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 2025

vom 14. April 2025, aktualisiert am 13. Juni 2025 und am 23. Juni 2025

I. Zweck

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE („**Vonovia**“) hat am 28. Mai 2025 beschlossen, den Bilanzgewinn der Vonovia für das Geschäftsjahr 2024 teilweise durch die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 1,22 pro ausschüttungsberechtigter Stückaktie an die Aktionäre auszuschütten („**Gewinnverwendungsbeschluss**“). Vonovia hat den Aktionären erneut die Möglichkeit gegeben, 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 dienen die durch den Gewinnverwendungsbeschluss entstandenen Dividendenansprüche derjenigen Aktionäre, die sich für die Dividende in Form von Aktien entschieden haben.

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 den 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.

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 wurde für ca. 35,53 % aller Dividendenansprüche eine Leistung in Form von Aktien der Gesellschaft gewählt.

III. Einzelheiten

1. Derzeitiges Grundkapital und Aktien der Vonovia

Das Grundkapital der Vonovia beträgt zum 23. Juni 2025 EUR 822.852.925,00 und ist eingeteilt in 822.852.925 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nominalbetrag) mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 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 haben beschlossen, 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).

Aktionäre konnten ihre Bezugsrechte nur in der Weise ausüben, dass sie innerhalb der Bezugsfrist der COMMERZBANK als fremdnützige Treuhänderin nach den Maßgaben des Bezugsangebots ihre Dividendenansprüche abtraten und sie zugleich beauftragten und ermächtigten, eine auf die abgetretenen Dividendenansprüche entfallende Anzahl neuer Aktien im eigenen Namen für Rechnung des jeweiligen Aktionärs zu zeichnen. Die Zeichnung durch die COMMERZBANK erfolgt zu dem unten genannten Bezugsverhältnis und Bezugspreis (wie unten definiert). Der Ausgabebetrag der neuen Aktien beträgt EUR 1,00 pro Aktie. 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. Dividendenansprüche oder Teile davon, welche für den Bezug einer (weiteren) neuen Aktien nicht ausreichen, 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 30. Mai 2025 ab Veröffentlichung des Bezugsangebots bis 16. Juni 2025 (einschließlich). Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfielen ersatzlos. In diesem Fall erhalten die Aktionäre 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 13. Juni 2025, im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Vonovia (<https://www.vonovia.com/investoren/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 12. Juni 2025. Der Referenzpreis betrug EUR 28,6103.

Das Bezugsverhältnis entspricht dem Verhältnis des Ergebnisses der Division des Referenzpreises durch den Nominalbetrag eines Dividendenanspruchs (EUR 1,22), abzüglich eines von der Vonovia im Bezugsangebot festgelegten Abschlags von 2 % bezogen auf dieses Ergebnis und sodann abgerundet auf eine Dezimalstelle nach dem Komma, zu einer neuen Aktie („**Bezugsverhältnis**“). Das Bezugsverhältnis entspricht daher 22,9 : 1.

Der Bezugspreis entspricht dem Bezugsverhältnis multipliziert mit dem Nominalbetrag einer Dividendenforderung (EUR 1,22) („**Bezugspreis**“), d.h. EUR 27,938.

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 („**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 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.

d) Ausstattung der neuen Aktien

Die neuen Aktien, die Gegenstand dieses Prospektbefreienden Dokuments sind, werden nach dem Ende der Bezugsfrist geschaffen werden. Sie werden dann mit den gleichen Rechten ausgestattet sein wie die bestehenden Aktien der Vonovia und keine darüberhinausgehenden 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 2025 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 2. Juni 2025 nach dem Stand vom 30. Mai 2025, 24:00 Uhr (*Record Tag*) durch Clearstream den Depotbanken automatisch zugebucht. Die Buchung des Dividendenanspruchs (ISIN DE000A40ZU23 / WKN A40ZU2) verkörperte zugleich die entsprechenden Bezugsrechte.

Vom 29. Mai 2025 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 waren zwar übertragbar, jedoch nur gemeinsam mit dem Dividendenanspruch, weil das Bezugsrecht nur bei Übertragung des entsprechenden Dividendenanspruchs ausgeübt werden konnte. Ein börsenmäßiger Handel der Bezugsrechte war nicht vorgesehen.

f) Annahmquote; Anzahl der neuen Aktien

Insgesamt sind der COMMERZBANK Dividendenansprüche aus 292.400.069,8 Aktien nach Maßgabe des Bezugsangebots abgetreten worden. Dies entspricht einem Nominalwert von insgesamt EUR 356.728.085,156. Entsprechend dem oben genannten Bezugspreis und Bezugsverhältnis wird die Gesellschaft 12.768.562 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. EUR 1.003.880.568,50 verpflichtet. Dieser Betrag reduziert sich durch die einzubringenden Dividendenansprüche auf EUR 647.152.483,34.

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 EUR 750.000 (netto).

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 28. Mai 2025, 24:00 Uhr, Eigentümer von auf den Namen lautenden Stückaktien der Vonovia waren und diese nicht bereits vorher verkauft hatten. 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, mussten nichts unternehmen. Die Auszahlung der Dividende wird voraussichtlich am 25. Juni 2025 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 16. Juni 2025 während der üblichen Geschäftszeiten mitteilen. Dafür war ein bei den Depotbanken erhältlich Formblatt („**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 Bezugs- und Abtretungserklärung war ausschließlich an die jeweilige Depotbank zu übermitteln, nicht an die Vonovia oder die COMMERZBANK. Aktionäre

wurden darauf hingewiesen, die von ihrer jeweiligen Depotbank gesetzten Fristen, auf die weder Vonovia noch die COMMERZBANK Einfluss hatten, zu beachten.

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 30. Juni 2025 an die Depotbanken geliefert.

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 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 darauf hingewiesen, 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

- 27. Mai 2025 Grundsatzbeschluss zur Kapitalerhöhung durch den Vorstand (vorbehaltlich des Dividendenbeschlusses der Hauptversammlung).
- 27. Mai 2025 Grundsatzbeschluss zur Kapitalerhöhung durch den Finanzausschuss des Aufsichtsrats.
- 28. Mai 2025 Hauptversammlung der Vonovia.
- ab 29. Mai 2025 Handel der Vonovia Aktie *ex* Dividende.
- 30. Mai 2025 Veröffentlichung des Bezugsangebots und Beginn der Bezugsfrist.
- 2. Juni 2025 Einbuchung der Dividendenansprüche in die Depots der Aktionäre.
- 13. Juni 2025 Bekanntgabe des Bezugspreises und des Bezugsverhältnisses.
- 16. Juni 2025 Ende der Bezugsfrist.

- 23. Juni 2025 Bekanntgabe der Annahmquote der Aktiendividende.
- 23. Juni 2025 Konkretisierungsbeschluss zur Kapitalerhöhung durch Vorstand und Finanzausschuss des Aufsichtsrats.
- 25. Juni 2025 Auszahlung der Bardividende und des Restausgleichs.
- 25. Juni 2025 Entstehung der neuen Aktien durch Eintragung im Handelsregister.
- 26. Juni 2025 Zulassung der neuen Aktien zum regulierten Markt an den Börsen Frankfurt am Main (Prime Standard) und Luxemburg.
- 30. Juni 2025 Erster Handelstag; Einbeziehung der neuen Aktien in die existierenden Notierungen.
- 30. Juni 2025 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 2024 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. Aktualisierungen

Das Prospektbefreiende Dokument sowie alle Aktualisierungen sind auf der Website der Vonovia unter <https://www.vonovia.com/investoren/hv> veröffentlicht.

Bochum, den 23. Juni 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.