

# 1. 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.

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

# Inhalt

Geschäftsentwicklung .....	6
Finanzierung .....	8
Portfoliobericht.....	10
Konzernbilanz.....	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	17
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	18
Konzern-Geldflussrechnung.....	19
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	20
Ergänzende Informationen .....	22
Finanzkalender .....	30
Impressum.....	30

# Kennzahlen

## Ergebnis

		Q1 2025	Q1 2024	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	139,0	143,2	-2,9
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	116,5	120,0	-2,9
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	-0,9	0,4	n. a.
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	9,4	0,4	≥ +100,0%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-0,2	-0,5	62,3
Operatives Ergebnis	in MEUR	105,7	104,3	1,4
Neubewertungen	in MEUR	-14,3	-9,9	-44,4
EBIT	in MEUR	90,7	93,7	-3,2
Finanzergebnis	in MEUR	-28,9	-22,3	-29,6
EBT	in MEUR	61,7	71,3	-13,4
Konzernergebnis	in MEUR	47,5	49,7	-4,3
FFO 1 nach Steuern	in MEUR	57,1	69,7	-18,0

## Vermögen

		31.03.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.068,9	9.145,3	-0,8
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	44,2	43,2	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.584,9	3.755,6	-4,5
Liquide Mittel <sup>1</sup>	in MEUR	619,9	531,7	16,6
Loan to Value (netto)	in %	45,2	46,4	n. a.
Gearing	in %	90,9	96,5	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	3,3	3,2	n. a.

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

## Immobilienvermögen

		31.03.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		389	417	-6,7
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	3.287.437	3.409.320	-3,6
Vermietungsgrad	in %	93,7	93,2	n. a.
Bruttorendite <sup>1</sup>	in %	7,2	7,4	n. a.
Portfoliowert <sup>1</sup>	in MEUR	7.816,0	7.983,6	-2,1
Unbelastetes Gesamtvermögen	in MEUR	2.134,5	2.344,7	-9,0

<sup>1</sup> Gemäß „Portfoliobericht“

## EPRA

		31.03.2025	31.12.2024	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	4.538,2	4.510,6	0,6
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	32,89	32,69	0,6
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	4.292,6	4.243,4	1,2
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	31,11	30,75	1,2
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	4.033,6	3.960,9	1,8
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	29,23	28,71	1,8
EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup>	in %	6,3	6,3	n. a.
EPRA-Loan-to-Value	in %	45,5	49,5	n. a.
		Q1 2025	Q1 2024	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	52,8	44,4	19,0
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,38	0,32	19,0
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	47,6	49,9	-4,4
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,35	0,36	-4,4
EPRA Net Initial Yield	in %	6,8	6,9	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	7,0	7,2	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	13,6	14,9	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	12,3	13,7	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	9,9	18,4	-46,4

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

## Aktienkennzahlen

		31.03.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	29,02	28,60	1,5
Ultimokurs der Aktie	in EUR	16,84	14,92	12,9
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	45,9	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	2.335,2	2.069,0	12,9
		Q1 2025	Q1 2024	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) <sup>1</sup>	in EUR	0,38	0,40	-4,8
Ergebnis je Aktie (verwässert) <sup>1</sup>	in EUR	0,38	0,40	-4,8

<sup>1</sup> Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2025 und Q1 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 startete solide in das Geschäftsjahr 2025. Die Mieterlöse beliefen sich im 1. Quartal 2025 auf EUR 139,0 Mio. Dies liegt zwar unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode von EUR 143,2 Mio., ist allerdings auf die im Geschäftsjahr 2024 getätigten Immobilienverkäufe zurückzuführen. Die Optimierung des Portfolios durch gezielte Verkäufe ist ein wesentlicher Bestandteil der fokussierten Portfolioaufstellung von CPI Europe. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe zeigten die Like-for-like-Mieterlöse im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine positive Entwicklung mit plus 1,9%. Das Ergebnis aus Asset Management reduzierte sich auf EUR 116,5 Mio. nach EUR 120,0 Mio. im 1. Quartal des Vorjahres. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen erhöhte sich auf EUR 9,4 Mio. (Q1 2024: EUR 0,4 Mio.) und das operative Ergebnis verbesserte sich um 1,4% auf EUR 105,7 Mio. Der FFO 1 nach Steuern lag im 1. Quartal 2025 bei EUR 57,1 Mio. (Q1 2024: EUR 69,7 Mio.).

Die gesamten Neubewertungen (inklusive Immobilienentwicklungen und Immobilienverkäufe) beliefen sich auf EUR –14,3 Mio. nach EUR –9,9 Mio. in der Vorjahresperiode. Auch das Finanzergebnis lag mit EUR –28,9 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1 2024: EUR –22,3 Mio.). Dies resultierte vor allem aus deutlich geringeren unbaren positiven Bewertungseffekten von Zinsderivaten für das 1. Quartal 2025. Insgesamt erwirtschaftete CPI Europe im Berichtszeitraum einen Konzerngewinn von EUR 47,5 Mio.

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Mieterlöse	139.007	143.158
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>116.520</b>	<b>119.960</b>
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>-936</b>	<b>397</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>9.378</b>	<b>354</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-179</b>	<b>-475</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.264	3.337
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.313	-19.317
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>105.734</b>	<b>104.256</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>-15.041</b>	<b>-10.585</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>90.693</b>	<b>93.671</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-28.944</b>	<b>-22.327</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>61.749</b>	<b>71.344</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>47.514</b>	<b>49.671</b>

CPI Europe setzte im 1. Quartal 2025 ihre strategischen Immobilienverkäufe in Form von Asset und Share Deals im Volumen von insgesamt EUR 185,3 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Österreich, Deutschland, Tschechien und Ungarn. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen belief sich auf EUR 9,4 Mio. (Q1 2024: EUR 0,4 Mio.).

Das operative Ergebnis stieg um 1,4% auf EUR 105,7 Mio. (Q1 2024: EUR 104,3 Mio.).

## Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte in Höhe von EUR –15,0 Mio. (Q1 2024: EUR –10,6 Mio.) basiert – wie regelmäßig in Q1 und Q3 eines Geschäftsjahres – auf einer internen Bewertung.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag damit bei EUR 90,7 Mio. nach EUR 93,7 Mio. im 1. Quartal 2024.

## Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich leicht vor allem infolge gestiegener Finanzierungsvolumina und höheren Finanzierungskosten auf EUR –50,8 Mio. (Q1 2024: EUR –49,8 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich aufgrund gesunkener Euribor-Sätze rückläufig. Damit reduzierte sich der Finanzierungsertrag im 1. Quartal 2025 auf EUR 13,5 Mio. nach EUR 20,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das sonstige Finanzergebnis verringerte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR 1,9 Mio. (Q1 2024: EUR 16,9 Mio.) nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Quartal 2025 rückläufig gewesen waren.

Das Finanzergebnis lag somit bei EUR –28,9 Mio. nach EUR –22,3 Mio. im 1. Quartal 2024.

## Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern betrug EUR 61,7 Mio. (Q1 2024: EUR 71,3 Mio.). Die Ertragsteuern reduzierten sich auf EUR –14,2 Mio. (Q1 2024: EUR –21,7 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR –17,0 Mio., auf latente Ertragsteuern weitere EUR 2,7 Mio.

Somit lag das Konzernergebnis bei EUR 47,5 Mio. nach EUR 49,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie\* von EUR 0,38 (Q1 2024: EUR 0,40).

## Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
<b>Konzernergebnis</b>	<b>47.514</b>	<b>49.671</b>
Latente Ertragsteuern	–2.746	11.369
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>15.041</b>	<b>10.585</b>
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	–64	127
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	2.254	–18.178
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>–9.378</b>	<b>–354</b>
Abschreibung und Wertminderungen/-aufholungen von selbst genutzten Immobilien im Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien ausgewiesen	3.357	–1.676
Wechselkursveränderungen	–6.156	10.604
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.251	7.511
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	6.016	0
<b>FFO 1 nach Steuern</b>	<b>57.089</b>	<b>69.659</b>

Der FFO 1 nach Steuern betrug im 1. Quartal 2025 EUR 57,1 Mio. nach EUR 69,7 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang ist vor allem auf Immobilienverkäufe und damit einhergehend geringere Mieterlöse sowie auf höhere Verwaltungsgebühren und Finanzierungskosten zurückzuführen.

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

## Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.03.2025	in %	31.12.2024	in %
Immobilienvermögen	7.477.006		7.678.645	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22.400		38.280	
Selbst genutzte Immobilien	236.956	88,9	236.971	90,0
Immobilienvorräte	4.837		4.880	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte <sup>1</sup>	323.119		275.190	
Sonstige Vermögenswerte	159.286	1,8	164.323	1,8
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	15.604	0,2	16.651	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	211.727	2,3	203.009	2,2
Liquide Mittel	617.921	6,8	527.360	5,8
<b>Aktiva</b>	<b>9.068.856</b>	<b>100,0</b>	<b>9.145.309</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.005.830</b>	<b>44,2</b>	<b>3.951.597</b>	<b>43,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.176.162	46,0	4.330.991	47,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	275.418	3,0	322.404	3,5
Sonstige Verbindlichkeiten	207.348	2,3	121.056	1,3
Latente Steuerschulden	404.098	4,5	419.261	4,6
<b>Passiva</b>	<b>9.068.856</b>	<b>100,0</b>	<b>9.145.309</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Umfasst neben dem Immobilienvermögen auch sonstige Vermögenswerte, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die Bilanzsumme von CPI Europe lag per 31. März 2025 bei EUR 9,1 Mrd. Davon entfielen EUR 8,1 Mrd. oder 88,9% auf das gesamte Immobilienportfolio. Der Rückgang im Immobilienvermögen im Vergleich zum Jahresende 2024 ist vor allem auf strategiekonforme Verkäufe zurückzuführen. Das in Bau befindliche Immobilienvermögen reduzierte sich aufgrund der Fertigstellung von Projektentwicklungen.

Die selbst genutzten Immobilien in Höhe von EUR 237,0 Mio. (31. März 2024: EUR 237,0 Mio.) umfassen Hotels der S IMMO. Diese Hotels werden selbst und größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben.

## Finanzierung

CPI Europe wies zum 31. März 2025 eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 44,2% (31. Dezember 2024: 43,2%) sowie einem soliden Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 45,2% (31. Dezember 2024: 46,4%) auf. Ihre Finanzverbindlichkeiten beliefen sich per 31. März 2025 auf insgesamt EUR 4,2 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 4,3 Mrd.). Die liquiden Mittel betragen EUR 619,9 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltener Mittel). Die Nettoverschuldung, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, reduzierte sich auf EUR 3,6 Mrd. (31. Dezember 2024: EUR 3,8 Mrd.).

## Berechnung Netto-LTV per 31. März 2025

### Werte in TEUR

Finanzverbindlichkeiten	4.176.160,7
Zur Veräußerung gehaltene Nettofinanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	84.292,6
– Liquide Mittel	617.921,2
Buchwerte der Immobilien	8.052.906,9
<b>Netto-LTV in %</b>	<b>45,2</b>

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

## Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Gesamtfinanzierungskosten von CPI Europe inklusive Derivate lagen per 31. März 2025 bei 3,26% p.a. (31. Dezember 2024: 3,24% p.a.). Die Hedging-Quote lag bei hohen 94,1% (31. Dezember 2024: 89,5%).

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Versicherungen sowie Verbindlichkeiten aus Anleihen. Zum 31. März 2025 setzten sich diese wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der Finanzverbindlichkeiten	Bilanzielle Restschuld per 31.03.2025 in TEUR	Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate in % <sup>1</sup>
Unternehmensanleihen	735.490,8	2,57
Bank- und sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	3.467.800,2	3,41
<b>CPI Europe</b>	<b>4.203.291,0</b>	<b>3,26</b>

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

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

In Summe belief sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten von CPI Europe per 31. März 2025 auf EUR 4.203,3 Mio. Dabei handelte es sich ausschließlich um Eurofinanzierungen. CPI Europe setzt auf Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und profitiert dabei von langjährigen Geschäftsbeziehungen zu europäischen Großbanken.

## Anleihen

CPI Europe wies zum 31. März 2025 ein ausstehendes Nominale von insgesamt EUR 758,4 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 758,4 Mio.) aus. Im 1. Quartal 2025 entfielen davon EUR 520,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 520,6 Mio.) auf die S IMMO.

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

Verpflichtung	Grenzwert in %	Wert per 31.03.2025 in %
Verschuldungsgrad (Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 60,0	43,0
Besicherter Verschuldungsgrad (Secured-Net-Debt-to-Value Ratio) <sup>1</sup>	Max. 45,0	30,5
Zinsdeckungsgrad (Interest-Coverage Ratio)	Min. 150,0	222,9

<sup>1</sup> 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 selektive Akquisitionen und Projektentwicklungen mit ein. Dabei richtet das Unternehmen den Fokus auf hoch rentierende Objekte. Zudem sind gezielte Verkäufe ein wesentlicher Bestandteil seiner fokussierten Portfolioaufstellung.

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

## Immobilienportfolio

Beginnend mit dem 1. Quartal 2025 änderte CPI Europe ihre Segmentberichterstattung. Das Portfolio der S IMMO wird seither nicht mehr als eigenes Segment berichtet, sondern den einzelnen Länderportfoliosegmenten von CPI Europe zugeordnet. Diese neue Segmentberichterstattung erfolgt unter anderem aufgrund von Änderungen in der Unternehmens- und Organisationsstruktur und ermöglicht eine transparentere Portfoliodarstellung.

Zum 31. März 2025 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 389 Objekte\* mit einem Portfoliowert\* von EUR 7.816,0 Mio. (31. Dezember 2024: 417 Objekte bzw. EUR 7.983,6 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 7.621,1 Mio. bzw. 97,5% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien\* mit einer vermietbaren Fläche von 3,3 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieterlöse erwirtschaften (31. Dezember 2024: EUR 7.797,6 Mio. Buchwert mit 3,4 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche). Den Projektentwicklungen\* sind EUR 22,4 Mio. bzw. 0,3% des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio. Buchwert). Ein Buchwert in Höhe von EUR 172,5 Mio. bzw. 2,2% entfiel auf Pipelineprojekte\* (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. Buchwert), die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke und Immobilienvorräte umfassen. Die selbst genutzten Hotelimmobilien der S IMMO (Vienna Marriott, Budapest Marriott und Novotel Bucharest City Center) mit einer Gesamtmietfläche von 61.075 m<sup>2</sup> werden in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt.

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

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

## Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	33	839,5	0,0	15,6	855,1	10,9
Deutschland	56	492,9	0,0	55,4	548,4	7,0
Polen	28	964,4	0,0	0,0	964,4	12,3
Tschechien	94	2.069,9	0,0	0,1	2.070,0	26,5
Ungarn	41	878,8	0,0	15,2	894,0	11,4
Rumänien	34	1.157,2	0,0	56,7	1.213,8	15,5
Slowakei	42	584,1	0,0	6,7	590,8	7,6
Adriatic <sup>2</sup>	61	634,3	22,4	22,8	679,5	8,7
<b>CPI Europe</b>	<b>389</b>	<b>7.621,1</b>	<b>22,4</b>	<b>172,5</b>	<b>7.816,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteil in %</b>		<b>97,5</b>	<b>0,3</b>	<b>2,2</b>	<b>100,0</b>	

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

<sup>2</sup> Immobilienportfolio in nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

## Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR <sup>1</sup>	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	90	3.873,8	0,0	46,1	3.919,9	50,2
Einzelhandel	234	3.647,1	22,4	22,7	3.692,2	47,2
Sonstige	65	100,2	0,0	103,7	203,9	2,6
<b>CPI Europe</b>	<b>389</b>	<b>7.621,1</b>	<b>22,4</b>	<b>172,5</b>	<b>7.816,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Inklusive Immobilienvorräte

## Strategische Verkäufe

Im Februar 2025 vereinbarte CPI Europe den Verkauf eines Immobilienportfolio bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO!-Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Bratislava an WOOD & Company. Der gemischt genutzte Komplex umfasst eine Nutzfläche von rund 70.000 m<sup>2</sup>. Der Verkauf an WOOD & Company wird im Zuge eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026 durchgeführt. Tranche 1 sieht die Gründung eines Joint Ventures zwischen CPI Europe und WOOD & Company vor, während Tranche 2 den vollständigen Verkauf des Portfolios umfasst. Der Abschluss von Tranche 1 erfolgte nach dem Berichtszeitraum am 29. April 2025. Weitere Verkäufe betrafen unter anderem die Büroimmobilien IP TWO am Lerchenfelder Gürtel und Franz-Jonas-Platz in Wien sowie das Hotel Ramada und der Bürokomplex myhive Pankrac House in Prag, wobei die beiden Büroimmobilien in Wien sowie das Hotel in Prag Teil des S IMMO-Portfolios gewesen waren.

Insgesamt schloss CPI Europe im 1. Quartal 2025 strategische Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von EUR 185,3 Mio. in Form von Asset und Share Deals ab.

## Bestandsimmobilien

Das Bestandsportfolio von CPI Europe umfasste zum 31. März 2025 316 Immobilien, die einen Buchwert von EUR 7.621,1 Mio. aufwiesen (31. Dezember 2024: 345 Immobilien bzw. EUR 7.797,6 Mio. Buchwert). Davon entfielen 50,8% auf Büros, 47,9% auf den Einzelhandelsbereich und 1,3% auf die Assetklasse Sonstige. Gemessen am Buchwert lag der Schwerpunkt der Bestandsobjekte nach Segmenten auf den Märkten Tschechien (EUR 2.069,9 Mio.), Rumänien (EUR 1.157,2 Mio.) und Polen (EUR 964,4 Mio.).

Die vermietbare Fläche des Bestandsportfolios betrug Ende März insgesamt 3,3 Mio. m<sup>2</sup> und wies eine Bruttorendite von 7,2% auf Basis der IFRS-Mieterlöse auf. Dabei erfolgt die Abgrenzung von Mietanreizen wie etwa der marktüblichen mietfreien Zeiten oder Ausbaurkosten (Fit-outs) gemäß IFRS linear über die Vertragslaufzeit. Der Vermietungsgrad lag bei 93,7% (31. Dezember 2024: 93,2%). Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*) von CPI Europe lag bei 3,6 Jahren.

### Bestandsimmobilien nach Kernmärkten

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>
Österreich	30	839,5	11,0	288.765	264.930
Deutschland	20	492,9	6,5	111.370	91.245
Polen	28	964,4	12,7	400.302	377.583
Tschechien	93	2.069,9	27,2	694.235	673.286
Ungarn	36	878,8	11,5	475.632	424.586
Rumänien	22	1.157,2	15,2	546.081	509.810
Slowakei	40	584,1	7,7	349.730	327.897
Adriatic <sup>1</sup>	47	634,3	8,3	421.321	412.357
<b>CPI Europe</b>	<b>316</b>	<b>7.621,1</b>	<b>100,0</b>	<b>3.287.437</b>	<b>3.081.694</b>

Bestandsimmobilien	Vermietungsgrad in %	Mieterlöse Q1 2025 in MEUR	Bruttorendite in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %
Österreich	91,7	13,1	6,2	2,9
Deutschland	81,9	5,9	4,8	3,3
Polen	94,3	16,8	7,0	3,7
Tschechien	97,0	30,8	5,9	3,4
Ungarn	89,3	18,7	8,5	2,8
Rumänien	93,4	25,9	8,9	2,0
Slowakei	93,8	11,4	7,8	3,3
Adriatic <sup>1</sup>	97,9	13,8	8,7	5,0
<b>CPI Europe</b>	<b>93,7</b>	<b>136,4</b>	<b>7,2</b>	<b>3,3</b>
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte		0,2		3,0
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen		2,4		n. a.
Konzernfinanzierungen		n. a.		3,0
<b>CPI Europe</b>		<b>139,0</b>		<b>3,3</b>

<sup>1</sup> Bestandsimmobilien in nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Kroatien, Serbien, Slowenien und Italien

### Like-for-like-Mieterlöse mit Plus von 1,9%

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse von CPI Europe im 1. Quartal 2025 erneut um 1,9% bzw. EUR 2,5 Mio. auf EUR 128,5 Mio. nach EUR 126,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Treibende Faktoren waren dabei vor allem inflationsbedingte Mietsteigerungen.

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

### Bestandsimmobilien – Büro

Der Buchwert der 82 Bürobestandsimmobilien von CPI Europe belief sich zum 31. März 2025 auf EUR 3.873,8 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 215 Bestandsimmobilien von CPI Europe im Einzelhandelsbereich belief sich per 31. März 2025 auf EUR 3.647,1 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 31. März 2025 wiesen die Projektentwicklungen von CPI Europe einen Buchwert von EUR 22,4 Mio. auf (31. Dezember 2024: EUR 38,3 Mio.). Dies entspricht 0,3% des gesamten Immobilienportfolios (31. Dezember 2024: 0,5%). Davon entfielen EUR 17,9 Mio. auf aktive Projektentwicklungen. Weitere EUR 4,5 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 Adriatic zuzuordnen.

### Projektentwicklungen

Projektentwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Erwartete Rendite nach Fertigstellung in % <sup>1</sup>
Adriatic <sup>2</sup>	6	17,9	100,0	67,5	57.039	88,5	7,2	8,5
<b>Aktive Projekte</b>	<b>6</b>	<b>17,9</b>	<b>100,0</b>	<b>67,5</b>	<b>57.039</b>	<b>88,5</b>	<b>7,2</b>	<b>8,5</b>
Projekte in Vorbereitung		4,5						
<b>CPI Europe</b>		<b>22,4</b>						

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

<sup>2</sup> Kroatien

## Aktuelle Schwerpunkte im Bereich Projektentwicklung

### Adriatic

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

## Pipelineprojekte

Pipelineprojekte umfassen für die Zukunft geplante Projektentwicklungen, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte. Per 31. März 2025 wiesen sie einen Buchwert von EUR 172,5 Mio. bzw. 2,2% des Gesamtimmobilienportfolios von CPI Europe auf (31. Dezember 2024: EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9%). Die Pipelineprojekte lagen mit einem Volumen von EUR 55,4 Mio. bzw. EUR 56,7 Mio. überwiegend in Deutschland und Rumänien. CPI Europe plant, den Umfang der Pipelineprojekte – insbesondere der Grundstücksreserven in Rumänien – auch weiterhin durch strategiekonforme Verkäufe zu verringern.

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

# Inhaltsverzeichnis

Konzernbilanz.....	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	17
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	18
Konzern-Geldflussrechnung .....	19
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	20
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	22
2. Konsolidierungskreis.....	22
3. Erläuterungen zur Konzernbilanz .....	24
4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	26
5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	29

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.03.2025	31.12.2024
Immobilienvermögen	3.1	7.477.006	7.678.645
In Bau befindliches Immobilienvermögen		22.400	38.280
Selbst genutzte Immobilien		236.956	236.971
Sonstige Sachanlagen		8.730	10.699
Immaterielle Vermögenswerte		19.241	21.009
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		15.604	16.651
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		32.274	33.177
Steuererstattungsansprüche		5	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		88.585	96.058
Latente Steuererstattungsansprüche		13.219	11.941
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>7.914.020</b>	<b>8.143.436</b>
Sonstige Forderungen		179.453	169.832
Steuererstattungsansprüche		22.615	22.208
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.891	2.403
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.2	323.119	275.190
Immobilienvorräte		4.837	4.880
Liquide Mittel		617.921	527.360
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.154.836</b>	<b>1.001.873</b>
<b>Aktiva</b>		<b>9.068.856</b>	<b>9.145.309</b>
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.824.858	4.824.905
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-108.257	-112.237
Erwirtschaftete Ergebnisse		-841.308	-895.214
<b>Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG</b>		<b>4.003.814</b>	<b>3.945.975</b>
Nicht beherrschende Anteile		2.016	5.622
<b>Eigenkapital</b>		<b>4.005.830</b>	<b>3.951.597</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.3	3.970.956	4.064.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		74.182	71.972
Steuerschulden		6	5
Rückstellungen		32.469	34.932
Latente Steuerschulden		404.098	419.261
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.481.711</b>	<b>4.590.933</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.3	205.206	266.228
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		201.236	250.432
Steuerschulden		61.352	50.964
Rückstellungen		7.913	8.357
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.2	105.608	26.798
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>581.315</b>	<b>602.779</b>
<b>Passiva</b>		<b>9.068.856</b>	<b>9.145.309</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2025	Q1 2024
<b>Mieterlöse</b>	<b>4.1</b>	<b>139.007</b>	<b>143.158</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten		49.015	48.549
Sonstige Umsatzerlöse		400	492
<b>Umsatzerlöse aus Asset Management</b>		<b>188.422</b>	<b>192.199</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-11.989	-14.916
Betriebskostenaufwendungen		-59.913	-57.323
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>116.520</b>	<b>119.960</b>
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	14.590	14.108
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	-15.526	-13.711
<b>Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien</b>	<b>4.3</b>	<b>-936</b>	<b>397</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.4</b>	<b>9.378</b>	<b>354</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>4.5</b>	<b>-179</b>	<b>-475</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	1.264	3.337
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-20.313	-19.317
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>105.734</b>	<b>104.256</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten</b>		<b>-15.041</b>	<b>-10.585</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>90.693</b>	<b>93.671</b>
Finanzierungsaufwand		-50.784	-49.792
Finanzierungsertrag		13.479	20.932
Wechselkursveränderungen		6.156	-10.604
Sonstiges Finanzergebnis		1.865	16.878
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		340	259
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4.8</b>	<b>-28.944</b>	<b>-22.327</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>61.749</b>	<b>71.344</b>
Laufende Ertragsteuern		-16.981	-10.304
Latente Ertragsteuern		2.746	-11.369
<b>Konzernergebnis</b>		<b>47.514</b>	<b>49.671</b>
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		52.527	54.923
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-5.013	-5.252
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,38</b>	<b>0,40</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>		<b>0,38</b>	<b>0,40</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2025	Q1 2024
<b>Konzernergebnis</b>		<b>47.514</b>	<b>49.671</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		3.486	-273
davon Änderungen im Geschäftsjahr		3.486	1.307
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	-1.580
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>3.486</b>	<b>-273</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>			
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten		0	-5
davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	-7
davon Ertragsteuern		0	2
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		494	1.596
davon Änderungen im Geschäftsjahr		441	1.754
davon Ertragsteuern		53	-158
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>494</b>	<b>1.591</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>3.980</b>	<b>1.318</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>51.494</b>	<b>50.989</b>
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		56.507	51.876
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-5.013	-887

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2025	Q1 2024
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		61.749	71.344
Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert		14.300	9.717
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		-415	1.177
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-340	-521
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-2.254	-8.466
Zinsensaldo		38.145	29.247
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-9.062	-924
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-5.370	-15.577
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>96.753</b>	<b>85.997</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-4.599	-929
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>92.154</b>	<b>85.068</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		0	3
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-30.305	-109
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-5.493	-15.323
Veränderungen von Rückstellungen		6.665	16.014
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>63.021</b>	<b>85.653</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-20.547	-24.069
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		1.005	-388
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		51.617	13.881
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3.418	-513
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		81.484	64.535
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		3.731	3.824
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>125.263</b>	<b>65.040</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		195.748	4.507
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-116.969	-176.686
Derivate		9.873	17.694
Gezahlte Zinsen		-38.975	-47.770
Ausschüttung/Dividende		0	-4.649
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-148.809	-746
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-99.132</b>	<b>-207.650</b>
Währungsdifferenzen		-919	-617
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>88.233</b>	<b>-57.574</b>
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		619.915	639.545
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen		1.994	947
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>617.921</b>	<b>638.598</b>

# 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					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern			-47		
Stand zum 31. März 2025		138.670	4.824.858	-10.149	-3.769
Stand zum 31. Dezember 2023		138.670	4.825.650	-10.149	-2.431
Sonstiges Ergebnis					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Ausschüttung/Dividende					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					1
Stand zum 31. März 2024		138.670	4.825.650	-10.149	-2.430

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
		494	3.486		3.980		3.980
				52.527	52.527	-5.013	47.514
		494	3.486	52.527	56.507	-5.013	51.494
				1.379	1.332	1.407	2.739
	-391	28.591	-132.688	-841.308	4.003.814	2.016	4.005.830
	-388	5.932	-130.897	-1.156.590	3.669.798	893.287	4.563.084
		798	-3.845		-3.047	4.365	1.318
				54.923	54.923	-5.252	49.671
		798	-3.845	54.923	51.876	-887	50.989
					0	-4.649	-4.649
		4	8	-462	-449	-828	-1.277
	-388	6.734	-134.734	-1.102.129	3.721.224	886.923	4.608.147

# Ergänzende Informationen

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung von CPI Europe zum 31. März 2025 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2025 bis 31. März 2025 (Q1 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
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>275</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>283</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Gründungen	1	0	0	1
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-3	0	0	-3
Liquidationen	-1	0	0	-1
<b>Stand zum 31. März 2025</b>	<b>272</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>280</b>
davon ausländische Unternehmen	208	1	1	210

## 2.2 Veräußerte 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 Büroimmobilie in Prag sowie ein Wohnobjekt und eine Hotelimmobilie aus dem S IMMO-Portfolio.

Werte in TEUR	Q1 2025
Immobilienvermögen (siehe 3.1)	44.500
Firmenwerte	1.673
Andere Finanzinstrumente	66
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.127
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	59.300
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.101
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	630
Liquide Mittel	246
Finanzverbindlichkeiten	-34.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-348
Sonstige Verbindlichkeiten	-6.599
Steuerschulden	-91
Latente Steuerschulden	-7.599
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-23.269
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>50.602</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	52.492
Offene Kaufpreisforderungen	7.172
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-50.602
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>9.063</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	52.492
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-876
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>51.616</b>

## 3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2025	31.12.2024
<b>Anfangsbestand</b>	<b>7.678.645</b>	<b>7.830.746</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-44.500	-190.699
Währungsänderungen	10.250	-11.063
Zugänge	11.879	79.473
Abgänge	-28.400	-79.103
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	-15.041	20.399
Umbuchungen	26.473	73.793
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-162.300	-459.490
<b>Endbestand</b>	<b>7.477.006</b>	<b>7.678.645</b>

Der Abgang infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen betrifft eine Büroimmobilie in Prag. Die Zugänge betrafen hauptsächlich Investitionen in Kroatien, Serbien, Ungarn und Italien im Einzelhandelsportfolio, während in Tschechien und Polen Investitionen im Büroportfolio erfolgten. Die Abgänge des Immobilienvermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf eines Einzelhandelsobjekts in Wien aus dem S IMMO Portfolio. Die Neubewertungen resultieren im Wesentlichen aus negativen Effekten aus dem polnischen, tschechischen und ungarischen Portfolio sowie aus positiven Effekten bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien im rumänischen und serbischen Portfolio. Die Umbuchungen beziehen sich auf Einzelhandelsimmobilien in Kroatien. Drei Objekte wurden dabei vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen umgegliedert, während ein weiteres Objekt aus dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen übertragen wurde. Darüber hinaus wurde aus dem S IMMO Portfolio eine Büroimmobilie in Österreich vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen umgegliedert. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezogen sich im Wesentlichen auf ein Grundstück, zwei Büroimmobilien sowie eine Einzelhandelsimmobilie in Rumänien.

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

Von den zum 31. Dezember 2024 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Quartal 2025 mehrere Wohnimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio, zwei Bürogebäude in Österreich und Ungarn sowie ein Hotel in Tschechien in Höhe von insgesamt EUR 112,4 Mio. veräußert. Für die zum 31. Dezember 2024 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und zum 31. März 2025 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie wurden im 1. Quartal 2025 ein Grundstück in Rumänien im Rahmen eines Asset Deals sowie ein Grundstück, zwei Bürogebäude und ein Einzelhandelsobjekt in der Slowakei und ein weiteres Grundstück in Rumänien im Rahmen von zwei Share Deals umgegliedert.

Zum 31. März 2025 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.03.2025	Buchwert zum 31.12.2024
Immobilienvermögen	311.707	261.836
Sonstige Sachanlagen	120	0
Latente Steuererstattungsansprüche	374	33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.538	149
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.386	8.850
Liquide Mittel	1.994	4.322
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>323.119</b>	<b>275.190</b>
Finanzverbindlichkeiten	86.287	14.401
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.517	2.185
Rückstellungen	1.580	0
Latente Steuerschulden	11.224	10.212
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>105.608</b>	<b>26.798</b>

### 3.3 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2025:

Werte in TEUR	31.03.2025	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.160.491	166.397	2.790.174	203.920	3.174.455
davon besichert	3.160.491	166.397	2.790.174	203.920	3.174.455
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	735.491	34.208	701.283	0	730.760
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	280.180	4.601	229.877	45.702	425.776
<b>Summe</b>	<b>4.176.162</b>	<b>205.206</b>	<b>3.721.334</b>	<b>249.622</b>	<b>4.330.991</b>

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 237,8 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 237,8 Mio.) sowie acht (31. Dezember 2024: acht) Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden, mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 520,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 520,6 Mio.).

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group in Höhe von EUR 221,0 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 365,6 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 2,0 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 57,6 Mio. (31. Dezember 2024: EUR 58,1 Mio.).

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

### 4.1 Mieterlöse

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Büro	58.610	61.441
Einzelhandel	73.433	71.170
Sonstige	2.341	6.028
davon Hotel	1.710	2.207
davon Wohnimmobilien	294	3.470
davon andere	337	351
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	4.623	4.519
<b>Summe</b>	<b>139.007</b>	<b>143.158</b>

Der Rückgang der Mieterlöse ist insbesondere auf Verkäufe von Büro- und Wohnimmobilien zurückzuführen.

### 4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Provisionsaufwendungen	-834	-402
Instandhaltungsaufwendungen	-3.498	-3.670
Hauseigentümergebetriebskosten	-3.782	-5.241
Immobilienmarketing	-359	-469
Personalaufwand aus Asset Management	-1.966	-1.782
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.422	-1.585
Ausbaukosten	-113	-49
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	179	-1.267
Sonstiger Aufwand	-194	-451
<b>Summe</b>	<b>-11.989</b>	<b>-14.916</b>

### 4.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

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

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	14.590	14.108
Aufwände aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-12.169	-12.035
Abschreibung und Wertminderung/Wertaufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien	-3.357	-1.676
<b>Summe</b>	<b>-936</b>	<b>397</b>

## 4.4 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Büro	22.447	44.970
Einzelhandel	28.400	15.000
Sonstige	30.646	1.786
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>81.493</b>	<b>61.756</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-81.493	-61.785
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>
<b>Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung</b>	<b>9.063</b>	<b>923</b>
Verkaufsprovisionen	-86	-315
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-154	-163
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-84	-343
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	0	-460
Sonstige Aufwendungen	-40	-48
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-364</b>	<b>-1.329</b>
<b>Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen</b>	<b>679</b>	<b>806</b>
<b>Summe</b>	<b>9.378</b>	<b>354</b>

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen insbesondere Büroimmobilien in Österreich und Ungarn sowie Wohnimmobilien in Deutschland durch die S IMMO Gruppe.

## 4.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1	0
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-242</b>	<b>-348</b>
<b>Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen</b>	<b>64</b>	<b>-127</b>
<b>Summe</b>	<b>-179</b>	<b>-475</b>

## 4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Weiterverrechnungen	343	8
Versicherungsvergütungen	109	300
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	332	1.784
Rückvergütung für Pönalen	0	1
Übrige	480	1.244
<b>Summe</b>	<b>1.264</b>	<b>3.337</b>

## 4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Verwaltungsaufwendungen	-7.032	-2.963
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-2.532	-2.846
Pönalen und Versicherungsaufwand	-126	-49
Steuern und Gebühren	-426	-676
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat	-167	-49
Werbung	-358	-581
EDV- und Kommunikationsaufwand	-798	-1.200
Gutachten	-42	-78
Personalaufwand	-5.716	-7.278
Dotierung/Auflösung Rückstellung Restitutionsverfahren Grundstück Rumänien	0	0
Sonstige Abschreibungen	-1.416	-887
Übrige	-1.700	-2.710
<b>Summe</b>	<b>-20.313</b>	<b>-19.317</b>

## 4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-50.253	-50.605
Für derivative Finanzinstrumente	-531	813
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-50.784</b>	<b>-49.792</b>
Für finanzielle Forderungen AC	3.283	3.912
Für derivative Finanzinstrumente	10.196	17.020
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>13.479</b>	<b>20.932</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>6.156</b>	<b>-10.604</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-735	-1.725
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	2.254	18.178
Ausschüttungen	347	425
Forderungszu- und -abschreibungen	-1	0
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>1.865</b>	<b>16.878</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>340</b>	<b>259</b>
<b>Summe</b>	<b>-28.944</b>	<b>-22.327</b>

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

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

## 5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung der S IMMO vom 14. April 2025 sah vor, aus dem zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 511.873 eine Dividende von TEUR 100.000 auszuschütten. Der verbleibende Betrag wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 15. April 2025.

Am 29. April 2025 wurde Tranche 1 des im Februar 2025 vereinbarten Verkaufs eines Immobilienportfolios in Bratislava an WOOD & Company abgeschlossen. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Share Deals und umfasst, wie bereits im Geschäftsbericht 2024 beschrieben, die Gründung eines Joint Ventures.

Die S IMMO unterzeichnete am 22. Mai 2025 einen Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebserrichtungs GmbH & Co KG. Das Closing erfolgt in mehreren Tranchen: Die erste betrifft den Immobilienverkauf und ist für das zweite Quartal 2025 geplant. Die zweite Tranche – die Übergabe des Hotelbetriebs – ist für Januar 2026 vorgesehen.

# Finanzkalender 2025

28. August 2025 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2025
27. November 2025 <sup>1</sup>	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2025

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

## Impressum

**Fotos:** CPI Europe AG

**Konzept und Gestaltung:** Male Huber Friends GmbH und Rosebud,  
inhouse produziert mit firesys (Seiten 4–29)

## 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 Aktien 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>