

1. Quartal 2026

Konzernzwischenmitteilung

CPI
Europe



Kennzahlen

Ergebnis

		Q1 2026	Q1 2025	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	145,2	139,0	4,4
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	124,2	116,5	6,6
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	in MEUR	0,4	-0,9	n. a.
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	17,2	9,4	83,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-0,2	-0,2	-13,4
Operatives Ergebnis	in MEUR	121,9	105,7	15,3
Neubewertungen	in MEUR	38,2	-14,3	n. a.
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	in MEUR	138,8	90,7	53,0
Finanzergebnis	in MEUR	-19,3	-28,9	33,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	in MEUR	119,5	61,7	93,5
Konzernergebnis	in MEUR	105,5	47,5	≥ +100,0
FFO 1 nach Steuern	in MEUR	68,5	52,6	30,2

Vermögen

		31.03.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	9.488,0	9.444,4	0,5
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	47,9	47,1	n. a.
Nettofinanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.628,6	3.664,7	-1,0
Liquide Mittel ¹	in MEUR	328,6	320,0	2,7
Konsolidierter Verschuldungsgrad ²	in %	42,3	42,8	n. a.
Gearing	in %	80,8	83,5	n. a.
Gesamtdurchschnittszinssatz inklusive Kosten für Derivate	in %	3,4	3,3	n. a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2,8	3,0	-6,3

¹ Inklusive zur Veräußerung gehaltener liquider Mittel

² Finanzverbindlichkeiten/(Aktiva – immaterielle Vermögenswerte)

Immobilienvermögen

		31.03.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		357	357	0,0
Vermietbare Fläche	in m ²	3.842.325	3.794.686	1,3
Vermietungsgrad	in %	93,5	94,0	n. a.
Bruttorendite Bestandsimmobilien ¹	in %	6,7	6,8	n. a.
Portfoliowert ¹	in MEUR	8.771,0	8.701,5	0,8
Unbelastetes Gesamtvermögen	in MEUR	2.568,3	2.553,1	0,6

¹ Gemäß „Portfoliobericht“

EPRA

		31.03.2026	31.12.2025	Veränderung in %
EPRA Net Reinstatement Value	in MEUR	5.327,7	5.231,6	1,8
EPRA Net Reinstatement Value je Aktie	in EUR	38,61	37,92	1,8
EPRA Net Tangible Assets	in MEUR	5.008,9	4.915,1	1,9
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in EUR	36,30	35,62	1,9
EPRA Net Disposal Value	in MEUR	4.553,2	4.448,2	2,4
EPRA Net Disposal Value je Aktie	in EUR	33,00	32,24	2,4
EPRA-Leerstandsquote	in %	6,4	6,0	n. a.
		Q1 2026	Q1 2025	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	65,2	52,8	23,5
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,47	0,38	23,5
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	72,1	47,6	51,3
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,52	0,35	51,3
EPRA Net Initial Yield	in %	6,2	6,8	n. a.
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	6,4	7,0	n. a.
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten	in %	13,2	13,6	n. a.
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten	in %	12,2	12,3	n. a.
EPRA-Investitionsausgaben	in MEUR	16,8	9,9	70,0

Aktienkennzahlen

		31.03.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	33,02	32,31	2,2
Ultimokurs der Aktie	in EUR	15,56	15,72	-1,0
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NTA verwässert je Aktie	in %	57,1	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	2.157,7	2.179,9	-1,0
		Q1 2026	Q1 2025	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert) ¹	in EUR	0,76	0,38	≥ +100,0
Ergebnis je Aktie (verwässert) ¹	in EUR	0,76	0,38	≥ +100,0

¹ Anzahl der berücksichtigten Aktien für Q1 2026 und Q1 2025: 137.974.126

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

Konzern- zwischenmitteilung

Geschäftsentwicklung

Gewinn- und Verlustrechnung

CPI Europe setzte ihre positive Entwicklung im 1. Quartal 2026 fort und erwirtschaftete einen Konzerngewinn von EUR 105,5 Mio. (Q1 2025: EUR 47,5 Mio.). Die gute operative Performance bestätigt zudem die Wirksamkeit der 2025 erfolgten Anpassung der strategischen Portfolioausrichtung. So stiegen die Mieterlöse um 4,4% auf EUR 145,2 Mio., nach EUR 139,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dies ist einerseits auf den Ankauf des tschechischen CPI BYTY Wohnimmobilienportfolios im November 2025 und andererseits auf einen Anstieg der Like-for-like-Mieterlöse um 2,3% zurückzuführen. Das Ergebnis aus Asset Management stieg auf EUR 124,2 Mio. (Q1 2025: EUR 116,5 Mio.) und das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien lag bei EUR 0,4 Mio. (Q1 2025: EUR –0,9 Mio.).

CPI Europe führte im 1. Quartal 2026 ihre strategischen Immobilienverkäufe in Form von Asset und Share Deals im Volumen von insgesamt EUR 33,7 Mio. fort. Dabei handelte es sich vor allem um Transaktionen in Tschechien. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen verbesserte sich auf EUR 17,2 Mio. (Q1 2025: EUR 9,4 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung blieb im 1. Quartal 2026 mit EUR –0,2 Mio. nahezu stabil. Das operative Ergebnis stieg um 15,3% auf EUR 121,9 Mio., nach EUR 105,7 Mio. in der Vorjahresperiode.

Bewertungsergebnis und Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten drehte ins Plus und belief sich auf EUR 16,5 Mio. (Q1 2025: EUR –15,0 Mio.). Dies resultierte maßgeblich aus positiven Effekten des CPI BYTY Wohnportfolios in Tschechien. Innerhalb des Einzelhandelsportfolios wurde der positive Effekt in Tschechien teilweise durch Wertminderungen in anderen Ländern ausgeglichen. Der negative Effekt aus Büroimmobilien – hauptsächlich zurückzuführen auf Bewertungen in Rumänien und der Slowakei – wurde teilweise durch positive Bewertungseffekte in Tschechien und Polen ausgeglichen.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich somit deutlich auf EUR 138,8 Mio., nach EUR 90,7 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand reduzierte sich vor allem infolge geringerer Finanzierungsvolumina auf EUR –45,8 Mio. (Q1 2025: EUR –50,8 Mio.). Die Ausgleichszahlungen aus den Derivaten sowie Zinserträgen entwickelten sich konstant. Damit belief sich der Finanzertrag im 1. Quartal 2026 auf EUR 13,1 Mio., nach EUR 13,5 Mio. in der Vorjahresperiode. Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich aufgrund der unbaren Bewertung von Zinsderivaten auf EUR 22,7 Mio. (Q1 2025: EUR 1,9 Mio.), nachdem die langfristigen Zinsen im Euroraum im 1. Quartal 2026 gestiegen sind.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im 1. Quartal 2026 somit um 33,3% auf EUR –19,3 Mio. (Q1 2025: EUR –28,9 Mio.).

Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) stieg auf EUR 119,5 Mio. (Q1 2025: EUR 61,7 Mio.). Die Ertragsteuern blieben mit EUR –14,0 Mio. nahezu stabil (Q1 2025: EUR –14,2 Mio.). Auf die darin enthaltenen laufenden Ertragsteuern entfielen EUR –4,6 Mio., auf latente Ertragsteuern weitere EUR –9,5 Mio.

Somit lag der Konzerngewinn im 1. Quartal 2026 bei EUR 105,5 Mio., nach EUR 47,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie* von EUR 0,76 (Q1 2025: EUR 0,38).

Funds from Operations (FFO)

Der FFO 1 nach Steuern stieg im 1. Quartal 2026 um 30,2% auf EUR 68,5 Mio., nach EUR 52,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf verbesserte Ergebnisse aus dem Asset Management zurückzuführen, die insbesondere durch den Erwerb des tschechischen Wohnportfolios gestützt wurden und die Immobilienverkäufe deutlich kompensierten. Zusätzlich trugen geringere Finanzierungskosten und Steueraufwendungen zu dieser Entwicklung bei.

Bilanz

Die Bilanzsumme von CPI Europe lag per 31. März 2026 bei EUR 9.488,0 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 9.444,4 Mio.). Davon entfielen EUR 8.806,3 Mio. oder 92,8% 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, das selbst und in Form eines Managementvertrags betrieben wird.

Aufgrund des hohen Konzerngewinns im 1. Quartal 2026 stieg das Eigenkapital Ende März 2026 auf EUR 4.546,4 Mio., nachdem es per 31. Dezember 2025 EUR 4.450,2 Mio. betrug. Die Finanzverbindlichkeiten lagen bei EUR 3.952,2 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 3.950,1 Mio.).

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

Portfoliobericht

Immobilienportfolio

Per 31. März 2026 umfasste das Immobilienportfolio von CPI Europe 357 Objekte* mit einem Portfoliowert* von EUR 8.771,0 Mio. (31. Dezember 2025: 357 Objekte bzw. EUR 8.701,5 Mio. Buchwert). Davon entfiel mit EUR 8.606,2 Mio. bzw. 98,1% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien*, die mit einer vermietbaren Fläche von 3,8 Mio. m² laufend Mieterlöse erwirtschaften (31. Dezember 2025: EUR 8.551,1 Mio. Buchwert mit 3,8 Mio. m² vermietbarer Fläche). In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. Vergleichsperioden bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) verbesserten sich die Mieterlöse der Bestandsimmobilien im 1. Quartal 2026 erneut und stiegen um 2,3% bzw. EUR 3,0 Mio. von EUR 129,8 Mio. in der Vorjahresperiode auf EUR 132,8 Mio.

Den Projektentwicklungen* sind EUR 55,6 Mio. bzw. 0,6% des Buchwerts zuzurechnen (31. Dezember 2025: EUR 39,2 Mio. bzw. 0,5% des Buchwerts), wobei EUR 41,4 Mio. auf aktive Projektentwicklungen (31. Dezember 2025: EUR 25,0 Mio.) entfielen. Weitere EUR 14,2 Mio. betrafen Projekte in 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 87,7 Mio. und umfasst vier neue Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Kroatien und eines in Serbien. Ein Buchwert in Höhe von EUR 109,2 Mio. bzw. 1,2% 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 der S IMMO selbst genutzte Hotelimmobilie Novotel Bucharest City Center mit einer Mietfläche von 13.798 m² wird in diesem Portfoliobericht nicht berücksichtigt. Die Darstellung im Portfoliobericht erfolgt auf Basis der Hauptnutzungsart der Objekte.

Immobilienportfolio nach Kernmärkten und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Österreich	30	814,9	9,3	799,0	6,5	9,4
Deutschland	39	475,1	5,4	429,5	0,0	45,6
Polen	27	948,8	10,8	948,8	0,0	0,0
Tschechien	93	2.184,0	24,9	2.183,9	0,0	0,1
Ungarn	39	881,9	10,1	863,5	0,0	18,5
Rumänien	28	1.167,5	13,3	1.146,7	0,0	20,8
Slowakei	39	518,7	5,9	514,5	0,0	4,2
Slowenien	14	185,7	2,1	185,7	0,0	0,0
Kroatien	28	320,0	3,6	264,5	45,9	9,6
Serbien	17	239,3	2,7	235,0	3,2	1,1
Italien	2	105,0	1,2	105,0	0,0	0,0
Tschechien Wohnen ²	1	930,1	10,6	930,1	0,0	0,0
CPI Europe	357	8.771,0	100,0	8.606,2	55,6	109,2
Anteil in %				98,1	0,6	1,2

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 11.539 Wohneinheiten.

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

Immobilienportfolio nach Hauptnutzungsart und Klassifikation

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %	davon Bestandsimmobilien in MEUR	davon Projektentwicklungen in MEUR	davon Pipelineprojekte in MEUR ¹
Büro	79	3.750,9	42,8	3.715,6	6,5	28,8
Einzelhandel	232	3.953,6	45,1	3.886,3	49,1	18,2
Wohnen ²	1	930,1	10,6	930,1	0,0	0,0
Sonstige	45	136,4	1,6	74,2	0,0	62,2
CPI Europe	357	8.771,0	100,0	8.606,2	55,6	109,2

¹ Inklusive Immobilienvorräte

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

Strategische Devestitionen

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.

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 Abschnitt 2.2 im verkürzten Konzernzwischenabschluss).

Nach dem Berichtszeitraum verkaufte CPI Europe im April 2026 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 im 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. Zu diesen Verkäufen siehe auch Abschnitt 5. im verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Insgesamt schloss CPI Europe im 1. Quartal 2026 Verkäufe mit einem Gesamtwert von EUR 33,7 Mio. in Form von Asset und Share Deals 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	31.03.2026	31.12.2025
Immobilienvermögen	3.1	8.257.207	8.302.535
In Bau befindliches Immobilienvermögen		55.600	39.199
Selbst genutzte Immobilien		23.600	23.600
Sonstige Sachanlagen		5.758	5.553
Immaterielle Vermögenswerte		18.940	19.036
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		0	16.040
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		46.450	55.627
Steuererstattungsansprüche		582	5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		89.786	76.000
Latente Steuererstattungsansprüche		2.504	2.035
Langfristiges Vermögen		8.500.427	8.539.630
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		168.893	156.683
Steuererstattungsansprüche		20.789	17.956
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.697	1.866
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.2	465.382	415.352
Immobilienvorräte		4.520	4.520
Liquide Mittel		324.339	308.390
Kurzfristiges Vermögen		987.620	904.767
Aktiva		9.488.047	9.444.397
Grundkapital		138.670	138.670
Kapitalrücklagen		4.824.807	4.824.807
Eigene Aktien		-10.149	-10.149
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-151.512	-143.384
Erwirtschaftete Ergebnisse		-246.300	-352.389
Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		4.555.516	4.457.555
Nicht beherrschende Anteile		-9.100	-7.346
Eigenkapital		4.546.416	4.450.209
Finanzverbindlichkeiten	3.3	3.227.312	3.514.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		57.058	63.561
Steuerschulden		6	6
Rückstellungen		39.076	37.768
Latente Steuerschulden		628.138	613.424
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		3.951.590	4.229.063
Finanzverbindlichkeiten	3.3	724.932	435.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		171.110	184.956
Steuerschulden		26.324	30.847
Rückstellungen		7.298	9.013
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.2	60.377	104.476
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		990.041	765.125
Passiva		9.488.047	9.444.397

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2026	Q1 2025
Mieterlöse	4.1	145.190	139.007
Weiterverrechnete Betriebskosten		46.107	49.015
Sonstige Umsatzerlöse		374	400
Umsatzerlöse aus Asset Management		191.671	188.422
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	4.2	-14.363	-11.989
Betriebskostenaufwendungen		-53.084	-59.913
Ergebnis aus Asset Management		124.224	116.520
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	2.555	14.590
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	-2.141	-15.526
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	4.3	414	-936
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4.4	17.190	9.378
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4.5	-203	-179
Sonstige betriebliche Erträge	4.6	1.913	1.264
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-21.677	-20.313
Operatives Ergebnis		121.861	105.734
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten		16.507	-15.041
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	2.3	422	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		138.790	90.693
Finanzierungsaufwand		-45.822	-50.784
Finanzierungsertrag		13.106	13.479
Wechselkursveränderungen		-8.701	6.156
Sonstiges Finanzergebnis		22.703	1.865
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-591	340
Finanzergebnis	4.8	-19.305	-28.944
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		119.485	61.749
Laufende Ertragsteuern		-4.557	-16.981
Latente Ertragsteuern		-9.476	2.746
Konzernergebnis		105.452	47.514
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		105.218	52.527
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		234	-5.013
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,76	0,38
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,76	0,38

Funds from Operations (FFO)

Werte in TEUR	Q1 2026	Q1 2025
Konzernergebnis	105.452	47.514
Latente Ertragsteuern	9.476	-2.746
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten	-16.507	15.041
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	101	-64
Im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten	-22.604	-2.254
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-17.190	-9.378
Abschreibung und Wertminderung/-aufholung von selbst genutzten Hotelimmobilien	-273	3.357
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	-422	0
Wechselkursveränderungen	8.701	-6.156
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	591	1.251
Laufende Einkommensteuer-Einmaleffekte aufgrund von Immobilienverkäufen	0	6.016
Einmaleffekte	1.198	38
FFO 1 nach Steuern	68.523	52.619

Der FFO 1 nach Steuern betrug im 1. Quartal 2026 EUR 68,5 Mio. (Q1 2025: EUR 52,6 Mio.). Der Anstieg ist vor allem auf den Kauf des BYTY Portfolios und damit einhergehend höheren Mieterlösen sowie auf geringere Finanzierungskosten und Steuern zurückzuführen.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2026	Q1 2025
Konzernergebnis		105.452	47.514
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-8.686	3.486
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-7.763	3.486
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-923	0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-8.686	3.486
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Neubewertung von selbst genutzten Immobilien		121	494
davon Änderungen im Geschäftsjahr		144	441
davon Ertragsteuern		-23	53
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		121	494
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-8.565	3.980
Gesamtkonzernergebnis		96.887	51.494
davon Anteil der Gesellschafter der CPI Europe AG		96.653	56.507
davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		234	-5.013

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1 2026	Q1 2025
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		119.485	61.749
Bewertungen von Immobilienvermögen zum beizulegenden Zeitwert		-38.162	14.300
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		-236	-415
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.8	591	-340
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	4.8	-22.604	-2.254
Zinssaldo		32.555	38.145
Gewinn aus einem Unternehmenszusammenschluss zu einem günstigen Preis	2.3	-422	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	4.538	-9.062
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		311	-5.370
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		96.056	96.753
Gezahlte Ertragsteuern		-5.716	-4.599
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		90.340	92.154
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-13.190	-30.305
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-24.540	-5.493
Veränderungen von Rückstellungen		-565	6.665
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		52.045	63.021
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-25.849	-20.547
Auszahlungen für sonstige Erwerbe von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.3	-10.675	1.005
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2	15.847	51.617
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-79	-3.418
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.4	7.103	81.484
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		0	9.800
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	1.591
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.212	3.731
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-12.441	125.263
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		32.802	195.748
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-29.579	-116.969
Zinsausgleichszahlungen Derivate		6.934	9.873
Gezahlte Zinsen		-34.908	-38.975
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-20.686	-148.809
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-45.438	-99.132
Währungsdifferenzen		14.495	-919
Veränderung der liquiden Mittel		8.661	88.233
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		328.630	619.915
Abzüglich liquider Mittel in Veräußerungsgruppen	3.2	4.291	1.994
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		324.339	617.921

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage
Stand zum 31. Dezember 2025		138.670	4.824.807	-10.149	-4.158
Sonstiges Ergebnis					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Umgliederung					
Stand zum 31. März 2026		138.670	4.824.807	-10.149	-4.158
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

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
	-388	2.190	-141.028	-352.389	4.457.555	-7.346	4.450.209
		121	-8.686		-8.565		-8.565
				105.218	105.218	234	105.452
		121	-8.686	105.218	96.653	234	96.887
				1.308	1.308	-1.988	-680
	437			-437	0		0
	49	2.311	-149.714	-246.300	4.555.516	-9.100	4.546.416
	-391	28.097	-136.174	-895.214	3.945.976	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

Ergänzende Informationen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernzwischenmitteilung von CPI Europe zum 31. März 2026 wurde für den Zeitraum 1. Jänner 2026 bis 31. März 2026 (Q1 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 Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Summe
Stand zum 31. Dezember 2025	253	1	1	255
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	2	-1	0	1
Gründungen	5	0	0	5
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-3	0	0	-3
Stand zum 31. März 2026	257	0	1	258
davon ausländische Unternehmen	190	0	0	190

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

2.2 Veräußerung von 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 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 2026
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	31.600
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	33.652
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.391
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	7.208
Liquide Mittel	170
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3
Sonstige Verbindlichkeiten	-17
Steuerschulden	-6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-53.312
Veräußertes Nettovermögen	28.715
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	21.805
Offene Kaufpreisforderungen	1.450
Abzüglich veräußerten Nettovermögens	-28.715
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	923
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-4.537
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	21.805
Abzüglich veräußerten Bestands an liquiden Mitteln	-7.378
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	14.427

Die Zeile „Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel“ der Konzern-Geldflussrechnung umfasst neben EUR 14,4 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 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 Kaufpreisverbindlichkeit	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 iSd 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 i. H. v. EUR 0,4 Mio. kam.

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz

3.1 Immobilienvermögen

Werte in TEUR	Q1 2026
Anfangsbestand	8.302.535
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	60.778
Währungsänderungen	-20.011
Zugänge	14.812
Abgänge	-2.838
Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	16.507
Umbuchungen	-6.301
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-108.275
Endbestand	8.257.207

Der Zugang infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen (siehe 2.3) betrifft ein Bürogebäude in der Slowakei. Die Zugänge beziehen sich vor allem auf Investitionen in Österreich, Tschechien, Ungarn und Serbien im Einzelhandelsportfolio sowie in Polen, Ungarn und Rumänien im Büroportfolio. Die Abgänge umfassen im Wesentlichen den Verkauf eines geringfügigen Teils des BYTY-Wohnportfolios. Die Neubewertungen resultieren maßgeblich aus positiven Effekten des BYTY-Wohnportfolios in Tschechien. Innerhalb des Einzelhandelsportfolios wurde der positive Effekt in Tschechien teilweise durch Wertminderungen in anderen Ländern ausgeglichen. Der negative Effekt aus Büroimmobilien – hauptsächlich zurückzuführen auf Bewertungen in Rumänien und der Slowakei – wurde teilweise durch positive Bewertungseffekte in Tschechien und Polen ausgeglichen. Die Umbuchungen beziehen sich auf eine Einzelhandelsimmobilie in Serbien, die vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen umgegliedert wurde. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte beziehen sich hauptsächlich auf Büroimmobilien in Polen, Rumänien und Ungarn, auf eine Einzelhandelsimmobilie in Polen sowie auf ein Grundstück in der Slowakei.

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 im 1. Quartal 2026 ein Bürogebäude in Tschechien im Rahmen eines Share Deals (siehe 2.2) sowie ein Nutzungsrecht gemäß IFRS 16 für ein Hotel in Österreich und eine entsprechende Leasingverbindlichkeit (siehe 2.2) veräußert. Für die zum 31. Dezember 2025 bereits als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zum 31. März 2026 noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden ein Grundstück in der Slowakei, fünf Bürogebäude in Polen, Rumänien und Ungarn, ein Einzelhandelsobjekt in Polen sowie ein Lagerhaus in Rumänien.

Zum 31. März 2026 stellten sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert zum 31.03.2026	Buchwert zum 31.12.2025
Immobilienvermögen	430.551	355.025
In Bau befindliches Immobilienvermögen	23.170	0
Immobilienvorräte	0	221
Selbst genutzte Immobilien	0	33.652
Sonstige Sachanlagen	144	4.349
Immaterielle Vermögenswerte	30	19
Latente Steuererstattungsansprüche	1.281	791
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.017	6.243
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.898	3.473
Liquide Mittel	4.291	11.579
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	465.382	415.352
Finanzverbindlichkeiten	48.938	86.604
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.314	14.136
Rückstellungen	0	974
Latente Steuerschulden	6.125	2.762
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	60.377	104.476

3.3 Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2026:

Werte in TEUR	31.03.2026	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.073.868	535.594	2.352.847	185.427	3.049.811
davon besichert	3.073.868	535.594	2.352.847	185.427	3.049.811
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	599.847	186.727	413.120	0	597.170
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	278.529	2.611	239.291	36.627	303.156
Summe	3.952.244	724.932	3.005.258	222.054	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 sieben (31. Dezember 2025: sieben) Anleihen, die von der S IMMO AG begeben wurden, mit einem ausstehenden Nominale von insgesamt EUR 504,7 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 504,7 Mio.).

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group i. H. v. EUR 230,0 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 250,0 Mio.) und Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 48,5 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 53,2 Mio.). Bei der Finanzverbindlichkeit gegenüber der CPI Property Group i. H. v. 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 20,0 Mio. wurden im 1. Quartal 2026 von CPI Europe vorzeitig getilgt.

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag Leasingverbindlichkeiten i. H. v. EUR 4,6 Mio. (31. Dezember 2025: EUR 32,6 Mio.) und Bankverbindlichkeiten i. H. v. EUR 44,3 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 31.03.2026 in %
Verschuldungsgrad ¹	Max. 60,0	42,5
Besicherter Verschuldungsgrad ¹	Max. 45,0	32,4
Zinsdeckungsgrad	Min. 150,0	261,4

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 2026	Q1 2025
Büro	55.652	58.610
Einzelhandel	72.619	73.433
Wohnen	10.882	0
Sonstige	1.809	2.341
Erlöse aus leistungsunabhängigen Komponenten von Betriebskosten	4.229	4.623
Summe	145.190	139.007

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 2026	Q1 2025
Provisionsaufwendungen	-380	-834
Instandhaltungsaufwendungen	-6.542	-3.498
Hauseigentümbetriebskosten	-5.207	-3.782
Immobilienmarketing	-544	-359
Personalaufwand aus Asset Management	-80	-1.966
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-1.247	-1.422
Ausbaukosten	-100	-113
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	236	179
Sonstiger Aufwand	-499	-194
Summe	-14.363	-11.989

4.3 Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien

Das Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien für das 1. Quartal 2026 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1 2026	Q1 2025
Erlöse aus selbst genutzten Hotelimmobilien	2.555	14.590
Personalaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-1.161	-5.862
Instandhaltungsaufwand aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-101	-1.062
Verwaltungsgebühren aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-21	-458
Wareneinsatz aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-301	-1.618
Sonstige Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-830	-3.169
Abschreibung von selbst genutzten Hotelimmobilien	273	-3.357
Aufwendungen aus selbst genutzten Hotelimmobilien	-2.141	-15.526
Ergebnis aus selbst genutzten Hotelimmobilien	414	-936

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 2026	Q1 2025
Büro	0	22.447
Einzelhandel	0	28.400
Wohnen	1.695	0
Sonstige	425	30.646
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	2.120	81.493
Abzüglich Buchwertabgänge	-2.120	-81.493
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.2)	-4.537	9.063
Verkaufsprovisionen	-1	-86
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	0	-154
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-32	-84
Sonstige Aufwendungen	0	-40
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-33	-364
Bewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	21.760	679
Summe	17.190	9.378

Die Veräußerungen in der aktuellen Periode betrafen im Wesentlichen den Verkauf eines geringfügigen Teils des BYTY-Wohnportfolios.

Die Zeile „Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen“ der Konzern-Geldflussrechnung umfasst neben den in der Tabelle gezeigten Erlösen aus Immobilienverkäufen von EUR 2,1 Mio. weitere EUR 5,0 Mio. Dabei handelt es sich um eine erhaltene Zahlung auf eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf eines Grundstücks in Kroatien, das 2025 veräußert wurde.

4.5 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	Q1 2026	Q1 2025
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-6	0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	-1
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-96	-242
Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-101	64
Summe	-203	-179

4.6 Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	Q1 2026	Q1 2025
Weiterverrechnungen	51	343
Versicherungsvergütungen	78	109
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	347	332
Erträge aus Pönalen	30	10
Übrige	1.407	470
Summe	1.913	1.264

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1 2026	Q1 2025
Verwaltungsaufwendungen	-6.163	-7.032
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-1.555	-2.532
Pönalen und Versicherungsaufwand	-150	-126
Steuern und Gebühren	-551	-426
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aufsichtsrat	-120	-167
Werbung	-286	-358
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.428	-798
Gutachten	-65	-42
Personalaufwand	-6.801	-5.716
Sonstige Abschreibungen	-1.005	-1.416
Übrige	-3.553	-1.700
Summe	-21.677	-20.313

4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	Q1 2026	Q1 2025
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-38.733	-49.484
Zinsaufwendungen für derivative Finanzinstrumente	-6.086	-531
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-617	-552
Sonstiger Finanzierungsaufwand	-386	-217
Summe Finanzierungsaufwand	-45.822	-50.784
Zinserträge für finanzielle Forderungen AC	1.112	3.283
Zinserträge für derivative Finanzinstrumente	11.994	10.196
Summe Finanzierungsertrag	13.106	13.479
Wechselkursveränderungen	-8.701	6.156
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-182	-735
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	22.604	2.254
Ausschüttungen	281	347
Forderungszu- und -abschreibungen	0	-1
Sonstiges Finanzergebnis	22.703	1.865
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-591	340
Summe	-19.305	-28.944

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 13. April 2026 fand das Closing über die Veräußerung der italienischen Einzelhandelsimmobilien STOP SHOP San Fior und STOP SHOP Terminal Nord zu einem vorläufigen Kaufpreis i. H. v. EUR 105,0 Mio. statt.

Am 28. April 2026 fand das Closing über die Veräußerung der Büroimmobilie Na Příkladě 14 in Prag, Tschechien statt. Der vorläufige Kaufpreis für die Anteile an der Objektgesellschaft NP Investments, a.s. beläuft sich auf EUR 51,3 Mio.

Die österreichische Immobilie Arcade Meidling, mit einem Fair Value zum 31. März 2026 i. H. v. EUR 55,0 Mio., wurde im Mai 2026 verkauft.

Finanzkalender 2026

28. August 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2026
27. November 2026 ¹	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2026

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss der Wiener Börse.

Impressum

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

Konzept und Gestaltung: Male Huber Friends GmbH und Rosebud,
inhouse produziert mit firesys (Seiten 2–25)

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 von 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
www.cpi-europe.com