



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 114425y

---

FIRMA

CPI Europe AG

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

28.11.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: c93f66b48072a476035f21f758cf4abf

Zdenek Havelka, geb 20.04.1978

am 26.11.2025

Pavel Mechura, geb 13.11.1976

am 26.11.2025

M.D. Vit Urbanec, geb 06.10.1970

am 26.11.2025

**Hinweis zum Bestätigungsvermerk**

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

## Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>4.506.195.706,18</b>	<b>3.862.764</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.093.981.359,82</b>	<b>3.418.194</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>899.294,57</b>	<b>17</b>
Markenrechte und Software	899.294,57	17
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.213.324,22</b>	<b>1.696</b>
Bauten auf fremden Grund	147.823,32	370
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.065.500,90	1.326
<b>Finanzanlagen</b>	<b>4.091.868.741,03</b>	<b>3.416.482</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.841.573.590,42	3.182.413
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	243.802.769,37	227.296
Beteiligungen	1.850.000,00	1.850
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.001
sonstige Ausleihungen	3.641.681,98	3.922
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>376.708.264,28</b>	<b>393.591</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>323.956.504,78</b>	<b>308.380</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.803,37	113
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	318.437.722,40	302.977
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	223.611.229,63	182.472
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.493.979,01	5.290
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	18,00	0
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>52.751.759,50</b>	<b>85.211</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.530.240,08</b>	<b>3.442</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>32.975.842,00</b>	<b>47.537</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>4.506.195.706,18</b>	<b>3.862.764</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.146.060.568,36</b>	<b>2.975.500</b>
<b>eingefordertes Grundkapital</b>	<b>137.974.126,00</b>	<b>137.974</b>
Grundkapital	138.669.711,00	138.670
Nennbetrag eigener Aktien	-695.585,00	-696
davon eingezahlt	137.974.126,00	137.974
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>2.531.849.587,81</b>	<b>2.531.850</b>
gebundene	841.763.008,81	841.763
nicht gebundene	1.690.086.579,00	1.690.087
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>695.585,00</b>	<b>696</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>475.541.269,55</b>	<b>304.981</b>
davon Gewinnvortrag	304.980.982,19	437.363
<b>Rückstellungen</b>	<b>25.139.962,16</b>	<b>17.158</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>0,00</b>	<b>97</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>20.948.857,77</b>	<b>13.115</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>4.191.104,39</b>	<b>3.947</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.334.995.175,66</b>	<b>870.106</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	282.609.513,11	114.351

<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>1.052.385.662,55</b>	<b>755.755</b>
<b>Anleihen</b>	<b>239.070.430,78</b>	<b>239.054</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.270.430,78	1.254
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	237.800.000,00	237.800
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>752.454,56</b>	<b>517</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	752.454,56	517
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>1.091.067.930,06</b>	<b>626.392</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	276.482.267,51	108.437
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	814.585.662,55	517.955
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.104.360,26</b>	<b>4.142</b>
davon aus Steuern	215.172,70	259
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	217.416,07	217
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.104.360,26	4.142

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.883.113,06</b>	<b>22.272</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>19.908.547,72</b>	<b>498</b>
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	350.340,96	417
übrige	19.558.205,76	81
<b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>	<b>-6.012,00</b>	<b>-150</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.012,00	-150
<b>Personalaufwand</b>	<b>-14.921.705,48</b>	<b>-15.561</b>
Gehälter	-11.621.124,06	-11.971
soziale Aufwendungen	-3.300.581,42	-3.590
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-62.566,74	-43
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-371.928,72	-428
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.365.518,91	-2.559
<b>Abschreibungen</b>	<b>-718.967,10</b>	<b>-788</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-718.967,10	-788
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-23.618.421,54</b>	<b>-42.486</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-184.765,50	-242
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>526.554,66</b>	<b>-36.216</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>145.710.315,27</b>	<b>555.861</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	142.715.418,00	550.014
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>15.387.370,36</b>	<b>12.199</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	14.940.355,61	11.808
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>20.851.274,00</b>	<b>6.910</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	16.880.908,45	5.783
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>37.001.567,62</b>	<b>0</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-20.693.266,84</b>	<b>-667.516</b>
davon Abschreibungen	-20.693.266,84	-667.516
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-20.693.266,84	-667.516
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-53.890.430,09</b>	<b>-65.251</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-47.198.799,53	-57.931
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>144.366.830,32</b>	<b>-157.797</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>144.893.384,98</b>	<b>-194.013</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>25.666.902,38</b>	<b>61.631</b>
davon Steuergutschriften, soweit wesentlich	45.181.203,44	23.203

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>170.560.287,36</b>	<b>-132.382</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>170.560.287,36</b>	<b>-132.382</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>304.980.982,19</b>	<b>437.363</b>
<b>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 den Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

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

	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
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 CPIPAG 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 Squeezeouts 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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
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 größtenteils Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.091.067.930,06 (31. Dezember 2023: TEUR 626.392), davon beträgt die Finanzierung der S IMMO-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.

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
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 S IMMO 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	31.12.2023
	EUR	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	31.12.2023
	EUR	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>
davon 23% KöSt = Stand aktive latente Steuern .....	<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, niedrigbesteuerter Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes 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 Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2024	100%	1.195.264.667,09	8.183.654,77	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	51.913.048,42	-108.112.077,66	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2024	49%	3.739.112,90	3.629.112,90	EUR
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	4.824.466,70	-72.467,33	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2023	100%	574.261,00	-7.578,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2023	100%	337.301.877,98	-704.412,47	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2023	100%	77.666.402,00	-1.757.048,00	THUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2023	99%	52.504.778,00	-630.931,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Prag	31. Dezember 2023	100%	8.730.066,00	-184.900,00	TCZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bukarest	31. Dezember 2023	99%	1.265.922.188,00	-1.104.840,00	RON
STATUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2023	100%	71.124,85	13.070,97	EUR
Petail Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2023	100%	3.033.272,00	345.701,00	TRSD
SIMMO AG, Wien	31. Dezember 2024	89%	981.850.924,58	322.951.120,19	EUR
SC Czech AGL s.r.o., Prag	31. Dezember 2023	100%	1.933.026,00	751,00	TCZK
Eastella Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	Gesellschaft 2024	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
	gegründet				

Die Aufgliederung stellt sich im Vorjahr wie folgt dar:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Kapital- anteil</b>	<b>Eigenkapital zum Stichtag</b>	<b>Jahresüberschuss/ -fehlbetrag</b>	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung 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 & Management GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	4.896.934,03	EUR -24.920,34	EUR
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2022	100%	78.196,38	EUR -5.938,27	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Belgrad	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
STUTUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2022	100%	58.053,88	EUR 10.808,10	EUR
Real Park Four d.o.o., Belgrad	31. Dezember 2022	100%	2.687.571,00	TRSD 288.943,00	TRSD
SIMMO AG, Wien	31. Dezember 2023	50%	800.229.414,67	EUR 249.690.743,82	EUR
Immofinanz Services and Management 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 e.h.**  
Mitglied des Vorstands

Seite 19 von 21

**Pavel Měchura e.h.**  
Mitglied des Vorstands

# Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB

## Anschaffungs- und Herstellungskosten

Werte in EUR	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024
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>

## kumulierte Abschreibungen

Werte in EUR	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	Stand 31.12.2024
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>