

Aufsichtsrat der Immofinanz AG („IIA“)
Wienerbergstrasse 11
1100 Wien

London, 27. Februar 2018

Sehr geehrte Frau Lielacher, sehr geehrte Herren,

die Wertvernichtung bei IIA hält an. Fleißig wird von Ihrem überforderten, glücklosen und vom internationalen Markt als nicht befähigt abgelehnten Management-Team tages tagaus daran gearbeitet, dass der innere Wert der Gesellschaft sich den Tiefstkursen der Aktie annähert. Im Haus des größten Anlegerskandals der Republik gehen unter Ihren Augen weiterhin Gestalten und "Investoren" ein und aus, die umsonst Optionen vom - im besten Fall naiven - Management Team zugeschanzt bekommen. Mit fremdem Geld oder im Falle der Windhorst/Buwog-Transaktion im Sommer 2016 wahrscheinlich ohne ausbezahltes Geld wird dann unser Wert geschädigt. Sie erlauben für diese Verhöhnung des Aktionärs daraufhin, dass Erfolgsprämien ausbezahlt werden.

Wir werden dieser Entwicklung als bedeutende Aktionäre des Unternehmens nicht mehr weiter zusehen und fordern Sie auf, zu einem raschen Ersatz des diskreditierten Management-Teams und insbesondere von Oliver Schumy und Stefan Schönauer ebenso Stellung zu nehmen, wie zu den folgenden Punkten:

- (1) Russland Deal:** Wie ist es möglich, dass die erreichten Konditionen unter Annahme, dass – wie in Russland üblich – nichts aus den bedingten zukünftigen Zahlungen kommen wird, eine Abschreibung von €320 Mio. oder 29% des Buchwertes von Russland im April 2016 (Zeitpunkt der Ankündigung der Verkaufszintention) darstellen? Welche Zahlungen wurden an ‚Berater‘ geleistet? Wurde dieses miserable Ergebnis bei der Bezahlung Ihrer Berater sowie Ihres Management Teams berücksichtigt? Welche Nebenabreden gab es?
- (2) Verkauf Logistik:** Zeitlich extrem ungünstig wurde der Verkauf der Logistik Sparte hektisch gleich nach Ankündigung der CAI Fusions-Idee an einen amerikanischen Finanzinvestor durchgeführt. Im Ergebnis wird Blackstone vermutlich sehr viel Geld verdienen – der Vergleichswert VGP ist zum Beispiel seitdem um 98% gestiegen – impliziert sind hier €298 Mio. oder €0,27 pro Aktie nicht realisiert worden. Warum wurde dieser Prozess so wertvernichtend über das Knie gebrochen?
- (3) BUWOG Anteile:** In unnötiger Eile wurden die BUWOG Anteile sprichwörtlich verramscht. Schlechtes Timing und schlechte Exekution führten dazu, dass nur Berater Geld verdienten – und natürlich Lars Windhorts Sapinda, die in nur 5 Wochen einen 14% Gewinn auf die 18,5 Mio. gekauften und gedrehten BUWOG Aktien mitnahm. Letztendlich hat Vonovia €29,05 pro BUWOG Aktie geboten. Im Vergleich dazu hat der IIA Aktionär unfassbare c. €440 Mio. oder €0,39 / Aktie verloren¹. Wie wurden vom Aufsichtsrat die Entscheidungsfindung sowie die beteiligten Parteien geprüft?
- (4) Finanzierung:** Trotz sehr konservativer FK-Struktur von c. 35%² LTV, zahlt IIA deutlich höhere Zinsen als Vergleichsunternehmen. Was hat der Aufsichtsrat unternommen, um dies zu verstehen und zu ändern?
- (5) Wandelanleihen:** Großzügig hat sich IIA gegenüber den Wandelanleihen-Investoren verhalten. Zunächst durch die 12%ige Verwässerung durch die im Januar 2017 platzierte Anleihe, was zu einem Kursrutsch von 7% führte. Auch die 10,5%ige Anreizgebühr für die Umwandlung der 2018 Anleihe³ war extrem teuer für die IIA Aktionäre. Wie hat der Aufsichtsrat diese Konditionen geprüft und abgesegnet?
- (6) Erfolgsprämie Pecik:** welche Rechtfertigung für eine Erfolgsprämie für Ronnie Pecik wurde 2016 gegeben, welchem Drittvergleich hält sie Stand?
- (7) EMPARK:** Im April 2015 kaufte IIA die Anteile des JV Partners und klassifizierte die Liegenschaft im April 2016 als ‚zur Veräußerung gehalten‘. Im September 2016 wurde dies reversiert, da ein Verkauf zu einem fairen Preis nicht mehr möglich erschien. Worauf basierte die Einschätzung zu Verkauf und Preis sowie die dramatische Wende?

¹ Berechnet als €29,05 im Vergleich zu den von IIA erzieltm gewichteten Durchschnittspreis von €18,55 pro Aktie.

² Bereinigt um den Verkauf von Russland, die Rückzahlung der 2017 Wandelanleihe, die inzentivierte Umwandlung der 2018 Wandelanleihe, die alle nach der Erstellung der Bilanz stattfanden. CA Immo Anteile werden als "Wertpapiere" behandelt.

³ Basierend auf 'bereinigten' (also ohne aufgelaufene Zinsen) mittleren Quote der Anleihe am Tag des Announcements.

Petrus Advisers - 100 Pall Mall - London SW1Y 5NQ - www.petrusadvisers.com - office@petrusadvisers.com

- (8) **Bewertung der CA-Immo-Aktien durch enorme Wertzuweisung "Golden Shares":** Wie hat der Aufsichtsrat sichergestellt, dass der Wert der CAI Anteile in der IIA Bilanz nicht zu aggressiv aufgepumpt wird?
- (9) **Kommunikationspolitik des Versprechens ohne zu Liefern:** Oft sind die ‚Versprechen‘ des IIA Management ins Leere gelaufen. Seit September 2015 wartet der Markt auf die versprochene FFO Guidance, der Russland Deal war mehr als ein Jahr ‚imminent‘, die Vorabkommunikation eines Investment Grade Ratings gibt es ebenso schon seit fast einem Jahr. Wie geht der Aufsichtsrat gegen diese Kultur des nicht-Liefers vor?
- (10) **Vertrauliche Informationen:** Wie stellen sie sicher, dass vertrauliche Informationen nicht in die Hände von einzelnen Aktionären geraten?

Die Management Situation ist nicht haltbar, viele wichtige Themen liege im Argen, die Kultur bei IIA zeigt Zeichen der Fäulnis. Wir erwarten Ihren raschen und umfangreichen Zugriff und behalten uns rechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen,



Klaus Umek
Managing Partner



Till Hufnagel
Partner