

IMMOFINANZ AG („IMMOFINANZ“)

Aufsichtsrat

Wienerbergstraße 9

1100 Wien

London, 2. Dezember 2021

Sehr geehrte Damen und Herren des Aufsichtsrats,

das Schreiben von Bettina Breiteneder, Christian Böhm und Sven Bienert vom 6. Oktober 2021 in Reaktion auf unser Schreiben vom 1. Oktober 2021 hat aus unserer Sicht vor allem eines bewiesen: Das Tunneldenken der IMMOFINANZ. In Ihrem Antwortschreiben weisen Sie alle Kritik zurück. Auf unsere Sachargumente gehen Sie nicht ein, Fakten liefern Sie keine. In der aktuellen Konstellation bleibt den Aktionären bedauerlicherweise keine Hoffnung auf Besserung.

Fakt ist, dass IMMOFINANZ – in ihrer Existenz seit Anbeginn – es noch nie geschafft hat, nachhaltigen Wert für Aktionäre zu schaffen.

Fakt ist, dass nur noch vier Broker die Aktie überhaupt analysieren und einen Target-Preis von €20,6 pro Aktie abgeben<sup>1</sup>, i.e. keine Wertschaffung für Aktionäre sehen.

Fakt ist, dass die IMMOFINANZ in unserer detaillierten ESG-Prüfung sehr enttäuschend abschneidet und weit hinter den darin führenden Unternehmen in der Gewerbeimmobilienbranche hinterherhinkt. Angesichts der fehlenden ESG-Erfahrung im Aufsichtsrat überrascht dies nicht. Die Kompetenzmatrix des Aufsichtsrats ist bestenfalls als chaotisch zu bezeichnen: Im Jahresbericht für das Jahr 2020 fehlen die Kategorien „Environmental“ und „Social“ komplett, darüber hinaus wird allen Mitgliedern – ohne entsprechende Untermauerung – eine umfassende Expertise in ESG-Themen<sup>2</sup> zugesprochen. Die Kompetenzmatrix vom September 2021 enthielt eine Kategorie „Digital/Sustainability“, die getrennt von zwei Kategorien „Governance“ existiert<sup>3</sup>. Wir gehen davon aus, dass „Sustainability“ die Bereiche „Environmental“ und „Social“ abdeckt. Warum man diese wichtigen Bereiche zusammen unter dem Thema „Digitalisierung“ subsumiert, ist uns nicht klar. Ebenso unklar ist uns, warum kein Aufsichtsratsmitglied, bis auf Sven Bienert, in der Governance-Roadshow-Präsentation Kernkompetenzen im Bereich „Digital/Sustainability“ hat<sup>4</sup>. Nick van Ommen hat gemäß derselben Unterlage überhaupt keine nennenswerte ESG-Erfahrung<sup>5</sup>.

Fakt ist, dass Sie auf das leidige Thema CEO-Auswahl und -Nachfolge in Ihrem Schreiben überhaupt nicht eingegangen sind. Das Kapitel „Pecik“ stellt einen weiteren Tiefpunkt Ihres Governance-Versagens dar. Einen völlig unqualifizierten und inkompetenten CEO 14 Monate im Amt zu belassen, unterstreicht Ihre Unfähigkeit in allen Belangen. Nunmehr ist seit weiteren 5 Monaten gar kein CEO im Amt. Der Mangel an Anstand und Vision des Aufsichtsrates trägt wesentlich zur anhaltend schwachen operativen Performance bei und erklärt die Entwicklung des Aktienkurses, der worst-in-class ist: Der Aktienkurs, mit einem Abschlag zum Buchwert von (24%), stellt den

---

<sup>1</sup> Factset, Stichtag 1. Dezember 2021.

<sup>2</sup> Siehe Seite 49, IMMOFINANZ Geschäftsbericht 2020.

<sup>3</sup> Siehe IMMOFINANZ Governance-Roadshow-Präsentation vom September 2021.

<sup>4</sup> Übersetzung von 'Core competency' per der Governance-Roadshow-Präsentation vom September 2021.

<sup>5</sup> Übersetzung von 'Tertiary/Not an apparent competency' per der Governance-Roadshow-Präsentation vom September 2021.

Negativrekord der Industrie<sup>6</sup> dar. Die Aktienkursentwicklung seit der Wahl von Frau Breiteneder in den Aufsichtsrat war konsistent schwächer als bei der Konkurrenz<sup>7</sup>.

Fakt ist, dass es beim Thema Vorstandsvergütung signifikanten Nachholbedarf gibt. Das Erreichen von ESG-Zielen muss eine separate Kategorie bei der Bestimmung der Vorstandskompensation werden und sollte mindestens 20% Gewicht bekommen. Hierbei müssen quantitative ESG-Zielwerte bestimmt und ex-ante kommuniziert werden.

Fakt ist, liebe Frau Breiteneder, dass Sie uns seit Ihrem Amtsantritt als Aufsichtsrätin teure geplatze Fusionsdiskussionen und unhaltbare, privat überschuldete CEOs gebracht haben, jedoch Dividenden haben ausfallen lassen. Ihre Familie hat offensichtlich mit Ronny Pecik kolludiert und sich schon vor seinem desaströsen Einstieg bei IMMOFINANZ Aktien der S-IMMO zuteilen lassen. Sie haben immer und ausschließlich versagt; praktisch und ethisch. Die Kursperformance (inkl. Dividende) der IMMOFINANZ seit Ihrer Wahl in den Aufsichtsrat ist 17% schlechter als jene der CA IMMO und 18% schlechter als jene der S-IMMO<sup>8</sup>. IMMOFINANZ ist unter Ihrer Führung aufgrund von Geschäftspraktiken und mangelnder Fokussierung auf Umwelt und Arbeitsbedingungen ein ESG-Nachzügler. Sie haben uns Anleger in absoluten Zahlen und nach Dividende wiederum Mengen an Geld verlieren lassen.

Veränderung muss immer „oben“ anfangen. Da Sie dies weder einsehen noch willig sind Verbesserungen einzuleiten, erwarten wir Ihren sofortigen Rücktritt. Gerne sind wir bereit, konstruktiv bei der Zusammenstellung eines wettbewerbsfähigen und modernen Aufsichtsrats mitzuwirken. Die Aktionäre der IMMOFINANZ haben endlich Anstand und harte Arbeit verdient!

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Umek  
Managing Partner



Till Hufnagel  
Partner

Anhang:

Analyse ESG Veröffentlichungen, Kompensationsstruktur und Aktienkursentwicklung

---

<sup>6</sup> 5% CA IMMO, 7% Alstria, (8%) S-IMMO (basierend auf Q3'21 Kennzahlen, Stichtag 1. Dezember 2021).

<sup>7</sup> (2%) IMMOFINANZ, +16% CA IMMO, +16% S-IMMO und +54% alstria (bereinigt für Dividendenzahlungen, Stichtag 1. Dezember 2021, seit 22. Mai 2019).

<sup>8</sup> Seit 22. Mai 2019, bereinigt für Dividendenzahlungen, Stichtag 1. Dezember 2021.