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).

Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	2024 TEUR	2023 TEUR
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
Summe	**31.723**	**41.470**
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit		
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
Summe	**-234.450**	**166.411**
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
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
Summe	**170.267**	**-311.613**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-32.459**	**-103.731**
Veränderung des Finanzmittelbestands		
Am Anfang der Periode	85.211	188.942
Am Ende der Periode	52.752	85.211
Summe	**-32.459**	**-103.731**

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
AT000A2UVR4 (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
Gesamt	**520.597**			

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 Stimmengleichheit 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 (OCGK) 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
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 von 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 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.

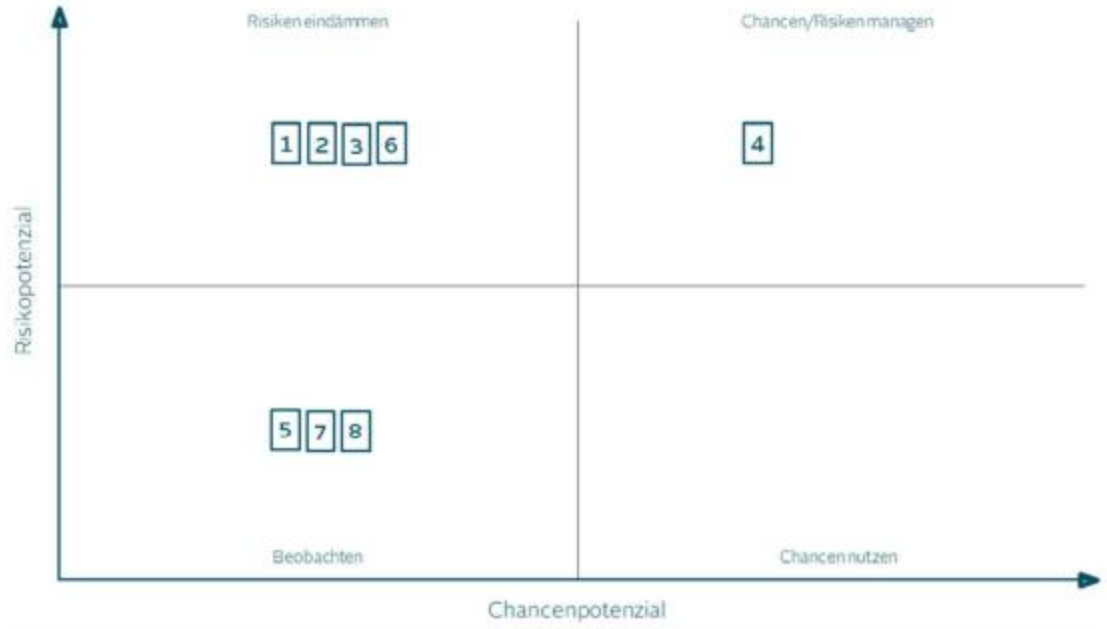
Das IKS ist in alle Prozesse des Unternehmens integriert. Seine Eckpunkte bestehen aus einer angemessenen Funktionstrennung, der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips im Rahmen der relevanten Unternehmensprozesse, der Einhaltung interner Richtlinien (z. B. des CPI Europe IFRS Accounting Manual), der Kontrolle 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 vorangegangen 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 verbunden 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 betrugen 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 Inflationsdruck 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 Premiumobjekte 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