

VD Clemens Schneider
VD Thomas Doll
conwert Immobilien Invest SE
Alserbachstrasse 32
1090 Wien

London, 6. Januar 2015

Sehr geehrte Herren,

internationale Banken empfehlen 2015 Immobilienaktien, nicht jedoch conwert. Hier ist ihr Anlagevotum überwiegend negativ oder neutral. Als Großaktionäre sind wir von der Performance des Unternehmens und seines Aktienkurses über die letzten drei Jahre sehr enttäuscht. In diesem Zeitraum lag die Performance der Aktie um mehr als 45 % unter jener des europäischen Immobilienaktienindex - das ist dramatisch! Marktanalysten bescheinigen der Geschäftsführung schlechte Verwaltung und Ideenmangel, trotz guter Substanz der Gesellschaft:

conwert verzeichnete in den letzten drei Jahren signifikante Umsatzeinbußen von EUR 20,4 Mio. bei der Hausverwaltung für Drittparteien. Gleichzeitig reduzierten Sie die offensichtlich aufgeblähten Kostenstrukturen um lediglich EUR 8,1 Mio. ⇒ **Wir fordern Sie auf, ab sofort sichtbar effizienter und kostenbewusster zu arbeiten.**

Sie haben im Jahr 2014 mindestens zwei Mal bereits abgewertete CEE-Wohnimmobilien in erstklassigen Lagen „zum Buchwert“ verkauft. Diese Immobilien wiesen jedoch 27 % Leerstand auf. Für Eigentümer ist dies ein Beispiel unakzeptabler Bestandsverwaltung und keinesfalls ein Grund zur Freude. ⇒ **Wir fordern eine ordentliche Immobilienverwaltung und eine Reduzierung des Leerstandes.**

Sie wählen „konservative“ und somit falsche Bilanzansätze für die Gebäude. Nach IFRS – und somit den gültigen Gesetzen - müssen die Immobilien jährlich und korrekt bewertet werden. Sie haben jedoch in den letzten sechs Jahren entgegen historisch einmaligen Marktentwicklungen netto um insgesamt EUR 34,6 Mio. abgewertet. Die österreichischen Immobilien von conwert sind aber nach Recherchen von Branchenkennern um bis zu EUR 150 Mio. unterbewertet. Die Buchwerte der deutschen Immobilien implizieren zudem eine Minderbewertung gegenüber bestgeführten Vergleichsunternehmen von bis zu EUR 145 Mio. Damit ist der NAV von conwert um bis zu EUR 4 pro Aktie falsch wiedergegeben. ⇒ **Wir fordern sofortige, korrekte Bewertungen und eine Berichtigung der Fehler mit der Bilanz 2014.**

Keiner der conwert Aktienanalysten versteht Ihre Strategie bezüglich Eco und KWG. Durch die Börsen-Listings dieser Gesellschaften werden noch immer vermeidbare Kosten verursacht. Die Struktur der Unternehmensgruppe ist zudem unnötig kompliziert. ⇒ **Wir fordern die sofortige Beendigung der unnötig teuren Dreifach-Notierung.**

Durch Ihre Emission von Publikums- und Wandelanleihen entstanden hohe Zinskosten, die sich die Gesellschaft nicht leisten kann. Ihre gewählte Finanzierungsstruktur ist die teuerste, Ihre Zinsspanne jedoch die niedrigste im Konkurrenzvergleich. Sie wurden von 3 Banken-Generali, der führenden österreichischen Kapitalanlagegesellschaft, bereits im Frühjahr 2014 zur Bereinigung der Finanzierungsstruktur aufgefordert. Nichts ist geschehen. ⇒ **Wir fordern sofortige Maßnahmen zur Eliminierung aller ausstehenden Publikums- und Wandelanleihen zur Reduktion der überhöhten Zinskosten.**

conwert besitzt Swaps zur Absicherung gegen steigende Zinsen. Trotz regelmäßiger Aufforderungen von Aktionären haben Sie zugesehen, als durch fallende Zinsen in den letzten Jahren EUR 140 Mio. Vermögen der Aktionäre vernichtet wurde. Sie scheinen als Einzige nach wie vor zu glauben, dass die Zinsen kurzfristig steigen werden. ⇒ **Wir fordern die sofortige Auflösung aller Zinssicherungen.**

Clemens Schneiders Bestellung in das conwert-Direktorium hat die Finanzmarktkommunikation erneut verschlechtert – das Chaos schreckt Investoren ab. Eine mehrmals angekündigte strategische Neuausrichtung wurde nie präsentiert. Ist Ihr Fokus die Expansion nach Deutschland oder eine Konzentration auf Österreich? ⇒ **Wir fordern die sofortige Bekanntgabe einer schlüssigen Strategie für conwert und eine Erklärung an alle Aktionäre, wie Sie den Wert des Unternehmens signifikant zu steigern gedenken.**

Sollten Sie keinen Plan haben, wollen wir wissen, wie unser Geld möglichst unbeschadet ausgezahlt wird oder wie Sie die Aufgaben in fähigere Hände übergeben werden. Schließlich hält conwert Anteile an den bestgelegenen und bestrenovierten Immobilien im deutschsprachigen Raum.

Hochachtungsvoll



Klaus Umek

Managing Partner
Petrus Advisers