

Stellungnahme des Angestelltenbetriebsrats der S IMMO AG

zum freiwilligen Pflichtangebot (§§ 22 ff Übernahmegesetz) der CPI PROERTY GROUP S.A.

Die CPI PROERTY GROUP S.A. (CPIPG) hat am 14.04.2022 die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG zur Abstimmung über die Abschaffung des Höchststimmrechts verlangt und gleichzeitig die Absicht bekannt gegeben, nach erfolgter Abschaffung des Höchststimmrechts ein Pflichtangebot nach § 22 ff Übernahmegesetz an die Aktionär:innen der S IMMO AG in Höhe von zumindest EUR 22,00 zu stellen. Am 02.05.2022 haben der Vorstand der S IMMO AG und die CPIPG eine Einigung hinsichtlich des Übernahmeangebots erzielt. Der Vorstand unterstützt demnach die Aufhebung des Höchststimmrechts, im Gegenzug erhöht die CPIPG den Angebotspreis auf EUR 23,50 (cum Dividende). Am 01.06.2022 fand die Hauptversammlung der S IMMO AG statt, auf der die Aktionär:innen mehrheitlich für die Abschaffung des Höchststimmrechts stimmten. Nach Erlangung aller kartellrechtlicher Freigaben verfügte das Firmenbuchgericht am 27.06.2022 die Änderung der Satzung zur Aufhebung des Höchststimmrechts in das Firmenbuch. Die Angebotsunterlage zum Pflichtangebot wurde dem Vorstand sowie der Aufsichtsratsvorsitzenden der S IMMO AG in weiterer Folge am 15.07.2022 übermittelt und wurde gemäß § 11 Abs 3 ÜbG unverzüglich an den Betriebsrat der Gesellschaft zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Stellungnahme des Vorstands und Aufsichtsrats

Der Betriebsrat hat seine drei Mitglieder in den Aufsichtsrat der S IMMO AG entsandt. Diese Mitglieder haben die Stellungnahme des Vorstands geprüft und die Entscheidung des Aufsichtsrats, sich dieser Stellungnahme vollinhaltlich anzuschließen, mitgetragen. Der Betriebsrat verweist bezüglich einer umfassenden wirtschaftlichen und rechtlichen Analyse der Angebotsunterlagen auf das Dokument, das auf der Website der S IMMO AG zur Verfügung steht. Es erscheint vor allem im Hinblick auf die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten hinsichtlich Zinswende und drohender Rezession und vor dem Hintergrund der Aktienkursentwicklung anderer Immobilienaktien in 2022 nachvollziehbar, dass den Aktionär:innen der S IMMO mit dem vorliegenden Übernahmeangebot ein angemessenes Exit-Szenario angeboten wird.

Ausgangssituation

Grundsätzlich steht der Betriebsrat allen Aktionär:innen, die langfristig zum Erfolg des Unternehmens beitragen wollen und sich deshalb am Unternehmen beteiligen, offen gegenüber. Gleichzeitig hat der Betriebsrat die Interessen der Angestellten der S IMMO AG bestmöglich zu wahren und strategische Entscheidungen auf ihre soziale Verträglichkeit und auf ihre Auswirkungen auf die Angestellten der Gesellschaft zu prüfen.

Die CPIPG hat bereits im Dezember 2021 die Absicht bekannt gegeben, den Aktionär:innen der IMMOFINANZ AG ein Pflichtangebot zu legen. Am 12.01.2022 wurden die Angebotsunterlagen mit einem Angebotspreis von EUR 21,20 (cum Dividende) veröffentlicht, am 10.02.2022 erhöhte die CPIPG das Angebot auf EUR 23,00 (cum

Rückfragen:

Betriebsrat der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Betriebsratsvorsitzender
holger.schmidtmayr@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1152

Dividende). Am 24.02.2022 wurde das Ergebnis der ersten Annahmefrist bekannt gegeben, per 03.03.2022 hielt die CPIPG 55,07 % an der IMMOFINANZ AG und damit eine kontrollierende Beteiligung. Mit Ende der Nachfrist für das Übernahmeangebot hält CPIPG nun rund 77 % an der IMMOFINANZ. Im Dezember 2021 stieg CPIPG gleichzeitig bei der S IMMO AG direkt mit 11,61 % ein. Am 07.03.2022 meldete die CPIPG eine Beteiligung von insgesamt 42,55 % an der S IMMO AG (inkludierend die von der IMMOFINANZ AG gehaltenen S IMMO Aktien).

Das vorliegende Angebot ist somit zum einen vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die CPIPG bereits über eine kontrollierende Beteiligung über die S IMMO AG im Sinne des Übernahmegesetzes verfügt. Zum anderen scheint es zur Beurteilung einer mit der Abwicklung des Übernahmeangebots wohl einhergehenden Konzernierung naheliegend und geboten, hinsichtlich der möglichen und wahrscheinlichen Auswirkungen im Auge zu behalten, welche Umsetzungsschritte von der CPIPG bei der IMMOFINANZ AG bereits gesetzt wurden.

Strategische und wirtschaftliche Auswirkungen

In der Angebotsunterlage betont die CPIPG „keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen der Geschäftsstrategie der Zielgesellschaft“ zu planen, „die aktuelle und zukünftige Wachstumsstrategie der Zielgesellschaft“ zu unterstützen und „den Fähigkeiten und der Erfahrung des bestehenden Managementteams und der Mitarbeiter der Zielgesellschaft große Bedeutung“ beizumessen. Gleichzeitig werden diese Aussagen in den jeweils folgenden Absätzen materiell zumindest teilweise relativiert oder eingeschränkt. Die Angebotsunterlage erscheint daher nicht ausreichend, um die Absichten der Bieterin im Hinblick auf die weitere Strategie der S IMMO sowie auf die Arbeitnehmerbelange der Mitarbeiter:innen der S IMMO abschließend zu beurteilen.

Bei der IMMOFINANZ AG kam es seit dem Kontrollwerb Anfang März des laufenden Jahres zu folgenden signifikanten Änderungen:

- Der Aufsichtsrat wurde auf 4 Kapitalvertreter reduziert, wobei der CEO sowie ein leitender Angestellter der CPIPG in den AR berufen worden sind. Außerdem änderte sich auch durch die Ausübung von change-of-control Rechten die Zusammensetzung des Vorstands vollständig.
- Ein strategischer Kurswechsel (unter anderem Verkauf von Immobilien in Höhe von EUR 1 Mrd.) wurde kommuniziert.
- Es ist eine deutliche Umstrukturierung der IMMOFINANZ AG auf lokaler, aber auch auf internationaler Ebene im Gange, wobei eine deutlich über das zuletzt bestehende Niveau liegende Fluktuation von IMMOFINANZ-Mitarbeiter:innen kolportiert wird.

Auswirkungen auf die S IMMO Belegschaft

In der Angebotsunterlage betont die CPIPG die Wichtigkeit der „fortlaufende Beteiligung des Senior Management Teams der Zielgesellschaft“ und bekräftigt, dass sie nicht beabsichtigt „wesentliche Änderungen oder Ergänzungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmer der Zielgesellschaft insgesamt oder der bestehenden Arbeitnehmervertretung vorzunehmen“. Das begrüßt der Betriebsrat naturgemäß.

Gleichzeitig wird bereits eine Zeile später angekündigt, dass „in der gesamten Unternehmensgruppe der Bieterin, einschließlich der Zielgesellschaft und der IMMOFINANZ, erhebliche Synergien durch verbesserte Betriebsabläufe, die Zusammenlegung von Back-Office-Funktionen, den Abbau von Doppelgleisigkeiten in der Verwaltung und eine verbesserte Zuordnung von Verantwortlichkeiten und organisatorischen Aufgaben“ erzielt werden soll. Es erscheint

Rückfragen:

Betriebsrat der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
MMag. Holger Schmidmayr, MRICS, Betriebsratsvorsitzender
holger.schmidmayr@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1152

Stellungnahme des Betriebsrats

Wien, am 27.07.2022



insgesamt realitätsnah, dass das Ziel einer Hebung von „erheblichen Synergien“ wesentlich mit Plänen zum Eingriff in Arbeitnehmerbelange bzw. in die Personalstruktur einhergeht, insofern betrachtet der Betriebsrat die eingangs zitierten Aussagen mit einer gesunden Skepsis.

Die S IMMO AG beschäftigt in Österreich in etwa 50 Personen. Über die Gruppe verteilt – also inklusive der Tochtergesellschaften in Ungarn, Deutschland, Rumänien und Kroatien – sind es in etwa 130 Personen (nicht berücksichtigt sind hierbei die Mitarbeiter:innen der unter Managementverträgen betriebenen Hotels). Damit ist die S IMMO schlank aufgestellt. Flache Hierarchien, ein hohes Maß an Effizienz durch eingespielte und bewährte Zusammenarbeit sowie eine grundsätzlich niedrige Kostenstruktur zeichnen die Gesellschaft seit Jahrzehnten aus. Die ausgesprochen niedrige Fluktuation im Headquarter in Wien (im Jahr 2021 lag sie bei 6,52 %) sowie die lange Verweildauer der Mitarbeiter:innen im Unternehmen führten einerseits zu erheblicher Erfahrung bezüglich des spezifischen Geschäfts der S IMMO und zu einer professionellen und höchst effizienten Arbeitsweise. Andererseits stellt sie die Attraktivität der S IMMO AG als Arbeitgeberin unter Beweis. Dies ist unserer Einschätzung nach ein maßgeblicher Mitgrund, warum die S IMMO auf eine ausgesprochen erfolgreiche Unternehmensgeschichte zurückblicken kann. Die Expertise des eingespielten, effizienten und bisher hoch motivierten Teams optimal zu nutzen, erachtet der Betriebsrat als wirtschaftlich vorteilhaft für die Umsetzung der künftigen Unternehmensstrategie und somit auch als im Interesse der Aktionär:innen liegend.

Zusammenfassung

Grundsätzlich steht der Betriebsrat Übernahmeangeboten und positiv zu bewertenden Integrationsschritten, die tatsächliche Synergiemöglichkeiten eröffnen, aufgeschlossen gegenüber. Angesichts der oben dargestellten Widersprüchlichkeiten in der Angebotsunterlage bleiben wir aber in der Sorge, dass die S IMMO Belegschaft in den kommenden Monaten mit empfindlichen Veränderungen konfrontiert sein wird, die voraussichtlich auf wenig Akzeptanz seitens der Belegschaft stoßen werden. Damit sind das Risiko eines kurzfristigen Abflusses von wesentlichem Know-How und somit signifikante Geschäftsrisiken verbunden. Als Betriebsrat ist es unsere vorrangige Aufgabe, die Arbeitnehmerbelange im Auge zu behalten und sicherzustellen, dass bei derartigen Prozessen ein höchstes Maß an Compliance mit den in Österreich geltenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen gewahrt wird. Wir gehen davon aus, dass der Anspruch der Einhaltung aller rechtlichen Rahmenbedingungen deckungsgleich mit jenem der Bieterin ist, und stehen in diesem Zusammenhang selbstverständlich und jederzeit für einen konstruktiven Austausch bzw. eine ebenso konstruktive Zusammenarbeit zur Verfügung.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hug'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Holger Schmidtmayr'.

Elisabeth Wagg

Wien, am 27.07.2022

Der Angestelltenbetriebsrat der S IMMO AG

Rückfragen:

Betriebsrat der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Betriebsratsvorsitzender
holger.schmidtmayr@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1152