

STRATEGIE

In mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung hat sich CA Immo eine starke Marktposition in ihren Kernmärkten erarbeitet. Als Manager, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild unserer Kernmärkte und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Durch unseren strategischen Fokus, starke operative Kompetenz mit erfahrenen Teams vor Ort, eine stabile Bilanz und 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. Damit konnte CA Immo in den letzten Jahren eine attraktive Gesamtaktionärsrendite aus Kurssteigerungen und Dividenden für ihre Aktionäre erwirtschaften (Total Shareholder Return 3-Jahre: 41%, 5-Jahre: 71%) und den europäischen Immobilienindex EPRA Developed Europe deutlich übertreffen.

UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Bewirtschaftung und Entwicklung moderner Prime-Büroimmobilien in urbanen Lagen unserer Kernstädte in Deutschland, Österreich und CEE. 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 und Tschechien. 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). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger An-

kermarkt 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 erfahrener 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 sich daher auf wirtschaftsstarke Märkte, die Innovationen ermöglichen, Talentcluster bündeln, Liquidität und Nachfrage anziehen und überdurchschnittliche Wachstumsraten bieten. 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. Die Fokussierung auf erstklassige Bürogebäude in attraktiven Lagen strategisch ausgewählter Städte soll den langfristigen Wettbewerbsvorteil von CA Immo sichern und eine kontinuierliche Nachfrage von Mietern und Investoren in einem von hybriden Arbeitsformen geprägten Markt generieren.

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 Mietsteigerungspotenzialen 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 Brutto-Verkaufserlöse von insgesamt rund 3,1 Mrd. € (100%, CA Immo-Anteil 2,4 Mrd. €) erzielt. Der Großteil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die über den Buchwerten der verkauften Immobilien lagen. Im Rahmen dieses Programms verkaufte CA Immo im November 2022 ihre rumänische Plattform mit sieben Bürogebäuden. Im Jahr 2023 hat CA Immo beschlossen, Ungarn als strategisch nicht zum Kerngeschäft gehörend zu reklassifizieren. Darüber hinaus wurde eine Reihe von Objekten als nicht strategisch eingestuft mit dem Ziel, diese mittelfristig zu veräußern, darunter Objekte in Nicht-Kernmärkten (z.B. Belgrad, Mainz) und Objekte in den Kernmärkten, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Struktur, Assetklasse oder ihres Wertsteigerungspotenzials als nicht langfristig gehalten werden sollen (z.B. Hotels oder selektive Büroimmobilien in CEE).

Trotz eines herausfordernden Transaktionsmarktumfeldes konnte CA Immo ihr strategisches Kapitalrotationsprogramm auch 2023 erfolgreich fortsetzen und vier nicht-strategische Bestandsimmobilien sowie vier nicht

primär bürogeeignete Grundstücke in Deutschland im Gesamtwert von rund 580 Mio. € mit einem Aufschlag auf den Buchwert verkaufen.

Verkaufserlöse aus nicht-strategischen Verkäufen werden u.a. in die wertsteigernde Fortführung der hochwertigen Entwicklungspipeline in Deutschland, die Revitalisierung von Bestandsgebäuden, selektive Immobilienkäufe sowie das Bilanz- und Verbindlichkeitenmanagement reinvestiert. Zusätzlich zu den Investitionen in organisches Wachstum und externe Akquisitionen haben wir seit Ende 2018 durch eine Kombination aus Aktienrückkäufen und Dividenden 1,2 Mrd. € an unsere Aktionäre zurückgegeben und so in den letzten fünf Jahren eine Gesamtaktionärsrendite von 71% erzielt, die sowohl die Performance unserer engeren Vergleichsgruppe als auch die wichtigste Branchenbenchmark deutlich übertrifft.

IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS ORGANISCHER WACHSTUMSHEBEL

Ein 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. CA Immo war als Projektentwickler erfolgreich und hat in den letzten fünfzehn Jahren Bauprojekte mit einem Bruttoentwicklungsvolumen von rund 3,5 Mrd. € realisiert und dabei Werte über den gesamten Entwicklungsprozess hinweg gesichert. Der Großteil dieser Entwicklungen wurde in Deutschland umgesetzt und in das eigene Portfolio integriert, der Rest wurde verkauft.

Diese langfristige und wertschaffende Entwicklungstätigkeit in Form einer kontinuierlichen Bebauung und Nutzung bestehender strategischer Grundstücksreserven, die sich vor allem in Berlin befinden, stellt für CA Immo einen wichtigen Wachstumshebel und strategischen Wettbewerbsvorteil dar. Eine hohe Standortqualität sichert eine wertsteigernde Entwicklung und gute Vermarktbarkeit der darauf zu entwickelnden Grundstücke und Immobilien. Prominente Beispiele für Flächenreserven im CA Immo-Portfolio sind die erstklassigen Bürostandorte in der Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof, in der Nähe von Reichstag und Kanzleramt, die

sich auf rund 60 Hektar zu einem modernen, gemischt genutzten Quartier mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen entwickeln. Außerhalb Berlins verfügt CA Immo über Grundstücksreserven in Frankfurt, München und Mainz, die durch öffentliche und private Verkehrsmittel gut erschlossen sind. Diese Grundstücke befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Baurechtschaffung und sind größtenteils für die Wohnbebauung und damit für den Verkauf vorgesehen (kurzfristiges Immobilienvermögen).

Einzelheiten zu den kürzlich abgeschlossenen Projekten, den laufenden Projekten im Bau und den künftigen Entwicklungsplänen finden Sie im Abschnitt "Immobilienvermögen in Entwicklung".

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.

So wurde im Juli 2023 der Erwerb eines Grundstücks, das für eine hochwertige Büroentwicklung in der Nähe des Hauptbahnhofs in Berlin vorgesehen ist, gleichzeitig mit

dem Verkauf des Hamburger Bahnhofs und der Rieckhallen in Berlin abgeschlossen.

ROBUSTE BILANZSTRUKTUR ALS SOLIDE WACHSTUMSBASIS

Die Finanzierungsstrategie der CA Immo Gruppe basiert auf einem ausgewogenen Mix aus besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten und das Zinsänderungsrisiko zu minimieren und gleichzeitig die durchschnittlichen Laufzeiten und die Flexibilität zu maximieren. Die mittelfristige Aufrechterhaltung einer Investment-Grade-Finanzpolitik auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit starker Eigenkapitalausstattung und nachhaltiger Profitabilität ist ein wesentlicher strategischer Baustein, der sich auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils widerspiegelt (siehe Abschnitt "Finanzierung").

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.

CA IMMO-GESCHÄFTSMODELL

