

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

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

## **BEZUGSANGEBOT**

Der Vorstand der Vonovia SE („**Vonovia**“) hat am 27. Mai 2025 beschlossen, das genehmigte Kapital nach § 5 der Satzung der Vonovia (Genehmigtes Kapital 2022) zu nutzen und das Grundkapital um bis zu EUR 40.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 auf den Namen lautenden Stückaktien (die „**Neuen Aktien**“) gegen Sacheinlagen mit Bezugsrecht zu erhöhen (die „**Kapitalerhöhung**“). Der Finanzausschuss des Aufsichtsrats stimmte der Kapitalerhöhung am 27. Mai 2025 zu.

Die durch den Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung der Vonovia vom 28. Mai 2025 entstandenen Dividendenansprüche in Höhe von EUR 1,22 je Stückaktie (die „**Dividendenansprüche**“ und jeweils ein „**Dividendenanspruch**“) werden nach Wahl der Aktionäre in bar ausgezahlt oder bei Wahl von Neuen Aktien bei der Kapitalerhöhung als Sacheinlage eingebracht. Nach Ermittlung der Höhe der Gesamtzahl der insgesamt auszugebenden Neuen Aktien beabsichtigt der Vorstand, mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats voraussichtlich am 23. Juni 2025 in einem konkretisierenden Beschluss den genauen Betrag der Kapitalerhöhung sowie die Anzahl der Neuen Aktien festzusetzen. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2025 voll gewinnanteilsberechtig.

Bezugsberechtigt sind alle Vonovia Aktionäre, die am 28. Mai 2025, 24:00 Uhr, Eigentümer von auf den Namen lautenden Stückaktien der Vonovia mit Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2024 waren und diese nicht bereits vorher verkauft haben. Die Neuen Aktien werden den Aktionären nach Maßgabe ihrer jeweiligen Dividendenberechtigung zu einem noch festzulegenden Bezugspreis und in einem noch festzulegenden Bezugsverhältnis zum Bezug angeboten („**Bezugsangebot**“).

Auf jede bestehende und für das Geschäftsjahr 2024 dividendenberechtigte Aktie entfällt ein Bezugsrecht und je ein Dividendenanspruch in Höhe von EUR 1,22. Aktionäre können ihre Bezugsrechte nur in der Weise ausüben, dass sie innerhalb der Bezugsfrist vom 30. Mai 2025 ab Veröffentlichung des Bezugsangebots bis 16. Juni 2025 (einschließlich) („**Bezugsfrist**“) während der üblichen Geschäftszeiten über ihre Depotbank unter Verwendung des hierfür von den Depotbanken zur Verfügung gestellten Formblatts (die „**Bezugs- und Abtretungserklärung**“) die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16, 60311 Frankfurt am Main („**COMMERZBANK**“) – als fremdnützige Treuhänderin unter Abtretung ihrer Dividendenansprüche an die COMMERZBANK – beauftragen und ermächtigen, die Neuen Aktien, die sie aufgrund ihrer Bezugsrechte beziehen möchte, im eigenen Namen, aber für ihre Rechnung zu zeichnen und nach Zeichnung und Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister die so bezogenen Neuen Aktien

auf ein Clearstream (wie nachstehend definiert) Depot zugunsten des Wertpapierdepots des jeweiligen Aktionärs zu übertragen. Aktionäre, die von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen, haben innerhalb der Bezugsfrist die Dividendenansprüche, die sie zum Bezug der Neuen Aktien einsetzen wollen, durch fristgemäße Abgabe ihrer Bezugs- und Abtretungserklärung an die COMMERZBANK abzutreten. Die Bezugs- und Abtretungserklärung ist ausschließlich an die jeweilige Depotbank zu übermitteln, nicht an die Vonovia oder die COMMERZBANK. Die Bezugsrechtsausübung wird mit der fristgerechten Umbuchung der entsprechenden Dividendenansprüche von der ISIN DE000A40ZU23 / WKN A40ZU2 in die ISIN DE000A40ZU31 / WKN A40ZU3 wirksam.

Die COMMERZBANK wird das Bezugsangebot als Bezugsstelle aufgrund eines am 11. April 2025 geschlossenen Transaktionsvertrags („**Transaktionsvertrag**“) vorbehaltlich der im Abschnitt „*Weitere wichtige Hinweise*“ genannten Bedingungen gegenüber den Aktionären, die ihr Bezugsrecht ausüben möchten, abwickeln. Insbesondere hat sich COMMERZBANK in dem Transaktionsvertrag verpflichtet, die ihr abgetretenen Dividendenansprüche nach Maßgabe des noch festzulegenden Bezugspreises und des noch festzulegenden Bezugsverhältnisses als Sacheinlage in die Vonovia einzubringen, die Neuen Aktien für Rechnung derjenigen Aktionäre, die ihr Bezugsrecht ausüben, zu zeichnen sowie entsprechend dem noch zu bestimmenden Bezugsverhältnis zu dem noch zu bestimmenden Bezugspreis je Neuer Aktie die Neuen Aktien an die jeweiligen Aktionäre zu liefern. Die Neuen Aktien werden voraussichtlich am 23. Juni 2025 von der COMMERZBANK gezeichnet werden. Mit der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister wird am 25. Juni 2025 gerechnet.

Die Bezugsrechte, die auf die bestehenden und für das Geschäftsjahr 2024 dividendenberechtigten Aktien der Vonovia entfallen, werden am 2. Juni 2025 per Stand vom 30. Mai 2025, 24:00 Uhr (Record Tag), zusammen mit den untrennbar mit ihnen verbundenen Dividendenansprüchen (ISIN DE000A40ZU23 / WKN A40ZU2) durch Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn (die „**Clearstream**“) den Depotbanken automatisch zugebucht. Die Buchung des Dividendenanspruchs verkörpert zugleich das entsprechende Bezugsrecht. Es obliegt den Depotbanken, die Bezugsrechte und Dividendenansprüche in die Depots der einzelnen Aktionäre einzubuchen.

Unsere Aktionäre haben die Möglichkeit, ihre Bezugsrechte auf die Neuen Aktien in der Zeit

**vom 30. Mai 2025 ab Veröffentlichung des Bezugsangebots bis 16. Juni 2025  
(einschließlich)**

während der üblichen Geschäftszeiten über ihre Depotbank bei der unten genannten Bezugsstelle unter Verwendung der von den Depotbanken zur Verfügung gestellten Bezugs- und Abtretungserklärung auszuüben und die Dividendenansprüche an die COMMERZBANK abzutreten. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen. Bei Nichtausübung oder nicht rechtzeitiger Ausübung der Bezugsrechte erfolgt die Auszahlung der Dividende ohne weitere Veranlassung in bar.

### **Bezugsstelle**

Bezugsstelle ist die COMMERZBANK.

## Wichtiger Hinweis

*Die Vonovia bittet ihre Aktionäre zu beachten, dass der Bezugspreis je Neuer Aktie und das Bezugsverhältnis erst während der Bezugsfrist, voraussichtlich am Freitag, den 13. Juni 2025 ab ca. 15 Uhr veröffentlicht werden wird. Inhaber von Bezugsrechten, die diese nicht oder nicht vollständig ausüben, erhalten pro gehaltener Stückaktie, aus der das Bezugsrecht nicht ausgeübt wurde, die Bardividende in Höhe von EUR 1,22 pro Aktie voraussichtlich am 25. Juni 2025 über die Depotbanken ausgezahlt.*

## Grundlagen der Festlegung von 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.

Der Bezugspreis und das Bezugsverhältnis werden voraussichtlich am drittletzten Tag vor dem Ende der Bezugsfrist, d.h. den 13. Juni 2025 im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Vonovia (<https://www.vonovia.com/investoren/hv>) veröffentlicht werden.

Grundlage der Berechnung des Bezugsverhältnisses und des Bezugspreises ist 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. voraussichtlich dem 12. Juni 2025.

Das Bezugsverhältnis wird dem Verhältnis des Ergebnisses der Division des Referenzpreises durch den Nominalbetrag eines Dividendenanspruchs (EUR 1,22), abzüglich eines Abschlags von 2 % bezogen auf dieses Ergebnis und sodann abgerundet auf eine Dezimalstelle nach dem Komma, zu einer Neuen Aktie entsprechen („**Bezugsverhältnis**“).

Der Bezugspreis entspricht dem Bezugsverhältnis multipliziert mit dem Wert einer Dividendenforderung (EUR 1,22) („**Bezugspreis**“).

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 vollen (weiteren) Neuen Aktie ausreicht, erhalten für diesen Teil ihre Dividende in bar (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 vollen (weiteren) Neuen Aktie ausreichen, mit dem Nominalbetrag eines Dividendenanspruchs (EUR 1,22), 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.

## **Bezugsrechtshandel**

Ein Handel der Bezugsrechte ist von der Vonovia oder der COMMERZBANK nicht vorgesehen und wird auch nicht durch die Vonovia oder die COMMERZBANK organisiert werden. Eine Preisfeststellung an einer Börse ist für die Bezugsrechte ebenfalls nicht beantragt. Ein An- oder Verkauf von Bezugsrechten über die Börse im regulierten Markt ist daher nicht möglich. Ein solcher An- oder Verkauf wird auch nicht durch die Vonovia oder die COMMERZBANK vermittelt werden. Die einem Aktionär zustehenden Bezugsrechte sind jedoch gemeinsam mit den Dividendenansprüchen, mit denen sie untrennbar verbunden sind, frei übertragbar.

Ab dem 29. Mai 2025 werden die bestehenden Aktien der Vonovia „*ex* Bezugsrecht“ und „*ex* Dividende“ notiert.

## **Form und Verbriefung der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien werden nach der derzeit gültigen Satzung der Vonovia als auf den Namen lautende Stückaktien ausgegeben. Die Neuen Aktien werden in einer Globalurkunde ohne Inhaberglobalgewinnanteilsschein verbrieft, die bei Clearstream zur Girosammelverwahrung hinterlegt wird.

Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Aktien und Gewinnanteilsscheine ist nach § 4.3 der Satzung ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln einer Börse erforderlich ist, an der die Aktie zugelassen ist.

## **Lieferung der auf Grund des Bezugsangebots bezogenen Neuen Aktien und Auszahlung der Restbeträge**

Die im Rahmen des Bezugsangebotes bezogenen Neuen Aktien werden voraussichtlich am 30. Juni 2025 den Depotbanken zur Lieferung an die Aktionäre durch Girosammelgutschrift zur Verfügung gestellt.

Die Auszahlung für Restbeträge wird voraussichtlich gemeinsam mit der Zahlung auf Dividendenansprüche, für die nicht die Dividende in Form von Aktien gewählt wurde, am 25. Juni 2025 über die Depotbanken erfolgen.

## **Provision für Depotbanken**

Die Vonovia wird die Leistungen der Depotbanken mit einer Zahlung in Höhe von EUR 6,00 pro Depotkunde, der sich für die Dividende in Form von Neuen Aktien entscheidet, vergüten. Bei der Wahl der Dividende in Neuen Aktien können darüber hinaus Depotbankprovisionen anfallen, die weder die Vonovia noch die COMMERZBANK übernehmen werden. Die Aktionäre werden gebeten, sich wegen den 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 berechnen.

## **Börsenzulassung und Notierung der Neuen Aktien**

Der Zulassungsbeschlüsse der Neuen Aktien zu den regulierten Märkten der Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main und Luxemburg sowie zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse werden für den 26. Juni 2025 erwartet, vorbehaltlich der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister. Die Neuen

Aktien werden voraussichtlich am 30. Juni 2025 in die bestehenden Notierungen für die Aktien der Vonovia einbezogen.

### **Weitere wichtige Hinweise**

Gemäß Artikel 1 Abs. 4 lit. h), Abs. 5 Unterabs. 1 lit. g) der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospekt-VO**“) und Artikel 37 Abs. 1 lit. f) des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes wird für die Durchführung des Bezugsangebots und die Zulassung der Neuen Aktien kein Wertpapierprospekt vorausgesetzt, sondern lediglich ein einheitliches Dokument zur Information nach Artikel 1 Abs. 4 lit. h) und Abs. 5 Unterabs. 1 lit. g) der Prospekt-VO, Artikel 37 Abs. 1 lit. f) des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes („**Prospektbefreiendes Dokument**“) erstellt.

**Interessierte Aktionäre sollten vor ihrer Entscheidung über die Ausübung des Bezugsrechts das Prospektbefreiende Dokument in der jeweils aktuellen Fassung (abrufbar unter <https://www.vonovia.com/investoren/hv>) aufmerksam lesen und sich eingehend über die Vonovia informieren. Es wird empfohlen, auch im Hinblick auf Risiken zusätzlich die auf der Internetseite der Vonovia (<https://investoren.vonovia.de>) verfügbaren Finanzberichte einschließlich des Jahresabschlusses der Vonovia für das Geschäftsjahr 2024 und die anderen Informationen auf der Internetseite der Vonovia zu lesen und in die Entscheidung miteinzubeziehen.**

Die sich aus dem Transaktionsvertrag ergebenden Verpflichtungen der COMMERZBANK zum Abschluss eines Einbringungsvertrages und zur Zeichnung der Neuen Aktien und damit letztendlich zur Durchführung des hier vorliegenden Bezugsangebots stehen unter einer Reihe aufschiebender Bedingungen. Zu diesen Bedingungen gehören insbesondere, dass alle von der Vonovia im Transaktionsvertrag übernommenen Gewährleistungen richtig und vollständig sind und die Vonovia alle gemäß dem Transaktionsvertrag vor Abschluss des Einbringungsvertrages und Zeichnung der Neuen Aktien zu erfüllenden Pflichten erfüllt hat. Falls die COMMERZBANK vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister feststellt, dass eine (oder mehrere) der Bedingungen nicht (rechtzeitig) erfüllt ist, kann sie den Transaktionsvertrag beenden. Auch die Vonovia ist unter gewissen Voraussetzungen berechtigt, den Transaktionsvertrag zu beenden. Zudem ist die Vonovia nicht verpflichtet, die Bezugsrechtskapitalerhöhung tatsächlich durchzuführen. Im Falle der Beendigung des Transaktionsvertrages vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister entfällt das Bezugsrecht der Aktionäre. Stattdessen erhalten sie ihre Dividende in Höhe von EUR 1,22 pro Aktie in bar. Nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister besteht kein solches Beendigungsrecht mehr und die Aktionäre, die ihr Bezugsrecht entsprechend der oben genannten Anforderungen ausgeübt haben, erhalten die Neuen Aktien zum Bezugspreis.

### **Verkaufsbeschränkungen**

Die Neuen Aktien werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und der Schweiz öffentlich angeboten. In der Schweiz ansässige Privatkunden i.S.v. Art. 4 Abs. 2 des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes haben bei Ausübung des Bezugsrechts überdies zu bestätigen, dass sie unverändert Aktien im Umfang der ausgeübten Bezugsrechte halten. Weder die Bezugsrechte noch die Neuen Aktien sind oder werden

nach dem U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung („**Securities Act**“), oder bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten oder anderer Hoheitsgebiete 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 definiert) 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.

### **Erhältlichkeit des Prospektbefreienden Dokuments**

Das Bezugsangebot erfolgt auf Grundlage des Prospektbefreienden Dokuments. Eine Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospekts für das öffentliche Angebot und die Zulassung von an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden in Form von Aktien besteht nicht, sofern ein Dokument zur Verfügung gestellt wird, das Informationen über die Anzahl und die Art der Aktien enthält und in dem die Gründe und Einzelheiten zu dem Angebot dargelegt werden. Das Prospektbefreiende Dokument ist unter <https://www.vonovia.com/investoren/hv> veröffentlicht. Aktualisierungen des Prospektbefreienden Dokuments werden ebenfalls über die vorbenannte Internetseite veröffentlicht werden.

Bochum, den 30. Mai 2025

**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. Es wird kein öffentliches Angebot für solche Wertpapiere in den Vereinigten Staaten abgegeben.*