Konzernzwischenmitteilung

1.–3. Quartal 2026

CPI Europe



Kennzahlen

Ergebnis

		Q1–3 2026	Q1–3 2025	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	437,4	412,6	6,0
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	372,6	344,1	8,3
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	–0,2	4,9	n. a.
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	9,6	–13,5	n. a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	–0,3	–1,3	75,0
Operatives Ergebnis	in MEUR	327,7	282,8	15,8
Neubewertungen	in MEUR	107,8	118,5	–9,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	in MEUR	411,6	396,2	3,9
Finanzergebnis	in MEUR	–84,7	–93,6	9,5
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	in MEUR	327,0	302,6	8,1
Konzernergebnis	in MEUR	265,6	236,9	12,1
FFO 1 nach Steuern	in MEUR	185,7	186,7	–0,5

Vermögen

		30.09.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.398,6	9.444,4	–0,5
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	50,1	47,1	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.284,9	3.664,7	–10,4
Liquide Mittel[1]	in MEUR	412,0	320,0	28,8
Konsolidierter Verschuldungsgrad	in %	40,0	42,8	n. a.
Gearing	in %	70,8	83,5	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	3,6	3,3	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2,7	3,0	–8,7

[1] Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

Immobilienvermögen

		30.09.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		354	357	–0,8
Vermietbare Fläche	in m²	3.743.785	3.794.686	–1,3
Vermietungsgrad	in %	93,4	94,0	n. a.
Bruttorendite Bestandsimmobilien[1]	in %	6,9	6,8	n. a.
Portfoliowert[1]	in MEUR	8.607,0	8.701,5	–1,1
Unbelastetes Gesamtvermögen	in MEUR	2.240,0	2.553,1	–12,3

[1] Gemäß „Portfoliobericht"

EPRA

		30.09.2026	31.12.2025	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	5.558,8	5.231,6	6,3
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	40,29	37,92	6,3
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	5.319,8	4.915,1	8,2
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	38,56	35,62	8,2
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	4.715,7	4.448,2	6,0
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	34,18	32,24	6,0
EPRA-Leerstandsquote	in %	6,2	6,0	n. a.

		Q1–3 2026	Q1–3 2025	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	169,5	164,5	3,0
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,23	1,19	3,0
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	176,5	143,5	23,0
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,28	1,04	23,0
EPRA Net Initial Yield	in %	6,3	6,9	n. a.
EPRA „Topped-up" Net Initial Yield	in %	6,6	7,1	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	12,8	14,4	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	12,2	13,1	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	61,9	42,3	46,5

Aktienkennzahlen

		30.09.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	34,19	32,31	5,8
Ultimokurs der Aktie	in EUR	15,12	15,72	–3,8
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	60,8	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	2.096,7	2.179,9	–3,8

		Q1–3 2026	Q1–3 2025	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)[1]	in EUR	1,93	1,73	11,4
Ergebnis je Aktie (verwässert)[1]	in EUR	1,93	1,73	11,4

[1] Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2026 und Q1–3 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 ≥ +100 % oder ≤ –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.

Konzernzwischen-mitteilung

Geschäftsentwicklung

Gewinn- und Verlustrechnung

CPI Europe weist für die ersten drei Quartale eine gute operative Performance auf und bestätigt damit die Wirksamkeit der im Jahr 2025 begonnenen Anpassung ihrer strategischen Portfolioausrichtung. So stiegen die Mieterlöse um 6,0 % auf EUR 437,4 Mio., nach EUR 412,6 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 3,1 % gegenüber den ersten drei Quartalen 2025 zurückzuführen. Das Ergebnis aus Asset Management verbesserte sich auf EUR 372,6 Mio. (Q1–3 2025: EUR 344,1 Mio.). Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien lag nach den erfolgten Hotelverkäufen bei EUR −0,2 Mio. (Q1–3 2025: EUR 4,9 Mio.).

CPI Europe führte in den ersten drei Quartalen 2026 ihre strategischen Immobilienverkäufe in Form von Asset und Share Deals im Volumen von insgesamt EUR 339,7 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Italien, Österreich und Tschechien sowie zu einem geringfügigen Teil in Polen. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen verbesserte sich auf EUR 9,6 Mio. (Q1–3 2025: EUR −13,5 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung belief sich in den ersten drei Quartalen 2026 auf EUR −0,3 Mio. (Q1–3 2025: EUR −1,3 Mio.). Das operative Ergebnis stieg um 15,8 % auf EUR 327,7 Mio., nach EUR 282,8 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 83,5 Mio. geringer als in der Vorjahresperiode aus (Q1–3 2025: EUR 113,4 Mio.). Maßgeblichen Anteil am positiven Bewertungsergebnis hatte die Neubewertung des CPI BYTY Wohnimmobilienportfolios in Tschechien. Auch im Einzelhandelsportfolio überwogen die positiven Entwicklungen, denn Wertsteigerungen in Tschechien, Kroatien und Serbien konnten die Wertminderungen von Einzelhandelsimmobilien in Rumänien, Ungarn, Polen und der Slowakei ausgleichen. Im Büroportfolio führte die Neubewertung von Immobilien vor allem in Polen und Tschechien zu Wertsteigerungen.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) belief sich somit auf EUR 411,6 Mio., nach EUR 396,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand reduzierte sich vor allem infolge geringerer Finanzierungsvolumina auf EUR −129,3 Mio. (Q1–3 2025: EUR −137,5 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich rückläufig. Damit belief sich der Finanzierungsertrag in den ersten drei Quartalen 2026 auf EUR 21,2 Mio., nach EUR 29,5 Mio. in der Vorjahresperiode. Das sonstige Finanzergebnis erhöhte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR 31,8 Mio. (Q1–3 2025: EUR −13,0 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum in den ersten drei Quartalen 2026 gestiegen waren.

Das Finanzergebnis verbesserte sich somit um 9,5 % auf EUR −84,7 Mio. (Q1–3 2025: EUR −93,6 Mio.).

Konzernergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) belief sich auf EUR 327,0 Mio. (Q1–3 2025: EUR 302,6 Mio.). Die Ertragsteuern verringerten sich auf EUR −61,4 Mio. (Q1–3 2025: EUR −65,7 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR −30,9 Mio., auf latente Ertragsteuern weitere EUR −30,5 Mio.

Somit belief sich der Konzerngewinn in den ersten drei Quartalen 2026 auf EUR 265,6 Mio. (Q1–3 2025: EUR 236,9 Mio.).

Das Ergebnis je Aktie* betrug EUR 1,93 (Q1–3 2025: EUR 1,73).

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 nach Steuern blieb im Jahresvergleich nahezu stabil und betrug EUR 185,7 Mio. (Q1–3 2025: EUR 186,7 Mio.).

Bilanz

Die Bilanzsumme von CPI Europe lag per 30. September 2026 bei EUR 9.398,6 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 9.444,4 Mio.). Davon entfielen EUR 8.632,5 Mio. oder 91,8 % 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 in den ersten drei Quartalen 2026 stieg das Eigenkapital von CPI Europe bis Ende September 2026 auf EUR 4.708,4 Mio., nachdem es per 31. Dezember 2025 EUR 4.450,2 Mio. betragen hatte. Die Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich primär aufgrund von Rückzahlungen im Zusammenhang mit Verkäufen sowie der planmäßigen Rückführung von auslaufenden Anleihen der S IMMO AG auf EUR 3.746,1 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 3.950,1 Mio.).

* Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1–3 2026 und Q1–3 2025: 137.974.126

Portfoliobericht

Immobilienportfolio

Per 30. September 2026 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 354 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 8.607,0 Mio. (31. Dezember 2025: 357 Objekte bzw. EUR 8.701,5 Mio. Buchwert). Davon entfiel der Großteil mit EUR 8.423,7 Mio. bzw. 97,9 % des Buchwerts auf Bestandsimmobilien*, die mit einer vermietbaren Fläche von 3,7 Mio. m² laufende Mieterlöse erwirtschaften (31. Dezember 2025: EUR 8.551,1 Mio. Buchwert mit 3,8 Mio. m² vermietbarer Fläche). In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2026 erneut und stiegen um 4,3 % bzw. EUR 5,4 Mio. von EUR 125,8 Mio. in der Vorjahresperiode auf EUR 131,2 Mio. Der Vermietungsgrad lag bei 93,4 % und die Bruttorendite bei 6,9 %.

Den Projektentwicklungen* waren EUR 66,5 Mio. bzw. 0,8 % des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2025: EUR 39,2 Mio. bzw. 0,5 % des Buchwerts), wobei EUR 56,3 Mio. auf aktive Projektentwicklungen entfielen (31. Dezember 2025: EUR 25,0 Mio.). Weitere EUR 10,2 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 75,0 Mio. und umfasst zwei neue Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Kroatien sowie eines in Serbien und eines in Ungarn. Ein Buchwert in Höhe von EUR 116,8 Mio. bzw. 1,4 % entfiel auf Pipelineprojekte* (31. Dezember 2025: EUR 111,2 Mio. Buchwert bzw. 1,3 %), die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke sowie Immobilienvorräte umfassen.

Die von 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.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %	davon Bestands-immobilien in MEUR	davon Projekt-entwicklungen in MEUR	davon Pipeline-projekte in MEUR[1]
Österreich	30	761,8	8,9	745,9	6,5	9,4
Deutschland	38	474,8	5,5	429,0	0,0	45,8
Polen	27	941,5	10,9	941,5	0,0	0,0
Tschechien	92	2.082,1	24,2	2.070,2	0,0	11,9
Ungarn	39	892,0	10,4	869,4	8,8	13,8
Rumänien	27	1.177,1	13,7	1.156,6	0,0	20,5
Slowakei	41	519,0	6,0	514,8	0,0	4,2
Slowenien	14	185,7	2,2	185,7	0,0	0,0
Kroatien	28	352,4	4,1	293,8	48,5	10,1
Serbien	17	245,0	2,8	241,2	2,7	1,1
Tschechien Wohnen[2]	1	975,6	11,3	975,6	0,0	0,0
CPI Europe	**354**	**8.607,0**	**100,0**	**8.423,7**	**66,5**	**116,8**
Anteil in %				**97,9**	**0,8**	**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 11.444 Wohneinheiten.

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

Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %	davon Bestands-immobilien in MEUR	davon Projekt-entwicklungen in MEUR	davon Pipeline-projekte in MEUR[1]
Büro	77	3.643,9	42,3	3.608,6	6,5	28,8
Einzelhandel	231	3.850,4	44,7	3.764,9	60,0	25,5
Wohnen[2]	1	975,6	11,3	975,6	0,0	0,0
Sonstige	45	137,2	1,6	74,7	0,0	62,5
CPI Europe	**354**	**8.607,0**	**100,0**	**8.423,7**	**66,5**	**116,8**

[1] Inklusive Immobilienvorräte
[2] Die Hauptnutzungsart „Wohnen" spiegelt ausschließlich das Segment Tschechien Wohnen wider.

Strategische Devestitionen

CPI Europe setzte in den ersten drei Quartalen 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 verkürzten 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 verkürzten 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.

Insgesamt schloss CPI Europe in den ersten drei Quartalen 2026 Verkäufe mit einem Gesamtwert von EUR 339,7 Mio. ab.

Verkürzter Konzernzwischen-abschluss

Inhaltsverzeichnis

Konzernbilanz	10
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	11
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	12
Konzern-Geldflussrechnung	13
Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung	14
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	16
2. Konsolidierungskreis	16
3. Erläuterungen zur Konzernbilanz	19
4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	22
5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	25

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.09.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	3.1	8.391.153	8.302.535
In Bau befindliches Immobilienvermögen		66.500	39.199
Selbst genutzte Immobilien		23.600	23.600
Sonstige Sachanlagen		3.598	5.553
Immaterielle Vermögenswerte		18.722	19.036
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		0	16.040
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		45.663	55.627
Steuererstattungsansprüche		4	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		82.506	76.000
Latente Steuererstattungsansprüche		3.821	2.035
Langfristiges Vermögen		**8.635.567**	**8.539.630**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		169.284	156.683
Steuererstattungsansprüche		17.917	17.956
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.188	1.866
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.2	134.935	415.352
Immobilienvorräte		16.285	4.520
Liquide Mittel		411.435	308.390
Kurzfristiges Vermögen		**763.044**	**904.767**
Aktiva		**9.398.611**	**9.444.397**
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.824.807	4.824.807
Eigene Aktien		−10.149	−10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		−150.104	−143.384
Erwirtschaftete Ergebnisse		−85.388	−352.389
Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		**4.717.836**	**4.457.555**
Nicht beherrschende Anteile		−9.430	−7.346
Eigenkapital		**4.708.406**	**4.450.209**
Finanzverbindlichkeiten	3.3	3.047.894	3.514.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		56.212	63.561
Steuerschulden		2	6
Rückstellungen		41.968	37.768
Latente Steuerschulden		654.393	613.424
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		**3.800.469**	**4.229.063**
Finanzverbindlichkeiten	3.3	698.198	435.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		158.636	184.956
Steuerschulden		21.899	30.847
Rückstellungen		6.731	9.013
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.2	4.272	104.476
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		**889.736**	**765.125**
Passiva		**9.398.611**	**9.444.397**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2026	Q1–3 2026	Q3 2025	Q1–3 2025
Mieterlöse	4.1	**146.020**	**437.377**	**132.036**	**412.600**
Weiterverrechnete Betriebskosten		52.529	147.625	47.081	141.923
Sonstige Umsatzerlöse		627	1.953	531	1.423
Umsatzerlöse aus Asset Management		**199.176**	**586.955**	**179.648**	**555.946**
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	−32.961	−61.794	−13.324	−41.202
Betriebskostenaufwendungen		−44.797	−152.540	−55.631	−170.645
Ergebnis aus Asset Management		**121.418**	**372.621**	**110.693**	**344.099**
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	0	2.555	16.483	51.682
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	−141	−2.784	−13.111	−46.828
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	**4.3**	**−141**	**−229**	**3.372**	**4.854**
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	**4.4**	**−2.641**	**9.577**	**−7.340**	**−13.548**
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	**4.5**	**787**	**−326**	**−827**	**−1.302**
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	−946	3.205	1.481	6.879
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	−15.169	−57.191	−19.616	−58.151
Operatives Ergebnis		**103.308**	**327.657**	**87.763**	**282.831**
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten		**41.121**	**83.537**	**−16.370**	**113.356**
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	**2.3**	**0**	**422**	**0**	**0**
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		**144.429**	**411.616**	**71.393**	**396.187**
Finanzierungsaufwand		−43.748	−129.272	−41.867	−137.542
Finanzierungsertrag		9.321	21.241	6.397	29.511
Wechselkursveränderungen		−5.428	−7.795	14.448	26.112
Sonstiges Finanzergebnis		22.145	31.752	6.034	−13.041
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	−588	513	1.362
Finanzergebnis	**4.8**	**−17.710**	**−84.662**	**−14.475**	**−93.598**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		**126.719**	**326.954**	**56.918**	**302.589**
Laufende Ertragsteuern		−5.048	−30.852	−6.029	−24.664
Latente Ertragsteuern		−14.414	−30.504	−25.031	−41.067
Konzernergebnis		**107.257**	**265.598**	**25.858**	**236.858**
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		**107.189**	**265.695**	**35.408**	**238.423**
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		**68**	**−97**	**−9.550**	**−1.565**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		**0,78**	**1,93**	**0,26**	**1,73**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		**0,78**	**1,93**	**0,26**	**1,73**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q3 2026	Q1–3 2026	Q3 2025	Q1–3 2025
Konzernergebnis		**107.257**	**265.598**	**25.858**	**236.858**
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		−12.298	−7.085	6.226	5.900
davon Änderungen im Geschäftsjahr		−13.219	−7.082	5.886	11.961
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		921	−3	340	−6.061
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		**−12.298**	**−7.085**	**6.226**	**5.900**
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		0	0	0	−230
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	0	−288
davon Ertragsteuern		0	0	0	58
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		122	365	121	1.727
davon Änderungen im Geschäftsjahr		145	434	145	1.344
davon Ertragsteuern		−23	−69	−24	383
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		0	0	−2	0
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	−2	0
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		**122**	**365**	**119**	**1.497**
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		**−12.176**	**−6.720**	**6.345**	**7.397**
Gesamtkonzernergebnis		**95.081**	**258.878**	**32.203**	**244.255**
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		**95.013**	**258.975**	**41.753**	**245.820**
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		**68**	**−97**	**−9.550**	**−1.565**

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Konzernergebnis	**265.598**	**236.858**
Latente Ertragsteuern	30.504	41.067
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	**−83.537**	**−113.356**
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	−851	213
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	−31.355	14.050
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	**−9.577**	**13.548**
Abschreibung und Wertminderung/-aufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien	371	8.281
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	−422	0
Wechselkursveränderungen	7.795	−26.112
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	588	229
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	5.741	11.340
Einmaleffekte	851	550
FFO 1 nach Steuern	**185.706**	**186.668**

.

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		326.954	302.589
Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert		–107.763	–118.463
Firmenwertabschreibungen und nachträgliche Kaufpreisanpassungen		–291	621
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten		376	0
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		984	–36
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.8	589	–1.361
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	4.8	–31.355	14.050
Zinssaldo	4.8	108.506	91.495
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	2.3	–422	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	9.742	17.184
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		417	8.097
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		**307.737**	**314.176**
Gezahlte Ertragsteuern		–29.391	–41.506
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		**278.346**	**272.670**
Veränderung von Immobilienvorräten		–743	0
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		27.926	–6.290
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		–33.926	–26.919
Veränderungen von Rückstellungen		2.617	905
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**274.220**	**240.366**
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		–101.882	–65.379
Auszahlungen für sonstige Erwerbe von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.3	–10.676	–3.120
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2	79.828	162.766
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		–764	–4.242
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.4	181.025	321.430
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		4.520	8.238
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**152.051**	**431.084**
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		280.893	263.381
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		–217.584	–187.270
Rückführung von Anleihen	3.3	–150.000	–140.306
Zinsausgleichszahlungen Derivate		12.287	18.954
Gezahlte Zinsen		–110.602	–116.757
Ausschüttung/Dividende		0	–13.816
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		–150.680	–371.831
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**–335.686**	**–547.645**
Währungsdifferenzen		1.414	–787
Veränderung der liquiden Mittel		**91.999**	**123.018**
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		308.390	527.360
Zuzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.2	11.579	4.322
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		319.969	531.682
Endbestand an liquiden Mitteln		411.968	654.700
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.2	533	7.454
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		**411.435**	**647.246**

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	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	0	0	0	
Stand zum 30. September 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. September 2025		138.670	4.824.807	−10.149	−3.999	

	Kumuliertes übriges Eigenkapital						
	IAS-19-Rücklage	Neubewertungsrücklage IAS 16	Währungsumrechnungsrücklage	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	365	−7.085	0	−6.720	0	−6.720
	0	0	0	265.695	265.695	−97	265.598
	0	365	−7.085	265.695	258.975	−97	258.878
	0	0	0	1.306	1.306	−1.987	−681
	−388	2.555	−148.113	−85.388	4.717.836	−9.430	4.708.406
	−391	28.097	−136.174	−895.214	3.945.975	5.622	3.951.597
	0	1.727	5.900	0	7.397	0	7.397
	0	0	0	238.423	238.423	−1.565	236.858
	0	1.727	5.900	238.423	245.820	−1.565	244.255
	0	0	0	0	0	−13.839	−13.839
	0	0	0	1.855	1.757	1.176	2.933
	0	−27.503	0	27.503	0	0	0
	−391	2.321	−130.274	−627.433	4.193.552	−8.606	4.184.946

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung von CPI Europe zum 30. September 2026 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2026 bis 30. September 2026 (Q1-Q3 2026) 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 2025 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 Tochter-unternehmen	Gemeinschafts-unternehmen 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	6	0	0	6
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	–5	0	0	–5
Verschmelzungen	–4	0	0	–4
Liquidationen	–2	0	0	–2
Stand zum 30. September 2026	**250**	**0**	**1**	**251**
davon ausländische Unternehmen	187	0	0	187

Es wurden zusätzliche Anteile an der IPD – International Property Development s.r.o. erworben. Die Gesellschaft wird seit 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	Q1–3 2026
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	144.428
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	33.652
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.334
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	8.509
Liquide Mittel	170
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–3
Sonstige Verbindlichkeiten	–17
Steuerschulden	–6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	–105.222
Veräußertes Nettovermögen	**95.877**
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	87.057
Offene Kaufpreisforderungen	1.450
Offene Kaufpreisverbindlichkeiten	–2.373
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	–95.877
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	2
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	**–9.741**
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	87.057
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	–8.679
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	**78.378**

Die Zeile „Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel" der Konzern-Geldflussrechnung umfasst neben EUR 78,4 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	Q1–3 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. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2026
Anfangsbestand zum 1. Jänner	**8.302.535**
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse (siehe 2.3)	60.778
Währungsänderungen	–14.493
Zugänge	58.838
Abgänge	–15.712
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	83.537
Umbuchungen	–4.344
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	42.550
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–122.536
Endbestand zum 30. September	**8.391.153**

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 Wohnimmobilienportfolio in Tschechien. Darüber hinaus beziehen sich die Zugänge auf Investitionen in Österreich, Tschechien, Ungarn, Kroatien 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 Wohnimmobilienportfolios auch einen Verkauf eines kleinen Anteils an einer Einzelhandelsimmobilie in Österreich. Die positiven Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert resultierten maßgeblich aus der Neubewertung des BYTY Wohnimmobilienportfolios in Tschechien. Positive Neubewertungen im Einzelhandelsportfolio in Tschechien, Kroatien und Serbien überwogen die Wertminderungen von Einzelhandelsimmobilien in Rumänien, Ungarn, Polen und der Slowakei. Im Büroportfolio führte die Neubewertung von Immobilien vor allem in Polen und Tschechien zu Wertsteigerungen. Die Umbuchungen beziehen sich auf Einzelhandelsimmobilien in Serbien und Ungarn, die vom Immobilienvermögen in das im Bau befindliche Immobilienvermögen umgegliedert wurden. Im Gegensatz dazu wurden Einzelhandelsimmobilien in Kroatien vom im Bau befindliche Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen umgegliedert. Eine Immobilie aus dem tschechischen Portfolio wurde in die Immobilienvorräte 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 sowie Grundstücke in Deutschland. Für weitere Informationen verweisen wir auf 3.2.

Im Immobilienvermögen sind IFRS-16-Nutzungsrechte in Höhe von EUR 51,9 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 53,0 Mio.) enthalten.

3.2 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Von den zum 31. Dezember 2025 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in den ersten drei Quartalen 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 am Verkaufsplan fest. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden ein Grundstück in der Slowakei, vier Bürogebäude in Österreich, Rumänien und Ungarn, zwei Einzelhandelsobjekte in Polen sowie ein Lagerhaus in Rumänien.

Zum 30. September 2026 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 30.09.2026	Buchwert zum 31.12.2025
Immobilienvermögen	133.092	355.025
Immobilienvorräte	0	221
Selbst genutzte Immobilien	0	33.652
Sonstige Sachanlagen	29	4.349
Immaterielle Vermögenswerte	30	19
Latente Steuererstattungsansprüche	333	791
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	918	6.243
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	3.473
Liquide Mittel	533	11.579
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**134.935**	**415.352**
Finanzverbindlichkeiten	1.370	86.604
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	993	14.136
Rückstellungen	0	974
Latente Steuerschulden	1.909	2.762
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	**4.272**	**104.476**

3.3 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2026:

Werte in TEUR	30.09.2026	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.139.966	627.802	2.234.004	278.160	3.049.811
davon besichert	3.139.966	627.802	2.234.004	278.160	3.049.811
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	454.162	67.735	386.427	0	597.170
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	151.964	2.661	109.508	39.795	303.156
Summe	**3.746.092**	**698.198**	**2.729.939**	**317.955**	**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 Nominale 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 Nominale 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 Nominale 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 100,0 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 250,0 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 52,0 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 150,0 Mio. wurden in 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 3.2).

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 30.09.2026 in %
Verschuldungsgrad[1]	Max. 60,0	38,0
Besicherter Verschuldungsgrad[1]	Max. 45,0	31,4
Zinsdeckungsgrad	Min. 150,0	270,9

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 31.12.2025 in %
Verschuldungsgrad[1]	Max. 60,0	43,8
Besicherter Verschuldungsgrad[1]	Max. 45,0	33,4
Zinsdeckungsgrad	Min. 150,0	254,5

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

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Büro	163.858	169.381
Einzelhandel	223.171	223.400
Wohnen	33.113	0
Sonstige	4.805	7.312
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	12.430	12.508
Summe	**437.377**	**412.600**

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

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Provisionsaufwendungen	−1.749	−2.538
Instandhaltungsaufwendungen	−22.569	−15.105
Hauseigentümerbetriebskosten	−20.671	−11.379
Immobilienmarketing	−2.257	−1.528
Personalaufwand aus Asset Management	−1.407	−3.843
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	−4.917	−4.790
Ausbaukosten	−4.334	−29
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	−984	−933
Sonstiger Aufwand	−2.906	−1.057
Summe	**−61.794**	**−41.202**

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 2026	Q1–3 2025
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	2.555	51.682
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	−2.784	−46.828
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	**−229**	**4.854**

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.

4.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Büro	10.363	135.564
Einzelhandel	171.103	28.743
Wohnen	14.480	0
Sonstige	0	157.078
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	**195.946**	**321.385**
Abzüglich Buchwertabgänge	−195.946	−321.385
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	**0**	**0**
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.2)	**−9.741**	**−17.183**
Verkaufsprovisionen	−804	−740
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	−580	−460
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	−1.111	−166
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	−589	0
Sonstige Aufwendungen	−974	−325
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	**−4.058**	**−1.691**
Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	**23.376**	**5.326**
Summe	**9.577**	**−13.548**

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere den Verkauf von drei Einzelhandelsimmobilien in Italien und Österreich sowie einer Büroimmobilie in Tschechien. Darüber hinaus wurden ein geringfügiger Teil des BYTY Wohnimmobilienportfolios sowie geringfügige Teile einer Einzelhandelsimmobilie in Österreich und Polen verkauft.

Die Zeile „Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen" in der Konzern-Geldflussrechnung weist einen Betrag von EUR 181,0 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.

4.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	346	−15
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	−376	0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	2	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	−1.149	−1.074
Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	851	−213
Summe	**−326**	**−1.302**

4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Weiterverrechnungen	116	245
Versicherungsvergütungen	188	1.353
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1.231	758
Erträge aus Pönalen	216	44
Übrige	1.454	4.479
Summe	**3.205**	**6.879**

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Verwaltungsaufwendungen	–20.079	–14.026
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	–7.507	–10.366
Pönalen und Versicherungsaufwand	–581	–750
Steuern und Gebühren	–1.208	–1.509
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat	–405	–452
Werbung	–2.142	–1.117
EDV- und Kommunikationsaufwand	–4.025	–2.081
Gutachten	–286	–679
Personalaufwand	–13.643	–14.184
Sonstige Abschreibungen	–1.518	–4.405
Übrige	–5.797	–8.582
Summe	**–57.191**	**–58.151**

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1–3 2026	Q1–3 2025
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten AC	–122.757	–131.577
Zinsaufwendungen für derivative Finanzinstrumente	–4.920	–3.123
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	–1.618	–1.962
Sonstiger Finanzierungsaufwand	23	–880
Summe Finanzierungsaufwand	**–129.272**	**–137.542**
Zinserträge für finanzielle Forderungen AC	3.684	7.638
Zinserträge für derivative Finanzinstrumente	17.557	21.873
Summe Finanzierungsertrag	**21.241**	**29.511**
Wechselkursveränderungen	**–7.795**	**26.112**
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	–772	–370
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	31.355	–14.050
Ausschüttungen	1.111	1.395
Forderungszu- und -abschreibungen	58	–16
Sonstiges Finanzergebnis	**31.752**	**–13.041**
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	**–588**	**1.362**
Summe	**–84.662**	**–93.598**

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 27. Oktober 2026 erfolgte das Closing der Veräußerung der Büroimmobilie Pipera inklusive Lagerflächen in Bukarest, Rumänien. Der vorläufige Kaufpreis für die Anteile an der Objektgesellschaft CORA G.S. SRL beläuft sich auf EUR 12,9 Mio.

Finanzkalender

25. März 2027[1]	Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2026
26. Mai 2027[1]	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2027
28. Mai 2027	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 34. ordentlichen Hauptversammlung
7. Juni 2027	34. ordentliche Hauptversammlung
9. Juni 2027	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
10. Juni 2027	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs (Record Date)
11. Juni 2027	Erwarteter Dividendenzahltag
30. August 2027[1]	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2027
29. November 2027[1]	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2027

[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