

Aktionariat der conwert Immobilien Invest SE

London, 16. Mai 2015

Sehr geehrte Aktionäre,

Seit Petrus Advisers am 5. Januar Forderungen zur Wertsteigerung publiziert haben, ist conwerts Kurs um 19 % gestiegen. Von der Gesellschaft haben wir abwehrende Aggressivität erfahren und haltlose Klagen erhalten. Ideenlosigkeit kann man durch billige Einschüchterung oder plumpe Drohungen aber nicht wettmachen. Als Deutsche Wohnen versuchte, conwert billig aufzusammeln, haben wir deren fehlgeleitete Kampagne erfolgreich mit Zahlenargumenten abgeschmettert. conwert übernahm unsere Ideen und machte sie zur Abwehrkampagne.

Das moderne Investitionsumfeld ist durch objektive Behörden reguliert und ermöglicht ein Bestehen und Siegen der Demokratie des Aktionärs. Gute Ideen und Strategien, die von tüchtigen und fähigen Managern umgesetzt werden, bringen Gewinn und schaffen großen Wert für die Aktionäre. Die Wertsteigerung seit unserem aktiven Einschreiten ist ein Anfang, doch nun müssen bei conwert weiterhin bestehende Potenziale gehoben werden. Wir fordern, dass endlich hart und professionell gearbeitet wird:

- (1) **Verwaltungsrat:** Wir haben keinerlei Vertrauen in die Arbeit von Kerstin Gelbmann und ihrem Stellvertreter Alexander Tavakoli. Diese – entgegen der erklärten Absicht nun als Führung agierenden „Vorsitzenden“ – lösen Probleme nicht, sondern schieben sie – offensichtlich überfordert – auf die lange Bank oder delegieren an teure Berater.  
→ **Wir fordern, den sofortigen Rücktritt von Kerstin Gelbmann und Alexander Tavakoli**
- (2) **Mieteinnahmen („NRI“):** conwert spricht von € 23,6 Mio. NRI Steigerungspotenzial, allerdings sind lediglich ca. € 4-5 Mio. davon in die 2015-Gewinnvorausschau aufgenommen worden. Reale Mieterhöhungen bleiben ganz außen vor.  
→ **Wir fordern konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Einnahmen und daraus abgeleitete Ziele für das Management**
- (3) **Buchwert der Liegenschaften:** Die Buchwerte wurden 2014 um nur € 13 Mio. aufgewertet. Wir sehen signifikante stille Reserven von ca. € 150 Mio. für das österreichische Portefeuille sowie von ca. € 145 Mio. in Deutschland.  
→ **Wir fordern eine Neubewertung und Steigerung des NAV auf Marktwerte sowie sofortigen Austausch der Bewerter**
- (4) **Finanzierungsstrategie:** Jedes weitere Abwarten kostet unser Geld. conwert zahlt im Schnitt 4,03 %<sup>1</sup>; Vergleichsunternehmen zahlen ca. 2,6 %<sup>2</sup>. Es gibt also ein Verbesserungspotenzial von Millionen – pro Monat.  
→ **conwert muss sofort handeln, um die Durchschnitts-Finanzierungskosten zu senken**
- (5) **Verwässerung durch Wandelanleihen:** Die Verwässerung durch massive Kapitalerhöhung mittels Wandelanleihen ist beträchtlich (bis zu 20 % neue Aktien).  
→ **Wir fordern sofortige Aktienrückkäufe zu Preisen unter Buchwert, um der Verwässerung entgegenzuwirken**

Wir sind überzeugt, dass conwert dank der hohen Qualität seines Immobilienportfolios in Deutschland und Österreich signifikantes Wertpotenzial hat, das noch nicht im Aktienkurs reflektiert ist. Die Vergleichsunternehmen<sup>3</sup> werden zu einer durchschnittlichen Prämie zum NAV von 42 % bewertet, wohingegen conwert einen Abschlag von 12 % hinnehmen muss<sup>4</sup>. Dies impliziert Kurspotenzial von ca. 61 % oder ca. € 7 pro Aktie<sup>5</sup>.

Wir sehen den wahren Wert von conwert in keinsten Weise im Kurs reflektiert, was den Verkauf oder sogar das Filetieren des Unternehmens bedeuten könnte. Wir werden unsere Kräfte für eine Dynamisierung der Wertsteigerung bei conwert einsetzen, damit der wahre Wert erreicht wird, der unserer Meinung nach deutlich über dem aktuell angegebenen Buchwert liegt.

Hochachtungsvoll,



Klaus Umek  
Managing Partner  
Petrus Advisers

<sup>1</sup> Per 31.12.14.

<sup>2</sup> Deutsche Annington, Deutsche Wohnen, Gagfah, LEG, Grand City and BUWOG gem. conwert 2014 Ergebnispräsentation; Durchschnitt der Vergleichsunternehmen gem. der Informationen auf Seite 26 der FY2014 Ergebnispräsentation.

<sup>3</sup> Deutsche Annington, Deutsche Wohnen, Gagfah, LEG, Grand City und BUWOG.

<sup>4</sup> Prämien und Abschlag per Bloomberg consensus estimates per 15.5.15 ca. 10.15 cet. NAV definiert als 2015 equity book value.

<sup>5</sup> Bezogen auf € 11.6 per Bloomberg per 15.5.15 ca. 10.15 cet.