

STRATEGIE

In drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung hat sich CA Immo eine klare, wettbewerbsfähige Positionierung und eine ausgezeichnete Marktstellung in Zentraleuropa erarbeitet: Mit Vermietung, Management und Entwicklung hochwertiger Bürogebäude wurde ein Immobilienvermögen im Wert von rund 5,2 Mrd. € in Zentraleuropa aufgebaut, attraktive Grundstücksreserven gesichert und eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für viele weitere Jahre hoher Wertschöpfung geschaffen.

Unternehmensprofil und Geschäftsmodell

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien (Urban Benchmarks) in Zentral- und Osteuropa. Die Kernregion umfasst Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien und Rumänien. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte München, Frankfurt und Berlin 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 Städte mit mehr als 500.000 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

Während das Bestandsportfolio klar auf renditestarke Büroimmobilien in zentralen und erstklassig angelegenen Lagen konzentriert ist (der Anteil von Büroimmobilien beträgt zum Stichtag rund 89% des Gesamtimmobilienportfolios), werden auch Hotelimmobilien als ergänzende Nutzungsart langfristig gehalten. Sonstige Nutzungsarten dienen zur Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem laufenden Verkauf von Objekten mit limitiertem Wertschöpfungspotenzial soll die Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten und

ausgeweitet werden. Die regionale Verteilung des Kerngeschäfts auf mehrere Länder ermöglicht eine Risiko-diversifikation. 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 eigene Entwicklung und Übernahme von modernen, energieeffizienten Core-Immobilien in den CA Immo-Kernmärkten sein. Insbesondere in Deutschland bieten die im Portfolio vorhandenen Grundstücksreserven sowie die Entwicklungskompetenz des Unternehmens einen strategischen Wettbewerbsvorteil im höchst kompetitiven Markt für qualitativ hochwertige Gebäude in urbanen Zentren.

Neben ihrem weitreichenden Vorrat an Grundstücksreserven in deutschen Top-Lagen profitiert CA Immo auch von ihrer internen Development-Plattform (inklusive ihrer Bautochter omniCon). Diese ermöglicht die Nutzung der gesamten Wertschöpfungstiefe: Von der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung bis zum Construction Management, der Vermietung und Übernahme von fertiggestellten Gebäuden in den eigenen Bestand bzw. den Verkauf an Endinvestoren deckt CA Immo das volle Spektrum an Projektentwicklungs-Leistungen ab.

Zahlreiche erfolgreiche Projektfertigstellungen in Deutschland, darunter komplexe Großprojekte mit namhaften Mietern wie PricewaterhouseCoopers, Bosch, Mercedes-Benz, KPMG sowie Google und Salesforce haben die Entwicklungskompetenz des Unternehmens verdeutlicht und den Zugang zu Top-Mietern als Basis für neue Projektentwicklungen weiter gestärkt.

Wie in den vergangenen Jahren wird sich die Development-Aktivität des Unternehmens schwerpunktmäßig auf den deutschen Markt konzentrieren. Dieser starken Positionierung der CA Immo Gruppe als etablierter, überregional erfolgreicher Immobilienentwickler in Deutschland kommt zentrale Bedeutung für die zukünftige Wachstumsstrategie des Unternehmens zu, da sie einen nachhaltigen Zugang zu hochwertigen Büroobjekten und somit organisches Miet-Cash-flow-Wachstum ermöglicht. Die erzielten Renditen auf die

Herstellungskosten liegen deutlich über dem aktuellen Marktniveau.

Bei der Verwertung ihrer Projektfertigstellungen folgt CA Immo ihrer Strategie als Büro-Bestandshalter: Büro- und Hotelimmobilien 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. Wertschaffende Wachstumsopportunitäten zur Stärkung der Marktposition werden vor allem in den osteuropäischen Kernmärkten von CA Immo gesehen. 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 Kernmärkten eine fundamentale Basis für wertschaffendes Wachstum dar.

Erfolgreiche Umsetzung der Strategieprogramme

CA Immo konnte die strategischen Programme der vergangenen Jahre erfolgreich umsetzen. Der Fokus lag auf dem abschließenden Verkauf nicht-strategischer Immobilien, der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur und auf wertschaffendem Wachstum innerhalb der definierten Kernmärkte. Die kontinuierliche Stärkung des nachhaltigen Cash-flows von

CA Immo (FFO I) und die Erwirtschaftung einer attraktiven Eigenkapitalrendite sind wesentliche Zielsetzungen im Rahmen der Strategieimplementierung (siehe Kapitel „Finanzielle Leistungsindikatoren“).

Attraktive Dividende

CA Immo positioniert sich als Dividendenwert mit der langfristigen Zielsetzung, kontinuierlich eine attraktive Ausschüttung für die Aktionäre zu bieten. Die nachhaltige, stabile Profitabilität des Vermietungsgeschäftes ist entscheidender Indikator für die Dividendenkapazität des Unternehmens, die – wie oben beschrieben – sukzessive gesteigert werden soll. Diese kontinuierliche Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft als strategisches Kernziel spiegelt sich mit einer Ausschüttungsquote von rund 70% des FFO I im Dividendenwachstum wider.

Investment Grade als strategische Komponente

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service die CA Immobilien Anlagen AG nach einer umfassenden Bonitätsanalyse mit einem Investment Grade-Long Term Issuer Rating von Baa2 eingestuft. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Corporate Credit Investment Grade Ratings, welches von hoher strategischer Bedeutung für CA Immo ist, sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft und eine damit verbundene solide Zinsdeckung sowie eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien (siehe Kapitel „Finanzierung“).

GESCHÄFTSMODELL

