

1.–3. Quartal 2025

Konzernzwischenmitteilung

CPI
Europe



IMMOFINANZ wird

CPI Europe



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

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

Inhalt

Kennzahlen	4
------------------	---

Konzernzwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung	6
Finanzierung	9
Portfoliobericht	10

Konzernbilanz	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	17
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	18
Konzern-Geldflussrechnung	19
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	20
Ergänzende Informationen	22

Finanzkalender	33
Impressum	33

Kennzahlen

Ergebnis

		Q1–3 2025	Q1–3 2024	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	412,6	435,6	–5,3
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	344,1	368,9	–6,7
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	4,9	5,4	–10,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	–13,5	2,5	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	–1,3	–1,0	–25,4
Operatives Ergebnis	in MEUR	282,8	322,3	–12,2
Neubewertungen	in MEUR	118,5	–75,6	n. a.
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	in MEUR	396,2	244,7	61,9
Finanzergebnis	in MEUR	–93,6	–153,9	39,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	in MEUR	302,6	90,8	≥ +100,0%
Konzernergebnis	in MEUR	236,9	50,9	≥ +100,0%
FFO 1 nach Steuern	in MEUR	186,1	230,9	–19,4

Vermögen

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	8.758,7	9.145,3	–4,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	47,8	43,2	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.119,7	3.755,6	–16,9
Liquide Mittel ¹	in MEUR	654,7	531,7	23,1
Loan to Value (netto)	in %	41,0	46,4	n. a.
Gearing	in %	75,8	96,5	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	3,3	3,2	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,0	3,5	–14,3

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Immobilienvermögen

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		365	417	–12,5
Vermietbare Fläche	in m²	3.113.322	3.409.320	–8,7
Vermietungsgrad	in %	93,9	93,2	n. a.
Bruttorendite ¹	in %	7,0	7,4	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	7.714,6	7.983,6	–3,4
Unbelastetes Gesamtvermögen	in MEUR	1.857,3	2.344,7	–20,8

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

EPRA

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	4.784,0	4.510,6	6,1
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	34,67	32,69	6,1
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	4.564,4	4.243,4	7,6
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	33,08	30,75	7,6
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	4.191,9	3.960,9	5,8
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	30,38	28,71	5,8
EPRA-Leerstandsquote ¹	in %	6,6	6,3	n. a.
EPRA-Loan-to-Value	in %	41,4	49,5	n. a.
		Q1–3 2025	Q1–3 2024	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	164,5	149,4	10,1
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,19	1,08	10,1
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	143,5	157,6	–9,0
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,04	1,14	–9,0
EPRA Net Initial Yield	in %	6,9	7,0	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	7,1	7,2	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	14,4	12,8	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	13,1	11,6	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	42,3	513,4	–91,8

¹ Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios.

Aktienkennzahlen

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	30,39	28,60	6,3
Ultimokurs der Aktie	in EUR	18,58	14,92	24,5
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	43,8	51,5	n. a.
Gesamtanzahl der Aktien		138.669.711	138.669.711	0,0
davon Anzahl eigene Aktien		695.585	695.585	0,0
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.576,5	2.069,0	24,5
		Q1–3 2025	Q1–3 2024	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	1,73	0,38	≥ +100,0%
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	1,73	0,38	≥ +100,0%

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2025 und Q1–3 2024: 137.974.126

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

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

CPI Europe setzte ihre solide Entwicklung in den ersten drei Quartalen 2025 fort und erwirtschaftete einen Konzerngewinn von EUR 236,9 Mio. (Q1–3 2024: EUR 50,9 Mio.). Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 412,6 Mio. Dies liegt zwar unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode von EUR 435,6 Mio., ist allerdings vorwiegend auf Immobilienverkäufe zurückzuführen. Die Optimierung des Portfolios durch gezielte Verkäufe ist ein wesentlicher Bestandteil der fokussierten Portfoliostrategie von CPI Europe. Bereinigt um Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zeigten die Like-for-like-Mieterlöse in den ersten drei Quartalen 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine positive Entwicklung mit einem Plus von 1,9%. Das Ergebnis aus Asset Management reduzierte sich auf EUR 344,1 Mio. (Q1–3 2024: EUR 368,9 Mio.) und das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien lag bei EUR 4,9 Mio. (Q1–3 2024: EUR 5,4 Mio.).

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Mieterlöse	412.600	435.591
Ergebnis aus Asset Management	344.099	368.870
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.854	5.391
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–13.548	2.454
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	–1.302	–1.038
Sonstige betriebliche Erträge	6.879	5.655
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–58.151	–59.046
Operatives Ergebnis	282.831	322.286
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	113.356	–77.610
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	396.187	244.676
Finanzergebnis	–93.598	–153.905
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	302.589	90.771
Konzernergebnis	236.858	50.863

CPI Europe führte in den ersten drei Quartalen 2025 ihre strategischen Immobilienverkäufe in Form von Asset und Share Deals im Volumen von insgesamt EUR 690,6 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Österreich, Deutschland, der Slowakei, Rumänien, Tschechien, Ungarn und Polen. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen reduzierte sich auf EUR –13,5 Mio. (Q1–3 2024: EUR 2,5 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei EUR 6,9 Mio. (Q1–3 2024: EUR 5,7 Mio.) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf EUR –58,2 Mio. (Q1–3 2024: EUR –59,0 Mio.). Das operative Ergebnis reduzierte sich auf EUR 282,8 Mio. nach EUR 322,3 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres.

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Die gesamten Neubewertungen (Bestandsimmobilien, Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) drehten ins Plus und beliefen sich auf insgesamt EUR 118,5 Mio. nach EUR –75,6 Mio. in der Vorjahresperiode. Auf das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten entfielen davon EUR 113,4 Mio. (Q1–3 2024: EUR –77,6 Mio.). Es bestätigt damit den bereits 2024 eingesetzten positiven Trend in der Immobilienbewertung. Die im Berichtszeitraum gebuchten Wertsteigerungen entsprachen 1,5% der Buchwerte des Immobilienvermögens per Ende September 2025. Dabei wurden die Einzelhandelsimmobilien um EUR 121,5 Mio. (3,3% der Buchwerte) aufgewertet. Gegenläufig wirkten sich einige negative Effekte im Büroportfolio mit EUR –6,1 Mio. aus.

Infolge des positiven Bewertungsergebnisses verbesserte sich das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) signifikant auf EUR 396,2 Mio. nach EUR 244,7 Mio. in der Vorjahresperiode.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand reduzierte sich vor allem infolge geringerer Finanzierungsvolumina und niedrigerer Euribor-Sätze auf EUR –137,5 Mio. (Q1–3 2024: EUR –164,0 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich aufgrund gesunkener Euribor-Sätze rückläufig. Damit reduzierte sich der Finanzierungsertrag in den ersten drei Quartalen 2025 auf EUR 29,5 Mio. nach EUR 71,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das sonstige Finanzergebnis belief sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR –13,0 Mio. (Q1–3 2024: EUR –51,3 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum in den ersten drei Quartalen 2025 rückläufig gewesen waren.

Das Finanzergebnis lag somit bei EUR –93,6 Mio. nach EUR –153,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2024.

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) stieg auf EUR 302,6 Mio. (Q1–3 2024: EUR 90,8 Mio.). Die Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR –65,7 Mio. (Q1–3 2024: EUR –39,9 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR –24,7 Mio., auf latente Ertragsteuern weitere EUR –41,1 Mio.

Somit lag der Konzerngewinn bei EUR 236,9 Mio. nach EUR 50,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 1,73 (Q1–3 2024: EUR 0,38).

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Konzernergebnis	236.858	50.863
Latente Ertragsteuern	41.067	1.808
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	–113.356	77.610
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	213	162
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	14.050	50.380
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	13.548	–2.454
Abschreibung und Wertminderungen/-aufholungen von selbst genutzten Immobilien, im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen	8.281	7.690
Wechselkursveränderungen	–26.112	11.462
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	229	6.346
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	11.340	27.043
FFO 1 nach Steuern	186.118	230.910

Der FFO 1 nach Steuern betrug in den ersten drei Quartalen 2025 EUR 186,1 Mio. nach EUR 230,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang ist vor allem auf Immobilienverkäufe und damit einhergehend geringere Mieterlöse sowie auf höhere Finanzierungskosten zurückzuführen.

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2025 und Q1–3 2024: 137.974.126

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.09.2025	in %	31.12.2024	in %
Immobilienvermögen	7.487.636	89,0	7.678.645	90,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	43.700		38.280	
Selbst genutzte Immobilien	23.900		236.971	
Immobilienvorräte	4.503		4.880	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ¹	231.936		275.190	
Sonstige Vermögenswerte	119.973	1,4	164.323	1,8
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	16.625	0,2	16.651	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	183.153	2,1	203.009	2,2
Liquide Mittel	647.246	7,4	527.360	5,8
Aktiva	8.758.672	100,0	9.145.309	100,0
Eigenkapital	4.184.946	47,8	3.951.597	43,2
Finanzverbindlichkeiten	3.795.379	43,3	4.330.991	47,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	218.934	2,5	322.404	3,5
Sonstige Verbindlichkeiten	123.275	1,4	121.056	1,3
Latente Steuerschulden	436.138	5,0	419.261	4,6
Passiva	8.758.672	100,0	9.145.309	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. September 2025 bei EUR 8,8 Mrd. Davon entfielen EUR 7,8 Mrd. oder 89,0% auf das gesamte Immobilienportfolio. Der Rückgang im Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2024 ist vor allem auf strategiekonforme Verkäufe zurückzuführen.

Der Buchwert der selbst genutzten Immobilien reduzierte sich aufgrund von Verkäufen auf EUR 23,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 237,0 Mio.) und umfassen Hotels. Diese Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben.

Finanzierung

CPI Europe wies zum 30. September 2025 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 47,8% (31. Dezember 2024: 43,2%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 41,0% (31. Dezember 2024: 46,4%) auf. Ihre Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 30. September 2025 auf insgesamt EUR 3,8 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 4,3 Mrd.). Die liquiden Mittel betrugen EUR 654,7 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,2 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 3,8 Mrd.).

Berechnung Netto-LTV

Werte in TEUR

Finanzverbindlichkeiten	3.795.378,3
Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten ¹	25.218,0
– Liquide Mittel	647.245,3
Buchwerte der Immobilien	7.738.397,3
Netto-LTV in %	41,0

¹ Zur Veräußerung gehaltene Finanzverbindlichkeiten abzüglich zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate lagen per 30. September 2025 bei jährlich 3,27% (31. Dezember 2024: 3,24% p.a.). Die Finanzverbindlichkeiten sind zur Gänze gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert (31. Dezember 2024: 89,5%).

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

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

Gewichteter Durchschnittzinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld per 30.09.2025 in TEUR	Gesamtdurchschnittzinssatz inkl. Kosten für Derivate in % ¹
Unternehmensanleihen	594.768,5	2,57
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten ²	3.179.627,1	3,40
CPI Europe	3.774.395,6	3,27

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Inklusive IFRS 5; exklusive Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe per 30. September 2025 auf EUR 3.774,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 4.287,3 Mio.). Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. CPI Europe setzt auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

Anleihen

CPI Europe wies zum 30. September 2025 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 612,9 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 758,4 Mio.) aus. In den ersten drei Quartalen 2025 entfielen davon EUR 504,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 520,6 Mio.) auf die S IMMO.

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

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

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 30.09.2025 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 60,0	39,3
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) ¹	Max. 45,0	31,4
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	218,4

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

Portfoliobericht

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

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

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

Immobilienportfolio

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

Zum 30. September 2025 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 365 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 7.714,6 Mio. (31. Dezember 2024: 417 Objekte bzw. EUR 7.983,6 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.543,5 Mio. bzw. 97,8% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien* mit einer vermietbaren Fläche von 3,1 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften (31. Dezember 2024: EUR 7.797,6 Mio. Buchwert mit 3,4 Mio. m² vermietbarer Fläche). Den Projektentwicklungen* sind EUR 43,7 Mio. bzw. 0,6% des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio. Buchwert). Ein Buchwert in Höhe von EUR 127,4 Mio. bzw. 1,7% entfiel auf Pipelineprojekte* (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. Buchwert), die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzte Hotelimmobilie der S IMMO 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.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	30	806,8	7,9	9,2	823,9	10,7
Deutschland	45	468,3	0,0	53,8	522,1	6,8
Polen	27	952,3	0,0	0,0	952,3	12,3
Tschechien	94	2.124,2	0,0	0,1	2.124,3	27,5
Ungarn	41	884,7	0,0	15,5	900,2	11,7
Rumänien	28	1.139,3	0,0	22,3	1.161,6	15,1
Slowakei	38	447,7	0,0	4,0	451,7	5,9
Slowenien	14	171,9	0,0	0,0	171,9	2,2
Kroatien	29	228,0	35,8	18,2	282,0	3,7
Serbien	17	221,0	0,0	4,3	225,3	2,9
Italien	2	99,3	0,0	0,0	99,3	1,3
CPI Europe	365	7.543,5	43,7	127,4	7.714,6	100,0
Anteil in %		97,8	0,6	1,7	100,0	

¹ Inklusive Immobilienvorräte

Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR ¹	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	81	3.728,7	7,9	30,1	3.766,7	48,8
Einzelhandel	232	3.736,9	35,8	14,9	3.787,6	49,1
Sonstige	52	77,9	0,0	82,4	160,3	2,1
CPI Europe	365	7.543,5	43,7	127,4	7.714,6	100,0

¹ Inklusive Immobilienvorräte

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

Strategische Devestitionen und Akquisitionen

Im Februar 2025 vereinbarte CPI Europe den Verkauf eines Immobilienportfolios bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVOI-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. Tranche 1 sieht die Gründung eines Joint Ventures zwischen CPI Europe und WOOD & Company vor, während Tranche 2 den vollständigen Verkauf des Portfolios umfasst (siehe auch verkürzter Konzernzwischenabschluss, Kapitel 2.2). Der Abschluss von Tranche 1 erfolgte am 29. April 2025. Weitere Verkäufe betrafen unter anderem die Büroimmobilien IP TWO am Lerchenfelder Gürtel und Franz-Jonas-Platz in Wien sowie das Hotel Ramada und den Bürokomplex myhive Pankrac House in Prag.

Zudem wurde am 22. Mai 2025 der beabsichtigte Verkauf der Hotelimmobilie Vienna Marriott unterzeichnet. Der Transaktionswert beläuft sich auf mehr als EUR 100 Mio. Das Closing findet in mehreren Tranchen statt: Das Closing der ersten Tranche für den Verkauf der Immobilie erfolgte im 2. Quartal 2025, das Closing für den Hotelbetrieb soll im Jänner 2026 stattfinden. Am 25. Juni folgte der Verkauf des Budapest Marriott Hotels an ein Konsortium aus ungarischen Investoren. Die Veräußerung fand im Rahmen einer offenen, internationalen Ausschreibung statt, aus der die BDPST Group und der Diorit Private Equity Fund unter der Leitung von Gránit Asset Management als Bestbieter hervorgingen. Der Transaktionswert belief sich auf mehr als EUR 115 Mio. Das Closing dafür erfolgte am 23. September 2025. In Bukarest schloss CPI Europe zudem den Teilverkauf des IRIDE Business Parks sowie zweier angrenzender Grundstücke an die ALFA Group ab. Der Gesamtwert der Transaktion belief sich auf mehr als EUR 50 Mio.

Insgesamt schloss CPI Europe in den ersten drei Quartalen 2025 Verkäufe mit einem Gesamtwert von EUR 690,6 Mio. in Form von Asset und Share Deals ab.

Weiters unterzeichnete CPI Europe am 29. August 2025 eine Absichtserklärung mit der Czech Property Investments, a.s., einer Tochtergesellschaft der CIPiPG, über den Erwerb eines Wohnimmobilien-Portfolios in Tschechien. Das als CPI BYTY bekannte Portfolio besteht aus knapp 12.000 Wohnungen, die sich hauptsächlich in den Regionen Ústí nad Labem und Liberec sowie in Třinec und Prag befinden. Zusammen mit dem Immobilienportfolio wird auch die bestehende Betriebs- und Verwaltungsstruktur erworben. Die im Jahr 2024 erzielten Bruttomieteinnahmen lagen bei umgerechnet EUR 38 Mio. Unabhängige Gutachter bewerteten das CPI BYTY Portfolio zum 30. Juni 2025 mit EUR 892 Millionen. Einschließlich der Rückzahlung von Verbindlichkeiten, der Anpassungen für langfristige Ertragsteuern und anderer Faktoren beläuft sich der von CPI Europe gezahlte Gesamtkaufpreis auf rund EUR 605 Millionen. Das Closing der Akquisition erfolgte nach dem Berichtszeitraum am 21. November. Etwa die Hälfte des Kaufpreises wurde von CPI Europe sofort in bar bezahlt, der Rest wird durch ein mehrjähriges Gesellschafterdarlehen der Verkäuferin finanziert.

Bestandsimmobilien

Das Bestandsportfolio von CPI Europe umfasste zum 30. September 2025 299 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.543,5 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2024: 345 Immobilien bzw. EUR 7.797,6 Mio. Buchwert). Davon entfielen 49,4% des Buchwerts auf Büros, 49,5% auf den Einzelhandelsbereich und 1,0% auf die Assetklasse Sonstige. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Tschechien (EUR 2.124,2 Mio.), Rumänien (EUR 1.139,3 Mio.) und Polen (EUR 952,3 Mio.).

Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug Ende September insgesamt 3,1 Mio. m² und wies eine Bruttorendite von 7,0% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaukosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 93,9% (31. Dezember 2024: 93,2%). Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) von CPI Europe lag bei 3,8 Jahren.

* 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.

Like-for-like-Mieterlöse mit Plus von 1,3% im 3. Quartal

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse im 3. Quartal 2025 erneut um 1,3% bzw. EUR 1,6 Mio. auf EUR 130,0 Mio. nach EUR 128,4 Mio. in der Vorjahresperiode. Dabei zeigten vor allem Österreich und Serbien eine positive Entwicklung, was im Wesentlichen auf einen deutlich gestiegenen Vermietungsgrad einer österreichischen Büroimmobilie sowie höhere Umsatzmieten im Einzelhandel in Serbien zurückzuführen ist. Rumänien verzeichnete aufgrund einer umfassenden Modernisierung einer Einzelhandelsimmobilie eine rückläufige Entwicklung.

Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²
Österreich	27	806,8	10,7	273.108	255.870
Deutschland	10	468,3	6,2	89.599	73.737
Polen	27	952,3	12,6	379.770	364.951
Tschechien	93	2.124,2	28,2	696.751	675.387
Ungarn	36	884,7	11,7	475.857	426.688
Rumänien	21	1.139,3	15,1	492.296	438.649
Slowakei	37	447,7	5,9	278.429	266.066
Slowenien	14	171,9	2,3	95.174	94.750
Kroatien	17	228,0	3,0	134.415	132.046
Serbien	15	221,0	2,9	138.108	136.642
Italien	2	99,3	1,3	59.815	59.043
CPI Europe	299	7.543,5	100,0	3.113.322	2.923.828

Bestandsimmobilien	Vermietungsgrad in %	Mieterlöse Q3 2025 in MEUR	Bruttorendite in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %
Österreich	93,7	12,7	6,3	2,9
Deutschland	82,3	5,0	4,3	3,3
Polen	96,1	16,4	6,9	3,7
Tschechien	96,9	32,1	6,0	3,4
Ungarn	89,7	18,4	8,3	2,7
Rumänien	89,1	22,6	7,9	2,0
Slowakei	95,6	8,6	7,7	4,0
Slowenien	99,6	3,8	8,9	4,2
Kroatien	98,2	3,9	6,9	4,8
Serbien	98,9	5,3	9,6	5,8
Italien	98,7	2,2	9,0	4,7
CPI Europe	93,9	131,1	7,0	3,4
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte		0,1		3,8
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen		0,8		n. a.
Konzernfinanzierungen		n. a.		2,5
CPI Europe		132,0		3,3

Bestandsimmobilien – Büro

Der Buchwert der 75 Bürobstandsimmobilien von CPI Europe belief sich zum 30. September 2025 auf EUR 3.728,7 Mio. (31. Dezember 2024: 86 Büroimmobilien bzw. EUR 3.929,2 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad des Büroportfolios betrug 89,6% (31. Dezember 2024: 88,5%).

Bestandsimmobilien– Einzelhandel

Der Buchwert der 214 Bestandsimmobilien von CPI Europe im Einzelhandelsbereich belief sich per 30. September 2025 auf EUR 3.736,9 Mio. (31. Dezember 2024: 216 Einzelhandelsimmobilien bzw. EUR 3.662,5 Mio. Buchwert). Der Vermietungsgrad lag bei hohen 97,0% (31. Dezember 2024: 97,2%).

Projektentwicklungen

Per 30. September 2025 wiesen die Projektentwicklungen von CPI Europe einen Buchwert von EUR 43,7 Mio. auf (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio.). Dies entspricht 0,6% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2024: 0,5%). Davon entfielen EUR 31,3 Mio. auf aktive Projektentwicklungen (31. Dezember 2024: EUR 15,6 Mio.). Weitere EUR 12,4 Mio. sind Projekte in Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können. Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte nach Fertigstellung belief sich auf EUR 88,5 Mio. und ist dem Kernmarkt Kroatien zuzuordnen.

Projektentwicklungen

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % ¹
Kroatien	6	31,3	100,0	49,5	57.088	88,5	7,3	9,0
Aktive Projekte	6	31,3	100,0	49,5	57.088	88,5	7,3	9,0
Projekte in Vorbereitung		12,4						
CPI Europe		43,7						

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

Aktuelle Schwerpunkte im Bereich Projektentwicklung

Kroatien

In Kroatien entstehen aktuell sechs neue Retail Parks der Marke STOP SHOP in den Städten Bjelovar (10.700 m²), Ivanec (7.700 m²), Knin (8.400 m²), Nova Gradiška (8.100 m²), Samobor (14.300 m²) und Sinj (7.500 m²). Die STOP SHOP Standorte Ivanec und Nova Gradiška wurden am 11. September und am 2. Oktober 2025 eröffnet. Die Eröffnung der Standorte Bjelovar, Knin, Samobor und Sinj sind für 2026 geplant.

Pipelineprojekte

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 30. September 2025 wiesen sie einen Buchwert von EUR 127,4 Mio. bzw. 1,7% des Gesamtimmobilienportfolios von CPI Europe auf (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9%). Die Pipelineprojekte der Gruppe lagen mit einem Volumen von EUR 53,8 Mio. bzw. EUR 22,3 Mio. überwiegend in Deutschland und Rumänien. CPI Europe plant, den Umfang der Pipelineprojekte auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.09.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	3.1	7.487.636	7.678.645
In Bau befindliches Immobilienvermögen		43.700	38.280
Selbst genutzte Immobilien		23.900	236.971
Sonstige Sachanlagen		6.125	10.699
Immaterielle Vermögenswerte		19.121	21.009
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		16.625	16.651
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		53.595	33.177
Steuererstattungsansprüche		817	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		76.063	96.058
Latente Steuererstattungsansprüche		1.476	11.941
Langfristiges Vermögen		7.729.058	8.143.436
Sonstige Forderungen		129.558	169.832
Steuererstattungsansprüche		14.253	22.208
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		2.118	2.403
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.3	231.936	275.190
Immobilienvorräte		4.503	4.880
Liquide Mittel		647.246	527.360
Kurzfristiges Vermögen		1.029.614	1.001.873
Aktiva		8.758.672	9.145.309
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.824.807	4.824.905
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-132.343	-112.237
Erwirtschaftete Ergebnisse		-627.433	-895.214
Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		4.193.552	3.945.975
Nicht beherrschende Anteile		-8.606	5.622
Eigenkapital		4.184.946	3.951.597
Finanzverbindlichkeiten	3.4	3.351.270	4.064.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		69.124	71.972
Steuerschulden		8	5
Rückstellungen		36.384	34.932
Latente Steuerschulden		436.138	419.261
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		3.892.924	4.590.933
Finanzverbindlichkeiten	3.4	444.109	266.228
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		149.810	250.432
Steuerschulden		27.045	50.964
Rückstellungen		9.305	8.357
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.3	50.533	26.798
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		680.802	602.779
Passiva		8.758.672	9.145.309

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2025	Q1–3 2025	Q3 2024	Q1–3 2024
Mieterlöse	4.1	132.036	412.600	143.045	435.591
Weiterverrechnete Betriebskosten		47.081	141.923	49.235	148.023
Sonstige Umsatzerlöse		531	1.423	313	1.556
Umsatzerlöse aus Asset Management		179.648	555.946	192.593	585.170
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	–13.324	–41.202	–15.660	–43.327
Betriebskostenaufwendungen		–55.631	–170.645	–57.869	–172.973
Ergebnis aus Asset Management		110.693	344.099	119.064	368.870
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	16.483	51.682	19.488	53.295
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	–13.111	–46.828	–17.526	–47.904
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	3.372	4.854	1.962	5.391
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.4	–7.340	–13.548	–3.028	2.454
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.5	–827	–1.302	–787	–1.038
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	1.481	6.879	1.061	5.655
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	–19.616	–58.151	–17.894	–59.046
Operatives Ergebnis		87.763	282.831	100.378	322.286
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten		–16.370	113.356	4.871	–77.610
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		71.393	396.187	105.249	244.676
Finanzierungsaufwand		–41.867	–137.542	–52.460	–163.985
Finanzierungsertrag		6.397	29.511	23.041	71.447
Wechselkursveränderungen		14.448	26.112	–3.455	–11.462
Sonstiges Finanzergebnis		6.034	–13.041	–80.020	–51.329
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		513	1.362	703	1.424
Finanzergebnis	4.8	–14.475	–93.598	–112.191	–153.905
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		56.918	302.589	–6.942	90.771
Laufende Ertragsteuern		–6.029	–24.664	–5.762	–38.100
Latente Ertragsteuern		–25.031	–41.067	20.579	–1.808
Konzernergebnis		25.858	236.858	7.875	50.863
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		35.408	238.423	7.506	52.656
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		–9.550	–1.565	369	–1.793
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,26	1,73	0,05	0,38
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,26	1,73	0,05	0,38

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2025	Q1–3 2025	Q3 2024	Q1–3 2024
Konzernergebnis		25.858	236.858	7.875	50.863
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		6.226	5.900	1.332	–10.235
davon Änderungen im Geschäftsjahr		5.886	11.961	–3.219	–11.316
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		340	–6.061	4.551	1.081
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		6.226	5.900	1.332	–10.235
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		0	–230	–46	–926
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	–288	–54	–1.159
davon Ertragsteuern		0	58	8	233
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		121	1.727	2.960	7.302
davon Änderungen im Geschäftsjahr		145	1.344	3.500	8.496
davon Ertragsteuern		–24	383	–540	–1.194
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		–2	0	0	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		–2	0	0	0
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		119	1.497	2.914	6.376
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		6.345	7.397	4.246	–3.859
Gesamtkonzernergebnis		32.203	244.255	12.121	47.004
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		41.753	245.820	11.193	48.847
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		–9.550	–1.565	928	–1.843

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		302.589	90.771
Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert		-118.463	75.640
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		621	0
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		-36	495
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-1.361	-1.423
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		14.050	50.503
Zinssaldo		91.495	99.030
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	17.184	-5.723
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		8.097	-24.674
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		314.176	284.619
Gezahlte Ertragsteuern		-41.506	-17.121
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		272.670	267.498
Veränderung von Immobilienvorräten		0	3
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-6.290	-99.710
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-26.919	-42.487
Veränderungen von Rückstellungen		905	35.941
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		240.366	161.245
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-65.379	-72.868
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel	2.3	-3.120	-412.154
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2	162.766	308.435
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-4.242	-2.708
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		321.430	226.641
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		9.800	0
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		1.591	7.770
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		8.238	13.153
Cashflow aus Investitionstätigkeit		431.084	68.269
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		263.381	350.637
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-187.270	-542.045
Rückführung von Anleihen	3.4	-140.306	0
Derivate		18.954	63.752
Gezahlte Zinsen		-116.757	-154.973
Ausschüttung/Dividende		-13.816	-23.441
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-371.831	-10.528
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-547.645	-316.598
Währungsdifferenzen		-787	3.874
Veränderung der liquiden Mittel		123.018	-83.210
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		527.360	697.119
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		4.322	0
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		531.682	697.119
Endbestand an liquiden Mitteln		654.700	613.909
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.3	7.454	495
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		647.246	613.414

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage	
Stand zum 31. Dezember 2024		138.670	4.824.905	-10.149	-3.769	
Sonstiges Ergebnis					-230	
Konzernergebnis						
Gesamtkonzernergebnis					-230	
Ausschüttung/Dividende						
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern			-98			
Umgliederung						
Stand zum 30. September 2025		138.670	4.824.807	-10.149	-3.999	
Stand zum 31. Dezember 2023		138.670	4.825.650	-10.149	-2.431	
Sonstiges Ergebnis					-484	
Konzernergebnis						
Gesamtkonzernergebnis					-484	
Ausschüttung/Dividende						
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					324	
Stand zum 30. September 2024		138.670	4.825.650	-10.149	-2.591	

Kumuliertes übriges Eigenkapital							
	IAS-19- Rücklage	Neubewertungs- rücklage IAS 16	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-391	28.097	-136.174	-895.214	3.945.975	5.622	3.951.597
		1.727	5.900		7.397		7.397
				238.423	238.423	-1.565	236.858
		1.727	5.900	238.423	245.820	-1.565	244.255
					0	-13.839	-13.839
				1.855	1.757	1.176	2.933
		-27.503		27.503	0		0
	-391	2.321	-130.274	-627.433	4.193.552	-8.606	4.184.946
	-388	5.932	-130.897	-1.156.590	3.669.798	893.287	4.563.084
		3.651	-6.976		-3.809	-50	-3.859
				52.656	52.656	-1.793	50.863
		3.651	-6.976	52.656	48.847	-1.843	47.004
					0	-23.441	-23.441
	-4	7.771	3.321	78.258	89.670	-709.309	-619.639
	-392	17.354	-134.552	-1.025.676	3.808.314	158.694	3.967.008

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung von CPI Europe zum 30. September 2025 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2025 bis 30. September 2025 (Q1-3 2025) aufgestellt und stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss von CPI Europe zum 31. Dezember 2024 verwiesen. Dieser bildet die Basis für die vorliegende Konzernzwischenmitteilung von CPI Europe. Ausgenommen davon ist die Berechnung der laufenden Steuerpositionen für die Zwischenabschlussperiode, für die der geschätzte tatsächliche Durchschnittssteuersatz des Konzerns Anwendung findet.

Die Konzernzwischenmitteilung 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 31. Dezember 2024	275	1	7	283
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	1	0	0	1
Gründungen	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-6	0	-1	-7
Verschmelzungen	-16	0	0	-16
Liquidationen	-1	0	0	-1
Stand zum 30. September 2025	254	1	6	261
davon ausländische Unternehmen	185	1	0	186

2.2 Veräußerung von Tochtergesellschaften

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die wesentlichen Bilanzpositionen sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierung zusammengefasst dargestellt. Die Verkäufe betreffen im Wesentlichen eine Büro- sowie eine Hotelimmobilie in Tschechien, eine Büroimmobilie und ein Einzelhandelsobjekt in der Slowakei (siehe auch unten), ein Wohnobjekt in Deutschland sowie ein selbst genutztes Hotel in Ungarn.

Werte in TEUR	Q1–3 2025
Immobilienvermögen (siehe 3.1)	44.500
Firmenwerte	1.673
Andere Finanzinstrumente	66
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.384
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	217.710
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	115.856
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	18.803
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	11.622
Liquide Mittel	246
Finanzverbindlichkeiten	-28.279
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-348
Sonstige Verbindlichkeiten	-6.599
Steuerschulden	-91
Latente Steuerschulden	-7.599
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-161.318
Veräußertes Nettovermögen	207.626
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	168.167
Offene Kaufpreisforderungen	2.089
Offene Darlehensforderung	13.874
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-207.626
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	6.312
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-17.183
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	168.167
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-11.868
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	156.299

In der Konzern-Geldflussrechnung sind in der Zeile „Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel“ zusätzlich zu den in der Tabelle gezeigten EUR 156,3 Mio. noch weitere EUR 6,7 Mio. enthalten. Sie betreffen die erhaltene Anzahlung aus einem Share Deal in Deutschland.

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 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 hielt 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 aus 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 nach wie vor die Anteilsmehrheit und damit auch die Stimmrechtsmehrheit an der Gesellschaft hält, liegt aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Käufer aus Sicht von CPI Europe ab dem Closing der Tranche 1 keine Kontrolle gemäß IFRS 10 mehr vor. 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 vorher nicht gewährleisten können, kommen mehrere Alternativszenarien in Frage: CPI Europe kann in diesem Fall die Anteile der Tranche 1 zurückerwerben und hat zudem das Recht, die Gesellschaft oder die Immobilien an einen Dritten zu verkaufen. Darüber hinaus ist es auch möglich, dass 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 des Nicht-Eintritts des Closings der Tranche 2 auf den Konzernabschluss von CPI Europe ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. In diesem Fall ist aber jedenfalls eine Neubeurteilung auf Basis der zu diesem Zeitpunkt konkret vorliegenden Fakten und Umstände erforderlich. Es besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft dann wieder vollkonsolidiert oder als at equity bilanziertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden muss.

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

Werte in TEUR	Q1–3 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	1.937
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	–10.793
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 latente Steuerschulden.

Da nach dem Closing der Tranche 1 weder gemeinschaftliche Führung noch maßgeblicher Einfluss vorliegen, wurde der Kaufpreis, der auf die Anteile der Tranche 2 entfällt als Abgrenzung für eine Kaufpreisforderung bilanziert. Diese Kaufpreisabgrenzung wird über die Laufzeit mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz aufgezinnt und war zum 30. September in der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ in der Bilanz mit einem Buchwert von EUR 2,0 Mio. (inklusive Zinsen) enthalten.

Zudem verfügte die Gesellschaft über eine konzerninterne Finanzierung, die im Rahmen des Closings der Tranche 1 etwa zur Hälfte vom Käufer abgegolten wurde. Die zweite Hälfte ist zum Closing der Tranche 2 fällig. Es besteht daher nach dem Closing der Tranche 1 im Konzern eine Darlehensforderung gegenüber der Gesellschaft, die zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 14,5 Mio. (inklusive Zinsen) in der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ in der Bilanz enthalten ist. Diese Forderung wird bis zum Closing der Tranche 2 mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz aufgezinest.

In der obigen Tabelle ist die Abgrenzung für die Kaufpreisforderung mit einem Wert von EUR 1,9 Mio. und die Darlehensforderung mit einem Wert von EUR 13,9 Mio. (jeweils exklusive 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.

2.3 Erwerb von Tochterunternehmen

Im 3. Quartal wurde die Gesellschaft Niksen Investment d.o.o. Beograd-Novi Beograd mit Sitz in Belgrad im Rahmen eines Share Deals erworben. Der Erwerb wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 bilanziert, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Die folgende Tabelle zeigt die übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie den in liquiden Mitteln bezahlten Kaufpreis und die im Zuge der Abwicklung des Ankaufs abgelösten Verbindlichkeiten.

Werte in TEUR	Q1–3 2025
Immobilienvermögen	7.722
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	405
Liquide Mittel	212
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	–127
Erworbenes Nettovermögen	8.212
In liquiden Mitteln bezahlter Kaufpreis	–3.332
Abgelöste Verbindlichkeiten	–4.880
Gesamte Gegenleistung	–8.212
Abzüglich liquider Mittel	212
Nettoabfluss an liquiden Mitteln	–8.000

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2025
Stand zum 31. Dezember 2024	7.678.645
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	–44.500
Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	7.722
Währungsänderungen	37.855
Zugänge	42.660
Abgänge	–83.674
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	113.887
Umbuchungen	20.007
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–284.966
Stand zum 30. September 2025	7.487.636

Die Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betreffen eine Büroimmobilie in Prag, die Zugänge hauptsächlich Investitionen in Kroatien, Serbien, Ungarn, Tschechien und Slowenien im Einzelhandelsportfolio sowie in Polen, Deutschland und Tschechien im Büroportfolio. Die Zugänge infolge des Erwerbs von Tochterunternehmen betreffen eine Einzelhandelsimmobilie in Serbien. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf eines Einzelhandelsobjekts in Polen und einer Büroimmobilie in Österreich. Die Neubewertungen resultieren im Wesentlichen aus positiven Effekten aus dem serbischen, kroatischen, rumänischen und slowenischen Portfolio, vor allem aus Einzelhandelsimmobilien, sowie einige geringfügige negative Effekte aus Büroimmobilien in der Slowakei, Rumänien und Polen. Die Umbuchungen beziehen sich auf Einzelhandelsimmobilien in Kroatien. Drei Objekte wurden dabei vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen umgegliedert, während ein weiteres Objekt aus dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen übertragen wurde. Darüber hinaus wurde eine Büroimmobilie in Österreich vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen umgegliedert. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezogen sich im Wesentlichen auf Grundstücke, zwei Büro- sowie zwei Einzelhandelsimmobilien in Rumänien, der Slowakei und Kroatien, eine Einzelhandelsimmobilie in Österreich und Büroimmobilien aus dem ungarischen und tschechischen Portfolio.

3.2 Selbst genutzte Immobilien

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

Am 22. Mai 2025 wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebserrichtungs GmbH & Co KG – der Betreibergesellschaft des Hotels in Österreich – unterzeichnet. Das Closing erfolgt in mehreren Tranchen. Im Rahmen von Tranche 1 wurde am 27. Juni 2025 die Hotelimmobilie der Gesellschaft zu einem Veräußerungspreis von EUR 91,3 Mio. verkauft. Der Verkaufspreis entsprach dem gemäß IAS 16 zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Buchwert zum Abgangszeitpunkt. Die im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungsrücklage gemäß IAS 16 in Höhe von EUR 2,5 Mio. wurde im Zuge der Veräußerung in die erwirtschafteten Ergebnisse umgegliedert (siehe Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung). Zur Sicherstellung des laufenden Hotelbetriebs wurde mit dem neuen Eigentümer gleichzeitig ein Mietvertrag über die Hotelimmobilie abgeschlossen. Die Transaktion wurde gemäß IFRS 16 als Sale-and-Leaseback

eingestuft. Beim Erstansatz wurde ein Nutzungsrecht in Höhe von EUR 32,6 Mio. aktiviert. Das zweite Closing, betreffend den operativen Hotelbetrieb ist für das 1. Quartal 2026 geplant. Daher wurde das Nutzungsrecht gemäß IFRS 5 in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die bereits zum 31. Dezember 2024 erfassten Nutzungsrechte in Höhe von EUR 1,1 Mio. wurden zum Stichtag ebenfalls in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgegliedert (siehe 3.3). Im 3. Quartal wurde das selbst genutzte und seit 30. Juni 2025 als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Hotel in Ungarn mit einem Immobilienwert von EUR 115,9 Mio. im Zuge eines Share Deals verkauft (siehe 2.2).

3.3 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2024 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in den ersten drei Quartalen 2025 mehrere Wohnimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio, drei Bürogebäude in Österreich, Ungarn und Rumänien, zwei Grundstücke in Rumänien sowie ein Hotel in Tschechien für von insgesamt EUR 199,2 Mio. veräußert. Für die zum 31. Dezember 2024 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zum 30. September 2025 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden zwei Grundstücke in Rumänien und Kroatien, drei Bürogebäude in Ungarn und Tschechien sowie ein Einzelhandelsobjekt in Österreich. Darüber hinaus wurden im 2. Quartal ein Nutzungsrecht gemäß IFRS 16 für ein Hotel in Österreich und eine entsprechende Leasingverbindlichkeit in Höhe von EUR 33,8 Mio. als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Ebenfalls im 2. Quartal wurden ein selbst genutztes Hotel in Ungarn und damit im Zusammenhang stehende Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 22,0 Mio. als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Das selbst genutzte Hotel in Ungarn sowie die Bankverbindlichkeiten wurde im Rahmen eines Share Deals im 3. Quartal verkauft. Zudem wurden ein Grundstück, zwei Bürogebäude und ein Einzelhandelsobjekt in der Slowakei sowie ein weiteres Grundstück in Rumänien umgegliedert und bereits im 2. Quartal im Rahmen zweier Share Deals veräußert (siehe 2.2). In dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind keine IFRS-16-Nutzungsrechte enthalten. Diese sind unter den zur Veräußerung gehaltenen sonstigen Sachanlagen ausgewiesen.

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

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.09.2025	Buchwert zum 31.12.2024
Immobilienvermögen	178.658	261.836
Immobilienvorräte	127	0
Sonstige Sachanlagen	37.731	0
Immaterielle Vermögenswerte	8	0
Latente Steuererstattungsansprüche	5.453	33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.216	149
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.289	8.850
Liquide Mittel	7.454	4.322
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	231.936	275.190
Finanzverbindlichkeiten	32.672	14.401
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.591	2.185
Rückstellungen	1.001	0
Latente Steuerschulden	1.269	10.212
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	50.533	26.798

3.4 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	30.09.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.146.956	283.455	2.665.830	197.671	3.174.455
davon besichert	3.146.956	283.455	2.665.830	197.671	3.174.455
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	594.768	157.897	436.871	0	730.760
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	53.655	2.757	8.441	42.457	425.776
Summe	3.795.379	444.109	3.111.142	240.128	4.330.991

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

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 2,0 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 53,7 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 58,1 Mio.). Bis zum 31. Dezember 2024 beinhalteten die sonstigen Finanzverbindlichkeiten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 365,6 Mio. Diese Verbindlichkeit wurde 2025 vollständig getilgt.

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Büro	169.381	173.889
Einzelhandel	223.400	229.997
Sonstige	7.312	17.485
davon Hotel	5.759	6.912
davon Wohnimmobilien	541	9.308
davon andere	1.012	1.265
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	12.508	14.220
Summe	412.600	435.591

Der Rückgang der Mieterlöse ist insbesondere auf Verkäufe von Büro- und Wohnimmobilien in Rumänien, Polen und der Slowakei sowie auf Wohnimmobilien in Deutschland zurückzuführen.

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Provisionsaufwendungen	–2.538	–1.765
Instandhaltungsaufwendungen	–15.105	–15.180
Hauseigentümerbetriebskosten	–11.379	–10.915
Immobilienmarketing	–1.528	–1.815
Personalaufwand aus Asset Management	–3.843	–5.296
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	–4.790	–4.028
Ausbaukosten	–29	–2.047
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	–933	–985
Sonstiger Aufwand	–1.057	–1.296
Summe	–41.202	–43.327

4.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien für die ersten drei Quartale stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	51.682	53.295
Personalaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	–17.662	–17.152
Instandhaltungsaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	–3.024	–3.277
Verwaltungsgebühren aus selbst genutzten Hotelimmobilien	–2.512	–4.326
Wareneinsatz aus selbst genutzten Hotelimmobilien	–5.192	–4.560
Sonstige Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	–10.157	–10.899
Abschreibung von selbst genutzten Hotelimmobilien	–8.281	–9.515
Wertminderung/Wertaufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien	0	1.825
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	–46.828	–47.904
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.854	5.391

4.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Büro	135.564	174.119
Einzelhandel	28.743	17.000
Sonstige	157.078	27.993
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	321.385	219.112
Abzüglich Buchwertabgänge	–321.385	–219.112
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung	–17.183	6.396
Verkaufsprovisionen	–740	–362
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	–460	–456
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	–166	–844
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	–1.624
Sonstige Aufwendungen	–325	–2.852
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	–1.691	–6.138
Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.326	2.196
Summe	–13.548	2.454

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Grundstücke und Büroimmobilien in Rumänien, Polen und der Slowakei, Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien in Österreich und Ungarn sowie Wohnimmobilien in Deutschland. Bezüglich des Ergebnisses aus der Endkonsolidierung siehe 2.2.

4.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	–15	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	–1.074	–876
Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	–213	–162
Summe	–1.302	–1.038

4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Weiterverrechnungen	245	946
Versicherungsvergütungen	1.353	2.153
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	758	456
Übrige	4.523	2.100
Summe	6.879	5.655

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Verwaltungsaufwendungen	-14.026	-8.889
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-10.366	-9.280
Pönalen und Versicherungsaufwand	-750	-403
Steuern und Gebühren	-1.509	-2.035
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat	-452	-493
Werbung	-1.117	-1.594
EDV- und Kommunikationsaufwand	-2.081	-2.607
Gutachten	-679	-674
Personalaufwand	-14.184	-20.353
Sonstige Abschreibungen	-4.405	-3.668
Übrige	-8.582	-9.050
Summe	-58.151	-59.046

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1–3 2025	Q1–3 2024
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-134.419	-163.999
Für derivative Finanzinstrumente	-3.123	14
Summe Finanzierungsaufwand	-137.542	-163.985
Für finanzielle Forderungen AC	7.638	10.014
Für derivative Finanzinstrumente	21.873	61.433
Summe Finanzierungsertrag	29.511	71.447
Wechselkursveränderungen	26.112	-11.462
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-370	-2.229
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-14.050	-50.380
Ausschüttungen	1.395	1.318
Forderungszu- und -abschreibungen	-16	-37
Negativzinsen auf liquide Mittel	0	-1
Sonstiges Finanzergebnis	-13.041	-51.329
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.362	1.424
Summe	-93.598	-153.905

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).

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 21. November 2025 schloss die CPI Europe AG den im August 2025 angekündigten Ankauf eines Wohnimmobilienportfolios in Tschechien ab. Das als CPI BYTY bekannte Portfolio besteht aus knapp 12.000 Wohnungen, die sich hauptsächlich in den Regionen Ústí nad Labem und Liberec sowie in Třinec und Prag befinden. Zusammen mit dem Immobilienportfolio wurde auch die bestehende Betriebs- und Verwaltungsstruktur erworben. Die im Jahr 2024 erzielten Bruttomieteinnahmen lagen bei umgerechnet EUR 38 Mio. Das Portfolio wurde zum 30. Juni 2025 mit EUR 892 Mio. bewertet. Der Gesamtkaufpreis belief sich unter Berücksichtigung der Rückzahlung von Verbindlichkeiten sowie Anpassungen für langfristige Ertragsteuern und anderer Faktoren auf rund EUR 605 Mio.

Darüber hinaus wurde im November 2025 die ungarische Immobilie Thirteen Xenter mit einem Immobilienwert zum 30. September 2025 von EUR 8,5 Mio. verkauft.

Finanzkalender 2026

27. März 2026 ¹	Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2025
25. April 2026	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 33. ordentlichen Hauptversammlung
5. Mai 2026	33. ordentliche Hauptversammlung
8. Mai 2026	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
11. Mai 2026	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
12. Mai 2026	Erwarteter Dividendenzahltag
28. Mai 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2026
28. August 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2026
27. November 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2026

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

Fotos: CPI Europe AG

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud,
inhouse produziert mit firesys (Seiten 4–32)

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>