

Risikobericht

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.

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.

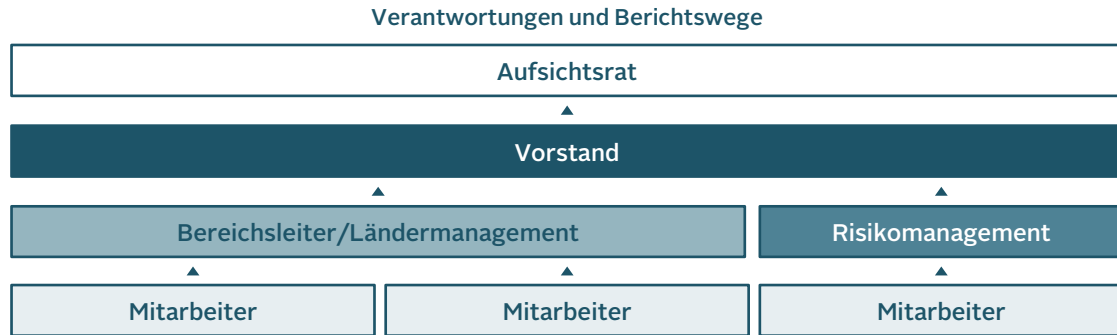
Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, beurteilte von Jänner bis März 2025 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der 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.

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

Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements der 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
Unternehmensrisiken	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.
Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken	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.
Soziale Risiken	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 der CPI Europe zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar.
Umwelt- und Klimarisiken	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.
Projektentwicklungsrisiken	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.
Risiken aus dem Asset-Management	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.
Portfolio- und Bewertungsrisiken	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.
Transaktionsrisiken	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 Risikoversorge ergriffen.

Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der CPI Europe (exklusive S IMMO) 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 (exklusive S IMMO) IFRS Accounting Manuals), 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.

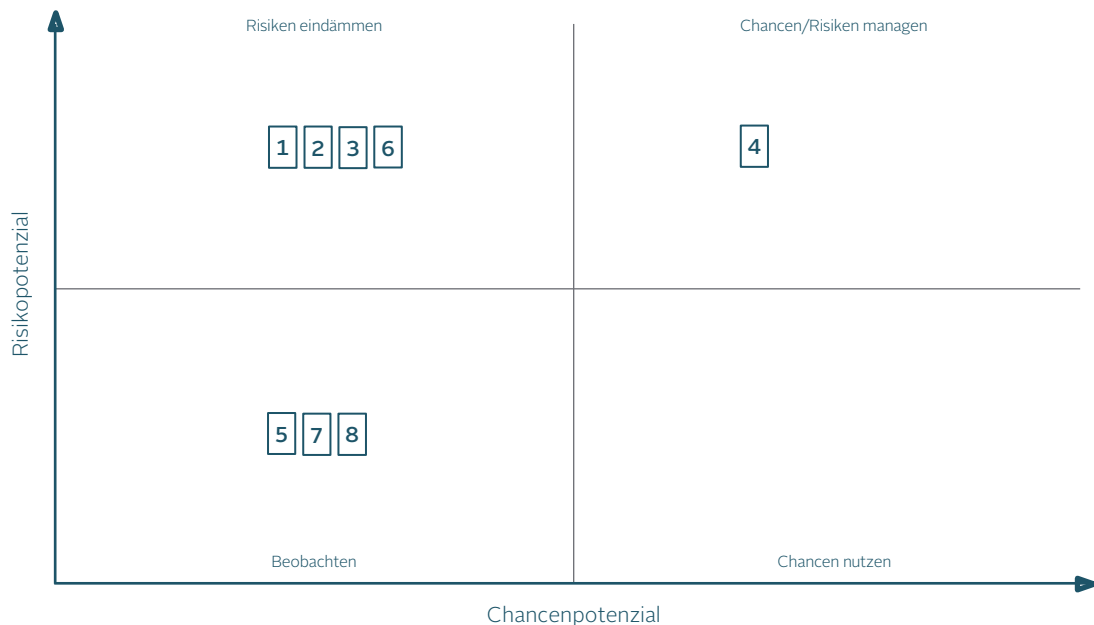
Überwachung durch die Interne Revision

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 der CPI Europe (exklusive S IMMO) 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 der 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 der 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 der 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 Abschlüsse 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.).