

Äußerung des Angestelltenbetriebsrats

der

IMMOFINANZ AG

zum

freiwilligen Übernahmeangebot

(§§ 4 ff Übernahmegesetz)

der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.

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

Die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. eine Gesellschaft der Starwood Capital Group („Starwood“) hat am 22.03.2018 die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot für Aktien der IMMOFINANZ AG („Immofinanz“) zu stellen. Die entsprechende Angebotsunterlage samt Bestätigung durch den beizuziehenden Sachverständigen PwC Wirtschaftsprüfung GmbH wurde dem Vorstand sowie dem Aufsichtsratsvorsitzenden der IMMOFINANZ AG am 18.04.2018 übermittelt und wurde gemäß § 11 Abs 3 ÜbG unverzüglich an den Betriebsrat („Betriebsrat“) zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Ausgangssituation

Am 17.04.2016 hat die IMMOFINANZ AG im Rahmen eines Aktienkaufvertrages ca. 26% an der CA Immobilien Anlagen AG („CA Immo“) erworben. Zeitgleich mit dem Erwerb wurde eine mögliche Verschmelzung der beiden Unternehmen in Aussicht gestellt. Die Immofinanz setzte zur Erreichung dieser Verschmelzung ihr Restrukturierungsprogramm fort. Zu diesem zählten nicht nur interne Maßnahmen zur Effizienzsteigerung, sondern auch ein breites Spektrum Externer, von der Erledigung der Anlegerklagen bis zum Verkauf des russischen Shopping Center Portfolios. Da die Voraussetzungen für die Verschmelzung trotzdem noch nicht erreicht werden konnten, gab die Immofinanz am 28.02.2018 bekannt, dass die Gespräche über eine Verschmelzung mit der CA Immo ausgesetzt bleiben sollen, um etwaige Alternativen zu prüfen. Als nächster Schritt folgte taggleich mit dem Teilangebot von Starwood der Erwerb von 29,14% an der S IMMO AG („S IMMO“) durch die Immofinanz. Zusätzlich veröffentlichte Starwood am 18.04.2018 auch ein freiwilliges Übernahmeangebot über 26% an der CA Immo.

I. Strategische und wirtschaftliche Auswirkungen

Grundsätzlich begrüßt der Betriebsrat alle Aktionäre, die langfristig zum Erfolg des Unternehmens beitragen wollen und sich deshalb am Unternehmen beteiligen. Dies gilt auch für das gegenständliche Angebot, zumal Starwood über das notwendige Knowhow und entsprechendes Kapital verfügt.

Die Immofinanz hat seit 2016 an den österreichischen Mitbewerbern signifikante Beteiligungen erworben. Dies erfolgte auch nach durchaus diffizilen Ausgangssituationen. Verwiesen sei auf das Teilübernahmeangebot der CA Immo an der Immofinanz vom 25.03.2015 oder der Erwerb von 11,94% an der Immofinanz durch die S Immo. Daraus resultieren Beteiligungen der beiden Gesellschaften an der Immofinanz über 4,89% (CA Immo) bzw. die zuvor erwähnten 11,94% der S Immo. Der Betriebsrat kann sich des Eindrucks leider nicht erwehren, dass im Lichte des zeitgleich laufenden Angebots für CA Immo Aktien, das gegenständliche Angebot vielmehr auf die Entflechtung der beiden Unternehmen gerichtet ist, als dass es ein ernsthafter Versuch des Einstiegs in das langfristige Aktionariat der Immofinanz darstellt.

Im Punkt 7.2 des Teilangebots wird auf „die finanziellen Mittel als auch das notwendige Branchenwissen, um die Zielgesellschaft bei der Erreichung ihrer langfristigen Ziele durch die Bieterin zu unterstützen ...“ verwiesen. Die selbe Formulierung findet sich im Teilangebot an die CA Immo Aktionäre. Wir vermischen konkrete Pläne, wie die finanziellen Mittel oder die Branchenkenntnis der Gesellschaft zu Gute kommen sollen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass es mit Starwood durchaus konkurrenzierende Beziehungen gibt.

II. Soziale Auswirkungen

Der Betriebsrat hat zusammen mit dem Vorstand seit Bekanntwerden der Verschmelzungspläne mit der CA Immo Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen auf die Beschäftigten zu reduzieren. Gemeinsam ist es gelungen den Personalstand für eine mögliche Verschmelzung vorzubereiten. Aufgrund des aktuellen Angebots von Starwood wird daher mit keinen mittelbaren Auswirkungen auf die Beschäftigten der Immofinanz gerechnet.

III. Zusammenfassung

Wir begrüßen die Absicht Starwoods sich an der Immofinanz zu beteiligen, hegen allerdings Zweifel an der Langfristigkeit des in Aussicht gestellten Aktionariats. Strategische Überlegungen Starwoods wurden im Angebot nur in unzureichender Form dargelegt. Da der zukünftige Erfolg nur auf Wachstum und Profitabilität beruhen kann, werden wir an der bisherigen erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Management festhalten und die Kooperation und Kommunikation im Sinne der Mitarbeiter fortsetzen.

Wien, am 25.04.2018

Der Angestelltenbetriebsrat der Immofinanz AG



Mag.(FH) Philipp Amadeus Obermair
Vorsitzender



Werner Ertelthaler
Stellvertreter