

IMMOFINANZ AG („IMMOFINANZ“)

Aufsichtsrat

Wienerbergstraße 9

1100 Wien

London, 1. Oktober 2021

Sehr geehrte Damen und Herren des Aufsichtsrats,

Petrus Advisers steht für höchste ESG<sup>1</sup> Standards. Dabei liegt unser Fokus insbesondere auf Governance und Umwelt/Environmental, da nur nachhaltiges und faires Handeln langfristig profitabel sein kann. Seit vielen Jahren zeigen wir kritisch die Defizite bei IMMOFINANZ in Bezug auf gute Corporate Governance auf und fordern konsequent Verbesserungen. Geschehen ist bisher noch zu wenig. Die erschreckend niedrigen Standards Ihrer Governance spiegeln sich in der weiterhin relativ niedrigen Bewertung der Aktie wider<sup>2</sup>. Als aktiv engagierter Großaktionär analysieren wir den Stand der ESG-Bemühungen unserer Kern-Portfolio-Unternehmen mit unserer eigens entwickelten ESG-Prüfung. Angesichts der zentralen Rolle, die die Einhaltung von hohen ESG Standards für die prinzipielle Investierbarkeit von Aktien international spielt, wollen wir Ihre Aufmerksamkeit sowohl auf Mängel und insbesondere aber auch auf Opportunitäten lenken.

#### **Environmental – Dramatisch mehr Fokus ist nötig**

Petrus Advisers unterstützt die Ziele des Übereinkommens von Paris (Paris Agreement) und somit Net Zero 2050. Der Immobiliensektor in Europa ist je nach Quelle für 30% bis 40% aller CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Aus Umwelt- und insbesondere CO<sub>2</sub>-Emissionssicht operiert IMMOFINANZ somit in einem der relevantesten Sektoren überhaupt. Als führender Anbieter von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Europa ergibt sich daraus der Imperativ für IMMOFINANZ, pro-aktiv auf dieses Thema zu fokussieren.

Bisher fehlt es am notwendigen Fokus. Zwar hat IMMOFINANZ begonnen, an einigen Umweltthemen zu arbeiten, allerdings ist man den Vorreitern in der Branche weit hinterher. Dies begründet das Unternehmen mit fadenscheinigen Argumenten wie interner Restrukturierung oder dass Österreich erst seit 2020 das Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität verfolge. Die Verantwortung für CO<sub>2</sub>-Emissionen wird gerne an die Mieter abgedrückt<sup>3</sup>. Handfeste ESG- und insbesondere Dekarbonisierungsziele fehlen. Weder beim Betrieb von Immobilien noch bei der Immobilienentwicklung scheinen Sie in der Lage, einen Weg in Richtung Net Zero 2050 artikulieren zu können.

Einmal mehr fordern wir Sie auf, Ihren Winterschlaf zu beenden. Wir erwarten ein baldiges Bekenntnis von IMMOFINANZ zur Klimaneutralität sowie die Unterlegung mit quantitativen Zielen und Meilensteinen.

#### **Governance – Räumen Sie endlich auf**

Der Governance Track Record von IMMOFINANZ ist schockierend:

- Vorstand ohne weibliche Besetzung;
- Von Männern dominierter Aufsichtsrat;
- Skandalöse Ernennung von Ronny Pecik zum CEO trotz mangelnder Qualifikation, massiver bestehender Interessenskonflikte sowie seiner kompletten Weigerung, zu arbeiten;

---

<sup>1</sup> Environmental, Social und Governance.

<sup>2</sup> Per 27 September 2021 handelt IMMOFINANZ bei einem Abschlag zum EPRA NAV/NTA von 29% vs. 11% für CA Immo, 25% für S Immo und 9% für Alstria.

<sup>3</sup> „Energieeffizienz hängt nicht nur vom Gebäude selbst ab. Vielmehr ist der Energieverbrauch in den von der IMMOFINANZ verwalteten Immobilien stark vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zu einem großen Teil in deren Verantwortung“ (Vgl. Seite 11, Nichtfinanzielle Erklärung 2020).

- Wiederholte dubiose Handhabung einfachster Unternehmenstransaktionen, wie zum Beispiel die Beteiligungen an S IMMO und CA IMMO oder die Kapitalerhöhung von S IMMO. Die dilettantischen Verflechtungsbemühungen fanden weder bei Ihren Aktionären noch bei den Aktionären der Gegenseite eine Mehrheit und wurden auch von Research Analysten nicht gutgeheißen<sup>4</sup>;
- Erneutes Scheitern der S IMMO Fusion/Übernahme – in den Augen des Kapitalmarkts der Höhepunkt der Unprofessionalität und Entscheidungsunfähigkeit des IMMOFINANZ Vorstands;
- Falsche Incentivierung der IMMOFINANZ Führungskräfte. Vor allem die fragwürdigen Transaktionsboni verführten immer wieder zu wertzestörenden Fusionsversuchen.

Wir fordern nach dem Abgang von Ronny Pecik einen starken Neuanfang der Gruppe mit besseren Governance Praktiken und mehr Transparenz. Seit Juni ist kein Schritt in die richtige Richtung gemacht worden und wir Aktionäre warten immer noch darauf, wie das Unternehmen in Zukunft geführt werden soll.

### **Social – Faire Bezahlung ist ein Muss**

Bei Sozialstandards/„Social“ fällt uns vor allem Ihr Gender-Pay-Gap auf – mit >30%<sup>5</sup> deutlich höher als bei Vergleichsunternehmen. Wir fordern eine baldige Reduktion im Sinne fairer Behandlung aller Mitarbeiter/innen.

### **ESG & Remuneration – Quantitative Ziele und mehr Relevanz**

Ihre Remunerationspolitik reflektiert IMMOFINANZ' fehlenden Fokus auf das Thema ESG. ESG-Ziele sind leider nur eine Subkategorie der „Individuelle[n] und Stakeholder-Ziele“. Zusammen mit „Individuelle[r] Leistung“ und „Bedeutende[n] Projekte[n]“ machen ESG-Ziele lediglich 20% des kurzfristigen Bonus aus. Quantitative ESG-Ziele sind nicht im Vergütungsbericht genannt<sup>6</sup>. Der langfristige Bonus ist in keiner Weise an ESG-Ziele gebunden. Wir fordern, dass dringend quantitative Ziele entwickelt werden, die höhere Gewichtung sowohl in der kurz- als auch der langfristigen Remuneration erhalten.

Ihre ESG-Glaubwürdigkeit ist aktuell gleich Null! Wir fordern daher eine aktive Strategie für IMMOFINANZ, um zu einem ESG-Leader zu werden und nehmen Sie persönlich in die Pflicht, diese Linie vorzugeben. Die CEO Nachfolgeregelung muss schnellstens mit einer Persönlichkeit mit starker ESG-Kompetenz gelöst werden, damit dringend eine nachhaltige ESG-Strategie (inkl. CO2 Neutralität) entwickelt und implementiert werden kann. Dies muss von einer nachhaltigen Remunerationspolitik flankiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Umek  
Managing Partner



Till Hufnagel  
Partner

Anhang: ESG comparison of DACH and CEE office real estate players

<sup>4</sup> "Immofinanz again failed to take over an Austrian competitor, this time S Immo. However, neither we nor the market see this as a missed opportunity; in fact, the opposite is the case" (Erste Group Research 30 Jul 2021).

<sup>5</sup> Management sowie Non-Management Belegschaft. 2020 Daten (Seite 30, Nichtfinanzielle Erklärung 2020).

<sup>6</sup> Als Beispiele werden hier lediglich Meilensteine von Vorzeigeprojekten zum nachhaltigen Bauen, CO2-Ersparnis und Kundenzufriedenheit erwähnt (Vgl. Seite 9, Vergütungsbericht 2020).