegen die Mieterlöse um 3,8 % auf EUR 291,4 Mio., nach EUR 280,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung ist sowohl auf den Ankauf des tschechischen CPI BYTY Wohnimmobilienportfolios im November 2025 als auch auf einen Anstieg der Like-for-like-Mieterlöse um 2,4 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2025 zurückzuführen. Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich auf EUR 251,2 Mio. (Q1-2 2025: EUR 233,4 Mio.). Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien lag nach den erfolgten Hotelverkäufen bei EUR -0,1 Mio. (Q1-2 2025: EUR 1,5 Mio.).

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Mieterlöse	291.357	280.564
Ergebnis aus Asset Management	251.203	233.406
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-88	1.482
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12.218	-6.208
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.113	-475
Sonstige betriebliche Erträge	4.151	5.398
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.022	-38.535
Operatives Ergebnis	224.349	195.068
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	42.416	129.726
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	422	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	267.187	324.794
Finanzergebnis	-66.952	-79.123
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	200.235	245.671
Konzernergebnis	158.341	211.000

CPI Europe führte im 1. Halbjahr 2026 ihre strategischen Immobilienverkäufe in Form von Asset und Share Deals im Volumen von insgesamt EUR 321,7 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Italien, Österreich und Tschechien. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen verbesserte sich auf EUR 12,2 Mio. (Q1-2 2025: EUR -6,2 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung belief sich im 1. Halbjahr 2026 auf EUR -1,1 Mio. (Q1-2 2025: EUR -0,5 Mio.). Das operative Ergebnis stieg um 15,0 % auf EUR 224,3 Mio., nach EUR 195,1 Mio. in der Vorjahresperiode.

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten spiegelt das volatile Marktumfeld wider und fiel mit EUR 42,4 Mio. deutlich geringer als in der Vorjahresperiode aus (Q1-2 2025: EUR 129,7 Mio.). Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertsteigerungen entsprachen 0,5 % der Buchwerte des Immobilienvermögens per Ende Juni 2026. Maßgeblich hierfür waren positive Bewertungseffekte des CPI BYTY Wohnportfolios in Tschechien von EUR 55,7 Mio. (5,7 % der Buchwerte), die aus der positiven Entwicklung des tschechischen Wohnungsmarkts resultierten. Dem standen Wertminderungen von EUR -9,8 Mio. (-0,3 % der Buchwerte) im Einzelhandelsportfolio insbesondere in Rumänien, Ungarn und Polen, gegenüber. Im Büroportfolio wurden geringfügige negative Effekte mit EUR -4,4 Mio. und positive Effekte in den sonstigen Assetklassen mit EUR 0,9 Mio. erfasst.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) belief sich somit auf EUR 267,2 Mio., nach EUR 324,8 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand reduzierte sich vor allem infolge geringerer Finanzierungsvolumina auf EUR –85,5 Mio. (Q1–2 2025: EUR –95,7 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich rückläufig. Damit belief sich der Finanzertrag im 1. Halbjahr 2026 auf EUR 11,9 Mio. nach EUR 23,1 Mio. in der Vorjahresperiode. Das sonstige Finanzergebnis erhöhte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR 9,6 Mio. (Q1–2 2025: EUR –19,1 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Halbjahr 2026 gestiegen sind.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im 1. Halbjahr 2026 somit um 15,4 % auf EUR –67,0 Mio. (Q1–2 2025: EUR –79,1 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) belief sich auf EUR 200,2 Mio. (Q1–2 2025: EUR 245,7 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR –41,9 Mio. (Q1–2 2025: EUR –34,7 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR –25,8 Mio., auf latente Ertragsteuern weitere EUR –16,1 Mio.

Somit belief sich der Konzerngewinn im 1. Halbjahr 2026 auf EUR 158,3 Mio. Der Rückgang gegenüber dem Vergleichswert der Vorjahresperiode von EUR 211,0 Mio. ist vorwiegend auf ein geringeres Bewertungsergebnis zurückzuführen. Das Ergebnis je Aktie* betrug EUR 1,15 (Q1–2 2025: EUR 1,47).

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1–2 2026	Q1–2 2025
Konzernergebnis	158.341	211.000
Latente Ertragsteuern	16.090	16.036
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	–42.416	–129.726
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	427	–183
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	–9.698	20.046
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–12.218	6.208
Abschreibung und Wertminderungen/-aufholungen von selbst genutzten Immobilien, ausgewiesen im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	230	7.496
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	–422	0
Wechselkursveränderungen	2.367	–11.664
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	588	742
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	4.836	11.340
Einmaleffekte	1.244	535
FFO 1 nach Steuern	119.369	131.830

Der FFO 1 nach Steuern betrug im 1. Halbjahr 2026 EUR 119,4 Mio. (Q1–2 2025: EUR 131,8 Mio.). Dieser Rückgang ist insbesondere auf höhere Steuern sowie auf die Verkäufe der selbst genutzten Hotelimmobilien zurückzuführen.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–2 2026 und Q1–2 2025: 137.974.126

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.06.2026	in %	31.12.2025	in %
Immobilienvermögen	8.334.632		8.302.535	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	79.099		39.199	
Selbst genutzte Immobilien	23.600		23.600	
Immobilienvorräte	16.285		4.520	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹	157.307	92,6	415.352	93,0
Sonstige Vermögenswerte	117.172	1,3	122.451	1,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	0	0,0	16.040	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	223.246	2,4	212.310	2,2
Liquide Mittel	342.865	3,7	308.390	3,3
Aktiva	9.294.206	100,0	9.444.397	100,0
Eigenkapital	4.613.325	49,6	4.450.209	47,1
Finanzverbindlichkeiten	3.724.162	40,1	3.950.137	41,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	241.814	2,6	248.517	2,6
Sonstige Verbindlichkeiten	75.033	0,8	182.110	1,9
Latente Steuerschulden	639.872	6,9	613.424	6,5
Passiva	9.294.206	100,0	9.444.397	100,0

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

Die Bilanzsumme von CPI Europe lag per 30. Juni 2026 bei EUR 9.294,2 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 9.444,4 Mio.). Davon entfielen EUR 8.610,9 Mio. oder 92,6 % auf das gesamte Immobilienportfolio. Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 23,6 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 23,6 Mio.) umfassen ein Hotel in Rumänien, das selbst und in Form eines Managementvertrags betrieben wird.

Aufgrund des Konzerngewinns im 1. Halbjahr 2026 stieg das Eigenkapital Ende Juni 2026 auf EUR 4.613,3 Mio., nachdem es per 31. Dezember 2025 EUR 4.450,2 Mio. betrug. Die Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich primär aufgrund von Rückzahlungen im Zusammenhang mit Verkäufen auf EUR 3.724,2 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 3.950,1 Mio.).

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 Webseite der EPRA (www.epra.com).

EPRA-Nettovermögenswert

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

EPRA-NAV-Kennzahlen

Werte in TEUR	30.06.2026			31.12.2025		
	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	4.622.823	4.622.823	4.622.823	4.450.209	4.450.209	4.450.209
Verwässertes Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen sowie stillen Reserven	4.622.823	4.622.823	4.622.823	4.450.209	4.450.209	4.450.209
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-56.719	-56.719	-	-53.213	-51.780	-
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	12.851	12.851	-	12.172	11.862	-
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	672.888	671.853	-	592.547	523.812	-
Firmenwerte	-17.098	-17.098	-17.098	-17.123	-17.123	-17.123
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-1.732	-	-	-1.913	-
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-	-	18.647	-	-	19.588
Latente Steuern auf die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-	-	-4.289	-	-	-4.505
Grunderwerbsteuer und sonstige Erwerberkosten	236.080	0	0	247.008	0	0
EPRA-NAV-Kennzahlen	5.470.826	5.231.978	4.620.084	5.231.600	4.915.067	4.448.169
Anzahl der Aktien exklusive eigener Aktien in Stück	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126	137.974.126
EPRA-NAV-Kennzahlen je Aktie in EUR	39,65	37,92	33,49	37,92	35,62	32,24

Der EPRA-NTA je Aktie verbesserte sich per 30. Juni 2026 um 6,4 % auf EUR 37,92, nach EUR 35,62 per Ende Dezember 2025, und spiegelt damit den im 1. Halbjahr 2026 erzielten Konzerngewinn wider.

Der IFRS-Buchwert je Aktie erhöhte sich um 3,7 % auf EUR 33,50 (31. Dezember 2025: EUR 32,31).*

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1-2 2026 und Q1-2 2025: 137.974.126

EPRA-Ergebnis je Aktie

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien in 1.000 Stück	137.974	137.974
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exklusive nicht beherrschender Anteile	158.506	203.015
Neubewertung von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen und sonstige Effekte	-41.989	-129.910
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-12.218	6.208
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-422	0
Zeitwertbewertung und sonstige Effekte aus Finanzinstrumenten	-9.274	20.469
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen und Einmaleffekte (z. B. Veräußerungen)	13.607	18.180
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	4.313	-3.132
EPRA-Ergebnis	112.523	114.831
EPRA-Ergebnis je Aktie in EUR	0,82	0,83
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	1.244	535
Fremdwährungsgewinne und -verluste	2.367	-11.664
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-448	1.895
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile für unternehmensspezifische Anpassungen	0	-83
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	115.686	105.515
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen in EUR	0,84	0,76

Das EPRA-Ergebnis je Aktie entwickelte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode mit EUR 0,82 stabil (Q1-2 2025: EUR 0,83). Das EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischer Bereinigung verbesserte sich infolge der positiven operativen Performance um 9,6 % auf EUR 0,84.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Immobilienvermögen	8.574.743	7.620.956
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen		
Abzüglich unbebauter Grundstücke	-100.097	-125.245
Abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen		
Gesamtimmobilienvermögen	8.474.646	7.495.711
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	236.080	168.268
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	8.710.727	7.663.978
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	582.715	561.126
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-27.586	-24.237
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	555.129	536.888
Fiktives Mietende von mietfreien Zeiten oder anderen Mietanreizen	23.486	16.372
„Topped-up“-Nettojahresmiete	578.615	553.260
EPRA Net Initial Yield in %	6,4	7,0
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield in %	6,6	7,2

Der Ankauf des CPI BYTY Wohnportfolios im November 2025 führte zu einem deutlichen Anstieg des Buchwerts des Immobilienvermögens von CPI Europe gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die EPRA-Renditen gingen jedoch zurück, was im Wesentlichen auf den Erwerb des CPI BYTY Portfolios zurückzuführen ist. Dieses weist im Vergleich zum bestehenden Gewerbeimmobilienportfolio ein niedrigeres für Wohnimmobilien typisches Renditeprofil auf. Die EPRA-Nettoanfangsrendite belief sich demzufolge im 1. Halbjahr 2026 auf 6,4 %, während die „Topped-up“-Nettoanfangsrendite bei 6,6 % lag.

EPRA-Kostenquote

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.833	-27.878
Nettobetriebskostenaufwendungen exklusive Nebenkosten, die über die Mieten umgelegt, aber nicht separat abgerechnet werden	-5.326	-8.022
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	-34.159	-35.900
Leerstandsaufwand	-2.366	-3.383
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	-31.793	-32.517
Bruttomietelerlöse inklusive Servicegebühr und Nebenkostenbestandteile	291.357	280.564
Abzüglich Servicegebühren und Nebenkostenbestandteile der Bruttomieteinnahmen	7.318	9.103
Bruttomietelerlöse	284.039	271.461
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) in %	12,0	13,2
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) in %	11,2	12,0

Die Bruttomietelerlöse stiegen im 1. Halbjahr 2026 bei gleichbleibender Kostenentwicklung. Infolgedessen verringerte sich die EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten auf 12,0 % (Q1-2 2025: 13,2 %). Exklusive direkter Leerstandskosten reduzierten sich die Leerstandskosten auf 11,2 %, nach 12,0 % im Vorjahreszeitraum.

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 Ausbaukosten (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 2026	Q1-2 2025
Akquisitionen	11.183	-744
Projektentwicklungen	34.297	10.311
Immobilienvermögen	11.087	11.613
davon kein Zuwachs an vermietbarer Fläche	10.938	11.186
davon Mieteranreize	150	427
EPRA-Investitionsausgaben	56.568	21.181

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

Die EPRA-Investitionsausgaben von CPI Europe stiegen im 1. Halbjahr 2026 aufgrund höherer Investitionen in Projektentwicklungen, insbesondere in Kroatien, von EUR 21,2 Mio. in der Vorjahresperiode auf EUR 56,6 Mio.

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

EPRA-Leerstandsquote

EPRA-Leerstandsquote nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	30.06.2026				31.12.2025
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Österreich	258.151	0,2	3,6	6,0	4,7
Deutschland	87.653	0,3	2,1	14,6	17,3
Polen	379.932	0,3	6,4	4,7	2,6
Tschechien	673.676	0,3	11,3	2,4	2,6
Ungarn	459.680	0,6	6,3	9,6	10,0
Rumänien	489.621	0,7	9,4	7,6	9,8
Slowakei	303.835	0,2	3,2	7,4	4,5
Slowenien	95.334	0,0	1,1	1,0	0,5
Kroatien	150.190	0,0	1,6	1,5	3,0
Serbien	138.122	0,0	1,6	1,6	0,3
Tschechien Wohnen ¹	713.966	0,4	3,9	10,9	9,1
CPI Europe	3.750.161	3,1	50,5	6,2	6,0

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

EPRA-Leerstandsquote nach Nutzungsart

Bestandsimmobilien	30.06.2026				31.12.2025
	Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete Leerstand/ Monat in MEUR	Marktmiete gesamt/Monat in MEUR	EPRA-Leerstandsquote in %	EPRA-Leerstandsquote in %
Büro	1.274.686	2,0	21,9	9,3	8,8
Einzelhandel	1.729.349	0,7	23,9	2,7	3,3
Wohnen ¹	713.966	0,4	3,9	10,9	9,1
Sonstige	32.160	0,0	0,8	3,3	0,4
CPI Europe	3.750.161	3,1	50,5	6,2	6,0

¹ Die Hauptnutzungsart „Wohnen“ spiegelt ausschließlich das Segment Tschechien Wohnen wider.

Die EPRA-Leerstandsquote von CPI Europe belief sich per 30. Juni 2026 auf 6,2 % (31. Dezember 2025: 6,0 %). Dabei erhöhte sich der Leerstand im Bürobereich auf 9,3 %, der Einzelhandelsbereich hingegen entwickelte sich mit 2,7 % gegenläufig. Der Leerstand im Wohnbereich betrug 10,9 %. 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 2026 jedoch als leicht erhöht einzustufen. Diese Einschätzung basiert insbesondere auf den makroökonomischen Rahmenbedingungen und dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld.

Risiken im 1. Halbjahr 2026

Wesentliche markt- und immobilisenspezifische Risiken

Die Volatilität im Hinblick auf die makroökonomischen Rahmenbedingungen hat in den letzten Monaten zugenommen und dürfte auch im 2. Halbjahr 2026 anhalten. Davon betroffen sind neben dem Exportgeschäft die Finanzmärkte sowie das globale Wachstum. Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich aufgrund des Krieges am Persischen Golf nochmals abgeschwächt. Für Europa hat dies primär eine steigende Inflation und eine Beeinträchtigung der Lieferketten zur Folge. Neben diesen direkten Auswirkungen belasten steigende Zinsen das Unternehmen zusätzlich. Die daraus resultierenden Folgeeffekte umfassen eine gedämpfte Nachfrage nach Büroflächen und einen zunehmenden Preiskampf im Einzelhandelssegment. CPI Europe begegnet diesen Trends mit einem Fokus auf qualitativ hochwertige Immobilien und einem hohen Dienstleistungsniveau. Die anhaltend hohe Vermietungsquote unterstreicht den Erfolg der eingeschlagenen Strategie. Dank des hohen Fachmarktanteils ist CPI Europe auch im Einzelhandelssegment ein attraktiver Vermieter.

Die gesamtwirtschaftliche Volatilität schlägt sich auch auf den Immobilienbereich nieder. Nach einer spürbaren Erholung des Transaktionsmarkts in Folge der Leitzinssenkungen besteht nun eine erhöhte Sorge hinsichtlich der zukünftigen Zinsentwicklung und der Entwicklung der Assetklassen. CPI Europe wird ihr aktives Portfoliomanagement in den kommenden Monaten dennoch im Sinne einer Wertsteigerung für das Unternehmen fortsetzen. Positiv entwickelt sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Dabei spielen sowohl der Trend in Richtung Urbanisierung als auch die in vielen Ländern anhaltende Zurückhaltung bei der Neuflächenproduktion eine Rolle. Um diese Marktchance zu nutzen, wird CPI Europe das aktive Management des Segments „Tschechien Wohnen“ verstärken.

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Die Europäische Zentralbank hat im Kampf gegen die steigende Inflation zuletzt im Juni 2026 den Leitzins um 25 Basispunkte angehoben. Aufgrund der hohen Volatilität ist auch in der zweiten Jahreshälfte mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Abgesehen von höheren Finanzierungskosten für das Unternehmen bedeutet dies für die Immobilienbranche, dass Mietrenditen und Marktwerte reagieren werden und die Ertragslage in der Branche negativ beeinflusst wird. CPI Europe ist dank ihres diversifizierten Bestandsportfolios und ihrer ausgewogenen Kapitalstruktur gut für die kommenden Herausforderungen gerüstet.

CPI Europe ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch rechtlichen und steuerlichen Risiken, Organisationsrisiken und sonstigen Risiken ausgesetzt. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 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 2026

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

Konzernzwischen- abschluss

Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	31
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	32
Konzern-Geldflussrechnung	33
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzernanhang	36
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	36
2. Konsolidierungskreis	37
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	41
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	49
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	56
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	60
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	62
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	63
Erklärung des Vorstands	64

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	4.1	8.334.632	8.302.535
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	79.099	39.199
Selbst genutzte Immobilien	4.3	23.600	23.600
Sonstige Sachanlagen		4.998	5.553
Immaterielle Vermögenswerte		18.830	19.036
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		0	16.040
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	47.266	55.627
Steuererstattungsansprüche		2.163	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		73.753	76.000
Latente Steuererstattungsansprüche		4.054	2.035
Langfristiges Vermögen		8.588.395	8.539.630
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	175.980	156.683
Steuererstattungsansprüche		10.584	17.956
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		2.790	1.866
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.5	157.307	415.352
Immobilienvorräte	4.6	16.285	4.520
Liquide Mittel		342.865	308.390
Kurzfristiges Vermögen		705.811	904.767
Aktiva		9.294.206	9.444.397
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.824.807	4.824.807
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-137.923	-143.384
Erwirtschaftete Ergebnisse		-192.582	-352.389
Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		4.622.823	4.457.555
Nicht beherrschende Anteile		-9.498	-7.346
Eigenkapital	4.7	4.613.325	4.450.209
Finanzverbindlichkeiten	4.8	2.934.668	3.514.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	62.203	63.561
Steuerschulden		7	6
Rückstellungen		40.715	37.768
Latente Steuerschulden		639.872	613.424
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		3.677.465	4.229.063
Finanzverbindlichkeiten	4.8	789.494	435.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	179.611	184.956
Steuerschulden		21.706	30.847
Rückstellungen		6.311	9.013
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.5	6.294	104.476
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		1.003.416	765.125
Passiva		9.294.206	9.444.397

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2026	Q1-2 2026	Q2 2025	Q1-2 2025
Mieterlöse	5.1	146.167	291.357	141.557	280.564
Weiterverrechnete Betriebskosten		48.989	95.096	45.827	94.842
Sonstige Umsatzerlöse		952	1.326	492	892
Umsatzerlöse aus Asset Management		196.108	387.779	187.876	376.298
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-14.470	-28.833	-15.889	-27.878
Betriebskostenaufwendungen		-54.659	-107.743	-55.101	-115.014
Ergebnis aus Asset Management		126.979	251.203	116.886	233.406
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.3	0	2.555	20.609	35.199
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.3	-502	-2.643	-18.191	-33.717
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	5.3	-502	-88	2.418	1.482
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.4	-4.972	12.218	-15.586	-6.208
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.5	-910	-1.113	-296	-475
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	2.238	4.151	4.134	5.398
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-20.345	-42.022	-18.222	-38.535
Operatives Ergebnis		102.488	224.349	89.334	195.068
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	5.8	25.909	42.416	144.767	129.726
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	2.3	0	422	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		128.397	267.187	234.101	324.794
Finanzierungsaufwand		-39.702	-85.524	-44.891	-95.675
Finanzierungsertrag		-1.186	11.920	9.635	23.114
Wechselkursveränderungen		6.334	-2.367	5.508	11.664
Sonstiges Finanzergebnis		-13.096	9.607	-20.940	-19.075
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		3	-588	509	849
Finanzergebnis	5.9	-47.647	-66.952	-50.179	-79.123
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		80.750	200.235	183.922	245.671
Laufende Ertragsteuern		-21.247	-25.804	-1.654	-18.635
Latente Ertragsteuern		-6.614	-16.090	-18.782	-16.036
Konzernergebnis		52.889	158.341	163.486	211.000
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		53.288	158.506	150.488	203.015
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-399	-165	12.998	7.985
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,39	1,15	1,09	1,47
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,39	1,15	1,09	1,47

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2026	Q1-2 2026	Q2 2025	Q1-2 2025
Konzernergebnis		52.889	158.341	163.486	211.000
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		13.899	5.213	-3.812	-326
davon Änderungen im Geschäftsjahr		13.900	6.137	2.589	6.075
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-1	-924	-6.401	-6.401
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		13.899	5.213	-3.812	-326
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		0	0	-230	-230
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	-288	-288
davon Ertragsteuern		0	0	58	58
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		122	243	1.112	1.606
davon Änderungen im Geschäftsjahr		145	289	758	1.199
davon Ertragsteuern		-23	-46	354	407
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		0	0	2	2
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	2	2
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		122	243	884	1.378
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		14.021	5.456	-2.928	1.052
Gesamtkonzernergebnis		66.910	163.797	160.558	212.052
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		67.309	163.962	147.560	204.067
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-399	-165	12.998	7.985

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		200.235	245.671
Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert	5.8	-63.799	-136.489
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		-283	615
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten		202	0
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	5.2	269	-319
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.9	589	-849
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	5.9	-9.698	20.046
Zinssaldo	5.9	73.202	71.941
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	2.3	-422	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	9.073	11.798
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-1.256	5.425
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		208.112	217.839
Gezahlte Ertragsteuern		-22.466	-31.657
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		185.646	186.182
Veränderung von Immobilienvorräten		-471	0
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		12.409	-22.053
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-14.526	-15.791
Veränderungen von Rückstellungen		818	561
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		183.876	148.899
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-66.427	-37.925
Auszahlungen für sonstige Erwerbe von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.3	-10.676	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2	80.791	79.996
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-468	-3.996
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.4	163.030	289.463
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		0	9.800
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	1.591
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.752	5.822
Cashflow aus Investitionstätigkeit		168.002	344.751
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		119.577	261.324
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-131.251	-165.105
Rückführung von Anleihen	4.8	-150.000	-140.306
Zinsausgleichszahlungen Derivate		7.852	16.514
Gezahlte Zinsen		-71.588	-80.070
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-101.156	-298.730
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-326.567	-406.373
Währungsdifferenzen		1.545	-2.800
Veränderung der liquiden Mittel		26.856	84.477
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		308.390	527.360
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.5	11.579	4.322
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		319.969	531.682
Endbestand an liquiden Mitteln		346.825	616.159
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	4.5	3.960	13.121
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		342.865	603.038

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	
Stand zum 1. Jänner 2026		138.670	4.824.807	-10.149	-4.158	
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	
Konzernergebnis		0	0	0	0	
Gesamtkonzernergebnis		0	0	0	0	
Ausschüttung/Dividende		0	0	0	0	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	0	0	0	
Umgliederung		0	0	0	0	
Stand zum 30. Juni 2026		138.670	4.824.807	-10.149	-4.158	
Stand zum 1. Jänner 2025		138.670	4.824.905	-10.149	-3.769	
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-230	
Konzernergebnis		0	0	0	0	
Gesamtkonzernergebnis		0	0	0	-230	
Ausschüttung/Dividende		0	0	0	0	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	-98	0	0	
Umgliederung		0	0	0	0	
Stand zum 30. Juni 2025		138.670	4.824.807	-10.149	-3.999	

Kumuliertes übriges Eigenkapital							
	IAS-19- Rücklage	Neubewer- tungsrücklage IAS 16	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-388	2.190	-141.028	-352.389	4.457.555	-7.346	4.450.209
	0	243	5.213	0	5.456	0	5.456
	0	0	0	158.506	158.506	-165	158.341
	0	243	5.213	158.506	163.962	-165	163.797
	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	1.306	1.306	-1.987	-681
	5	0	0	-5	0	0	0
	-383	2.433	-135.815	-192.582	4.622.823	-9.498	4.613.325
	-391	28.097	-136.174	-895.214	3.945.975	5.622	3.951.597
	2	1.606	-326	0	1.052	0	1.052
	0	0	0	203.015	203.015	7.985	211.000
	2	1.606	-326	203.015	204.067	7.985	212.052
	0	0	0	0	0	-13.859	-13.859
	0	0	0	1.378	1.280	1.406	2.686
	0	-2.535	0	2.535	0	0	0
	-389	27.168	-136.500	-688.286	4.151.322	1.154	4.152.476

Konzernanhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss von CPI Europe zum 30. Juni 2026 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2026 bis 30. Juni 2026 (1. Halbjahr 2026) 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 2025 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
Stand zum 1. Jänner 2026	253	1	1	255
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	2	-1	0	1
Gründungen	5	0	0	5
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-5	0	0	-5
Stand zum 30. Juni 2026	255	0	1	256
davon ausländische Unternehmen	188	0	0	188

Es wurden zusätzliche Anteile an der IPD – International Property Development s.r.o. erworben. Die Gesellschaft wird ab dem 1. Quartal 2026 vollkonsolidiert (2025: at Equity).

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 zwei Büroimmobilien in Tschechien sowie ein Nutzungsrecht an einer selbst genutzten Hotelimmobilie in Österreich. Das Nutzungsrecht wurde im Rahmen des Verkaufs der PCC Hotelbetriebs GmbH & Co KG im Geschäftsjahr 2025 angesetzt. Der Verkauf erfolgte in zwei Tranchen. Das erste Closing zum Verkauf der Hotelimmobilie fand am 27. Juni 2025 statt, das zweite Closing zum Verkauf des Hotelbetriebs erfolgte am 6. Februar 2026. Hinsichtlich weiterer Informationen und Angaben zu diesem Verkauf wird auf den Konzernabschluss von CPI Europe zum 31. Dezember 2025 verwiesen.

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	0	44.500
Firmenwerte	0	1.673
Andere Finanzinstrumente	0	66
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32	9.127
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	144.428	217.710
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	33.652	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.334	15.522
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	8.509	4.216
Liquide Mittel	170	246
Finanzverbindlichkeiten	0	-34.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3	-348
Sonstige Verbindlichkeiten	-17	-6.599
Steuerschulden	-6	-91
Latente Steuerschulden	0	-7.599
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-105.222	-138.785
Veräußertes Nettovermögen	95.877	105.504
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	88.020	84.881
Offene Kaufpreisforderungen	1.450	2.424
Offene Kaufpreisverbindlichkeiten	-3.588	0
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-95.877	-105.504
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	923	6.401
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-9.072	-11.798
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	88.020	84.882
Abzüglich Ablösung konzerninterner Finanzierungen	0	-2.177
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-8.679	-4.462
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	79.341	78.243

Im 2. Quartal 2025 wurde die Gesellschaft Polus a.s. mit Sitz in Bratislava verkauft. Bei dem Immobilienportfolio der Gesellschaft handelt es sich um einen Büro- und Retail Komplex bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden und einem VIVO!-Einkaufszentrum mit einem Buchwert von insgesamt EUR 137,3 Mio. Darüber hinaus wurde ein 3.200 m² großes Grundstück der Gesellschaft mit einem Buchwert 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 im Sinne des 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 zuvor nicht gewährleisten können, kommen mehrere Alternativszenarien in Frage. CPI Europe kann in diesem Fall die Anteile der Tranche 1 zurückerwerben und hat zudem das Recht die Gesellschaft oder die Immobilien an einen Dritten zu verkaufen. Darüber hinaus ist es auch möglich, dass sowohl CPI Europe als auch der Käufer weiterhin 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 eines Nicht-Eintritts des Closings der Tranche 2 auf den Konzernabschluss von CPI Europe ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. In diesem Fall wäre jedenfalls eine Neubeurteilung auf Basis der zu diesem Zeitpunkt konkret vorliegenden Fakten und Umstände erforderlich. Es besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft wieder vollkonsolidiert oder als at-equity-bilanziertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden müsste.

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

Werte in TEUR	Q1-2 2025
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	137.300
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.946
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	3.587
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-99.122
Veräußertes Nettovermögen	49.711
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	11.208
Offene Kaufpreisforderungen	1.888
Offene Darlehensforderung	13.874
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-49.711
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	11.899
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-10.842
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	11.208
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-3.587
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	7.621

Die Salden der Gesellschaft wurden unterjährig als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen einen Bankkredit sowie 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 aufgezinst und ist zum 30. Juni 2026 in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in der Bilanz mit einem Buchwert von EUR 2 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 2 Mio.) enthalten (siehe auch Abschnitt 4.4 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, nach einer vorzeitigen Teiltilgung, mit einem Buchwert von EUR 4,6 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 14,6 Mio.)

in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in der Bilanz (siehe auch Abschnitt 4.4 unter der Position „Finanzierungen“) enthalten ist. Diese Forderung wird bis zum Closing der Tranche 2 mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz aufgezinßt.

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.

Die Zeile „Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel“ der Konzern-Geldflussrechnung umfasst neben EUR 79,3 Mio. weitere EUR 1,4 Mio. Dabei handelt es sich um eine erhaltene Zahlung auf eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf eines selbst genutzten Hotels in Ungarn, das 2025 veräußert wurde.

2.3 Erwerb von Tochterunternehmen

Am 26. März 2026 fand das Closing des Erwerbs der restlichen 40 % der Anteile an der IPD – International Property Development s.r.o. statt. Bei der erworbenen Immobilie handelt es sich um eine Büroimmobilie im Segment Slowakei. Die Gesellschaft wurde bis zum Erwerb der restlichen Anteile als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzernabschluss von CPI Europe einbezogen.

Die folgende Tabelle zeigt die übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie den Kaufpreis und den Buchwert der bisher gehaltenen Anteile.

Werte in TEUR	Q1-2 2026
Immobilienvermögen	60.778
Sonstige Sachanlagen	48
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.762
Liquide Mittel	271
Finanzverbindlichkeiten	-29.400
Latente Steuerschulden	-6.068
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-981
Erworbenes Nettovermögen	26.410
In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis	10.946
Buchwert der bisher gehaltenen Anteile	15.439
Offene Kaufpreisverbindlichkeiten	25
Gesamte Gegenleistung	26.410
Abzüglich erworbener Bestand an liquiden Mitteln	-271
Nettoabfluss von liquiden Mitteln aus dem Erwerb	10.675

Am 21. November 2025 erwarb CPI Europe 100 % der Anteile an der Gesellschaft CPI BYTY von der CPI Property Group, wobei der Erwerb aufgrund seiner wirtschaftlichen Substanz als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 bilanziert wurde. Hinsichtlich weiterer Informationen und Angaben zu diesem Erwerb wird auf den Konzernabschluss von CPI Europe zum 31. Dezember 2025 verwiesen. Der finale Kaufpreis stand erst nach Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2025 fest, sodass es im Geschäftsjahr 2026 zu einem zusätzlichen Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis in Höhe von EUR 0,4 Mio. kam.

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im 2. Halbjahr 2025 wurde die Segmentberichterstattung um das Geschäftssegment „Tschechien Wohnen“ erweitert. Diesem Segment wird ausschließlich das im November 2025 neu erworbene Wohnimmobilienportfolio in Tschechien zugeordnet. Für weitere Details siehe 2.3.

3.1 Interne Berichterstattung

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

3.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

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

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

3.3 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

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

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

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

3.4 Regionen als Geschäftssegmente

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

- Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befinden sich Immobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige. Das Bürosegment umfasst beispielsweise den myhive Standort in der Ungargasse, das Büroquartier myhive am Wienerberg mit den bekanntesten Immobilien myhive Vienna Twin Towers und myhive Urban Garden sowie weitere Büro-Standorte des ehemaligen S IMMO-Portfolios (bspw. Ghegastraße 1 und Mariahilfer Straße 103). Das Einzelhandelssegment umfasst insgesamt 16 Objekte, 14 Standorte der Marke STOP SHOP und zwei Immobilien klassifiziert als sonstiger Einzelhandel. Das Segment Sonstige beinhaltet ein kleines unbebautes Grundstück in der Wientalstraße (Wien). Veräußerungen wurden im Laufe des vorherigen Jahres 2025 sowie im 1. Halbjahr 2026 (Meidlinger Hauptstraße 73: Arcade Meidling) getätigt. Weitere Verkäufe werden entsprechend der Portfoliostrategie evaluiert.
- Deutschland: Das Bestandsimmobilienportfolio in Deutschland besteht ausschließlich aus Bürostandorten, welche in Düsseldorf konzentriert sind. Das betrifft die Objekte FLOAT, Largo sowie Alto. Weiters befinden sich innerhalb der Assetklasse Sonstige einige unbebaute Grundstücke, an deren Veräußerung aktiv gearbeitet wird.
- Polen: In Polen liegt der Schwerpunkt des Bestands bei Büroimmobilien. Wesentliche Bürostandorte in der Hauptstadt Warschau sind der Büroturm myhive Warsaw Spire sowie die myhive-Objekte Park Postępu, IO-1 und Nimbus Office. Des Weiteren wird das polnische Portfolio im Einzelhandelssegment um Einkaufszentren der Marke VIVO! in Lublin, Stalowa Wola, Piła und Krosno sowie um Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP ergänzt.
- Tschechien: Ausgehend vom Gesamtwert befindet sich das größte Immobilienportfolio des CPI Europe-Konzerns in Tschechien. Das führende Segment ist der Einzelhandel, darunter Einkaufszentren in den Städten Plzeň, Hradec Králové und Teplice, sowie Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP und weitere Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von der Assetklasse Büro, wo der Fokus auf qualitative Bürostandorte in der Hauptstadt Prag liegt (bspw. Quadrio Offices, myhive-Offices Palmovka, Luxembourg Plaza, Bubenska 1). Des Weiteren wird das Portfolio um eine Immobilie (Courtyard by Marriott Prague City, vermietet an Hotelbetreiber) aus der Assetklasse Sonstige ergänzt. Veräußerungen wurden im Laufe des vorherigen Jahres 2025 sowie im 1. Halbjahr 2026 innerhalb der Assetklasse Büro (Jindřiska 16, Na Příkopě 14, Business Center Palmovka) getätigt. Weitere Verkäufe werden entsprechend der Portfoliostrategie evaluiert.
- Slowakei: In der Slowakei konzentriert sich das Kerngeschäft auf die 26 Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP sowie weiteren Einzelhandelsimmobilien. Die Assetklasse Büro beinhaltet insgesamt vier Immobilien, darunter die Bürogebäude Galvaniho sowie das Objekt Einsteinova Business Center, dessen verbleibenden Anteile im ersten Quartal 2026 erworben wurden. Weiters gibt es noch im Segment Sonstige das Hotel AC Hotel Bratislava Old Town sowie ein unbebautes Grundstück. Veräußerungen wurden gemäß der optimierten Portfoliostrategie im Laufe des vorherigen Jahres 2025 getätigt („Polus“-Objekte).
- Ungarn: Der Fokus des ungarischen Portfolios liegt auf Büroimmobilien. Die wesentlichsten Immobilien im Bürosegment sind die myhive Standorte Átrium Park und Haller Gardens sowie die Objekte Gateway Office Park, BudaPart Gate und Arena Corner. Ein Drittel des Portfoliogesamtwerts entfällt auf die Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP (19 Standorte) sowie zwei unbebauten Grundstücken der Assetklasse Sonstige. Veräußerungen wurden gemäß der optimierten Portfoliostrategie im Laufe des vorherigen Jahres 2025 getätigt (bspw. Hotel Marriott Budapest).
- Rumänien: Das zweitgrößte Immobilienportfolio befindet sich in Rumänien. Der Einzelhandel umfasst neun Immobilien, darunter das Einkaufszentrum Sun Plaza in Bukarest sowie die Einkaufszentren mit der Marke VIVO! in Cluj-Napoca, Constanța, Baia Mare und Pitești. Die Assetklasse Büro enthält Büroobjekte der Marke myhive (Standorte S-Park, Victoria Park, Iride nineteen, Iride twenty und Metrooffice) sowie weitere Gebäude in Bukarest, darunter EXPO Business Park, The Mark, Sun Offices, Campus 6.2/6.3. Ergänzend dazu umfasst die Assetklasse Sonstige das Gebäude Iride Eighteen (Privatklinik) sowie zwei unbebaute Grundstücke. Veräußerungen wurden gemäß der optimierten Portfoliostrategie im Laufe des vorherigen Jahres 2025 getätigt (bspw. Iride Business Park).
- Slowenien: In Slowenien befinden sich ausschließlich Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP verteilt auf 14 Standorten.
- Kroatien: Der Fokus des kroatischen Portfolios liegt auf Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP. Aktuell umfasst es 19 Bestandsimmobilien. Aufgrund der laufenden Entwicklungsprojekte wird dieses Portfolio in den nächsten Jahren um weitere Standorte wachsen.

- Serbien: In Serbien umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP verteilt auf 15 Standorten. Außerdem enthält die Assetklasse zwei unbebaute Grundstücke.
- Italien: Das Immobilienportfolio in Italien bestand aus zwei Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP in Udine und San Fior, die am 13. April 2026 veräußert wurden, womit der vollständige Rückzug aus dem italienischen Retail-Park-Markt vollzogen ist.
- Tschechien Wohnen (Erwerb abgeschlossen am 21. November 2025): Das Portfolio von CPI BYTY besteht aus knapp 12.000 Wohnungen, die sich hauptsächlich in den tschechischen Regionen Ústí nad Labem und Liberec sowie in Trinec und Prag befinden. Zusammen mit dem Immobilienportfolio wurde auch die bestehende Betriebs- und Verwaltungsstruktur erworben.

3.5 Informationen über wichtige Kunden

Im 1. Halbjahr 2026 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 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Büro	15.962	16.267	10.430	10.208	15.600	16.469
Einzelhandel	8.844	9.519	0	506	14.797	14.963
Wohnen	0	0	0	0	0	0
Sonstige	1.039	823	0	373	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	192	229	293	334	2.082	2.094
Mieterlöse	26.037	26.838	10.723	11.421	32.479	33.526
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.861	6.831	2.869	1.925	13.070	13.392
Sonstige Umsatzerlöse	225	42	151	39	147	417
Umsatzerlöse aus Asset Management	33.123	33.711	13.743	13.385	45.696	47.335
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-1.690	-7.469	-1.236	-1.718	-2.345	-2.919
Betriebskostenaufwendungen	-10.670	-9.452	-3.658	-3.357	-14.950	-15.738
Ergebnis aus Asset Management	20.763	16.790	8.849	8.310	28.401	28.678
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	2.555	17.060	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-2.413	-15.989	0	0	0	0
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	142	1.071	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.555	-78	0	5.609	-107	-19
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	0	-121	-18	-15	0	-15
Sonstige betriebliche Erträge	1.452	768	206	371	668	166
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.198	-4.998	-1.070	-4.657	-2.114	-1.638
Operatives Ergebnis	12.604	13.432	7.967	9.618	26.848	27.172
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	-1.606	14.812	117	1.806	-3.315	4.459
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	10.998	28.244	8.084	11.424	23.533	31.631
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	712.212	744.273	429.000	428.900	919.398	938.430
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.499	6.499	0	0	0	0
Firmenwerte	0	0	0	0	32	32
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	38.000	103.267	40.273	41.549	30.578	16.166
Immobilienvorräte	0	0	4.485	4.486	0	0
Segmentvermögen	756.711	854.039	473.758	474.935	950.008	954.628
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Segmentinvestitionen	896	1.082	191	518	3.017	1.116

Werte in TEUR	Tschechien		Slowakei		Ungarn	
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Büro	22.035	22.032	4.214	4.987	25.322	24.365
Einzelhandel	43.647	44.258	13.908	15.390	11.475	10.965
Wohnen	0	0	0	0	0	0
Sonstige	748	1.171	757	723	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	116	0	97	114	307	1.832
Mieterlöse	66.546	67.461	18.976	21.214	37.104	37.162
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.636	19.652	5.867	8.349	15.980	14.842
Sonstige Umsatzerlöse	124	19	-27	0	48	42
Umsatzerlöse aus Asset Management	86.306	87.132	24.816	29.563	53.132	52.046
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-6.210	-3.866	-2.688	-2.356	-1.342	-2.261
Betriebskostenaufwendungen	-17.682	-24.600	-5.860	-7.568	-19.684	-17.726
Ergebnis aus Asset Management	62.414	58.666	16.268	19.639	32.106	32.059
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	18.139
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	-17.721
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	418
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	10.894	2.153	0	-11.123	0	-8
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-222	-162	0	-76	55	-10
Sonstige betriebliche Erträge	100	192	228	448	316	718
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.725	-3.662	-808	-1.972	-2.593	-2.755
Operatives Ergebnis	65.461	57.187	15.688	6.916	29.884	30.422
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	49	15.964	-154	-708	-3.182	-1.842
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	65.510	73.151	15.534	6.208	26.702	28.580
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	2.054.570	2.054.470	516.300	457.770	860.031	879.432
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0	8.100	0
Firmenwerte	1.247	1.247	89	89	2.385	2.384
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	0	137.000	4.171	0	19.000	0
Immobilienvorräte	11.800	25	0	0	0	3
Segmentvermögen	2.067.617	2.192.742	520.560	457.859	889.516	881.819
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Segmentinvestitionen	9.918	8.232	62.912	518	8.960	6.907

Werte in TEUR	Rumänien		Slowenien		Kroatien	
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Büro	16.982	20.363	0	0	0	0
Einzelhandel	28.021	28.252	6.927	6.714	8.796	8.023
Wohnen	0	0	0	0	0	0
Sonstige	1.420	1.876	0	0	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	3.894	4.207	55	45	0	0
Mieterlöse	50.317	54.698	6.982	6.759	8.796	8.023
Weiterverrechnete Betriebskosten	23.362	22.854	1.045	1.243	2.674	2.362
Sonstige Umsatzerlöse	7	0	101	128	432	102
Umsatzerlöse aus Asset Management	73.686	77.552	8.128	8.130	11.902	10.487
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.847	-4.519	-339	-467	-1.357	-932
Betriebskostenaufwendungen	-26.926	-29.201	-1.307	-1.353	-2.708	-2.443
Ergebnis aus Asset Management	42.913	43.832	6.482	6.310	7.837	7.112
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-230	-7	0	0	0	0
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-230	-7	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	45	-2.698	43	-27	0	-16
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-72	-65	0	-13	-641	-64
Sonstige betriebliche Erträge	979	2.674	20	36	133	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.536	-5.019	-153	-142	-736	-583
Operatives Ergebnis	37.099	38.717	6.392	6.164	6.593	6.449
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	-4.897	20.656	-43	20.101	-407	25.593
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	32.202	59.373	6.349	26.265	6.186	32.042
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	1.164.421	1.170.460	185.700	185.600	274.400	274.100
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0	61.500	32.700
Firmenwerte	12.691	12.716	654	654	0	0
Selbst genutzte Immobilien	23.600	23.600	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	12.800	0	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	6	0	0	0	0
Segmentvermögen	1.213.512	1.206.782	186.354	186.254	335.900	306.800
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Segmentinvestitionen	10.089	3.768	98	903	29.364	12.995

Werte in TEUR	Serbien		Italien		Tschechien Wohnen	
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Büro	0	0	0	0	0	0
Einzelhandel	9.661	8.834	1.518	4.381	0	0
Wohnen	0	0	0	0	21.936	0
Sonstige	0	0	0	0	0	0
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	282	247	0	0	0	0
Mieterlöse	9.943	9.081	1.518	4.381	21.936	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.130	2.762	365	630	237	0
Sonstige Umsatzerlöse	114	101	4	2	0	0
Umsatzerlöse aus Asset Management	13.187	11.944	1.887	5.013	22.173	0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-1.473	-974	-235	-397	-6.071	0
Betriebskostenaufwendungen	-3.387	-2.959	-385	-617	-526	0
Ergebnis aus Asset Management	8.327	8.011	1.267	3.999	15.576	0
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0	0	4.898	-1	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-215	66	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	6	6	-45	0	-175	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-526	-447	-219	-256	-2.891	0
Operatives Ergebnis	7.592	7.636	5.901	3.742	12.510	0
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	138	27.537	0	1.348	55.716	0
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	0	0	0	0	422	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	7.730	35.173	5.901	5.090	68.648	0
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	237.000	239.000	0	0	981.600	930.100
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3.000	0	0	0	0	0
Firmenwerte	0	0	0	0	0	0
Selbst genutzte Immobilien	0	0	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	0	0	0	98.800	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0	0	0
Segmentvermögen	240.000	239.000	0	98.800	981.600	930.100
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Segmentinvestitionen	992	944	0	352	2.777	0

Werte in TEUR	Summe		Überleitung auf den Konzernabschluss		CPI Europe	
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Büro	110.545	114.691	0	0	110.545	114.691
Einzelhandel	147.594	151.805	0	0	147.594	151.805
Wohnen	21.936	0	0	0	21.936	0
Sonstige	3.964	4.966	0	0	3.964	4.966
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	7.318	9.102	0	0	7.318	9.102
Mieterlöse	291.357	280.564	0	0	291.357	280.564
Weiterverrechnete Betriebskosten	95.096	94.842	0	0	95.096	94.842
Sonstige Umsatzerlöse	1.326	892	0	0	1.326	892
Umsatzerlöse aus Asset Management	387.779	376.298	0	0	387.779	376.298
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.833	-27.878	0	0	-28.833	-27.878
Betriebskostenaufwendungen	-107.743	-115.014	0	0	-107.743	-115.014
Ergebnis aus Asset Management	251.203	233.406	0	0	251.203	233.406
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	2.555	35.199	0	0	2.555	35.199
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-2.643	-33.717	0	0	-2.643	-33.717
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-88	1.482	0	0	-88	1.482
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12.218	-6.208	0	0	12.218	-6.208
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.113	-475	0	0	-1.113	-475
Sonstige betriebliche Erträge	3.888	5.379	263	19	4.151	5.398
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31.569	-26.129	-10.453	-12.406	-42.022	-38.535
Operatives Ergebnis	234.539	207.455	-10.190	-12.387	224.349	195.068
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	42.416	129.726	0	0	42.416	129.726
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	422	0	0	0	422	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	277.377	337.181	-10.190	-12.387	267.187	324.794
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	8.334.632	8.302.535	0	0	8.334.632	8.302.535
In Bau befindliches Immobilienvermögen	79.099	39.199	0	0	79.099	39.199
Firmenwerte	17.098	17.122	0	0	17.098	17.122
Selbst genutzte Immobilien	23.600	23.600	0	0	23.600	23.600
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und selbst genutzte Immobilien	144.822	393.026	0	0	144.822	393.026
Immobilienvorräte	16.285	4.520	0	0	16.285	4.520
Segmentvermögen	8.615.536	8.780.002	0	0	8.615.536	8.780.002
	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Segmentinvestitionen	129.214	1.012.537	0	0	129.214	1.012.537

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2026 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2026
Stand zum 1. Jänner 2026	8.302.535
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	60.778
Währungsänderungen	3.516
Zugänge	34.139
Abgänge	-7.973
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	42.416
Umbuchungen	-19.223
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	2.400
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-83.956
Stand zum 30. Juni 2026	8.334.632

Der Abschluss der Übernahme der restlichen 40 % der Anteile an der IPD – International Property Development s.r.o. erfolgte am 26. März 2026. Bei dem erworbenen Objekt handelt es sich um ein Bürogebäude in der Slowakei, der Zugang ist unter Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen (siehe 2.3) dargestellt. Die Zugänge betreffen hauptsächlich Investitionen in das BYTY-Wohnportfolio in Tschechien. Darüber hinaus beziehen sich die Zugänge auf Investitionen in Österreich, Tschechien, Ungarn und Rumänien im Einzelhandelsportfolio sowie in Polen, Ungarn und Tschechien im Büroportfolio. Die Abgänge im Immobilienvermögen umfassen neben dem Verkauf eines geringfügigen Teils des BYTY-Wohnportfolios auch einen Verkauf eines kleinen Anteils an einer Einzelhandelsimmobilie in Österreich. Die positiven Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert resultieren maßgeblich aus der Neubewertung des BYTY-Wohnportfolios in Tschechien. Im Gegensatz dazu wurden Wertminderungen im Einzelhandelsportfolio vor allem in den Ländern Rumänien, Ungarn und Polen erfasst. Die Umbuchungen beziehen sich auf Einzelhandelsimmobilien in Serbien und Ungarn, die vom Immobilienvermögen in das im Bau befindliche Immobilienvermögen umgegliedert wurden. Eine Immobilie aus dem tschechischen Portfolio wurde in die Immobilien-vorräte umgegliedert. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen hauptsächlich Büroimmobilien in Rumänien, Österreich und Ungarn sowie Einzelhandelsimmobilien in Polen und Grundstücke in der Slowakei. Die Umgliederung von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte zum Immobilienvermögen erfolgte im Hinblick auf eine Einzelhandelsimmobilie in Polen. Für weitere Informationen verweisen wir auf 4.5.

Im Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 51,8 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 53,0 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 2026
Stand zum 1. Jänner 2026	39.199
Zugänge	34.297
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	-427
Umbuchungen	6.030
Stand zum 30. Juni 2026	79.099

Die Zugänge betreffen vor allem Investitionen im Einzelhandelsportfolio in Kroatien sowie in Ungarn. Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Einzelhandelsimmobilien in Serbien und Ungarn, wobei beide Objekte vom Immobilienvermögen in das im Bau befindliche Immobilienvermögen umgebucht wurden.

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 ein Hotel in Rumänien, welches im Konzernabschluss zum Fair Value angesetzt wird. Das Risiko der Auslastung des Hotels liegt bei CPI Europe. Derartige Hotels fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40, sondern sind als Sachanlagevermögen gemäß IAS 16 zu behandeln. Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach dem Neubewertungsmodell gemäß IAS 16. Sie sind mit ihren Neubewertungsbeträgen angesetzt, die den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Neubewertung abzüglich nachfolgender kumulierter planmäßiger Abschreibungen und nachfolgender kumulierter Wertminderungsaufwendungen entsprechen.

4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	30.06.2026	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2025
Mietforderungen	50.019	50.019	0	0	48.905
Übrige	27.905	27.905	0	0	20.171
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77.924	77.924	0	0	69.076
Liquide Mittel gesperrt	52.487	17.571	28.254	6.662	52.249
Finanzierungen	14.045	6.451	4.644	2.950	17.846
Hausverwaltung	3.878	3.832	46	0	6.227
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	21.599	21.599	0	0	6.582
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	8.266	6.307	1.959	0	9.742
Übrige	39.127	36.376	2.451	300	44.458
Summe sonstige finanzielle Forderungen	139.402	92.136	37.354	9.912	137.104
Finanzamt	5.920	5.920	0	0	6.130
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	5.920	5.920	0	0	6.130
Summe	223.246	175.980	37.354	9.912	212.310

4.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2025 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2026 zwei Einzelhandelsobjekte in Italien, ein Einzelhandelsobjekt in Österreich, drei Bürogebäude in Tschechien im Rahmen eines Asset Deals und zweier Share Deals (siehe 2.2) sowie ein Nutzungsrecht gemäß IFRS 16 für ein Hotel in Österreich und eine entsprechende Leasingverbindlichkeit (siehe 2.2) veräußert. Im Zuge einer Neubewertung der Verkaufsabsichten gelangte das Management zu der Einschätzung, dass die Veräußerung des zum 31. Dezember 2025 als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Einzelhandelsobjekts in Polen innerhalb der nächsten zwölf Monate nicht mehr als hochwahrscheinlich anzusehen ist. Die Voraussetzungen für eine Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“ waren somit nicht länger erfüllt. Entsprechend wurde die Immobilie wieder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet. Für die übrigen Immobilien, die bereits zum 31. Dezember 2025 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert und bis zum 30. Juni 2026 noch nicht veräußert wurden, beurteilt das Management die Veräußerung weiterhin als hochwahrscheinlich und hält unverändert an den Verkaufsplan fest. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden ein Grundstück in der Slowakei, drei Bürogebäude in Österreich, Rumänien und Ungarn, zwei Einzelhandelsobjekte in Polen sowie ein Lagerhaus in Rumänien. Zum 30. Juni 2026 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025
Immobilienvermögen	144.793	355.025
Immobilienvorräte	0	221
Selbst genutzte Immobilien	0	33.652
Sonstige Sachanlagen	29	4.349
Immaterielle Vermögenswerte	30	19
Latente Steuererstattungsansprüche	326	791
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.169	6.243
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	3.473
Liquide Mittel	3.960	11.579
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	157.307	415.352
Finanzverbindlichkeiten	1.382	86.604
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.020	14.136
Rückstellungen	0	974
Latente Steuerschulden	1.892	2.762
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.294	104.476

4.6 Immobilienvorräte

Die von CPI Europe zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu bilanzieren und zu bewerten. Dabei erfolgt die Bewertung grundsätzlich zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert. Herstellungskosten umfassen alle direkt zurechenbaren Kosten, die anfallen, um die Immobilie verkaufsbereit zu machen. Die Nettoveräußerungspreise zur Stichtagsbewertung werden in der Regel auf Basis aktueller Listenpreise abzüglich offener Projektentwicklungs- und pauschaler Vermarktungskosten ermittelt. Sollte der Nettoveräußerungswert unter die Anschaffungs- oder Herstellungskosten fallen, wird eine entsprechende Wertberichtigung vorgenommen.

Im Berichtszeitraum wurde eine zum 31. Dezember 2025 unter dem Immobilienvermögen ausgewiesene Immobilie in Tschechien, mit einem Buchwert in Höhe von EUR 11,5 Mio. in die Immobilienvorräte umgegliedert. Diese Umgliederung basiert auf einer Änderung der Nutzungsabsicht, die betreffende Immobilie künftig mit dem Ziel der Veräußerung zu entwickeln.

4.7 Eigenkapital

Zum 30. Juni 2026 betrug der Bestand an eigenen Aktien 695.585 Stück (31. Dezember 2025: 695.585 Stück). Im Geschäftsjahr 2026 wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert.

Wandelschuldverschreibung und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 5. Mai 2026 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 716.215.185,18, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866.971 auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13.866.971,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung zur Emission von Wandelschuldverschreibungen kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 13.866.971,00 durch Ausgabe von bis zu 13.866.971 neue auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 05. Mai 2026 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 33. ordentlichen Hauptversammlung der CPI Europe AG am 5. Mai 2026 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die in der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien wird im nicht ausgenutzten Umfang aufgehoben und der Vorstand wird gleichzeitig gemäß § 65 Abs 1 Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft sowohl über die Börse oder öffentliches Angebot als auch auf andere Art, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann, zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die wiederholte Ausnutzung der Ermächtigung ist zulässig. Die Ermächtigung ist vom Vorstand in der Weise auszuüben, dass der mit dem von der Gesellschaft aufgrund dieser Ermächtigung oder sonst erworbenen Aktien verbundene Anteil des Grundkapitals zu keinem Zeitpunkt 10 % des Grundkapitals übersteigen darf. Der Gegenwert je Stückaktie darf die Untergrenze von EUR 1,00 nicht unterschreiten. Der höchste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert je Stückaktie darf nicht mehr als 15 % über dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Tages-Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft der vorangegangenen zehn Handelstage an der Wiener Börse vor der Vereinbarung des jeweiligen Erwerbs liegen. Im Fall eines öffentlichen Angebots ist der Stichtag für das Ende des Durchrechnungszeitraums der Tag, an dem die Absicht bekannt gemacht wird, ein öffentliches Angebot zu stellen (§ 5 Abs 2 und 3 ÜbG). Erfolgt im Rahmen von Finanzierungsgeschäften (etwa Pensions- oder Swapgeschäften) oder Wertpapierleihe- oder Wertpapierdarlehensgeschäften eine Veräußerung und ein Rückerwerb von eigenen Aktien durch die Gesellschaft, gilt der Veräußerungspreis zuzüglich einer angemessenen Verzinsung als höchster Gegenwert für den Rückerwerb.

Die in der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 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 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2025 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung eigener Aktien wird im nicht ausgenutzten Umfang 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 5. Mai 2026 ermächtigte den Vorstand gemäß § 169 AktG bis 26. Juni 2031, 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 2026:

Werte in TEUR	30.06.2026	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.069.463	716.701	2.171.373	181.389	3.049.811
davon besichert	3.069.463	716.701	2.171.373	181.389	3.049.811
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	453.081	70.128	382.953	0	597.170
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	201.618	2.665	159.046	39.907	303.156
Summe	3.724.162	789.494	2.713.372	221.296	3.950.137

Die Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen stellen festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten dar. Sie beinhalten eine von der CPI Europe AG begebene Anleihe mit einem ausstehenden Nominal von EUR 108,2 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 108,2 Mio.) sowie sechs (31. Dezember 2025: sieben) Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden, mit einem ausstehenden Nominal von insgesamt EUR 354,7 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 504,7 Mio.). Im 2. Quartal 2026 wurde eine Anleihe der S IMMO AG in Höhe von EUR 150,0 Mio. getilgt. Dadurch reduzierte sich das ausstehende Nominal der restlichen sechs Anleihen von ursprünglich EUR 504,7 Mio. auf EUR 354,7 Mio.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 149,5 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 250,0 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 52,1 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 53,2 Mio.). Bei der Finanzverbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von ursprünglich EUR 300,0 Mio. handelt es sich um ein im 4. Quartal 2025 aufgenommenes langfristiges Darlehen für den Erwerb der CPI BYTY a.s. (siehe 2.3). Das Darlehen ist endfällig und hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2030, wobei vorzeitige Tilgungen möglich sind, und eine variable Verzinsung, die sich aus dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,4 % p. a. ergibt. EUR 50,0 Mio. wurden noch in 2025, weitere EUR 100,5 Mio. wurden im 1. Halbjahr 2026 von CPI Europe vorzeitig getilgt.

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,4 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 32,6 Mio.) und Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 54,0 Mio.) in zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe 4.5).

4.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30.06.2026	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.613	59.366	2.240	7	83.449
Derivative Finanzinstrumente	5.509	172	5.009	328	11.948
Hausverwaltung	474	474	0	0	3.816
Kautionen und erhaltene Garantien	57.360	9.136	45.268	2.956	56.516
Ausbau und Renovierungen	52	52	0	0	52
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.587	1.680	1.907	0	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	5.557	5.496	61	0	4.713
Übrige	18.347	15.338	2.669	340	14.277
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	90.886	32.348	54.914	3.624	91.322
Finanzamt	14.770	14.770	0	0	9.660
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	73.600	72.182	38	1.380	62.902
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	945	945	0	0	473
Sonstige vertragliche Verbindlichkeiten	0	0	0	0	711
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	89.315	87.897	38	1.380	73.746
Summe	241.814	179.611	57.192	5.011	248.517

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Büro	110.545	114.691
Einzelhandel	147.594	151.805
Wohnen	21.936	0
Sonstige	3.964	4.966
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	7.318	9.102
Summe	291.357	280.564

Der Anstieg der Mieterlöse ist insbesondere auf den Erwerb des BYTY-Wohnimmobilienportfolios im 4. Quartal 2025 zurückzuführen.

5.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Provisionsaufwendungen	-1.254	-1.936
Instandhaltungsaufwendungen	-11.527	-9.504
Hauseigentümergebetriebskosten	-9.525	-7.152
Immobilienmarketing	-1.444	-948
Personalaufwand aus Asset Management	-295	-2.980
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-3.161	-3.573
Ausbaukosten	-953	-89
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-269	-1.109
Sonstiger Aufwand	-405	-587
Summe	-28.833	-27.878

5.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien für das 1. Halbjahr stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	2.555	35.199
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-2.643	-33.717
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-88	1.482

Der Rückgang der Erlöse und der Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien ist auf Verkäufe einer Hotelimmobilie in Budapest im 3. Quartal 2025 sowie auf den Verkauf des Nutzungsrechts an einer selbst genutzten Hotelimmobilie in Österreich im 1. Quartal 2026 (siehe 2.2) zurückzuführen.

5.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Büro	10.369	121.429
Einzelhandel	160.900	28.742
Wohnen	6.706	0
Sonstige	-2	139.281
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	177.973	289.452
Abzüglich Buchwertabgänge	-177.973	-289.452
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.2)	-9.072	-11.798
Verkaufsprovisionen	-123	-493
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-240	-300
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-87	-109
Sonstige Aufwendungen	-73	-91
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-523	-993
Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	21.813	6.583
Summe	12.218	-6.208

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere den Verkauf von drei Einzelhandelsimmobilien in Italien und Österreich sowie einer Büroimmobilie in Tschechien. Darüber hinaus wurde ein geringfügiger Teil des BYTY-Wohnportfolios und ein kleiner Teil einer Einzelhandelsimmobilie in Österreich verkauft.

Die Zeile „Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen“ in der Konzern-Geldflussrechnung weist einen Betrag von EUR 163,0 Mio. aus. Die Abweichung zu den erfassten Erlösen aus Immobilienverkäufen resultiert aus einer zum Stichtag noch ausstehenden Kaufpreisforderung in Höhe von EUR 20,0 Mio. aus einem Verkauf in Italien sowie aus einer erhaltenen Zahlung in Höhe von EUR 5,0 Mio. auf eine Kaufpreisforderung aus dem bereits im Jahr 2025 erfolgten Verkauf eines Grundstücks in Kroatien.

5.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	346	-15
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	-202	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-830	-643
Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-427	183
Summe	-1.113	-475

5.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Weiterverrechnungen	94	49
Versicherungsvergütungen	144	276
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	351	536
Erträge aus Ponälen	803	19
Übrige	2.759	4.518
Summe	4.151	5.398

5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Verwaltungsaufwendungen	-15.011	-8.355
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-4.990	-6.338
Pönalen und Versicherungsaufwand	-452	-531
Steuern und Gebühren	-1.089	-939
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat	-302	-319
Werbung	-1.509	-714
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.568	-1.440
Gutachten	-154	-73
Personalaufwand	-9.915	-9.935
Sonstige Abschreibungen	-1.040	-3.078
Übrige	-5.992	-6.813
Summe	-42.022	-38.535

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 2026 ausschließlich Effekte aus der Immobilienbewertung.

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

Werte in TEUR	Q1-2 2026		Q1-2 2025	
	Aufwertung	Abwertung	Aufwertung	Abwertung
Immobilienvermögen	71.733	-29.317	184.219	-54.493
In Bau befindliches Immobilienvermögen	168	-595	252	-69
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	21.976	-164	9.683	-3.100
Summe	93.876	-30.075	194.154	-57.662

5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-79.978	-92.501
Zinsaufwendungen für derivative Finanzinstrumente	-3.696	-1.466
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-1.119	-1.092
Sonstiger Finanzierungsaufwand	-731	-616
Summe Finanzierungsaufwand	-85.524	-95.675
Zinserträge für finanzielle Forderungen AC	2.310	5.258
Zinserträge für derivative Finanzinstrumente	9.610	17.856
Summe Finanzierungsertrag	11.920	23.114
Wechselkursveränderungen	-2.367	11.664
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-423	-423
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	9.698	-20.046
Ausschüttungen	281	1.395
Forderungszu- und -abschreibungen	51	-1
Sonstiges Finanzergebnis	9.607	-19.075
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-588	849
Summe	-66.952	-79.123

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).

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.

	Buchwert finanzielle Vermögens- werte	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
Werte in TEUR	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77.924	0	77.924	69.076	77.924	69.076
Finanzierungsforderungen	14.045	0	14.045	17.846	14.045	17.846
Sonstige Forderungen	125.357	5.920	131.277	125.388	131.277	125.388
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	217.326	5.920	223.246	212.310	223.246	212.310
Derivate	62.229	0	62.229	63.727	62.229	63.727
Wertpapiere und Beteiligungen	14.314	0	14.314	14.139	14.314	14.139
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	76.543	0	76.543	77.866	76.543	77.866
Liquide Mittel	342.865	0	342.865	308.390	342.865	308.390
Summe Aktiva	636.734	5.920	642.654	598.566	642.654	598.566

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

	Buchwert finanzielle Verbindlich- keiten	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
Werte in TEUR	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Anleihen	453.081	0	453.081	597.170	450.262	598.335
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.069.463	0	3.069.463	3.049.811	3.052.334	3.031.270
Übrige Finanzverbindlichkeiten	201.618	0	201.618	303.156	202.919	301.472
Finanzverbindlichkeiten	3.724.162	0	3.724.162	3.950.137	3.705.515	3.931.077
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.613	0	61.613	83.449	61.613	83.449
Derivate	5.509	0	5.509	11.948	5.509	11.948
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	85.377	89.315	174.692	153.120	174.692	153.120
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	152.499	89.315	241.814	248.517	241.814	248.517
Summe Passiva	3.876.661	89.315	3.965.976	4.198.654	3.947.329	4.179.594

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. Für diese Zwecke wurde eine Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

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

				30.06.2026
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Beteiligungen	0	0	5.642	5.642
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Derivative Finanzinstrumente	0	62.229	0	62.229
Wertpapiere und Beteiligungen	8.672	0	0	8.672
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente	0	5.509	0	5.509

				31.12.2025
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Beteiligungen	0	0	5.622	5.622
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Derivative Finanzinstrumente	0	63.727	0	63.727
Wertpapiere und Beteiligungen	8.517	0	0	8.517
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente	0	11.948	0	11.948

CPI Europe berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Credit Value Adjustments (CVA) und Debt Value Adjustments (DVA) werden seit dem 3. Quartal 2025 wegen Unwesentlichkeit nicht mehr berücksichtigt. Insgesamt sind die Derivate somit der Stufe 2 in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden. Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss auf CPI Europe verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der CPI Europe AG und der CPI Property Group sowie deren nahe Familienangehörige. Als nahestehendes Unternehmen wird auch die CPI Property Group als Mehrheitseigentümer verstanden. Die CPI Property Group erstellt einen Konzernabschluss für den größten Kreis an Unternehmen. Zum 30. Juni 2026 stand die CPI Property Group gemäß den IFRS unter der Kontrolle der Vitek Trusts, deren Begünstigter Herr Radovan Vitek ist.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

Folgende Transaktionen wurden im 1. Halbjahr 2026 mit der CPI Property Group getätigt:

Werte in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Beziehungen mit der CPI Property Group		
Forderungen	1.357	1.952
Verbindlichkeiten	158.753	265.330
Werte in TEUR	Q1-2 2026	Q1-2 2025
Beziehungen mit der CPI Property Group		
Sonstige Erträge	2.956	896
Sonstige Aufwendungen	-20.099	-26.902
Zinsaufwendungen	-4.702	-9.216

Die CPI Europe AG hat mit der CPI Property Group S.A. einen Rahmenvertrag („Framework Service Agreement“) abgeschlossen, der die Erbringung von Asset-Management-Leistungen sowie administrativen Leistungen (Accounting, Tax, Controlling, HR, Legal, Financial, IT) durch die lokalen Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A. an die lokalen Immobiliengesellschaften der CPI Europe AG in einigen CEE Ländern vorsieht. Die Details der Leistungserbringung sowie die Höhe der Service Fees wurden in Durchführungsverträgen zwischen den lokalen CPI-Managementgesellschaften sowie den lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der CPI Europe AG in Tschechien, Polen, Rumänien, der Slowakei, Ungarn, Serbien, Kroatien und Italien geregelt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2025 Immobilientransaktionen mit der CPI Property Group abgeschlossen. Die Angaben zu diesen Transaktionen sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der CPI Property Group enthalten ein langfristiges Darlehen in Höhe von EUR 149,5 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 250,0 Mio.), das im 4. Quartal 2025 für den Erwerb der CPI BYTY a.s. aufgenommen wurde. Die Erläuterungen dazu sind in Kapitel 4.8 zu finden.

Zusätzlich verfügt CPI Europe zum 30. Juni 2026 über eine revolvingende Kreditlinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von EUR 400,0 Mio., die von der CPI Property Group gewährt wurde.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

CPI Europe und CPI Property Group prüfen die Möglichkeit einer Zusammenlegung ihrer Einzelhandelsimmobilien. Die CPI Europe AG hat am 31. Juli 2026 beschlossen, der Einladung der Mehrheitsaktionärin CPI Property Group S.A. nachzukommen und die Möglichkeit einer Zusammenlegung der Einzelhandelsimmobilien der CIPIG mit den von CPI Europe kontrollierten Einzelhandelsimmobilien – einschließlich der über die S IMMO AG gehaltenen – zu prüfen.

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 von CPI Europe zum 30. Juni 2026 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 2026

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec



Zdeněk Havelka

Finanzkalender

27. November 2026¹

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2026

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

Fotos: CPI Europe/APA-Fotoservice/PAP-Wojciech Pacewicz (Cover)

Konzept und Gestaltung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg und Wien

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>