

**Äußerung des Angestelltenbetriebsrats**

**der**

**IMMOFINANZ AG**

**zum**

**antizipatorischen Pflichtangebot**

**(§§ 22 ff Übernahmegesetz)**

**der CPI PROPERTY GROUP S.A.**

## **Äußerung des Angestelltenbetriebsrats der IMMOFINANZ AG gemäß §14 (3) ÜbG**

Die CPI PROPERTY GROUP S.A. („CPIPG“) hat am 03.12.2021 die Absicht bekannt gegeben, ein antizipatorisches Pflichtangebot für Aktien der IMMOFINANZ AG („IMMOFINANZ“) legen zu wollen. Die entsprechende Angebotsunterlage samt Bestätigung durch den beizuziehenden Sachverständigen PwC Wirtschaftsprüfung GmbH wurde dem Vorstand sowie der Aufsichtsratsvorsitzenden der IMMOFINANZ AG am 11.01.2022 übermittelt und gemäß § 11 Abs 3 ÜbG unverzüglich an den Angestelltenbetriebsrat („Betriebsrat“) zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

### Ausgangssituation

Die CPIPG hat am 03.12.2021 bekannt gegeben, 26.387.094 Stück IMMOFINANZ-Aktien erworben zu haben und für weitere 13.029.155 Stück einen Kaufvertrag unter Vorbehalt der kartellrechtlichen Genehmigung abgeschlossen zu haben. Nach Erhalt der kartellrechtlichen Genehmigung wird die CPIPG somit Eigentümerin von 39.416.249 Stück IMMOFINANZ-Aktien bzw. ca. 32% des Grundkapitals der Gesellschaft sein. Am 06.12.2021 erfolgte die Ankündigung der S IMMO AG, ein Teilangebot für die IMMOFINANZ zu legen. Dieses Teilangebot über 12.663.043 Stück IMMOFINANZ-Aktien wurde am 23.12.2021 veröffentlicht. Am 11.01.2022 wurde nach Freigabe durch die Übernahmekommission das antizipatorische Pflichtangebot der CPIPG an die Aktionäre der IMMOFINANZ veröffentlicht.

### Strategische und wirtschaftliche Auswirkungen

Der Betriebsrat erachtet das Investment der CPIPG als einen großen Vertrauensbeweis in die Positionierung und Strategie der IMMOFINANZ und als Bestätigung für das Wertschaffungspotenzial der Gesellschaft. Bei der CPIPG handelt es sich sowohl aufgrund der regionalen Diversifikation, als auch im Hinblick auf die Geschäftsfelder um einen bekannten und geschätzten Mitbewerber.

Die Bieterin verweist in Punkt 6.2 ihrer Angebotsunterlage darauf, als langfristiger, aktiver Aktionär die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ unterstützen zu wollen. Mangels tiefergehender Informationen in der Angebotsunterlage kann zum heutigen Zeitpunkt allerdings keine Aussage hinsichtlich der weiteren strategischen Pläne der CPIPG getroffen werden. Der Betriebsrat weist die Bieterin darauf hin, dass die von ihr beabsichtigte Rolle als aktiver Investor mit voraussichtlich beherrschendem Einfluss unter Einhaltung höchster Corporate Governance Standards zu erfolgen hat.

Der Angebotspreis der Bieterin im Rahmen des antizipatorischen Pflichtangebots beträgt EUR 21,20 je Aktie. Dieser Preis liegt nach Einschätzung des Betriebsrats weit unter dem wahren Wert der IMMOFINANZ-Aktie. Wie ein Vergleich mit dem Aktienkurs der IMMOFINANZ vor Ausbruch der Corona-Pandemie zeigt, stellt der aktuelle Kursabschlag eine massive Übertreibung der Risiken aus dem Einzelhandelsportfolio dar. Das ertragreiche Wachstumspotenzial und die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Sicherstellung einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung gemäß internationalen ESG-Kriterien sind in noch keinster Weise berücksichtigt. Nach Einschätzung des Betriebsrats könnte das gegenständliche Pflichtangebot folglich nicht primär einen weiteren Anteilserwerb verfolgen, sondern lediglich der Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung dienen.

### Soziale Auswirkungen

Die Bieterin verweist in Punkt 6.3.2 der Angebotsunterlage auf die große Bedeutung der Mitarbeiter und des Senior Management Teams der IMMOFINANZ. Der Betriebsrat schließt sich dieser Ansicht der Bieterin an. Gleichzeitig verweist der Betriebsrat allerdings auf die offenen Fragen zur künftigen Einflussnahme der CPIPG auf die Geschäftspolitik. Die Beschäftigungssituation der IMMOFINANZ-Belegschaft wird entscheidend von dieser künftigen Geschäftspolitik abhängen. In diesem Zusammenhang spricht sich der Betriebsrat für zeitnahe Gespräche mit CPIPG aus, um die offenen Fragen klären zu können.

### Zusammenfassung

Der Betriebsrat begrüßt die CPIPG als neuen Kernaktionär. Der Angebotspreis liegt allerdings deutlich unter dem eigentlichen Fair Value der Aktie und berücksichtigt keine angemessene Kontrollprämie in Bezug auf die von der Bieterin avisierte Kontrollerlangung über die IMMOFINANZ. Daher ist eine Annahme des Angebots nicht zu empfehlen. Unabhängig vom Ausgang des Angebots blickt der Betriebsrat der IMMOFINANZ zuversichtlich auf die künftige Zusammenarbeit mit dem neuen Kernaktionär zur Wertsteigerung des Unternehmens im Interesse aller Stakeholder.

Wien, am 20.01.2022

Der Angestelltenbetriebsrat der IMMOFINANZ AG



---

Mag.(FH) Philipp Amadeus Obermair  
Vorsitzender