

**Vonovia SE, Bochum**  
WKN: A1ML7J  
ISIN: DE000A1ML7J1  
Common Code: 094567408

*NOT FOR DISTRIBUTION IN THE UNITED STATES, AUSTRALIA OR JAPAN.*

## **Prospektbefreiendes Dokument\***

für das öffentliche Angebot und die Zulassung von neuen Aktien aus der  
Aktiendividende 2024

**vom 25. März 2024, ergänzt am 24. Mai 2024 und am 31. Mai 2024**

### **I. Zweck**

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE („**Vonovia**“) hat am 8. Mai 2024 beschlossen, den Bilanzgewinn der Vonovia für das Geschäftsjahr 2023 teilweise durch die Zahlung einer Dividende in Höhe von € 0,90 pro ausschüttungsberechtigter Stückaktie an die Aktionäre auszuschütten („**Gewinnverwendungsbeschluss**“). Vonovia hat ihren Aktionären erneut ermöglicht, zwischen der Leistung der Dividende in bar und in Aktien der Vonovia zu wählen.

Die dafür benötigten neuen Aktien sollen durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 gemäß § 5 der Satzung der Vonovia geschaffen werden. Als Sacheinlage sollen die durch den Gewinnverwendungsbeschluss entstandenen Dividendenansprüche derjenigen Aktionäre eingebracht werden, die sich für die Dividende in Form von Aktien entscheiden.

Dieses Dokument ist zur Erfüllung der Anforderungen der Artikel 1 Abs. 4 lit. h), Abs. 5 Unterabs. 1 lit. g) Prospekt-VO sowie Artikel 37 Abs. 1 lit. f) des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes erstellt, wonach eine Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospekts für das öffentliche Angebot in Deutschland und der Schweiz und die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt eines Mitgliedstaats der Europäischen Union von an die vorhandenen Aktieninhaber ausgeschüttete Dividenden in Form von Aktien derselben Gattung wie die Aktien, für die solche Dividenden ausgeschüttet werden, nicht besteht, sofern ein Dokument zur Verfügung gestellt wird, das Informationen über Anzahl und Art der Aktien enthält und in dem die Gründe und Einzelheiten des Angebots dargelegt werden („**Prospektbefreiendes Dokument**“). Das Prospektbefreiende Dokument wird weder einer Behörde oder vergleichbaren Stelle vorgelegt noch von einer Behörde oder vergleichbaren Stelle geprüft oder gebilligt. Die Frankfurter Wertpapierbörse wird die Aktien jedoch nur zum

---

\* Dokument gem. Artikel 1 Abs. 4 lit. h), Abs. 5 Unterabs. 1 lit. g) der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospekt-VO**“).

Handel am geregelten Markt zulassen, wenn dieses Prospektbefreiende Dokument die gesetzlich erforderlichen Angaben enthält.

*Weder die Bezugsrechte noch die neuen Aktien sind oder werden nach dem U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der „Securities Act“) oder bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten oder anderen Hoheitsgebieten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Bezugsrechte und die neuen Aktien dürfen zu keiner Zeit in die oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika direkt oder indirekt angeboten, verkauft, ausgeübt, verpfändet oder übertragen werden, außer an qualifizierte institutionelle Käufer („qualified institutional buyers“ („QIBs“) wie in Rule 144A des Securities Act) oder auf Grund eines Befreiungstatbestandes von den Registrierungsanforderungen des Securities Act bzw. in einer solchen Transaktion, die nicht darunter fällt, sofern kein Verstoß gegen anwendbare Wertpapiergesetze der Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika vorliegt.*

## **II. Gründe**

Die Möglichkeit, zwischen einer Bardividende und einer Dividende in Form von Aktien zu wählen, ist international verbreitet und wird auch von börsennotierten Gesellschaften in Deutschland angeboten. Die Wahlmöglichkeit verschafft dem Aktionär eine einfache Möglichkeit der Reinvestition der Dividende in Aktien der Vonovia. Soweit der Aktionär die Dividende in Form von Aktien wählt, kann er ohne den Einsatz zusätzlicher finanzieller Mittel vermeiden, dass sich sein prozentualer Anteil an der Vonovia infolge der Bezugsrechtskapitalerhöhung verringert. Für die Vonovia verringert sich der Barmittelabfluss durch die ansonsten zu leistende Dividendenzahlung in dem Umfang, in dem die Aktionäre ihre Dividendenansprüche in die Vonovia reinvestieren und anstelle der Bardividende neue Aktien geliefert werden.

Bei der diesjährigen Durchführung der Aktiendividende wurden ca. 30,93 % aller Dividendenansprüche in Form von Aktien der Gesellschaft geleistet.

## **III. Einzelheiten**

### **1. Derzeitiges Grundkapital und Aktien der Vonovia**

Das Grundkapital der Vonovia beträgt derzeit € 814.644.998,00 und ist eingeteilt in 814.644.998 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nominalbetrag) mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von € 1,00 je Stückaktie.

Sämtliche ausgegebenen Aktien sind mit gleichen Rechten ausgestattet und gewähren insbesondere eine Stimme in der Hauptversammlung der Vonovia.

Die bestehenden Aktien der Vonovia sind in mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn (die „**Clearstream**“), hinterlegt sind. Gemäß § 4.3 der Satzung der Vonovia ist der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seiner Aktien

ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln einer Börse erforderlich ist, an der die Aktie zugelassen ist.

Die bestehenden Aktien der Vonovia sind zum Handel in den regulierten Märkten an den Wertpapierbörsen Frankfurt am Main und Luxemburg sowie zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Die Aktien der Vonovia sind frei übertragbar.

Bekanntmachungen der Vonovia erfolgen satzungsgemäß im Bundesanzeiger. Mitteilungen, die die Aktien der Vonovia betreffen, werden ebenfalls im Bundesanzeiger beziehungsweise gegebenenfalls über zur Verbreitung im Europäischen Wirtschaftsraum geeignete Medien bekannt gegeben.

Zahlstelle im Sinne von § 48 Abs. 1 Nr. 4 Wertpapierhandelsgesetz ist die Deutsche Bank AG.

## **2. Bezugsrechtskapitalerhöhung**

### **a) Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus Genehmigtem Kapital 2022**

Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen, die neuen Aktien, die Gegenstand dieses Prospektbefreienden Dokuments sind und die bei der Bezugsrechtskapitalerhöhung mittels Einbringung der Dividendenansprüche ausgegeben werden sollen, durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 zu schaffen.

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird für die Abwicklung der Kapitalerhöhung die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16, 60311 Frankfurt am Main („COMMERZBANK“) eingeschaltet (mittelbares Bezugsrecht).

Jeder Aktionär konnte sein Bezugsrecht nur in der Weise ausüben, dass er innerhalb der Bezugsfrist der COMMERZBANK als fremdnützige Treuhänderin nach den Maßgaben des Bezugsangebots seine Dividendenansprüche abtrat und sie zugleich beauftragte und ermächtigte, eine auf die abgetretenen Dividendenansprüche entfallende Anzahl neuer Aktien im eigenen Namen für Rechnung des Aktionärs zu zeichnen. Die Zeichnung durch die COMMERZBANK erfolgt zu dem unten genannten Bezugsverhältnis und Bezugspreis. Nach der Zeichnung der neuen Aktien und der Eintragung der Durchführung der Bezugsrechtskapitalerhöhung in das Handelsregister wird die COMMERZBANK den Aktionären die so bezogenen neuen Aktien übertragen. Eventuell zum Bezug von neuen Aktien nicht benötigte oder nicht für den Bezug einer Aktie ausreichende Dividendenansprüche oder Teile davon wird die COMMERZBANK mit Hilfe der Depotbanken an die Aktionäre zurückabtreten. Die COMMERZBANK ist auch gegenüber der Vonovia zu diesem Vorgehen verpflichtet.

**b) Bezugsfrist/-stelle**

Die Bezugsfrist lief vom 10. Mai 2024 ab Veröffentlichung des Bezugsangebots bis 27. Mai 2024 (einschließlich). Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfielen ersatzlos – in diesem Fall erhält der Aktionär die Dividende in bar.

Bezugsstelle war die COMMERZBANK.

**c) Bezugsverhältnis/Bezugspreis; Restausgleich**

Der Vorstand hat das Bezugsverhältnis, d.h. die Anzahl der Aktien, die ein Bezugsrecht für eine volle neue Aktie gewähren, und den Bezugspreis, d.h. den Wert, den ein Aktionär in die Vonovia einlegen muss, um eine neue Aktie zu beziehen, nicht bei der Veröffentlichung des Bezugsangebots festgelegt, sondern zunächst nur die Grundlagen der Festlegung bekanntgemacht.

Der Bezugspreis und das Bezugsverhältnis wurden am drittletzten Tag der Bezugsfrist, d.h. am 24. Mai 2024, im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Vonovia (<https://investoren.vonovia.de/hv>) veröffentlicht.

Grundlage der Berechnung des Bezugsverhältnisses und des Bezugspreises war der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktien der Vonovia in Euro im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem letzten Handelstag vor dem Tag der Festsetzung des Bezugspreises („Referenzpreis“), d.h. am 23. Mai 2024. Der Referenzpreis betrug € 28,5229.

Das Bezugsverhältnis entspricht dem Verhältnis des Ergebnisses der Division des Referenzpreises durch den Nominalbetrag eines Dividendenanspruchs (€ 0,90), abzüglich eines von der Vonovia im Bezugsangebot festgelegten Abschlags von 3 % bezogen auf dieses Ergebnis und sodann abgerundet auf eine Dezimalstelle nach dem Komma, zu einer neuen Aktie („Bezugsverhältnis“). Das Bezugsverhältnis entspricht daher 30,7:1.

Der Bezugspreis entspricht dem Bezugsverhältnis multipliziert mit dem Nominalbetrag einer Dividendenforderung (€ 0,90) („Bezugspreis“), d.h. € 27,630.

Aktionäre, bei denen die Anzahl der Dividendenansprüche oder Teile von Dividendenansprüchen, für die eine Dividende in neuen Aktien gewählt wurde, nicht für den Erhalt jeweils einer (weiteren) vollen neuen Aktie ausreichen, erhalten diesen Teil ihrer Dividende in bar ausgezahlt (der „Restausgleich“). Die Höhe des Restausgleichs ergibt sich aus der Multiplikation der Anzahl der Dividendenansprüche bzw. der Teile von Dividendenansprüchen, die nicht für den Erwerb einer (weiteren) vollen Aktie ausreichen, mit dem Nominalbetrag eines Dividendenanspruchs (€ 0,90), abgerundet auf volle Cent-Beträge. Etwaige kaufmännische Rundungen, die Clearstream und/oder die Depotbanken aus abwicklungstechnischen Gründen vornehmen, bleiben unberührt und erfolgen weder auf Rechnung der Vonovia noch auf Rechnung der COMMERZBANK.

**d) Ausstattung der neuen Aktien**

Die neuen Aktien, die Gegenstand dieses Prospektbefreienden Dokuments sind, werden nach der Hauptversammlung am 8. Mai 2024 geschaffen werden. Sie werden dann mit den gleichen Rechten ausgestattet sein wie die bestehenden Aktien der Vonovia und keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile vermitteln. Jede neue Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Vonovia eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen – außer in bestimmten gesetzlich geregelten Fällen – nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre der Vonovia. Die neuen Aktien werden mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2024 ausgestattet sein.

An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die neuen Aktien entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

Die neuen Aktien werden in einer Globalurkunde ohne Inhaberglobalgewinnanteilsschein verbrieft und bei Clearstream hinterlegt. Die Lieferung der neuen Aktien wird durch Girosammelgutschrift erfolgen. Die neuen Aktien werden frei übertragbar sein.

**e) Depot- und börsenmäßige Behandlung**

Die Dividendenansprüche und die damit untrennbar verbundenen Bezugsrechte aus den bestehenden Aktien der Vonovia, die sämtlich in Girosammelverwahrung gehalten werden, wurden am 13. Mai 2024 nach dem Stand vom 10. Mai 2024, 24:00 Uhr (Record Tag) durch Clearstream den Depotbanken automatisch zugebucht. Die Buchung des Dividendenanspruchs (ISIN DE000A3EX3N6 / WKN A3EX3N) verkörperte zugleich die entsprechenden Bezugsrechte.

Vom 9. Mai 2024 an wurden die bestehenden Aktien der Vonovia im regulierten Markt der Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main und Luxemburg „*ex* Dividende“ und folglich auch „*ex* Bezugsrecht“ notiert.

Die Bezugsrechte sind zwar übertragbar, jedoch nur gemeinsam mit dem Dividendenanspruch, weil das Bezugsrecht nur bei Übertragung des entsprechenden Dividendenanspruchs ausgeübt werden kann. Ein börsenmäßiger Handel der Bezugsrechte ist nicht vorgesehen.

**f) Annahmequote; Anzahl der neuen Aktien**

Insgesamt sind der COMMERZBANK Dividendenansprüche aus 251.983.358,9 Aktien nach Maßgabe des Bezugsangebots abgetreten worden. Dies entspricht einem Nominalwert von insgesamt € 226.785.023,01. Entsprechend dem oben genannten Bezugspreis und Bezugsverhältnis wird die Gesellschaft 8.207.927 neue Aktien ausgeben.

**3. Kosten und Nutzen des Angebots für die Vonovia**

Der Vonovia werden durch die Bezugsrechtskapitalerhöhung keine neuen Barmittel zufließen. Einlagegegenstand bei der Kapitalerhöhung werden die Dividendenansprüche der Aktionäre sein, die sich für die Aktiendividende

entschieden haben. Da die Vonovia Schuldnerin der Dividendenansprüche ist, erlischt die jeweilige Zahlungspflicht durch die Einbringung (Konfusion).

Jeder Dividendenanspruch, den ein Aktionär durch die COMMERZBANK in die Vonovia einbringt, reduziert mithin die Verbindlichkeiten der Vonovia gegenüber ihren Aktionären. Aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses ist die Vonovia zur Zahlung von insg. € 733.180.498,20 verpflichtet. Dieser Betrag reduziert sich durch die einzubringenden Dividendenansprüche auf € 506.395.475,19.

Von diesen Ersparnissen für die Vonovia sind die Kosten für die Durchführung der Aktiendividende in Abzug zu bringen. Diese belaufen sich, einschließlich der an die COMMERZBANK zu zahlenden Vergütung, auf voraussichtlich rund € 650.000 (brutto).

#### **4. Einzelheiten zur Ausübung des Wahlrechts**

##### **a) Berechtigte Aktionäre**

Das Wahlrecht bezüglich der Leistung der Dividende in bar oder in neuen Aktien bestand für alle Aktionäre der Vonovia, die am 8. Mai 2024, abends 24:00 Uhr, Eigentümer von auf den Namen lautenden Stückaktien der Vonovia waren und diese nicht bereits vorher verkauft haben. Diese Aktionäre erhielten die Dividendenansprüche, mit denen die Bezugsrechte untrennbar verbunden waren.

##### **b) Ausübung des Wahlrechts**

Die Aktionäre mussten das Wahlrecht nicht für alle ihre Aktien einheitlich ausüben, sondern konnten für jede Aktie frei entscheiden, ob sie den dafür gewährten Dividendenanspruch in bar oder in neuen Aktien erhalten wollen. Dies galt auch, soweit sich die Aktien in einem einzigen Depot befanden.

Aktionäre, die ihr Wahlrecht ausgeübt haben, konnten diese einmal getroffene Wahl nicht widerrufen.

##### **c) Einzelheiten zur Wahl der Dividende in bar**

Aktionäre, die ihre Dividende in bar erhalten wollten, brauchten nichts zu unternehmen. Die Auszahlung der Dividende wird voraussichtlich am 4. Juni 2024 über die Depotbanken erfolgen.

##### **d) Einzelheiten zur Wahl der Dividende in Form von Aktien**

Aktionäre, die ihre Dividende in neuen Aktien erhalten wollten, mussten dies lediglich ihrer Depotbank bis spätestens 27. Mai 2024 während der üblichen Geschäftszeiten mitteilen. Dafür ist ein bei den Depotbanken erhältliches Formblatt (die „**Bezugs- und Abtretungserklärung**“) zu nutzen. Auf diesem Formblatt konnten die Aktionäre angeben, wie viele Bezugsrechte sie ausüben möchten, d.h. wie viele Dividendenansprüche sie an die COMMERZBANK abtreten möchten, um dafür neue Aktien zu beziehen.

Die Abtretung der Dividendenansprüche durch die Aktionäre erfolgte an die COMMERZBANK als fremdnützige Treuhänderin. Die COMMERZBANK wird die abgetretenen Dividendenansprüche als Sacheinlage an die Vonovia übertragen und eine entsprechende Zahl neuer Aktien im eigenen Namen für Rechnung der Aktionäre zeichnen. Nach der Entstehung der neuen Aktien durch Eintragung in das Handelsregister wird die COMMERZBANK dem jeweiligen Aktionär die ihm zustehenden Aktien übertragen. Die neuen Aktien werden voraussichtlich am 7. Juni 2024 an die Depotbanken geliefert.

Die Vonovia wird die Leistungen der Depotbanken mit einer Zahlung in Höhe von € 6,00 pro Depotkunde, der sich für die Dividende in Form von Aktien entschieden hat, vergüten. Bei der Wahl der Dividende in neuen Aktien können darüber hinaus weitere Depotbankprovisionen anfallen, die weder die Vonovia noch die COMMERZBANK übernehmen werden. Die Aktionäre wurden gebeten, sich wegen der Einzelheiten bzgl. der Kosten vorab bei ihrer Depotbank zu erkundigen. Die COMMERZBANK wird für die Abwicklung des Bezugsrechts in ihrer Funktion als Bezugsstelle keine zusätzliche Provision von den Aktionären der Vonovia verlangen.

## **5. Zulassung der neuen Aktien zum Handel an der Börse**

Die neuen Aktien werden bei der Lieferung an die Aktionäre zum Handel an den regulierten Märkten an den Wertpapierbörsen Frankfurt am Main und Luxemburg sowie zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und in die bestehende Notierung an diesen Börsen einbezogen sein.

## **6. Voraussichtlicher Terminplan**

- 24. April 2024 Grundsatzbeschluss zur Kapitalerhöhung durch den Vorstand (vorbehaltlich des Dividendenbeschlusses der Hauptversammlung).
- 7. Mai 2024 Grundsatzbeschluss zur Kapitalerhöhung durch den Finanzausschuss des Aufsichtsrats (vorbehaltlich des Dividendenbeschlusses der Hauptversammlung).
- 8. Mai 2024 Hauptversammlung der Vonovia.
- ab 9. Mai 2024 Handel der Vonovia Aktie *ex* Dividende.
- 10. Mai 2024 Veröffentlichung des Bezugsangebots und Beginn der Bezugsfrist.
- 13. Mai 2024 Einbuchung der Dividendenansprüche in die Depots der Aktionäre.
- 24. Mai 2024 Bekanntgabe des Bezugspreises und des Bezugsverhältnisses.
- 27. Mai 2024 Ende der Bezugsfrist.
- 31. Mai 2024 Bekanntgabe der Annahmquote der Aktiendividende.

- 31. Mai 2024 Konkretisierungsbeschluss zur Kapitalerhöhung durch Vorstand und Finanzausschuss des Aufsichtsrats.
- 4. Juni 2024 Auszahlung der Bardividende und des Restausgleichs.
- 4. Juni 2024 Entstehung der neuen Aktien durch Eintragung im Handelsregister.
- 5. Juni 2024 Zulassung der neuen Aktien zum regulierten Markt an den Börsen Frankfurt am Main (Prime Standard) und Luxemburg.
- 7. Juni 2024 Erster Handelstag; Einbeziehung der neuen Aktien in die existierenden Notierungen.
- 7. Juni 2024 Übertragung der neuen Aktien an die Depotbanken.

## 7. Steuerliche Behandlung in Deutschland

*Die nachfolgende überblicksartige Darstellung der steuerlichen Behandlung der Dividende in Deutschland erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt nicht die persönliche Beratung durch einen Steuerberater.*

Die Dividende für das Geschäftsjahr 2023 erfolgt in vollem Umfang aus dem steuerlichen Einlagekonto im Sinne des § 27 des Körperschaftsteuergesetzes (nicht in das Nennkapital geleistete Einlagen). Daher hat kein Abzug von Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag sowie etwaiger Kirchensteuer zu erfolgen. Dies gilt sowohl bei der Leistung der Dividende in bar als auch in neuen Aktien.

Bei Aktionären in Deutschland unterliegt weder die Barausschüttung noch die Ausschüttung der Dividende in neuen Aktien der Besteuerung.

Eine Steuererstattungs- oder Steueranrechnungsmöglichkeit ist mit der Dividende nicht verbunden. Die Ausschüttung mindert nach Auffassung der deutschen Finanzverwaltung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien.

## 8. Nachreichen von weiteren Informationen; Aktualisierungen

Das Prospektbefreienden Dokuments sowie alle Aktualisierungen werden auf der Website der Vonovia unter <https://investoren.vonovia.de/hv> veröffentlicht.

Bochum, den 31. Mai 2024

**Vonovia SE**

*gez. der Vorstand*

*Diese Unterlage ist kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten. Die Bezugsrechte und die hierin genannten Aktien sind nicht, und werden nicht, gemäß dem Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung ("Securities Act") registriert. Die Bezugsrechte können nur ausgeübt werden bzw. die neuen Aktien können nur angeboten oder verkauft werden gemäß einer Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des Securities Act bzw. im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungsanforderungen des Securities Act unterliegt.*