

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

# Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 .....	5
Anhang.....	6
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB .....	20
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.....	21
Bestätigungsvermerk .....	35

# Bilanz zum 31. Dezember 2024

		31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Markenrechte und Software		899.294,57	17
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Bauten auf fremdem Grund	147.823,32		370
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.065.500,90		1.326
		1.213.324,22	1.696
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.841.573.590,42		3.182.413
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	243.802.769,37		227.296
3. Beteiligungen	1.850.000,00		1.850
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		1.001
5. Sonstige Ausleihungen	3.641.681,98		3.922
		4.091.868.741,03	3.416.482
		<b>4.093.981.359,82</b>	<b>3.418.194</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		24.803,37	113
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	24.803,37		113
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		318.437.722,40	302.977
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	94.826.492,77		120.504
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	223.611.229,63		182.472
3. Sonstige Forderungen		5.493.979,01	5.290
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	5.493.961,01		5.290
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	18,00		0
		323.956.504,78	308.380
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
1. Bankguthaben		52.751.759,50	85.211
		<b>376.708.264,28</b>	<b>393.591</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.530.240,08</b>	<b>3.442</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		<b>32.975.842,00</b>	<b>47.537</b>
		<b>4.506.195.706,18</b>	<b>3.862.764</b>

		31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital</b>			
		<b>137.974.126,00</b>	<b>137.974</b>
Gezeichnetes Grundkapital	138.669.711,00		138.670
Nennbetrag eigene Anteile	-695.585,00		-696
<b>II. Kapitalrücklagen</b>			
1. Gebundene		841.763.008,81	841.763
2. Nicht gebundene		1.690.086.579,00	1.690.087
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Rücklage eigene Anteile		695.585,00	696
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
davon Gewinnvortrag	304.980.982,19	<b>475.541.269,55</b>	<b>304.981</b>
		<b>3.146.060.568,36</b>	<b>2.975.500</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		0,00	97
2. Steuerrückstellungen		20.948.857,77	13.115
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
davon sonstige Steuerrückstellungen	20.948.857,77		13.115
3. Sonstige Rückstellungen		4.191.104,39	3.947
		<b>25.139.962,16</b>	<b>17.158</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen		239.070.430,78	239.054
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.270.430,78		1.254
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	237.800.000,00		237.800
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		752.454,56	517
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	752.454,56		517
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.091.067.930,06	626.392
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	276.482.267,51		108.437
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	814.585.662,55		517.955
4. Sonstige Verbindlichkeiten		4.104.360,26	4.142
davon aus Steuern	215.172,70		259
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	217.416,07		217
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	4.104.360,26		4.142
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		<b>1.334.995.175,66</b>	<b>870.106</b>
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	282.609.513,11		114.351
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	1.052.385.662,55		755.755
		<b>4.506.195.706,18</b>	<b>3.862.764</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

		2024 EUR	2023 TEUR
1. Umsatzerlöse		19.883.113,06	22.272
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		1,00	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		350.340,96	417
c) Übrige		19.558.205,76	81
		19.908.547,72	498
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-6.012,00	-150
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-11.621.124,06	-11.971
b) Soziale Aufwendungen		-3.300.581,42	-3.590
davon für Altersversorgung	-62.566,74		-43
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-371.928,72		-428
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.365.518,91		-2.559
		-14.921.705,48	-15.561
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-718.967,10	-788
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-184.765,50	-242
b) Übrige		-23.433.656,04	-42.244
		-23.618.421,54	-42.486
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>		<b>526.554,66</b>	<b>-36.216</b>
8. Erträge aus Beteiligungen		145.710.315,27	555.861
davon aus verbundenen Unternehmen	142.715.418,00		550.014
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens		15.387.370,36	12.199
davon aus verbundenen Unternehmen	14.940.355,61		11.808
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.851.274,00	6.932
abzüglich Negativzinsen		0,00	-22
		20.851.274,00	6.910
davon aus verbundenen Unternehmen	16.880.908,45		5.783
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		37.001.567,62	0
davon aus verbundenen Unternehmen	37.001.567,62		0
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-20.693.266,84	-667.516
davon Abschreibungen	-20.693.266,84		-667.514
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-20.693.266,84		-667.516
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-53.890.430,09	-65.251
davon betreffend verbundene Unternehmen	-47.198.799,53		-57.931
<b>14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)</b>		<b>144.366.830,32</b>	<b>-157.797</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>144.893.384,98</b>	<b>-194.013</b>
16. Steuern vom Einkommen		25.666.902,38	61.631
davon latente Steuern	-14.561.628,00		47.537
davon Erträge aus Steuergutschriften	45.181.203,44		23.203
<b>17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>170.560.287,36</b>	<b>-132.382</b>
18. Gewinnvortrag Vorjahr		304.980.982,19	437.363
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>475.541.269,55</b>	<b>304.981</b>

# Anhang

## 1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der CPI Europe AG zum 31. Dezember 2024 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Jänner 2025 wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11. März 2025. Die Umfirmierung wurde im Einzelabschluss wie folgt umgesetzt:

- CPI Europe AG (bisher: IMMOFINANZ AG)
- CPI Europe für Angaben, die den gesamten Konzern inklusive S IMMO betreffen (bisher: IMMOFINANZ Group)
- CPI Europe (exklusive S IMMO) für Angaben ohne S IMMO (bisher: IMMOFINANZ)

Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der CPI Europe AG umfasst den Zeitraum von 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024.

Aussagen zu CPI Europe beziehen sich auf den CPI Europe-Konzern. Die Gesellschaft ist gemäß § 189a Z 6 UGB Mutterunternehmen des CPI Europe-Konzerns. Die CPI Property Group (CPIPG), mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Seit Mai 2022 ist die CPIPG Mehrheitseigentümer.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 Abs. 2 UGB in EUR 1.000.

Von der Ermächtigung des § 223 Abs. 4 UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

Die Abschreibung der Zugänge und Abgänge des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden gemäß § 204 Abs. 1a UGB im Jahr ihrer Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven (abzüglich Steuerlatenzen) aus den einzelnen Immobilien, bewertet zum beizulegenden Zeitwert, ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit für jede Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter CPI Europe AG wider. Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

Die Forderungen wurden mit Nennwerten, abzüglich allfällig erforderlicher Wertberichtigungen, bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft, analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital bewertet zum beizulegenden Zeitwert vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Gruppenbesteuerung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Sämtliche Geschäftsfälle in ausländischer Währung wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes in Höhe von 23% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75%ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der aktuellen Planrechnung der Gesellschaft lagen ausreichend substantielle Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass zum 31. Dezember 2024, wie auch im Vorjahr, die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen in Anspruch genommen wurde.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### Aktiva

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem im Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände	3–10
Sachanlagen	2–10

Im folgenden Absatz werden die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen beschrieben:

Die wesentlichsten Posten unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen beinhalten einerseits die Anteile an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH mit einem Buchwert von EUR 1.251.213.000,00 (31. Dezember 2023: TEUR 1.214.355) und andererseits an der S IMMO AG mit einem Buchwert von EUR 1.294.170.889,00 (31. Dezember 2023: TEUR 728.648).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde an die IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o. ein Zuschuss in Höhe von EUR 74,2 Mio. (2023: EUR 0 Mio.) sowie an SC Czech AGL s.r.o. ein Zuschuss in Höhe von EUR 3,2 Mio. (2023: EUR 77,6 Mio.) geleistet.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 besaß die CPI Europe AG eine Mehrheitsbeteiligung an der S IMMO AG (kurz: S IMMO) in Höhe von 50% plus einer Aktie. Der Buchwert der S IMMO betrug zum 31. Dezember 2023 EUR 728,6 Mio.

Am 25. September 2024 erwarb die CPI Europe AG von ihrer Kernaktionärin CPI Property Group 20.806.596 Aktien der S IMMO. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 448,4 Mio. bzw. EUR 21,55 je S IMMO-Aktie. Der Kauf wird teilweise durch eine langfristige Kreditfazilität von rund EUR 339,8 Mio. zu marktüblichen Konditionen finanziert, die CPI Europe von der CPIPG zur Verfügung gestellt wird. Am 11. Dezember 2024 schloss die CPI Europe AG den Gesellschafterausschluss (Squeeze-out) der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG erfolgreich ab. S IMMO-Aktionäre erhielten eine Barabfindung von EUR 22,05 je Aktie. Mit Abschluss des Squeeze-outs hält die CPI Europe AG nun direkt und indirekt 100% der Anteile an der S IMMO. Der Buchwert der S IMMO betrug zum 31. Dezember 2024 EUR 1.294,2 Mio.

Die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 20,6 Mio. und ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der 100%igen Tochter IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 6,6 Mio. und die Abschreibung der 100%igen Tochter IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o. in Höhe von EUR 14,0 Mio. (2023: Abschreibung in Höhe von EUR 667,2 Mio.; betrifft im Wesentlichen die IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 108,1 Mio. und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 559,0 Mio.) zurückzuführen.

Der wesentlichste Posten unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhaltet die Ausleihung an die Warsaw Spire Tower Sp.z.o.o. mit einem Buchwert von EUR 110.403.086,45 (31. Dezember 2023: TEUR 102.023). Die Zu- und Abgänge bei den Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die laufenden, unterjährigen Tilgungen und Ziehungen. In der Position Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist ein Betrag von EUR 0,00 (31. Dezember 2023: TEUR 0) innerhalb eines Jahres fällig.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (31. Dezember 2023: TEUR 1.001).

Unter dem Posten Sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 280.000,00 (31. Dezember 2023: TEUR 145) innerhalb eines Jahres fällig.

## Umlaufvermögen

### Forderungen

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen, jedoch nur nach Maßgabe der Liquidität des jeweiligen Schuldners eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	381.121.998,42	406.931
Wertberichtigungen zu Forderungen zu Direktdarlehen	-128.477.125,78	-140.240
Forderungen aus Leistungsverrechnung	20.566.020,68	1.992
Forderungen aus Steuerumlagen	45.104.828,62	23.164
Sonstige	122.000,46	11.130
<b>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gesamt</b>	<b>318.437.722,40</b>	<b>302.978</b>

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Unternehmensanleihe 2020–2027 zurückzuführen. Das Disagio für die begebene Unternehmensanleihe 2020–2027 wurde aktiviert und planmäßig über die Laufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2024 betrug das Disagio EUR 2.029.395,47 (31. Dezember 2023: TEUR 2.760).

### Aktive latente Steuern

Der latente Steueranspruch aus dem Saldo der aktiven und passiven latenten Steuern betrug zum 31. Dezember 2024 EUR 32.975.842,00 (31. Dezember 2023: TEUR 47.537). Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag unter Zugrundelegung eines Körperschaftsteuersatzes von 23% gebildet (siehe Steuern vom Einkommen in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung).

## Passiva

### Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 138.669.711,00 ist in 138.669.711 Stückaktien aufgeteilt, von denen jede am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt ist.

Zum Bilanzstichtag betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 695.585 (31. Dezember 2023: 695.585).

### Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand bis 8. Oktober 2029, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.866.971,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

### **Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 563.553.701,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866.971 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13.866.971,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 13.866.971,00 durch Ausgabe von bis zu 13.866.971 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29. Mai 2024 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

### **Rückstellungen**

Im Wesentlichen wurden sonstige Rückstellungen für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 0,5 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 2,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 1,9 Mio.) dotiert. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 gab es in der CPI Europe AG analog zum Vorjahr keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

## Verbindlichkeiten

### Unternehmensanleihe 2020–2027

Die CPI Europe AG begab am 8. Oktober 2020 eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Anleihe mit einem Volumen von EUR 500,0 Mio. Die Laufzeit beträgt sieben Jahren und die Anleihe wird mit 2,50% p. a. fix verzinst. Zum 31. Dezember 2024 war die Unternehmensanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 237,8 Mio. zu einem Buchwert inklusive Zinsabgrenzung von EUR 239,1 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 239,1 Mio.) aushaftend.

### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen großteils Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.091.067.930,06 (31. Dezember 2023: TEUR 626.392), davon beträgt die Finanzierung der SIMMO-Aktien EUR 218.251.972,29 (31. Dezember 2023: TEUR 0). Von den Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen haben EUR 21.796.807,26 (31. Dezember 2023: TEUR 110.597) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 215.172,70 (31. Dezember 2023: TEUR 259) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 217.416,07 (31. Dezember 2023: TEUR 217), die im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### Haftungsverhältnisse

Die CPI Europe AG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die CPI Europe AG, dafür Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichend Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die CPI Europe AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die CPI Europe AG für sämtliche gegenüber der CPI Europe AG bestehende Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 477.764.870,80 (31. Dezember 2023: TEUR 103.687). Die CPI Europe AG hat Haftungen für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2023: TEUR 0) übernommen.

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Garantien für Bankkredite	477.764.870,80	103.687
Sonstige Haftungsverhältnisse	0,00	0
<b>Summe</b>	<b>477.764.870,80</b>	<b>103.687</b>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	477.764.870,80	103.687

Zusätzlich zu den oben genannten Haftungsverhältnissen hat die berichtende Gesellschaft eine Ausstattungsverpflichtung zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zeitlich begrenzt bis 30. September 2029 in unbegrenzter Höhe übernommen.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren.

Die CPI Europe AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von der CPI Europe AG an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 15.461.784,15 (2023: TEUR 16.835) in Rechnung gestellt, da die CPI EUROPE AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind.

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 19.380.378,85 (2023: TEUR 0) enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 10.399.077,98 (2023: TEUR 25.708) vorgenommen, davon betrafen EUR 10.399.077,98 (2023: TEUR 25.708) Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Beratungsaufwand in Höhe von EUR 2.097.188,12 (2023: TEUR 2.843), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 809.365,35 (2023: TEUR 946), EDV-Kosten in Höhe von EUR 3.038.373,18 (2023: TEUR 2.783) und Werbeaufwand in Höhe von EUR 931.066,23 (2023: TEUR 1.447).

Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss von CPI Europe verwiesen ([www.cpi-europe.com/de/investor-relations/finanzberichte](http://www.cpi-europe.com/de/investor-relations/finanzberichte)).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2024 ein Betrag in Höhe von EUR 364.430,00 (31. Dezember 2023: TEUR 210) rückgestellt.

### Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen werden im Wesentlichen die Dividende der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 17.000.000,00 (2023: TEUR 463.572), der IMMOFINANZ Services Hungary Kft. in Höhe von EUR 0,00 (2023: TEUR 86.319), der SIMMO AG in Höhe von EUR 125.715.418,00 (2023: TEUR 0) und der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 2.994.897,27 (2023: TEUR 5.846) ausgewiesen.

## Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren beinhalten im Wesentlichen die Zinserträge aus den Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 15.190.573,68 (2023: TEUR 12.626).

## Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 26.924.907,79 (2023: TEUR 27.039). Die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 10.043.999,34 (2023: TEUR 21.256) wertberichtigt.

## Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

In den Erträgen aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens ist die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 36.881.243,30 (2023: TEUR 0) enthalten.

## Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 20.616.704,00 (2023: TEUR 667.234) vorgenommen (siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz).

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 47.198.799,53 (2023: TEUR 57.931) sowie Zinsaufwendungen zu Anleihen in Höhe von EUR 6.691.630,56 (2023: TEUR 7.320) enthalten.

## Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Körperschaftsteuer	-9.924.205,00	-109
Körperschaftsteuer Vorjahre	3.597.328,00	0
Quellensteuer	-604.165,02	-532
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-78.614,79	0
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	0
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	45.038.265,40	15.924
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	142.938,04	7.279
Latenter Steueraufwand	-14.561.628,00	-1.999
Latenter Steuerertrag	0,00	49.536
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	2.056.983,75	-8.468
<b>Summe</b>	<b>25.666.902,38</b>	<b>61.631</b>

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-95.669,63	3
Sachanlagevermögen	359.853,34	163
Beteiligungen	26.111,16	29
Eigene Anteile	11.612.169,51	16.768
Abfertigungsrückstellungen	0,00	70
Anleihen	1.124.581,27	1.461
<b>Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung</b>	<b>13.027.045,65</b>	<b>18.493</b>
Zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	130.346.180,44	188.191
Abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	0,00	0
<b>Summe</b>	<b>143.373.226,09</b>	<b>206.685</b>
<b>davon 23% KöSt = Stand aktive latente Steuern</b>	<b>32.975.842,00</b>	<b>47.537</b>

## Sonstige Angaben

### Angaben zu den Größenmerkmalen gemäß § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

### Angaben zur Gruppenbesteuerung gemäß § 9 KStG

Im Geschäftsjahr 2004/05 schlossen sich die österreichischen Unternehmen von CPI Europe zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammen. Als Gruppenträger fungiert die CPI Europe AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, die im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Die Gruppenmitglieder haben im Fall eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger in Höhe von 23% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Fall von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust zu Zwecken der Steuerumlage evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an den Gruppenträger. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unterbleibt.

In der S IMMO Gruppe bestand bislang ebenso eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträger. Diese wurde im Geschäftsjahr 2023 in die Unternehmensgruppe von CPI Europe integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der CPI Europe AG und den Gesellschaften der S IMMO abgeschlossenen Steuerumlagevereinbarung bildet die S IMMO AG mit ihren Tochtergesellschaften hinsichtlich der Steuerumlage einen eigenen Verrechnungskreis. Die S IMMO AG hat im Fall eines positiven Ergebnisses des Steuerumlagenverrechnungskreises eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger in Höhe von 20% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Die Gruppenmitglieder der S IMMO haben im Fall eines eigenen positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die S IMMO AG in Höhe von 23% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der Gruppenmitglieder der S IMMO wird dieser Verlust zu Zwecken der Steuerumlage evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. desselben Gruppenmitglieds der S IMMO zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt insofern eine Zahlung der S IMMO AG an den Gruppenträger bzw. des Gruppenmitglieds der S IMMO an die S IMMO AG. Eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an die S IMMO AG bzw. von der S IMMO AG an das Gruppenmitglied der S IMMO unterbleibt.

## Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 238 Z 12 UGB

Die Marktüblichkeit der Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird laufend dokumentiert und überwacht.

## Mindestbesteuerung im Sinne des § 238 Z 3a UGB

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) beschlossen. Die Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. Sie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15% besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der CPI Europe AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die CPI Europe AG sowie die Konzerngesellschaften der CPI Europe den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der CPI Europe AG sowie der Konzerngesellschaften von CPI Europe.

Die CPI Europe AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20% von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die CPI Europe AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern (ausgenommen Polen), in denen die CPI Europe-Gruppe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 1. Jänner 2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften von CPI Europe in Ungarn (9%), Zypern (12,5%), Kroatien (10% bzw. 18%), Polen (9% bzw. 19%) und Bulgarien (10%) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15% liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass die betroffenen EU-Länder eine nationale Ergänzungssteuer erheben werden.

Die CPI Europe AG kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von anderen Geschäftseinheiten einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Die quantitativen Auswirkungen aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes werden derzeit noch evaluiert. Aufgrund der Komplexität der Ermittlung und der Tatsache, dass die erforderlichen Berichtsprozesse erst aufgebaut werden müssen, können die Auswirkungen derzeit noch nicht verlässlich geschätzt werden.

Der Anfall einer Ergänzungssteuer auf Ebene der CPI Europe AG im Geschäftsjahr 2024 wurde wie folgt geprüft:

Auf Basis des von der CPI Property Group S.A. erstellten länderbezogenen Berichts (CbCR) wurde in den einzelnen Jurisdiktionen unter Anwendung des sogenannten Jurisdictional Blending Approach geprüft, ob und in welcher Höhe es zum Anfall einer Ergänzungssteuer in den einzelnen Jurisdiktionen kommen könnte, die von der CPI Europe AG als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft zu entrichten wäre.

Als Basis für die Analyse des Rückstellungsbedarfs zum 31. Dezember 2024 diente der länderbezogene Bericht des Geschäftsjahres 2023, da dieser die aktuellsten zur Berechnung eines etwaigen Rückstellungsbedarfs notwendigen Zahlen enthält. Im Rahmen der Analysen wurde angenommen, dass die Unternehmen in

allen Jurisdiktionen im Jahr 2024 Tätigkeiten derselben Art und in ähnlichem Umfang wie im Jahr 2023 ausgeübt hatten und dass die sonstigen wirtschaftlichen Bedingungen unverändert geblieben waren.

Basierend auf diesen Analysen wurde festgestellt, dass im Geschäftsjahr 2024 aufgrund effektiver Steuersätze von über 15% in den einzelnen Jurisdiktionen voraussichtlich keine wesentlichen Ergänzungssteuern zu erwarten sind. Lediglich Ungarn und Zypern könnten von etwaigen Ergänzungssteuern betroffen sein. In Ungarn dürfte jedoch unter Berücksichtigung der lokalen Business (Innovation) Tax die effektive Steuerbelastung ebenfalls über 15% liegen. Für Zypern ergab die Analyse keine wesentlichen Ergänzungssteuern. Daher ist der Ansatz einer Rückstellung für Ungarn und Zypern nicht erforderlich.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB ebenso keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

Die steuerlichen Verlustvorträge der CPI Europe AG betragen per 31. Dezember 2024 EUR 2.689.149.453,00 (31. Dezember 2023: TEUR 2.685.325).

Außerdem verfügte die CPI Europe AG per 31. Dezember 2024 über steuerlich noch nicht geltend gemachte Siebentelabschreibungen in Höhe von EUR 11.639.709,24 (31. Dezember 2023: TEUR 16.799).

## Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	873.639,72	891
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	3.963.914,08	4.198

## Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

	31.12.2024	31.12.2023
Angestellte	112	132
<b>Gesamt</b>	<b>112</b>	<b>132</b>

## Nicht finanzielle Erklärung

Die CPI Europe und ihre Tochterunternehmen sind gemäß § 243b. Abs. 7 UGB von der Erstellung einer nicht-finanziellen Erklärung befreit, da sie in die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der CPI Europe AG innerhalb des Konzernlageberichts einbezogen sind. Für alle nichtfinanziellen Angaben (inkl. jenen zur EU-Taxonomie) wird daher auf die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der CPI Europe Gruppe innerhalb des Konzernlageberichts verwiesen. Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde in Übereinstimmung mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt und erfüllt ebenso die Vorgaben des österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG).

## Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31. Dezember 2024 über EUR 1,00) und stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungs- verwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2024	100%	1.195.264.667,09	EUR	8.183.654,77	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	51.913.048,42	EUR	-108.112.077,66	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2024	49%	3.739.112,90	EUR	3.629.112,90	EUR
IMMOEAST Acquisition & Ma- nagement GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	4.824.466,70	EUR	-72.467,33	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Bel- grad	31. Dezember 2023	100%	574.261,00	TRSD	-7.578,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2023	100%	337.301.877,98	PLN	-704.412,47	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2023	100%	77.666.402,00	THUF	-1.757.048,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2023	99%	52.504.778,00	EUR	-630.931,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2023	100%	8.730.066,00	TCZK	-184.900,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2023	99%	1.265.922.188,00	RON	-1.104.840,00	RON
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	71.124,85	EUR	13.070,97	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2023	100%	3.033.272,00	TRSD	345.701,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2024	89%	981.850.924,58	EUR	322.951.120,19	EUR
SC Czech AGL s.r.o., Prag	31. Dezember 2023	100%	1.933.026,00	TCZK	751,00	TCZK
Eastella Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	Gesellschaft 2024 gegründet	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.

Die Aufgliederung stellt sich im Vorjahr wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss / -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungs- verwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	1.204.081.012,32	EUR	-26.567.508,11	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	160.025.126,08	EUR	-70.689.899,73	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2023	49%	7.945.942,63	EUR	7.835.942,63	EUR
IMMOEAST Acquisition & Ma- nagement GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	4.896.934,03	EUR	-24.920,34	EUR
Immofinanz Gamma Liegen- schafts- und Mobilienvermie- tungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2022	100%	78.196,38	EUR	-5.938,27	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Bel- grad	31. Dezember 2022	100%	581.204,00	TRSD	836,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2022	100%	338.006.290,45	PLN	787.710,89	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2022	100%	111.424.000,00	THUF	31.137.000,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2022	99%	64.088.953,00	EUR	453.821,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2022	100%	9.109.045,00	TCZK	283.234,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2022	99%	1.267.027.028,00	RON	-6.034.705,00	RON
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	58.053,88	EUR	10.808,10	EUR
Retail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2022	100%	2.687.571,00	TRSD	288.943,00	TRSD
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2023	50%	800.229.414,67	EUR	249.690.743,82	EUR
Immofinanz Services and Man- agement d.o.o., Zagreb	31. Dezember 2022	100%	103.912,00	HRK	30.846,00	HRK

## Angaben über Organe

### Vorstand

**Radka Doehring** – Vorstand

**Pavel Měchura** – Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands bezogen im Geschäftsjahr 2024 Vergütungen in Höhe von EUR 1.463.000,60 (2023: TEUR 744). Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 23.830,13 (2023: TEUR 10) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 62.566,74 (2023: TEUR 43) geleistet.

### Aufsichtsrat

**Miroslava Greštiaková** – Vorsitzende

**Martin Němeček** – Stellvertreter der Vorsitzenden bis 29. Mai 2024

**Martin Matula** – Stellvertreter der Vorsitzenden seit 29. Mai 2024

**Iveta Krašovicová** – Mitglied seit 29. Mai 2024

**Matúš Sura** – Mitglied seit 29. Mai 2024

**Vladislav Jirka** – Mitglied seit 25. Jänner 2025

**Matjey Csenky** – Mitglied seit 25. Jänner 2025

Der Betriebsrat der CPI Europe AG entsandte nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat:

**Philipp Amadeus Obermair** – Mitglied

**Anton Weichselbaum** – Mitglied

## Ergebnisverwendung

Im Einklang mit unserer Strategie wird der Vorstand dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung am 20. Mai 2025 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2024 zu verzichten und diese Mittel für die Bilanzstärkung zu verwenden.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner wurden die beiden dem Segment S IMMO zugehörigen österreichischen Immobilien Lerchenfelder Gürtel mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2024 i. H. v. EUR 9,7 Mio. und Franz-Jonas-Platz mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2024 i. H. v. EUR 28,4 Mio. verkauft. Aus dem S IMMO Segment fanden des Weiteren am 8. Jänner das Closing zum Verkauf der REGA Property Invest s.r.o. in Tschechien sowie am 16. Jänner das Closing zur Veräußerung der Immobilie Maros Business Center in Ungarn statt. Die Buchwerte der betroffenen Immobilien zum 31. Dezember 2024 beliefen sich auf EUR 31,3 Mio. bzw. EUR 12,8 Mio. Aus dem S IMMO Portfolio in Deutschland wurden im Zeitraum Jänner bis März 2025 insgesamt 23 Immobilien, die zum 31. Dezember 2024 mit einem Buchwert i. H. v. insgesamt EUR 58,6 Mio. bilanziert waren, veräußert.

Im Februar 2025 wurde der Verkauf eines Immobilienportfolios in Bratislava an WOOD & Company vereinbart. Es handelt sich dabei um einen Büro- und Retailkomplex bestehend aus zwei myhive-Bürogebäuden, einem VIVO! Einkaufszentrum sowie einem 3.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2024 von insgesamt EUR 140 Mio. Der Verkauf wird im Rahmen eines Share Deals in zwei Tranchen bis Ende 2026 durchgeführt. Tranche 1 sieht die Gründung eines Joint Ventures vor, während Tranche 2 den vollständigen Verkauf des Portfolios umfasst. Der Abschluss von Tranche 1 wird in der ersten Jahreshälfte 2025 erwartet, vorbehaltlich üblicher Abschlussbedingungen und regulatorischer Genehmigungen.

Im März 2025 schloss die CPI Europe (exklusive S IMMO) den Verkauf des aus zwei Teilgebäuden bestehenden Büroobjekts myhive Pankrác House in Prag ab. Der Buchwert des Gebäudes zum 31. Dezember 2024 beträgt EUR 44,5 Mio. Der Verkauf wurde im Rahmen eines Share Deals abgewickelt.

Wien, am 28. März 2025

Der Vorstand der CPI Europe AG



Radka Doehring  
Mitglied des Vorstands



Pavel Měchura  
Mitglied des Vorstands

# Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2024
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	2.036.970,37	918.428,50	0,00	0,00	2.955.398,87
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.036.970,37</b>	<b>918.428,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.955.398,87</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	653.440,02	0,00	0,00	0,00	653.440,02
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.897.582,09	200.359,23	185.194,36	0,00	2.912.746,96
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.551.022,11</b>	<b>200.359,23</b>	<b>185.194,36</b>	<b>0,00</b>	<b>3.566.186,98</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.481.896.426,82	642.896.260,19	0,00	0,00	8.124.792.687,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	229.330.553,75	54.422.677,30	37.709.908,14	0,00	246.043.322,91
3. Beteiligungen	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	0,00	0,00	0,00	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	3.921.681,98	183.624,20	463.624,20	0,00	3.641.681,98
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7.717.999.361,81</b>	<b>697.502.561,69</b>	<b>38.173.532,34</b>	<b>0,00</b>	<b>8.377.328.391,16</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>7.723.587.354,29</b>	<b>698.621.349,42</b>	<b>38.358.726,70</b>	<b>0,00</b>	<b>8.383.849.977,01</b>

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2024
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	2.019.919,72	36.184,58	0,00	0,00	2.056.104,30
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.019.919,72</b>	<b>36.184,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.056.104,30</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	283.881,76	221.734,94	0,00	0,00	505.616,70
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.571.392,84	461.047,58	185.194,36	0,00	1.847.246,06
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.855.274,60</b>	<b>682.782,52</b>	<b>185.194,36</b>	<b>0,00</b>	<b>2.352.862,76</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.299.483.635,89	20.616.704,00	0,00	36.881.243,30	4.283.219.096,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.034.096,95	326.780,91	0,00	120.324,32	2.240.553,54
3. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>4.301.517.732,84</b>	<b>20.943.484,91</b>	<b>0,00</b>	<b>37.001.567,62</b>	<b>4.285.459.650,13</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>4.305.392.927,16</b>	<b>21.662.452,01</b>	<b>185.194,36</b>	<b>37.001.567,62</b>	<b>4.289.868.617,19</b>

Werte in EUR	Buchwerte	
	31.12.2024	31.12.2023
1. Markenrechte und Software	899.294,57	17.050,65
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>899.294,57</b>	<b>17.050,65</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	147.823,32	369.558,26
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.065.500,90	1.326.189,25
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.213.324,22</b>	<b>1.695.747,51</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.841.573.590,42	3.182.412.790,93
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	243.802.769,37	227.296.456,80
3. Beteiligungen	1.850.000,00	1.850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	3.641.681,98	3.921.681,98
<b>Finanzanlagen</b>	<b>4.091.868.741,03</b>	<b>3.416.481.628,97</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>4.093.981.359,82</b>	<b>3.418.194.427,13</b>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## A. Allgemeines

Die CPI Europe AG ist ein börsennotierter Immobilienkonzern in Österreich mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9, und das oberste Mutterunternehmen des CPI Europe-Konzerns (CPI Europe). Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien. Die CPI Europe AG notiert im ATX (ISIN AT 0000A21KS2) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 waren 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 14,92 per 31. Dezember 2024 rund EUR 2,1 Mrd.

CPI Europe hat mit der CPI Property Group einen großen, stabilen und langfristig orientierten Kernaktionär und ist damit Teil eines sehr großen und erfolgreichen Qualitätsimmobilienanbieters mit langjähriger Expertise in Zentral- und Osteuropa.

## B. Tätigkeit

Das Kerngeschäft von CPI Europe umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt CPI Europe auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Das Immobilienportfolio von CPI Europe hatte per 31. Dezember 2024 einen Buchwert von EUR 8,0 Mrd. und umfasst 417 Objekte. Ziel der Gesellschaft sind der Aufbau und die Erhaltung eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

## C. Geschäftsverlauf

### Vermögenslage

Das Vermögen der CPI Europe AG besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Bilanzsumme beträgt EUR 4.506.195.706,18 und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 643.431.409,45. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf den Ankauf der Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Außerdem wirkte sich die Abnahme der Guthaben bei Kreditinstituten negativ aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 69,82% (31. Dezember 2023: 77,03%).

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss beträgt EUR 170.560.287,36 (31. Dezember 2023: TEUR -132.382). Dies ist im Wesentlichen auf die Zuschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen.

### Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt TEUR -32.459 (31. Dezember 2023: TEUR -103.731). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 31.723 (31. Dezember 2023: TEUR 41.470). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -234.450 (31. Dezember 2023: TEUR 166.411). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 170.267 (31. Dezember 2023: TEUR -311.613).

	2024 TEUR	2023 TEUR
<b>Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	144.893	-194.013
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	719	788
Abschreibungen auf Finanzanlagen	20.943	669.250
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-37.002	0
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0	-13
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	0	15
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-139.902	-534.610
Veränderung Forderungswertberichtigungen	-2.661	17.837
Auflösung Rückstellungen	-350	-417
unbare Forderungsabschreibung/Wertberichtigung	10.399	25.708
unbare Zinserträge und -aufwendung	11.843	24.891
unbare Auflösung von Forderungswertberichtigungen	-19.501	0
unbare Managementfee	955	-1.895
Nettogeldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	-9.662	7.542
Veränderung der Forderungen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-4.588	18.413
Veränderung der Verbindlichkeiten	22.133	2.777
Veränderung der Rückstellungen	498	131
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	181	195
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	8.562	29.058
Zahlungen für Ertragsteuern	23.161	12.412
<b>Summe</b>	<b>31.723</b>	<b>41.470</b>
<b>Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.119	-366
Investitionen in Finanzanlagen	-464.635	-116.452
Forderungen Darlehen	42.680	45.086
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	0	102
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	38.174	66.222
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen	150.451	171.819
<b>Summe</b>	<b>-234.450</b>	<b>166.411</b>
<b>Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Tilgung/Aufnahme Kredite	0	-18.817
Tilgung/Aufnahme Anleihen	0	-204.300
Verbindlichkeiten Darlehen	180.817	-65.287
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.549	-23.209
<b>Summe</b>	<b>170.267</b>	<b>-311.613</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-32.459</b>	<b>-103.731</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		
Am Anfang der Periode	85.211	188.942
Am Ende der Periode	52.752	85.211
<b>Summe</b>	<b>-32.459</b>	<b>-103.731</b>

### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren/Umweltbelange**

CPI Europe achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Auswirkungen auf die Umwelt abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung und der Erhöhung der Effizienz.

## **D. Angaben zum Kapital**

Das Grundkapital von CPI Europe betrug zum 31. Dezember 2024 EUR 138.669.711,00 (31. Dezember 2023: EUR 138.669.711,00) und war in 138.669.711 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

### **Eigene Aktien**

#### **Bestand an eigenen Aktien**

Zum 31. Dezember 2024 hielt die Gesellschaft 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00 (31. Dezember 2023: 695.585 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 695.585,00). Dies entsprach einem Anteil am Grundkapital von rund 0,5%.

#### **Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien**

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für 30 Monate, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurden bisher noch nicht ausgenutzt und bestehen daher in vollem Umfang.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand bis 8. Oktober 2029, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 69.334.855,00 durch die Ausgabe von bis zu 69.334.855 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als EUR 13.866.971,00, das entspricht rund 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, entfallen.

Die Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 29. Mai 2024 ermächtigte den Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG binnen fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 563.553.701,00, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 13.866.971 auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 13.866.971,00 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Das Grundkapital wurde gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 13.866.971,00 durch Ausgabe von bis zu 13.866.971 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Der Zweck der bedingten Kapitalerhöhung ist die Ausgabe von Aktien an Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29. Mai 2024 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

## Kontrollwechselbestimmungen

### Unternehmensanleihe 2020–2027

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020–2027 (XS2243564478) sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihe enthalten.

### Immobilienfinanzierungen

Die von CPI Europe und ihren Tochtergesellschaften abgeschlossenen wesentlichen Immobilienfinanzierungen haben in der Regel marktübliche Kündigungsrechte der Gläubiger im Fall eines Kontrollwechsels.

### Von der S IMMO AG emittierte Anleihen

Die von der S IMMO AG gehaltenen Anleihen zum 31. Dezember 2024 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert in TEUR	Kupon	Begeben im Jahr	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.450	1,75%	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.059	1,25%	2022	11.01.2027
AT0000A1DBM5	15.890	3,25%	2015	09.04.2025
AT0000A1DWK5	34.199	3,25%	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875%	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000	1,875%	2019	22.05.2026
AT0000A2AEA8	100.000	2,00%	2019	15.10.2029
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.0000	5,50%	2023	12.07.2028
<b>Gesamt</b>	<b>520.597</b>			

Gemäß den Bedingungen der 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Anleihen berechtigt und

können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Anleihen berechtigt, sofern der Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der S IMMO führt, ihre Verpflichtungen aus den Anleihen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien des Emittenten verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands des Emittenten und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat des Emittenten zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson bzw. -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30% der mit den Aktien des Emittenten verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson bzw. -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

Sämtliche Anleiheverbindlichkeiten sind endfällig.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Vorstandsverträge von Radka Doehring und Pavel Měchura enthalten keine Change-of-Control-Klauseln.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es ebenso keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

## **Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen**

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Bei Stimmgleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Website des Unternehmens <https://cpi-europe.com> abrufbar.

## **Bedeutende Beteiligungen**

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen, Directors'-Dealings-Meldungen und sonstigen Veröffentlichungen bestanden per 31. Dezember 2024 folgende Beteiligungen bzw. zurechenbare Stimmrechtsanteile von über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft:

- Radovan Vitek (über die CPI Property Group S.A.): 76,64% (über 75% aus Aktien und 1,64% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten; gemäß Beteiligungsmeldung vom 22. Mai 2024 und Directors'-Dealings-Meldung vom 16. Dezember 2024)
- Morgan Stanley: 6,00% (1,74% aus Aktien und 4,27% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten; gemäß Beteiligungsmeldung vom 12. November 2024)

Nach dem Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft in der Directors'-Dealings-Meldung vom 28. Februar 2025 darüber informiert, dass die Beteiligung der CPI Property Group S.A. 78,44% (75,00% aus Aktien und 3,44% Finanz-/sonstigen Instrumenten) und in der Beteiligungsmeldung vom 4. März 2025, dass die Beteiligung von Morgan Stanley 4,28% (2,02% aus Aktien und 2,26% aus Finanz-/sonstigen Instrumenten) beträgt.

## E. Forschung und Entwicklung

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel sowie der Kampf gegen den Klimawandel haben Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Um auch zukünftig nachhaltige, effiziente und profitabel bewirtschaftbare Immobilienlösungen anbieten zu können, verfolgt CPI Europe die Veränderungen von Arbeitsprozessen sowie die Anforderungen von Umwelteinflüssen und ihrer Mieter an Raum- und Gebäudekonzepte. CPI Europe fördert die hauseigene Innovationskraft und Nachhaltigkeitsbemühungen durch Schulungen und Weiterbildungen. Darüber hinaus steht CPI Europe in regelmäßigem Austausch mit anderen Unternehmen und Organisationen und ist Mitglied bei zahlreichen Vereinigungen und Institutionen wie der IG Lebenszyklus, dem Austrian Council of Shopping Places oder dem Green Building Council. Abseits dieser vielfältigen Aktivitäten investierte CPI Europe 2024 jedoch keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Ein entsprechender Bericht entfällt daher.

## F. Zweigniederlassungen

Die CPI Europe AG hat keine Zweigniederlassungen.

## G. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

CPI Europe ist als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Risiken sind die aus der Unvorhersehbarkeit der Zukunft resultierenden, durch „zufällige“ Störungen verursachten Möglichkeiten, von geplanten Zielwerten abzuweichen. Negative Abweichungen werden in diesem Zusammenhang als Risiken im engeren Sinn, positive Abweichungen als Chancen bezeichnet.

## Grundsätze des integrierten Risikomanagements

Die Struktur des Risikomanagements von CPI Europe (exklusive S IMMO) begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM\*, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für CPI Europe (exklusive S IMMO) derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2024 durch das herausfordernde politische und makroökonomische Umfeld geprägt. Auf die wesentlichen Risikokategorien wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist bei CPI Europe in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reportingsystemen und aus dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem.

\* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; coso.org

### Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert: Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Fassung Jänner 2025) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, beurteilte von Jänner bis März 2025 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems von CPI Europe (exklusive S IMMO). Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness), beurteilt. Die Beurteilung von Ernst & Young ergab, dass auf der Grundlage der Prüfungshandlungen und erlangten Nachweise keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die darauf hindeuten, dass das von CPI Europe AG eingerichtete Risikomanagementsystem zum 31. Dezember 2024 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

## Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements von CPI Europe (exklusive S IMMO) ist es, die vom Vorstand definierte Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.



Der Vorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele sowie die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

Funktionell ist das Risikomanagement dem Vorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten sowie -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Vorstand sowie quartalsweise an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Länder wird das Risikomanagement von der jeweiligen gruppenübergreifenden Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Länderverantwortlichen ihre Risikolage an den Vorstand. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

## Risikomanagementprozess



## Wesentliche Risikokategorien

Die für CPI Europe relevanten Risikokategorien folgen der Wertschöpfungskette im Unternehmen und legen einen zusätzlichen Fokus auf Umwelt-, Governance- sowie soziale Chancen und Risiken. CPI Europe definierte ein breites Spektrum an Maßnahmen, um Risiken entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensabläufe und damit die Grundlage der Risikomitigierung.

Risikokategorie	Beschreibung	Gegenmaßnahme
<b>Unternehmensrisiken</b>	Das sind Risiken im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Unternehmensaktivität, die das Maß objektspezifischer Risiken überschreiten.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
	Finanzielle Risiken stehen im Zusammenhang mit Kreditgebern oder den Bedingungen für die Bereitstellung liquider Mittel (siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2).	Die laufende Überwachung der Aktiv- und Passivpositionen sowie vorausschauende Analysen dienen als Grundlage für strategische Maßnahmen zur Sicherung der Finanzkraft.
	Operatives Risiko kann durch nachteiliges Handeln der Organe und Mitarbeiter zu Lasten des Unternehmens entstehen.	Die Handlungsabläufe im Unternehmen werden in einzelne Prozesse aufgeteilt und relevante Prozessschritte intern kontrolliert.
	Sonstige Risiken umfassen Einzelrisiken mit konzernweiten Auswirkungen.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
<b>Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken</b>	CPI Europe hat sich zu verantwortungsvollem und nachvollziehbarem Handeln sowie zur Einhaltung rechtlicher Regeln und Vorschriften verpflichtet. Risiken in diesem Bereich ergeben sich durch Abweichungen von diesen Grundsätzen.	Zur Vorbeugung dieser Risiken wurden in einzelnen Bereichen des Unternehmens Richtlinien für das Handeln der Organe und Mitarbeiter definiert.
<b>Soziale Risiken</b>	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im engeren oder im weiteren Sinne für das Unternehmen tätig sind. Risiken im Zusammenhang mit der Rolle als Arbeitgeber im erweiterten Sinn werden in dieser Risikogruppe zusammengefasst.	Das Bekenntnis von CPI Europe zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar.
<b>Umwelt- und Klimarisiken</b>	Klimarisiken entstehen durch meteorologische Bedingungen an einem Immobilienstandort. Darüber hinaus ergeben sich Umweltrisiken durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden.	Durch frühzeitige Maßnahmen sollen negative Einflüsse auf die Immobilie vermieden werden. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird darüber hinaus auf möglichst geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt geachtet.
	Bei der Erreichung der geplanten Klimaneutralität und dem Aufbau einer Kreislaufwirtschaft ergeben sich Risiken durch den technologischen und regulatorischen Übergang.	CPI Europe trifft Maßnahmen, mit deren Hilfe Immobilien technologisch weiterentwickelt und nachhaltig bewirtschaftet werden können. Außerdem fördert sie entsprechende Bewusstseinsbildung bei allen Stakeholdern.
<b>Projektentwicklungsrisiken</b>	Planungsrisiken sind Risiken, die während der Planungsphase einer Immobilie entstehen. Die Planungsphase erstreckt sich von der Konzeption bis zur Genehmigung eines Bauvorhabens.	Zur Vorbeugung von Projektentwicklungsrisiken erfolgen eine genaue Prüfung neuer Standorte, die frühzeitige Einbeziehung aller Stakeholder und Maßnahmen, um zukünftigen negativen Entwicklungen vorzugreifen.
	Realisierungsrisiken fassen Risiken zusammen, die ab Erteilung der Baugenehmigung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Immobilie stehen.	Bei der Vermeidung von Realisierungsrisiken stehen prozessuale Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Maßnahmen zur Risikoexternalisierung im Fokus.
	Vermarktungsrisiken stehen im Zusammenhang mit der Kommerzialisierung des Bauvorhabens und sind im Hinblick auf Profitabilität von großer Bedeutung.	Zur Bekämpfung von Vermarktungsrisiken führt CPI Europe frühzeitige Bedarfs- und Chancenanalysen sowie langfristige Marktbeobachtungen durch.
<b>Risiken aus dem Asset-Management</b>	Ertragsrisiken sind Risiken im Zusammenhang mit der Erzielung laufender Einkünfte aus Bestandsobjekten.	CPI Europe setzt Maßnahmen, um sich vom klassischen Vermieter zu einem Dienstleistungsanbieter zu entwickeln, der frühzeitig auf Marktentwicklungen reagiert.
	Die Gruppe der Nutzungsrisiken umfasst Risiken, welche die Bewirtschaftung der Immobilie betreffen und daher großen Einfluss auf die Ertragskraft des Unternehmens haben.	Ein aktives Bestandsmanagement sowie die laufende technische Überwachung des Immobilienbestands sollen Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung verringern.
	Verwaltungsrisiken ergeben sich im Rahmen des laufenden Betriebs einer Immobilie für Eigentümer, Mieter und Hausverwalter.	Im Bereich der Verwaltungsrisiken verfolgt CPI Europe eine klare Strategie der Externalisierung.
<b>Portfolio- und Bewertungsrisiken</b>	Der Bereich der Portfolio- und Bewertungsrisiken umfasst Faktoren, die zu einer Wertveränderung des Portfolios führen würden.	Aktives Portfoliomanagement und Expertise aus der langfristigen Marktbeobachtung tragen bei CPI Europe zur frühzeitigen Identifikation von möglichen Problemen bei.
<b>Transaktionsrisiken</b>	Transaktionsrisiken stehen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien und umfassen zusätzlich Anomalien im Transaktionsmarkt.	Prozessuale Maßnahmen und die laufende Beobachtung der Transaktionsmärkte sollen die vorhandenen Risiken minimieren. Im Hinblick auf Marktprobleme werden auch Maßnahmen zur Risikovorsorge ergriffen.

## Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) von CPI Europe umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu vermeiden bzw. zu erkennen und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in alle Prozesse des Unternehmens integriert. Seine Eckpunkte bestehen aus einer angemessenen Funktionstrennung, der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips im Rahmen der relevanten Unternehmensprozesse, der Einhaltung interner Richtlinien (z. B. des CPI Europe IFRS Accounting Manual), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

### Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Darüber hinaus bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und den Organisationszielen entsprechend festgelegt.

Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand von CPI Europe und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Interne Revision Rechenschaft über ihre Tätigkeit ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

## Chancen- und Risikolage im Geschäftsjahr 2024

### Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2024



### Makroökonomische Rahmenbedingungen (1)

Die für 2024 getroffenen Wachstumsprognosen mussten im Jahresverlauf nach unten revidiert werden. Ein wesentlicher Grund dafür war der drastische Rückgang beim Absatz europäischer Autos in China, der die Automobilwirtschaft und deren Lieferketten unter Druck brachte. Insbesondere in Deutschland machte sich dieser Rückgang in Form geringerer Exporte bemerkbar. Zwar sind die Prognosen für 2025 leicht optimistisch,

doch stellt die neue US-Administration einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar. Bereits in den ersten Wochen seiner zweiten Amtszeit verhängte Donald Trump neue Zölle für Waren aus einigen Staaten. Mittelfristig könnte auch Europa von solchen Maßnahmen betroffen sein. Gemäß dem alten Sprichwort „Wenn sich zwei streiten, freut sich der Dritte“ könnten sich daraus aber auch Chancen für die europäische Wirtschaft ergeben, etwa in Form möglicher Windfall Profits.

Die Inflation verringerte sich 2024 im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren erheblich, auch wenn zum Jahresende wieder ein leichter Anstieg der Teuerung zu verzeichnen war. Vor allem die Kerninflation (ohne Energie- und Lebensmittelpreise) erweist sich als hartnäckiger als angenommen. Ein Anstieg der Kerninflation könnte etwaige Leitzinssenkungen verzögern. Aufgrund des schwachen Wirtschaftswachstums erwartet CPI Europe für 2025 anhaltende Zurückhaltung bei der Nachfrage nach Büroflächen sowie eine konstante Entwicklung im Einzelhandelsbereich.

### **Finanzmarktrisiken (2)**

In Anbetracht der rückläufigen Inflation senkte die Europäische Zentralbank (EZB) im abgelaufenen Jahr den Leitzins von 4,5% auf 3,15%, wodurch der Zinsdruck auf Immobilienunternehmen etwas nachließ. Andererseits führte die hohe Anzahl von Insolvenzen innerhalb der Branche zu höheren Risikoaufschlägen und einer Verringerung des Anlegerinteresses. In dem durch die Nullzinspolitik der EZB deutlich verlängerten Immobilienzyklus wurden zahlreiche Immobilieninvestments getätigt, die unter veränderten Marktverhältnissen rasch zu Verlusten führten. 2025 dürfte die Geschwindigkeit der Zinsschritte durch die EZB geringer ausfallen als 2024. Die hartnäckige Kerninflation könnte unterdessen ein Hindernis auf dem Weg zum Inflationsziel der EZB von 2% sein, während die Konsolidierung in der Immobilienbranche 2025 zu Ende gehen und damit zu einem leichten Rückgang der Risikoaufschläge führen könnte.

### **Liquiditätsrisiko des Immobilienmarkts (3)**

Die nachlassende Inflation und sinkende Zinsen sorgten für eine nachhaltige Erholung des Markts für Gewerbeimmobilien. So verzeichneten die größten Immobilienmärkte Europas mit Ausnahme Frankreichs zweistellige Wachstumsraten bei den Investmentvolumina. Spitzenreiter war Italien mit einem Zuwachs von 47% im Vergleich zu 2023. Der österreichische Markt entwickelte sich 2024 mit einem Minus von 6% im Vergleich zu 2023 zwar negativ, doch ein starkes viertes Quartal und eine optimistischere Stimmung im Markt lassen durchaus einen positiven Ausblick auf 2025 zu. In CEE stiegen die Transaktionsvolumina um 51% im Vergleich zu 2023. Die Märkte Polen und Tschechien trugen am meisten zu diesem Wachstum bei. SEE hinkt der Erholung hinterher. 2024 verzeichnete die Region einen Rückgang von 28%. Die stärksten Märkte in SEE waren Serbien und Bulgarien.

Im Hinblick auf die Assetklassen fällt vor allem die rege Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten in allen Märkten auf. Auch das Bürosegment erholt sich langsam, liegt im Investoreninteresse allerdings deutlich zurück. Die Nachfrage nach Hotels ist – abgesehen von SEE – ungebrochen hoch. In Hinblick auf die Transaktionsaktivität von CPI Europe kann daher von einer leichten Entspannung des Liquiditätsrisikos am Immobilienmarkt ausgegangen werden. Der Trend hin zu grünen Immobilien wird sich auch 2025 fortsetzen und bietet aufgrund geringer Neubauaktivität das Potenzial für sinkende Renditen bei Objekten, die Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen.

### **Risiken durch den Klimawandel (4)**

2024 erwies sich als das bisher wärmste Jahr der Messgeschichte. Vor allem aber in Hinblick auf das Jahrtausendhochwasser in Österreich wird es vielen in Erinnerung bleiben. Glücklicherweise waren Immobilien von CPI Europe nicht von physischen Ereignissen betroffen. Risiken für einzelne Immobilien bestehen dennoch. CPI Europe hat es sich zum Ziel gesetzt, diese Risiken aktiv zu managen. Aus Risikosicht bleiben die mit dem Klimawandel verbundenen Risiken als hoch zu beurteilen. Weitere Details dazu finden sich in der nichtfinanziellen Berichterstattung des Lageberichts.

### **Rechtstreitigkeiten (5)**

Wie auch in den vergangenen Jahren führt CPI Europe Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde der CPI Europe in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen von CPI Europe zugesprochen. Das Streitverfahren um das VIVO! Constanța wurde erstinstanzlich von CPI Europe gewonnen.

**Bewertungsrisiken (6)**

Wie bereits beschrieben, trugen die Leitzinssenkungen der EZB 2024 spürbar zur Erholung der Transaktionsmärkte bei. Günstigere Finanzierungskosten halfen dabei, die Transaktionsumsätze zu steigern. Dies wirkte sich auch auf die Spitzenrenditen aus, -die sich stabilisierten und in manchen Märkten bereits leicht zu sinken begannen. Dabei sind zunehmend Abschläge von den Spitzenrenditen zu beobachten. Der Investorenfokus im Spitzensegment liegt klar auf ESG-konformen Gebäuden, wobei sich EU-Taxonomiekonformität zusehends als Kriterium in diesem Zusammenhang durchsetzt. Auch kann ein erhöhtes Interesse von Mietern an nachhaltigen Gebäuden beobachtet werden. Betrachtet man das bestehende Überangebot an Mietflächen in einzelnen Märkten, werden Investitionen in den Gebäudebestand zur Erreichung von Vollvermietung immer relevanter. CPI Europe hat es sich strategisch zum Ziel gesetzt, fokussiert zu investieren und gegebenenfalls eine Portfoliobereinigung vorzunehmen. Dieser Trend kann auch bei anderen Marktteilnehmern beobachtet werden und dürfte sich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR 12,6 Mio.

**IT-Risiken (7)**

CPI Europe führte im abgelaufenen Jahr ein neues ERP-System (Enterprise Resource Planning) ein und verstärkte ihre Bemühungen hinsichtlich der Digitalisierung von Unternehmensprozessen. Ziel dieser Digitalisierungsinitiative ist es, die Gebäudeeffizienz zu steigern und gleichzeitig Kosten für Mieter zu senken. In den kommenden Jahren plant das Unternehmen die flächendeckende Ausrollung von Smart Metern in ihrem Portfolio. Dies wird zu höherer Kostentransparenz für die Mieter führen und Änderungen bei den Betriebskosten zur Folge haben. Neben den Chancen, die sich durch Digitalisierung ergeben, steigt allerdings auch das Risikopotenzial. Vor allem die Zunahme von Cyberangriffen auf Unternehmen stellen ein Risiko dar. Aus diesem Grund legt CPI Europe ein Hauptaugenmerk auf den Schutz ihrer IT-Systeme. Daneben werden Begleitmaßnahmen wie Schulungen und Trainings ihrer Mitarbeiter gesetzt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit zu gewährleisten. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann unverändert von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

**Portfoliorisiken (8)**

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios von CPI Europe belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 93,2% (31. Dezember 2023: 92,2%). Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 97,2% so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich lag der Vermietungsgrad bei 88,5%.

Die von CPI Europe derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 15,6 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 61,5 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2024 EUR 28,2 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 56,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2024 einen Buchwert von EUR 147,8 Mio. auf (31. Dezember 2023: EUR 195,8 Mio.).

## H. Ausblick

### Erwartetes Marktumfeld

Im Jahr 2024 verzeichneten die europäischen Immobilienmärkte eine deutliche Erholung. Dieses positive Momentum könnte sich 2025 fortsetzen, getragen von einem stabilen Zinsumfeld und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Premiumobjekten.

Die positive Erwartungshaltung für den Immobilienmarkt trifft dabei auf ein unverändert herausforderndes gesamtwirtschaftliches Umfeld. Für das Jahr 2025 rechnen Experten mit einem BIP-Wachstum in der EU von lediglich 1,5%. Die Zunahme globaler Konflikte und neue Finanzmarktrisiken könnten das prognostizierte Wachstum in den kommenden Jahren weltweit weiter belasten. Nachdem die Inflation in der EU dank fallender Energiepreise im Jahr 2024 deutlich sank dürfte sich dieser Rückgang aufgrund eines anhaltenden Inflationsdrucks aus dem Dienstleistungsbereich 2025 verlangsamen. Die Inflation in der EU könnte laut Prognosen 2025 daher bei 2,4% liegen.

Der europäische Immobilienmarkt entwickelte sich 2024 durchaus erfreulich. Das Transaktionsvolumen stieg um rund 27% auf EUR 206,0 Mrd. Das von Senkungen geprägte Zinsumfeld dürfte 2025 zu einer weiteren Marktbelebung und zu weiterem Wachstum der Transaktionsvolumina führen. Der Trend in Richtung Premi-umobjekte könnte sich fortsetzen, wobei neben Lage auch ESG-Kriterien eine zunehmend wichtige Rolle spielen. Ebenso steigt bei Investitionen der makroökonomische Einfluss auf die Länderauswahl. Es ist daher davon auszugehen, dass Länder mit volumenstarken Transaktionsmärkten überproportional wachsen werden.

CPI Europe sieht sich mit der wertschaffenden Portfoliostrategie gut positioniert, um die Portfoliooptimierung weiter voranzutreiben und die Ertragskraft weiter zu stärken.

## Immobilienportfolio und Nachhaltigkeit

Die Entwicklung unseres Immobilienportfolios stand 2024 im Zeichen gezielter Portfoliooptimierung. Trotz strategiekonformer Verkäufe blieb der Buchwert mit EUR 7.983,6 Mrd. nur –2,3% unter dem Vorjahresniveau. Der Großteil entfiel mit EUR 7.797,6 Mrd. bzw. 97,7% auf Bestandsimmobilien, die stabile Mieterlöse erwirtschaften. Projektentwicklungen machten EUR 38,3 Mio. bzw. 0,5% des Portfolios aus, während Pipelineprojekte mit EUR 147,8 Mio. bzw. 1,9% gewichtet waren.

Wir verfolgen weiterhin eine klare Portfoliostrategie mit einer auf Einzelhandel und Büro fokussierten Ausrichtung, insbesondere durch unsere etablierten Marken myhive, STOP SHOP und VIVO!. Zusätzlich erweitern wir unser Portfolio durch gezielte Entwicklungsprojekte und Akquisitionen in unseren Kernmärkten. Die aktive Optimierung unseres Bestandsportfolios steht dabei im Vordergrund, wobei Verkäufe von niedrig rentierenden oder nicht strategiekonformen Objekten eine wesentliche Rolle spielen.

Unser ESG-Engagement bleibt ein zentraler Bestandteil unserer Strategie. Für das Jahr 2025 liegt der Schwerpunkt auf dem weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen. Damit setzen wir einen weiteren Schritt, um den gesamten Strombedarf unseres Portfolios emissionsfrei zu decken. Ebenso treiben wir den Rollout von Smart Metern in Österreich, Slowenien, Kroatien und Serbien voran. Diese Digitalisierungsmaßnahmen sollen langfristig zu höherer Kostentransparenz für unsere Mieter und zu signifikanten Veränderungen bei den Betriebskosten führen. Ergänzt werden diese Vorhaben durch die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Green-Lease-Strategie, die nachhaltige Mietmodelle etabliert und damit einen wichtigen Beitrag zur ökologischen und ökonomischen Zukunft unseres Portfolios leistet.

## Finanzierung und Kapitalmarkt

Für 2025 werden weitere Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank erwartet. Die Zinshochphase im Euroraum scheint damit endgültig überwunden zu sein. Dies wird sich erwartungsgemäß positiv auf die weitere Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte auswirken.

Die Kapitalstruktur der CPI Europe bleibt auch im aktuellen Marktumfeld solide und vorausschauend ausgerichtet. Unsere Finanzstrategie fokussiert sich auf die Optimierung der Fremdfinanzierungskosten, eine ausgewogene Laufzeitenstruktur sowie eine starke Liquiditätsposition. Im Jahr 2024 haben wir gezielte Maßnahmen zur Refinanzierung umgesetzt und durch aktives Bilanzmanagement unsere Finanzierungsbasis weiter gestärkt. Diese Aktivitäten werden wir im Jahr 2025 fortsetzen.

## Optimierung der Konzernstrukturen

Die Optimierung und Vereinfachung der Konzernstrukturen hatten 2024 hohe Priorität. Ein zentraler Meilenstein war der erfolgreiche Squeeze-out der S IMMO-Minderheitsaktionäre, wodurch CPI Europe nun 100% der Anteile hält.

Auf Ebene der Gruppe treiben wir die Integration und Vereinheitlichung weiter voran. Dies umfasst unter anderem Rebranding-Maßnahmen nach der Namensänderung in CPI Europe sowie die Zusammenführung von Unternehmensbereichen und Abteilungen, um weitere Synergien zu realisieren und die Zusammenarbeit innerhalb der CPI Property Group noch stärker zu optimieren.

Insgesamt sehen wir uns daher auch für die Zukunft gut aufgestellt. 2025 bleiben dabei gezielte Portfolioanpassungen, Investitionen in Bestandsobjekte sowie der Ausbau erneuerbarer Energien und Digitalisierung zentrale Schwerpunkte. Bei all dem Bleiben wir natürlich unserem Grundsatz und Erfolgsrezept treu, unsere Mieter in den Mittelpunkt aller Aktivitäten und Überlegungen zu stellen.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 28. März 2025 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CPI Europe beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie jene im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der CPI Europe AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Anhang unter dem Kapitel „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ erläutert.

Wien, am 28. März 2025

Der Vorstand der CPI Europe AG



Radka Doehring  
Mitglied des Vorstands



Pavel Měchura  
Mitglied des Vorstands

# Bestätigungsvermerk<sup>\*)</sup>

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**CPI Europe AG, Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

*Titel* **Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen**

*Risiko* Im Jahresabschluss der CPI Europe AG zum 31. Dezember 2024 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (EUR 3.841,6 Mio) sowie Ausleihungen (EUR 243,8 Mio) und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 318,4 Mio) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen (EUR 37,0 Mio), Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen (EUR 20,7 Mio) in den Aufwendungen aus Finanzanlagen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 10,4 Mio) in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder bereits vertraglich vereinbarte Verkaufspreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 in Abschnitt "2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze" und in Abschnitt "3. Erläuterungen zur Bilanz", die Angaben zu den Abschreibungen und Wertberichtigungen in Abschnitt "4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung" enthalten.

*Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen

- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffenden Angaben nach § 243a UGB, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

## Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Februar 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

## Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 28. März 2025

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

---

\*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten

## 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@cp-europe.com](mailto:investor.relations@cp-europe.com)  
[www.cpi-europe.com](http://www.cpi-europe.com)