

STRATEGIE

In mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung hat sich CA Immo eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten erarbeitet. Als langfristiger Manager, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild zentral- und osteuropäischer 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 Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen und ausgewiesener Entwicklungskompetenz – eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für profitables und nachhaltiges Wachstum.

UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner Prime-Büroimmobilien in Kerneuropa. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen unserer Stakeholder in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Die Wertgenerierung für die CA Immo-Stakeholder 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.

Strategische Kernmärkte

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. Mittelfristig wird der Portfolioanteil von Deutschland und Österreich bei über 80% erwartet.

Neben der verstärkten Ausrichtung des Portfolios auf Prime-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau bleibt unser Fokus auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es,

mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten.

Durch die spezielle Synergie aus erfahrem Entwickler von nachhaltigen Gebäuden und Manager eines internationalen Class-A-Büroportfolios in attraktiven Metropolen sind wir der ideale Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiterentwickeln, um unsere starke Marktposition langfristig auszubauen.

CA Immo konzentriert ihre Aktivitäten damit auf europäische Metropolen, die wirtschaftlich miteinander verbunden sind und langfristig attraktive strukturelle Trends zeigen, wie z. B.:

- zunehmende Urbanisierung;
- positiven demografischen Wandel;
- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit;
- Unterversorgung mit hochwertigen Büroflächen;
- nachhaltige Flächennachfrage;
- sowie eine hohe Investitionsliquidität.

Neben etablierten Stadtzentren/CBD-Lagen positioniert sich CA Immo in aufstrebenden Teilmärkten, die Mieter aus verschiedenen Branchen ansprechen, und schafft damit Synergien innerhalb des Portfolios sowie Wettbewerbsvorteile.

ERSTKLASSIGES BESTANDSPORTFOLIO

Wir haben den Anspruch, unseren Mietern hochwertige Gebäude in Top-Lagen zu bieten. Das Bestandsportfolio ist auf moderne Büroimmobilien mit hohem technologischen Standard in zentralen und ausgezeichnet angebotenen Lagen konzentriert. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben.

Zum Stichtag machen Bürogebäude einen Anteil von rund 94% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios aus. Sonstige Nutzungsarten dienen der Realisierung bzw. Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

Effektives Management durch dezentrale Organisationsstruktur

Lokale Teams vor Ort in allen strategischen Märkten ermöglichen es uns, erstklassige Dienstleistungen für unsere Mieter zu erbringen, enge Beziehungen mit wichtigen Marktteilnehmern zu pflegen, Dienstleistungsmargen zu internalisieren und einen stabilen Cashflow durch

hohe Vermietungsquoten und die Realisierung von Mietersteigerungspotenzialen zu generieren. Eine kritische Portfoliogröße in den jeweiligen Teilmärkten gewährleistet die Nutzung von Synergien und Skaleneffekten, um unseren Immobilienbestand effizient zu bewirtschaften.

Wertschaffende Kapitalrotation

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem disziplinierten Verkauf von Objekten mit limitiertem Wertschöpfungspotenzial (strategische Kapitalrotation) soll die Qualität, Nachhaltigkeit und Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten bzw. gesteigert 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 für unsere Mieter attraktiv, sondern auch in Balance mit der Umwelt und dem gesellschaftlichen Umfeld sein und somit über eine langfristig starke Marktposition verfügen.

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms in Summe Brutto-Verkaufserlöse in Höhe von rund 1,7 Mrd. € generiert. Der überwiegende Teil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die über den Buchwerten der verkauften Liegenschaften lagen.

IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS SIGNIFIKANTER ORGANISCHER WACHSTUMSHEBEL

Zentraler organischer Wachstumstreiber von CA Immo ist die Entwicklung von modernen, energieeffizienten Prime-Immobilien für den eigenen Bestand in unseren Kernmärkten, vor allem in Deutschland. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude. Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Von CA Immo entwickelte Gebäude sind gekennzeichnet von hoher technischer und architektonischer Qualität, flexibler Flächennutzung und geringem Energieverbrauch.

Deutsche Grundstücksreserven und Entwicklungskompetenz als strategischer Wettbewerbsvorteil

Seit der Übernahme der Deutsche Bundesbahn-Tochter Vivico Real Estate Anfang 2008 hält CA Immo umfangreiche Grundstücksreserven im Immobilienvermögen – vor allem in den deutschen Metropolen Berlin, München und Frankfurt. Diese damals nicht mehr betriebsnotwendigen,

größtenteils innerstädtisch gelegenen und ursprünglich hauptsächlich bahngewidmeten Grundstücke umfassten zum Zeitpunkt des Ankaufs insgesamt rund 5,8 Mio. m² Fläche.

Seitdem ist CA Immo äußerst erfolgreich als Projektentwickler in Deutschland aktiv und stellte in den vergangenen rund fünfzehn Jahren Bauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 3,0 Mrd. € fertig. Der Großteil dieser Projektfertigstellungen wurde in das eigene Bestandsportfolio integriert, der Rest verkauft. Diese langfristige und wertschöpfende Entwicklungsaktivität in Form kontinuierlicher Bebauung und Verwertung der Grundstücke stellt für das Unternehmen einen signifikanten Wachstumshebel und strategischen Wettbewerbsvorteil dar.

Die zum Stichtag noch im Immobilienvermögen vorhandenen Grundstücksreserven im Wert von rund 220 Mio. € liegen größtenteils in Citylagen (Büro) bzw. gut angebundenen Cityrandlagen (Wohnen) in den wichtigsten Ballungszentren Deutschlands. Diese Lagequalität sichert eine wertschaffende Entwicklung und gute Vermarktbarkeit der Grundstücke und darauf zu entwickelnden Immobilien. Prominente Beispiele für Grundstücksreserven im CA Immo-Bestand sind die Prime-Grundstücke mit Bürowidmung im Stadtquartier Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof, nahe Reichstag und Kanzleramt, sowie die größtenteils für Wohnen vorgesehenen, sehr gut an den öffentlichen als auch den Individualverkehr angeschlossenen Baufelder in Münchner Stadtrandlage (siehe Kapitel „Immobilienvermögen in Entwicklung“).

Basierend auf diesen Flächen in innerstädtischen Lagen sowie profunder Immobilienentwicklungskompetenz mit starkem Track Record der Baumanagement-Tochter omni-con verfügt CA Immo auch in den kommenden Jahren über signifikantes Potenzial für organisches Wachstum in Deutschland. Dieses 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: Hochwertige Büroimmobilien werden primär für den eigenen Bestand entwickelt, während Wohnimmobilienprojekte zum Verkauf nach Fertigstellung oder nach Erteilung der Baugenehmigung vorgesehen sind. Insbesondere der deut-

sche Markt ist für qualitativ hochwertige Gebäude in urbanen Zentren höchst attraktiv. Dank der bereits 2008 erworbenen Grundstückerlöse kann CA Immo durch eigene Projektentwicklungen im qualitativ höchsten Marktsegment organisch wachsen, ohne die dafür benötigten Grundstücke aktuell teuer am Markt erwerben zu müssen – somit sind attraktive Margen im hochpreisigen deutschen Markt erzielbar.

Die aktuelle Pipeline von Projektentwicklungen in Bau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 520 Mio. € umfasst die Bürogebäude Upbeat und Hochhaus am Europaplatz in Berlin. Beide Projekte – zu jeweils 100% vorvermietet – sind für das eigene Bestandsportfolio vorgesehen und werden einen signifikanten Wachstumsimpuls für das Unternehmen generieren. Die aktuell prognostizierte durchschnittliche Mietrendite auf die Herstellungskosten von 5,3% liegt deutlich über dem aktuellen Marktniveau.

IMMOBILIENAKQUISITIONEN ALS ZUSÄTZLICHER WACHSTUMSIMPULS

Zusätzlich zur Realisierung von Immobilienentwicklungsgewinnen von aktuellen Projekten in Bau sowie auf Grundstücksreserven sollen selektive Zukäufe das Portfolio in ausgewählten Kernmärkten der Gruppe stärken und für zusätzliche Mietertragsimpulse sorgen. Die in den vergangenen Jahren kontinuierlich optimierte Unternehmensplattform stellt in Kombination mit einem robusten Bilanzprofil und der lokalen Marktexpertise durch die internen Asset-Management-Teams auf allen Kernmärkten eine fundamental starke Basis für wertschaffendes Wachstum dar. Neben Zukäufen in den zentral- und osteuropäischen Kernmärkten in den vergangenen Jahren konnten zuletzt auch Akquisitionen in Berlin und Düsseldorf ergänzend zu der starken organischen Wachstumsdynamik in Deutschland realisiert werden.

ROBUSTE BILANZSTRUKTUR ALS SOLIDE WACHSTUMSBASIS

Die Finanzierungsstrategie von CA Immo basiert auf einem ausgewogenen und flexiblen Einsatz von gesicherter Bankfinanzierung und ungesicherter Kapitalmarktfinanzierung. Die Investment Grade – Finanzierungsstruktur mit defensiven Bilanzkennzahlen und einem umfangreichen Pool

von lastenfreien Immobilien hat einerseits die Robustheit der CA Immo – Gruppe erhöht und andererseits die Finanzierungskosten auf ein äußerst kompetitives Niveau reduziert, mit einer entsprechend positiven Wirkung auf die nachhaltige Profitabilität des Unternehmens (siehe Kapitel „Finanzierung“).

STARKE FINANZIELLE PERFORMANCE

Die Fähigkeit von CA Immo, über viele Jahre in Immobilien wertschaffend zu investieren, sie zu entwickeln und zu betreiben sowie Synergien mit ihrer Unternehmensplattform zu generieren, hat im Zeitverlauf zu einer starken finanziellen Performance geführt.

Seit 2011 schütten wir eine Dividende an unsere Aktionäre aus, die an die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens gekoppelt ist. Auf dieser Basis und in Kombination mit Erträgen aus der strategischen Kapitalrotation sowie aus der Immobilienentwicklung haben wir in den letzten Jahren durchschnittlich zweistellige Eigenkapitalrenditen generiert (2018-2022: 10%). Als Folge konnte CA Immo in den letzten Jahren eine attraktive Gesamtrendite aus Kurssteigerungen und Dividenden für ihre Aktionäre erzielen (Total Shareholder Return, 2018-2022: 44%) und damit eine signifikant bessere Performance als der europäische Immobilienindex EPRA Developed Europe verzeichnen.

ESG: TRANSFORMATION IN EIN NACHHALTIGES UNTERNEHMEN

Die Evaluierung und das Management der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld ist integrierter Teil unseres Qualitätsanspruchs. Mit unserem ESG-Engagement wollen wir aktiv zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Um dies zu gewährleisten, setzt CA Immo auf strategisches, konzernweit konsistentes Nachhaltigkeitsmanagement. Im Zuge dessen kommen vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung, u. a. um den CO₂-Fußabdruck und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude zu minimieren und hohe soziale Standards in unserem Einflussbereich zu setzen. Ausführliche Informationen zu unserem diesbezüglichen Engagement finden sich im ESG Bericht.

GESCHÄFTSMODELL

