

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 4,3 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, Rumänien und Serbien. 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, Belgrad). 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 angebundenen Lagen konzentriert ist (der Anteil von Büroimmobilien beträgt zum Stichtag rund 88% des Gesamtimmobilienportfolios), werden auch Hotelimmobilien als ergänzende Nutzungsart langfristig gehalten. Sonstige Nutzungsarten dienen zur Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringeren 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 Kernaktivitäten des Unternehmens in mehreren Ländern ermöglichen eine 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 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 und Google 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 letzten 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.

Mit dem Erwerb des rund 21.000 m<sup>2</sup> umfassenden Prime – Bürogebäudes Warsaw Spire B in der polnischen Hauptstadt mit jährlichen Mieterlösen von rund 5,5 Mio. € wurde diese Zielsetzung 2017 erfolgreich umgesetzt und der Cash-flow aus dem Bestandsportfolio weiter gestärkt.

#### **Strategieagenda 2015-2017**

CA Immo konnte die strategischen Agenda 2015–2017 erfolgreich umsetzen. Der Fokus lag auf dem abschließenden Verkauf nicht-strategischer Immobilien, der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur und auf wertschaffendem Wachstum der CA Immo 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“).

### **CA IMMO GESCHÄFTSMODELL**

#### **OPTIMIERTE FINANZIERUNG**

Niedrige Finanzierungskosten und starke Bilanz für langfristige Stabilität

4



#### **1 BESTANDSMANAGEMENT**

Nachhaltige Erträge durch hohe Vermietungsquote

1

#### **KAPITALRECYCLING**

Reinvestition von Verkaufserträgen in Projektpipeline

3

#### **2 DEVELOPMENT**

Sichert organisches Wachstum und hohe Qualität des Bestandsportfolios

2

ERGEBNIS- UND NAV-WACHSTUM

WERTSCHÖPFUNG DURCH STEIGENDE NACHHALTIGE ERTRÄGE

ATTRAKTIVE, KONTINUIERLICH ANSTIEGENDE DIVIDENDE

## ENTWICKLUNGSPOTENZIAL DER GRUNDSTÜCKSRRESERVE

### Vom ehemaligen Güterbahnhof zum modernen Stadtquartier – die Wachstumsstory von CA Immo

Seit ihrer Übernahme der Bundes-Tochter Vivico Real Estate Anfang 2008 hält CA Immo großvolumige Grundstücksreserven im Immobilienvermögen – vor allem in Berlin, München und Frankfurt. Diese damals nicht mehr betriebsnotwendigen, teilweise innerstädtisch gelegenen und ursprünglich großteils bahngewidmeten Grundstücke der Deutschen Bundesbahn umfassten zum Zeitpunkt des Ankaufs insgesamt rd. 5,8 Mio. m<sup>2</sup> Fläche.

Seitdem ist CA Immo im großen Stil als Projektentwickler in Deutschland aktiv und stellte in den vergangenen zehn Jahren Bauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 2 Mrd. € fertig. Der Großteil dieser Projektfertigstellungen wurde ins eigene Bestandsportfolio integriert, der Rest verkauft. Diese langfristige und wertschöpfende Entwicklungsaktivität in Form kontinuierlicher Bebauung und Verwertung der Grundstockvorräte ist für CA Immo der wichtigste Hebel zur Erreichung ihrer Wachstumsziele.

### Projekt-Pipeline im Wert von 4,1 Mrd. € bis 2025

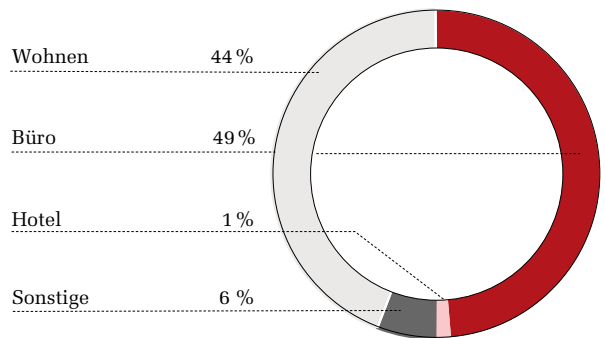
Zum Stichtag 31.12.2017 hielt CA Immo in Ergänzung zu ihren im Bau befindlichen Projekten (mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 1,2 Mrd. €) deutsche Grundstücksreserven im Wert von 297 Mio. €. Auf diesen kann sie in ihren Kernstädten Berlin, Frankfurt, München

sowie in Düsseldorf, Mainz und Osteuropa (hauptsächlich in Prag) bis 2025 Immobilien mit rd. 745.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Wert von 4,1 Mrd. € (nach Fertigstellung) bauen. Dieses Developmentvolumen umfasst das gesamte Investitionsvolumen (inkl. Grundstücken) sowie einen Developmentgewinn von 15–20%.

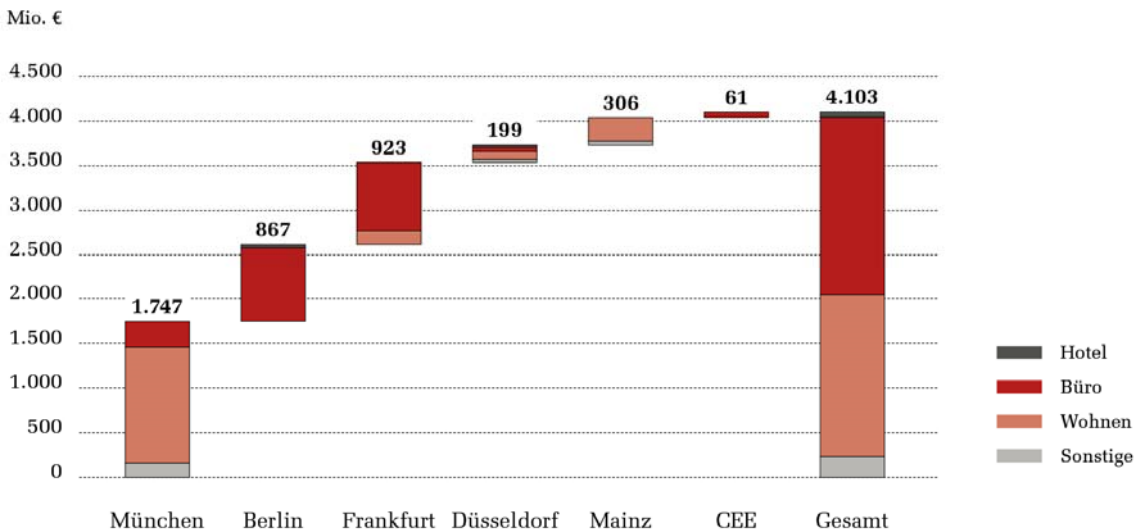
Rund 44% des Developmentvolumens entfallen auf Wohnimmobilien, 49% auf Bürogebäude und die restlichen 7% auf Hotel- bzw. sonstige Nutzungen.

### ENTWICKLUNGSPOTENZIAL NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: 4,1 Mrd. €



### DEVELOPMENTVOLUMEN NACH STÄDTEN UND NUTZUNGSARTEN



### Optimale Verwertung der Grundstücksreserven über die gesamte Wertschöpfungskette

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 Wertschöpfungskette: 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.

### Development-Strategie: 2 Mrd. € Büro-Fertigstellungen für den eigenen Bestand bis 2025

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. Dies gilt für die CA Immo-Kernstädte (in Deutschland: Berlin, München und Frankfurt). Von den insgesamt 4,1 Mrd. € Developmentvolumen bis 2025 sind rd. 2,1 Mrd. € für die Übernahme in den eigenen Bestand vorgesehen, davon

entfallen 2 Mrd. € auf Büroimmobilien (davon 42% in Berlin, 38% in Frankfurt).

### Umsetzung in drei Entwicklungsphasen

CA Immo gliedert ihre langfristige Entwicklungspipeline auf Basis der aktuellen Grundstücksreserve in drei Phasen: 2018 – 2021 (670 Mio. € Developmentvolumen), 2022 – 2025 (3,4 Mrd. €) und 2026+. Die aktuelle Betrachtung des Developmentvolumens in Höhe von 4,1 Mrd. € beinhaltet ausschließlich die Phasen 1 und 2; nach 2025 wird aus heutiger Sicht ein zusätzliches Volumen von mindestens 300 Mio. € erwartet. Die **erste Entwicklungsphase (2018-2021)** enthält rd. 36% Büroentwicklungen in Berlin (239 Mio. €) und 37% Wohnentwicklungen in München (250 Mio. €). Eine Auswahl dieser Projekte zeigt untenstehende Tabelle:

PROJEKTE IN BAUVORBEREITUNG 2018–2021 (AUSWAHL)

in m <sup>2</sup>	Projekt	Nutzung	BGF (Schätzung)
Berlin	Europacity, Baufeld 4	Büro	30.000
Berlin	Projekt Nordhafen	Büro	35.000
Mainz <sup>1)</sup>	Hafeninsel IV-V (JV)	Wohnen	7.600
München	Freimann, Baufeld A	Büro	13.500

<sup>1)</sup> Joint Venture, BGF entspricht dem CA Immo-Anteil (50%)

### CA IMMO GRUNDSTÜCKSRERBE IN MÜNCHEN

#### CA Immo Bestandsimmobilien

- 1 Ambigon
- 2 Kontorhaus
- 3 Skygarden

#### CA Immo Projekte in Umsetzung

- 1 MY.O
- 2 NEO
- 3 Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte
- 4 Innovationscampus Freimann
- 5 Wohnquartier Ratoldstraße

#### Orientierungspunkte

- A Hauptbahnhof
- B Marienplatz
- C Ostbahnhof

#### CA Immo Grundstücksreserven

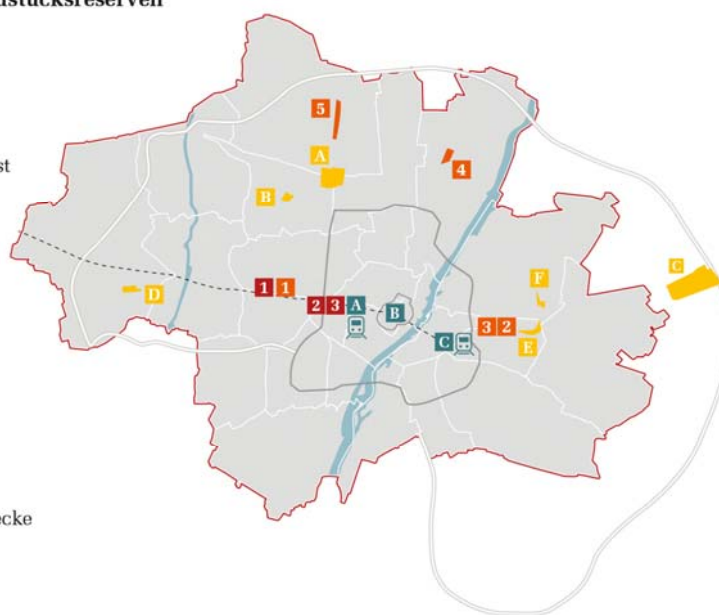
- A Eggartensiedlung
- B Moosach
- C Feldkirchen
- D Bodenseestraße
- E Rangierbahnhof Ost
- F Daglfing

-- S-Bahn Stammstrecke

= Äußerer Ring

— Mittlerer Ring

— Altstadt Ring



**Wohnbau künftig auch ohne Joint Venture Partner**

Um das signifikante organische Wachstumspotenzial aus diesen Flächen ertragsoptimiert zu nutzen, wird CA Immo künftig auch für Wohnen gewidmete Grundstücke eigenständig entwickeln und die Gewinne aus dem Abverkauf vollständig selbst generieren. Aufgrund des großen Wohnbauanteils an der Entwicklungspipeline (1,8 Mrd. €) wird dies die Ertragskraft von CA Immo über die nächsten Jahre zusätzlich stärken.

**Wettbewerbsvorteil im kompetitiven Marktumfeld**

Der deutsche Markt für qualitativ hochwertige Gebäude in urbanen Zentren ist höchst kompetitiv und zeigt kontinuierlich steigende Preisniveaus. Dank der bereits 2007 erworbenen Grundstockvorräte kann CA Immo durch eigene Projektentwicklungen organisch wachsen, ohne die dafür benötigten Grundstücke teuer kaufen zu müssen – somit sind überaus attraktive Margen im hochpreisigen deutschen Markt erzielbar: Die Mietrenditen auf die Her-

stellungskosten liegen in Deutschland mit Werten zwischen 5,5 und 6% deutlich über dem aktuellen Marktiveau; der Developmentwert nach Fertigstellung inkludiert rd. 15 – 20% Profitabilität auf die gesamten Investitionskosten (inkl. Grundstücken).

**Top-Lagequalität als langfristiger Wertsicherungsfaktor**

Die CA Immo Grundstücksreserve liegt großteils in Citylagen (Büro, Hotel) bzw. gut angebundenen Cityrandlagen (Wohnen) in den wichtigsten Ballungszentren Deutschlands (München, Frankfurt und Berlin). Diese Lagequalität sichert die stabile bis steigende Wertentwicklung und gute Vermarktbarkeit der künftigen Immobilien. Eindrucksvolle Beispiele für Top-Lagen im CA Immo-Bestand sind die Büro-Grundstücke im Stadtquartier Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof, nahe Reichstag und Kanzleramt, sowie die großteils für Wohnen vorgesehenen, sehr gut an den öffentlichen als auch den Individualverkehr angeschlossenen Baufelder in Münchner Stadt(rand)lage (siehe Grafik auf vorhergehender Seite).

CA IMMO GRUNDSTÜCKSRERVE IN BERLIN (STADTQUARTIER EUROPACITY)

