

## STRATEGIE

In mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung hat sich CA Immo eine ausgezeichnete Marktposition in Zentraleuropa erarbeitet. Als langfristiger Manager, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild zentraleuropäischer Metropolen – und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Durch unsere Innovationskraft, vorausschauendes Portfoliomanagement und unser ganzheitliches Nachhaltigkeits-Engagement sorgen wir für höchste Qualität im Bürosegment und sichern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von CA Immo. Unser hochqualitatives Bestandsportfolio bietet – in Verbindung mit umfangreichen Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen und ausgewiesener Entwicklungskompetenz – eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für nachhaltiges Wachstum.

### **Unternehmensprofil und Geschäftsmodell**

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Kerneuropa. Die Kernregionen umfassen Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn und Rumänien. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München und Frankfurt konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest, Bukarest). In Deutschland ist eine Ausdehnung auf weitere, nachhaltig attraktive Metropolen mit mehr als einer Million Einwohnern mittelfristig denkbar.

Die Wertgenerierung für die CA Immo-Aktionäre basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Das CA Immo-Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und nachhaltige Vermietungserträge aus einem erstklassigen Mieterpool mit hoher Bonität sowie zusätzliche Erträge aus der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien zu erwirtschaften.

### **Erstklassiges Bestandsportfolio**

Das Bestandsportfolio ist auf renditestarke Büroimmobilien in zentralen und erstklassig angebundenen Lagen konzentriert, die zum Stichtag einen Anteil von rund 90% des Gesamtimmobilienportfolios ausmachen. Sonstige Nutzungsarten dienen der Realisierung bzw. Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem kontinuierlichen Verkauf von Objekten mit limitiertem Wertschöpfungspotenzial (strategische Kapitalrotation) soll die Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten und ausgeweitet werden. Die regionale Verteilung des Kerngeschäfts auf mehrere Länder ermöglicht eine optimale Risikodiversifikation. Ein strategisches Bestandsobjekt soll nicht nur in Bezug auf seine Lage und Ausstattung attraktiv, sondern auch in jeder Hinsicht nachhaltig sowie technisch innovativ sein und in Verbindung mit einem markanten Erscheinungsbild als „Urban Benchmark“ über eine langfristig starke Marktposition verfügen.

### **Immobilienentwicklung als Wachstumstreiber**

Zentraler organischer Wachstumstreiber wird weiterhin die Entwicklung von modernen, energieeffizienten Core-Immobilien für den eigenen Bestand in den CA Immo-Kernmärkten, vor allem in Deutschland, sein. Basierend auf umfangreichen Reserven an zentral gelegenen Grundstücken in innerstädtischen Lagen (vor allem in den deutschen Ballungszentren Berlin, München und Frankfurt) sowie profunder Immobilienentwicklungskompetenz mit starkem Track Record der Baumanagement-Tochter omniCon verfügt CA Immo über signifikantes Potenzial für organisches Wachstum in den kommenden Jahren. Dieses Potenzial liegt in der Nutzung der gesamten Wertschöpfungstiefe durch die Erlangung von Baugenehmigungen, die Entwicklung und Übernahme von strategischen Immobilien in das Bestandsportfolio sowie dem Verkauf von nicht-strategischen Objekten und bietet den Aktionären der Gesellschaft langfristig signifikante Ertragsperspektiven.

Bei der Verwertung ihrer Projektfertigstellungen folgt CA Immo ihrer Strategie als Büro-Bestandshalter: Büroimmobilien werden primär für den eigenen Bestand entwickelt, während Wohnimmobilien nach Fertigstellung zum Verkauf vorgesehen sind (siehe Kapitel „Entwicklungspotenzial der Grundstücksreserve“).

### **Immobilienakquisitionen als zusätzlicher Wachstumsimpuls**

Über die Immobilienentwicklung hinaus sollen selektive Zukäufe das Portfolio in den Kernmärkten der Gruppe stärken und für zusätzliche Mietertragsimpulse sorgen. Die in den vergangenen Jahren optimierte Unternehmensplattform stellt in Kombination mit einem robusten Bilanzprofil und der lokalen Marktexpertise durch die internen Asset-Management-Teams auf allen