

The logo for VONOVIA, featuring the company name in a white, sans-serif font. The letters 'O' and 'V' are stylized with a unique, rounded shape. The logo is positioned in the upper right corner of the slide, set against a background of a modern building and lush green trees, all with a semi-transparent blue overlay.

VONOVIA

Bezugsrechtskapitalerhöhung als aktionärsfreundlicher und gängiger Ansatz für europäische Eigenkapitalemittenten

November 2021

Geplante Bezugsrechtskapitalerhöhung zur Ablösung der Brückenfinanzierung für die Übernahme der Deutsche Wohnen

Finanzierungsstrategie für die Deutsche Wohnen Akquisition

€28 Mrd.⁽¹⁾ Akquisition teilweise mittels Brückendarlehen finanziert



Überlegungen zur Bezugsrechtskapitalerhöhung

- Mehrwert für Aktionäre durch den Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen auf Basis einer **ausgewogenen Transaktionsfinanzierung** sowie **signifikanter EBITDA Synergien von €105 Mio. pro Jahr**, die im Rahmen der Transaktion bis Ende 2024 erwartet werden
- **Bezugsrechtskapitalerhöhung über ca. €8 Mrd. stellt den Abschluss der Deutsche Wohnen Transaktion dar.** Volumen primär durch die hohe Annahmquote im Rahmen des Übernahmeangebotes sowie die Einhaltung des Loan-to-Value (LTV) Zielkorridors von 40-45% getrieben.
- Eine Bezugsrechtskapitalerhöhung ist eine **aktionärsfreundliche und für europäische Unternehmen gängige Art Eigenkapital** für eine Akquisitionsfinanzierung **zu beschaffen**
- In einer Bezugsrechtskapitalerhöhung erhalten Aktionäre handelbare Bezugsrechte, die **Schutz vor wirtschaftlicher Verwässerung** und **volle Kontrolle über die Stimmrechtsverwässerung** durch Ausübung oder Verkauf der Rechte bieten
- Eine Bezugsrechtskapitalerhöhung **ist für bestehende Aktionäre wertneutral**, da der Wert des Bezugsrechts die mit dem Abschlag verbundene wahrgenommene wirtschaftliche Verwässerung kompensiert

Ausgewogene Akquisitionsfinanzierung innerhalb des LTV Zielkorridors als Grundlage für ein stabiles Rating

(1) Für Kauf der Aktien (inkl. aus Wandelanleihen) bei 87,6% Annahmquote sowie bestehendes Fremdkapital; (2) Brückenfinanzierung vor Ankündigung des Übernahmeangebotes gesichert; (3) Erlöse sollen im Wesentlichen für Finanzierung der Transaktion eingesetzt werden

Grundlagen einer Bezugsrechtskapitalerhöhung

- Aktien werden mit einem **Abschlag zum aktuellen Börsenkurs** an bestehende Aktionäre mittels eines Bezugsrechts anteilig ausgegeben
- Aktien werden zu Beginn der Bezugsperiode "Ex Bezugsrecht" gehandelt, **d.h. das Recht wird von der Aktie abgetrennt und separat gehandelt**
- Bei der Ausgabe handeln die Aktien zum Theoretical Ex-Rights Price ("**TERP**"), der als gewichteter Durchschnitt des Aktienkurses der alten Aktien vor der Kapitalerhöhung sowie dem Bezugspreis der neuen Aktien verstanden werden kann und sich wie folgt berechnet:

Berechnung (auf Basis letzter Aktienkurs vor Launch)⁽¹⁾

Referenzkurs⁽¹⁾ (€)	55,72
Bezugsrechtsverhältnis (neue für alte Aktien)	7 für 20
Neu ausgegebene Aktien (Mio.)	201,3
Bezugspreis der neuen Aktien (€)	40,00
Nominaler Abschlag zum Referenzkurs	28,2%
Größe der Bezugsrechtskapitalerhöhung (€ Mio.)	8.054
TERP (€) (auf Basis Referenzkurs)	51,64
Abschlag vom Bezugspreis zum TERP	22,5%

TERP Berechnung

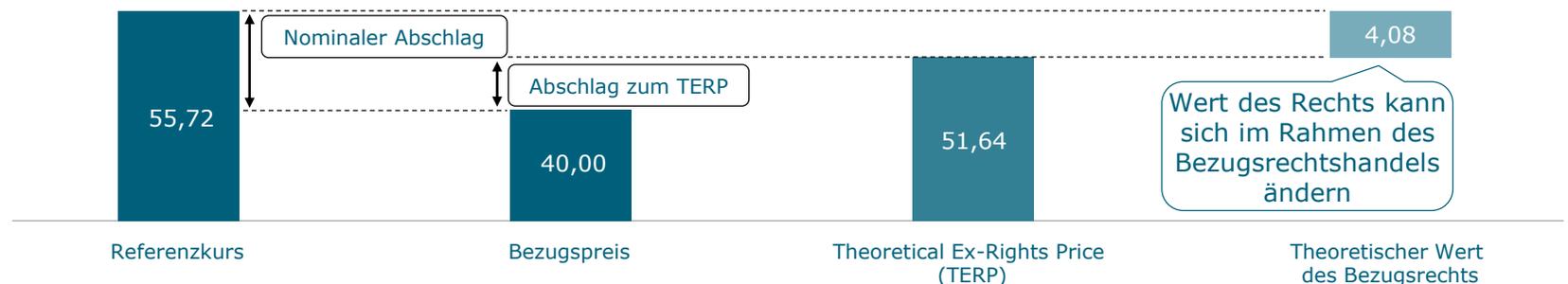
$$\frac{\text{Marktkapitalisierung vor Kapitalerhöhung} + \text{Erlöse aus Bezugsrechtskapitalerhöhung}}{\text{Anzahl alter Aktien} + \text{Anzahl neuer Aktien}} = \text{TERP}$$

$$\frac{€55,72 \times 575,3\text{m} + €40,00 \times 201,3\text{m}}{575,3\text{m} + 201,3\text{m}} = \text{€51,64}$$

Referenzkurs - TERP = Wert pro Bezugsrecht

€55,72 - €51,64 = €4,08

Wert pro Aktie



(1) Vonovia Schlusskurs vom 19-Nov-2021

Alle Bezugsstrategien sind wertneutral¹

Optionalität bei Bezugsrechten



Alle Handlungsoptionen sind für bestehende Aktionäre wertneutral

Hinweis: Bezugsrechte, die weder ausgeübt noch verkauft werden, verfallen ersatzlos mit Ablauf der Bezugsfrist. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte oder verkaufte Bezugsrechte wird nicht gezahlt.; (1) Betrachtung vor Steuern

Eine Bezugsrechtskapitalerhöhung mit Abschlag erfordert die Anpassung der historischen FFO pro Aktie

- Die **Cash-neutrale Strategie** zeigt, dass eine Bezugsrechtskapitalerhöhung mit Abschlag als eine Kombination aus einer **Emission zum vollen Aktienpreis** und einer **Bonusemission** von Aktien angesehen werden kann:
 - Fair Value-Element:** Anzahl an Aktien, die zum Fair Value ausgegeben werden (Erlös der Bezugsrechtskapitalerhöhung geteilt durch TERP)
 - Bonuselement:** Anzahl an Aktien, die ein Aktionär bei einer Cash-neutralen Strategie kostenlos beziehen kann (Anzahl der neuen Aktien abzüglich des Fair Value-Elements)
- Gemäß IAS 33 muss der **Gewinn pro Aktie der Vorperioden um das Bonuselement angepasst** werden (die Anpassung der Funds from Operations (FFO) pro Aktie folgt derselben Logik)

Rein illustratives Beispiel

FFO (vor Akquisition)	€1.000 Mio.
FFO (nach Akquisition)	€1.600 Mio.
Aktienkurs vor Bezugs-KE	€100
Ausstehende Aktien vor Bezugs-KE	300 Mio.
Bezugspreis	€70
TERP	€90
Discount to TERP	22,5%
Neausgegebene Aktien	+143 Mio.
Bonuselement	+32 Mio.
Erlöse	€10.000 Mio.

Illustratives Beispiel

FFO pro Aktie vor Kapitalerhöhung

$$= \frac{\text{FFO (vor Akquisition)}}{\text{Anzahl Aktien vor Bezugs-KE}} = \frac{€1.000 \text{ Mio.}}{300 \text{ Mio.}} = €3,33$$

FFO pro Aktie vor Kapitalerhöhung angepasst um Bonuselement⁽¹⁾

$$= \frac{\text{FFO (vor Akquisition)}}{\text{Anzahl Aktien vor Bezugs-KE} + \text{Bonuselement}} = \frac{€1.000 \text{ Mio.}}{300 \text{ Mio.} + 32 \text{ Mio.}} = €3,01$$

FFO pro Aktie nach Kapitalerhöhung

$$= \frac{\text{FFO (nach Akquisition)}}{\text{Anzahl Aktien vor Bezugs-KE} + \text{Neausgegebene Aktien}} = \frac{€1.600 \text{ Mio.}}{300 \text{ Mio.} + 143 \text{ Mio.}} = €3,61$$

Steigerung FFO pro Aktie
➔
+20%

Bonuselement muss für angepasste FFO vor der Bezugsrechtskapitalerhöhung berücksichtigt werden

1) Die Division des historischen FFO durch einen Multiplikationsfaktor (Aktienkurs vor Kapitalerhöhung geteilt durch TERP) stellt einen alternativen Ansatz zur Anpassung der historischen FFO dar

Auswirkung des Abschlags einer Kapitalerhöhung auf FFO pro Aktie

Illustratives
Beispiel

	Bezugsrechtskapitalerhöhung ohne Abschlag	Bezugsrechtskapitalerhöhung mit geringem Abschlag	Bezugsrechtskapitalerhöhung mit hohem Abschlag
Abschlag zum TERP	0% (+100 Mio. Aktien zu €100)	22,5% (+143 Mio. Aktien zu €70)	40% (+214 Mio. Aktien zu €47)
Fixe Erlöse von €10 Mrd.			
Angepasste FFO pro Aktie vor Kapitalerhöhung	$\frac{€1.000 \text{ Mio.}}{300 \text{ Mio. Aktien}} = €3,33$	$\frac{€1.000 \text{ Mio.}}{300 \text{ Mio. Aktien} + 32 \text{ Mio. Aktien}} = €3,01$	$\frac{€1.000 \text{ Mio.}}{300 \text{ Mio. Aktien} + 86 \text{ Mio. Aktien}} = €2,59$
FFO pro Aktie nach Kapitalerhöhung ⁽¹⁾	$\frac{€1.600 \text{ Mio.}}{400 \text{ Mio. Aktien}} = €4,00$	$\frac{€1.600 \text{ Mio.}}{443 \text{ Mio. Aktien}} = €3,61$	$\frac{€1.600 \text{ Mio.}}{514 \text{ Mio. Aktien}} = €3,11$
Steigerung der FFO pro Aktie	+20%	+20%	+20%

Das Bonuselement steigt mit der Höhe des Abschlags, ist jedoch neutral für die Steigerung des FFO pro Aktie

(1) Inklusive FFO aus der Akquisition

Europäische Bezugsrechtskapitalerhöhungen

Größte akquisitionsgetriebene Bezugsrechtskapitalerhöhungen seit 2015

#	Datum	Unternehmen	Sektor	Transaktionsvolumen (€ Mrd.)	Abschlag zum TERP	Ausübung Bezugsrechte
1	26-Jul-17	 Santander	Finanzindustrie	7,072	-17,8%	99,3%
2	21-Apr-21	 Cellnex	Telekommunikation	7,000	-17,0%	99,4%
3	20-Jun-18	 Bayer	Gesundheitswesen	6,043	-20,3%	98,3%
4	23-Mär-21	 Tryg	Versicherer	4,978	-28,1%	99,7%
5	13-Aug-20	 Cellnex	Telekommunikation	4,000	-25,1%	99,5%
6	7-Okt-16	 Air Liquide	Chemie	3,283	-17,9%	93,4%
7	10-Dez-20	 Aveva Group	Computer & Elektronik	3,131	-32,4%	99,1%
8	6-Okt-21	 Veolia Environnement	Energie & Entsorgung	2,506	-18,9%	96,2%
9	31-Okt-19	 Cellnex	Telekommunikation	2,500	-19,6%	99,5%
10	1-Jul-15	 Deutsche Annington (Vonovia)	Immobilien	2,248	-20,2%	98,1%

Aktionärsfreundliches und gängiges Instrument für europäische Unternehmen, um Eigenkapital zu beschaffen

Quelle: Dealogic, Stand: November 2021

Disclaimer

Diese Präsentation wurde von der Vonovia SE und/oder ihren verbundenen Unternehmen (zusammen "Vonovia") ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und wird auf vertraulicher Basis verbreitet. Diese Präsentation darf nur in Übereinstimmung mit geltendem Recht verwendet werden und darf weder ganz noch teilweise verteilt, veröffentlicht oder vervielfältigt werden, noch darf ihr Inhalt vom Empfänger an eine andere Person weitergegeben werden.

Der Erhalt dieser Präsentation stellt eine ausdrückliche Zustimmung zur Einhaltung dieser Vertraulichkeit und der anderen hierin enthaltenen Bedingungen dar.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Projektionen in Bezug auf die erwartete künftige Leistung von Vonovia ("zukunftsgerichtete Aussagen"), die verschiedene Annahmen in Bezug auf erwartete Ergebnisse widerspiegeln, die dem aktuellen Geschäftsplan von Vonovia oder öffentlichen Quellen entnommen wurden, die von Vonovia nicht unabhängig überprüft oder bewertet wurden und die sich als richtig oder falsch erweisen können. Alle zukunftsgerichteten Aussagen spiegeln die aktuellen Erwartungen wider, die auf dem aktuellen Geschäftsplan und verschiedenen anderen Annahmen beruhen, und sind mit erheblichen Risiken und Ungewissheiten behaftet und sollten nicht als Garantien für zukünftige Leistungen oder Ergebnisse verstanden werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf das Datum, an dem die Präsentation dem Empfänger zur Verfügung gestellt wird. Es ist Sache des Empfängers dieser Präsentation, sich selbst ein Bild von der Gültigkeit der zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen zu machen, und Vonovia übernimmt keine Haftung für das Eintreten solcher zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen.

Vonovia übernimmt keinerlei Haftung, soweit dies nach geltendem Recht zulässig ist, für direkte, indirekte oder Folgeschäden oder Strafen, die sich aus der Verwendung dieser Präsentation, ihres Inhalts oder ihrer Erstellung oder in sonstiger Weise in Zusammenhang mit dieser Präsentation.

Es wird keine Zusicherung oder Garantie (weder ausdrücklich noch stillschweigend) in Bezug auf die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen gegeben oder dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist. Die Aushändigung dieser Präsentation bedeutet nicht, dass die darin enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Datum dieser Präsentation korrekt sind.

Vonovia ist in keiner Weise verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen zu aktualisieren oder zu überarbeiten, um neuen Ereignissen oder Umständen Rechnung zu tragen oder Ungenauigkeiten zu korrigieren, die Ungenauigkeiten zu korrigieren, die nach dem Datum dieses Dokuments auftreten können.

Diese Präsentation stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf, zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Wertpapieren von Vonovia dar und soll auch nicht als Teil eines solchen Angebots verstanden werden. Ein öffentliches Angebot in Deutschland und Luxemburg wird ausschließlich mittels und auf der Grundlage des veröffentlichten Wertpapierprospekts erfolgen. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich der öffentlich angebotenen Wertpapiere von Vonovia sollte nur auf der Grundlage des Wertpapierprospekts getroffen werden. Der Wertpapierprospekt wurde nach der Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlicht und ist auf der Internetseite von Vonovia kostenlos verfügbar.

Dieses Dokument ist eine Werbung im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 (die "Prospektverordnung") und der zugrunde liegenden Rechtsvorschriften. Diese Präsentation ist kein Prospekt und wird unter der ausdrücklichen Voraussetzung zur Verfügung gestellt, dass sie nicht alle Informationen enthält, die für die Beurteilung des Kaufs oder der Investition in Wertpapiere von Vonovia erforderlich sein können, und von den Teilnehmern/Empfängern nicht in Verbindung mit dem Kauf oder der

Dieses Dokument ist eine Werbung im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 (die "Prospektverordnung") und der zugrunde liegenden Rechtsvorschriften. Diese Präsentation ist kein Prospekt und wird unter der ausdrücklichen Voraussetzung zur Verfügung gestellt, dass sie nicht alle Informationen enthält, die für die Beurteilung des Kaufs oder der Investition in Wertpapiere von Vonovia erforderlich sein können, und von den Teilnehmern/Empfängern nicht in Verbindung mit dem Kauf oder der Investition in Wertpapiere von Vonovia verwendet wird. Diese Präsentation ist selektiver Natur und erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Bewertung von Vonovia und/oder ihrer Wertpapiere erforderlich sind. Auf die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sowie auf deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Fairness kann und sollte sich in keiner Weise verlassen werden.

BoFA Securities Europe SA, Morgan Stanley Europe SE, Société Générale und die anderen Konsortialführer des Angebots (die "Konsortialführer") handeln im Zusammenhang mit dem potenziellen Bezugsangebot ausschließlich für Vonovia und niemanden sonst. Sie betrachten keine anderen Personen als ihre jeweiligen Kunden in Bezug auf das potenzielle Bezugsrechtsangebot und sind gegenüber niemandem außer Vonovia für die Gewährung des Schutzes verantwortlich, der ihren jeweiligen Kunden gewährt wird, noch für die Erteilung von Ratschlägen in Bezug auf das potenzielle Bezugsrechtsangebot, den Inhalt dieser Präsentation oder jegliche Transaktion, Vereinbarung oder sonstige Angelegenheit, auf die hierin Bezug genommen wird.

Keiner der Konsortialführer oder einer ihrer jeweiligen Direktoren, leitenden Angestellten, Angestellten, Berater oder Vertreter übernimmt irgendeine Verantwortung oder Haftung für die Richtigkeit, den Inhalt dieser Präsentation oder für eine Transaktion oder eine andere Angelegenheit, auf die hierin Bezug genommen wird, und gibt auch keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung oder Gewährleistung ab. für die Richtigkeit, Genauigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Präsentation (oder dafür, ob Informationen in der Präsentation ausgelassen wurden) oder für andere Informationen in Bezug auf Vonovia, ihre Tochtergesellschaften oder Tochtergesellschaften oder verbundenen Unternehmen, unabhängig davon, ob sie in schriftlicher, mündlicher, visueller oder elektronischer Form vorliegen, und unabhängig davon, wie sie übertragen oder zur Verfügung gestellt werden, oder für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Präsentation oder ihres Inhalts oder in sonstiger Weise in im Zusammenhang mit dieser Präsentation.

Diese Präsentation ist nicht für die Verteilung an oder die Nutzung durch natürliche oder juristische Personen bestimmt, die Staatsbürger eines Landes sind oder ihren Wohnsitz in einem Staat, Land oder einer anderen Rechtsordnung haben, in dem die Verteilung, Veröffentlichung, Bereitstellung oder Nutzung gegen Gesetze oder Vorschriften verstoßen würde oder in dem eine Registrierung oder Lizenzierung erforderlich wäre.

Weder diese Präsentation noch die in ihr enthaltenen Informationen dürfen direkt oder indirekt in die oder innerhalb der Vereinigten Staaten, ihrer Territorien oder Besitzungen mitgenommen, übertragen oder verteilt werden. Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten dar. Die Wertpapiere von Vonovia wurden und werden nicht gemäß dem US Securities Act von 1933 in seiner aktuellen Fassung (der "Securities Act") oder bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates oder einer anderen Gerichtsbarkeit der Vereinigten Staaten registriert. Folglich dürfen die Wertpapiere von Vonovia weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten oder innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten, verkauft, weiterverkauft, übertragen, geliefert oder verteilt werden, es sei denn, es liegt eine Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des Securities Act vor oder es handelt sich um eine Transaktion, die nicht den Registrierungsanforderungen des Securities Act unterliegt, und in Übereinstimmung mit den geltenden Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates oder einer anderen Gerichtsbarkeit der Vereinigten Staaten, sofern sie nicht gemäß dem Securities Act registriert sind.

Tabellen und Diagramme können Rundheitseffekte enthalten.