

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

Diese Unterlage stellt weder ein Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Verkauf oder zur Zeichnung von Aktien der Vonovia SE in den Vereinigten Staaten von Amerika dar. Die Bezugsrechte und die hierin genannten Aktien dürfen zu keinem Zeitpunkt innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika angeboten, verkauft, ausgeübt, verpfändet, geliefert oder anderweitig übertragen werden, außer an „qualifizierte institutionelle Käufer“ (wie in Rule 144A des U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung ("Securities Act") definiert), in Übereinstimmung mit Section 4(a)(2) des Securities Act oder einer anderen anwendbaren Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des Securities Act bzw. im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungsanforderungen des Securities Act unterliegt. Die Vonovia SE hat die Bezugsrechte und/oder die Aktien nicht nach dem Securities Act registriert und beabsichtigt auch nicht, diese zu registrieren oder die Bezugsrechte und/oder Aktien in den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich anzubieten.

Prospektbefreiendes Dokument*

für das öffentliche Angebot und die Zulassung von neuen Aktien aus der
Aktiendividende 2020

vom 2. Juni 2020, ergänzt am 17. Juli 2020 und am 24. Juli 2020

I. Zweck

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE („**Vonovia**“) hat am 30. Juni 2020 beschlossen, den Bilanzgewinn der Vonovia für das Geschäftsjahr 2019 teilweise durch die Zahlung einer Dividende in Höhe von € 1,57 pro ausschüttungsberechtigter Stückaktie an die Aktionäre auszuschütten („**Gewinnverwendungsbeschluss**“). Die 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 2018 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 erstellt, wonach eine Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospekts für das öffentliche Angebot und die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt eines Mitgliedstaats der

* 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**“)

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 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, übertragen oder geliefert werden, außer an qualifizierte institutionelle Käufer („qualified institutional buyers“ („QIBs“) wie in Rule 144A des Securities Act) nach Maßstab von Section 4(a)(2) des Securities Act oder auf Grund des Vorliegens 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 immer mehr börsennotierten Gesellschaften in Deutschland angeboten. Die Wahlmöglichkeit verschafft dem Aktionär eine einfache 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 werden ca. 40,74 % aller Dividendenansprüche in Form von Aktien der Gesellschaft geleistet. Dementsprechend werden 6.613.688 neue Aktien der Vonovia geschaffen.

III. Einzelheiten

1. Derzeitiges Grundkapital und Aktien der Vonovia

Das Grundkapital der Vonovia beträgt zum 24. Juli 2020 € 542.273.611,00 und ist eingeteilt in 542.273.611 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 WpHG ist die Deutsche Bank AG.

2. Bezugsrechtskapitalerhöhung

a) Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus Genehmigtem Kapital 2018

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 2018 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 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 1. Juli 2020 ab Veröffentlichung des Bezugsangebots bis 20. Juli 2020 (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 Werktag der Bezugsfrist, d.h. am 17. Juli 2020, im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Vonovia (<http://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 16. Juli 2020. Der Referenzpreis betrug € 54,164.

Das Bezugsverhältnis entspricht dem Verhältnis des Ergebnisses der Division des Referenzpreises durch den Nominalbetrag eines Dividendenanspruchs (€ 1,57), abzüglich eines 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 33,4 : 1.

Der Bezugspreis entspricht dem Bezugsverhältnis multipliziert mit dem Nominalbetrag einer Dividendenforderung (€ 1,57) („**Bezugspreis**“), d.h. € 52,438.

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 (€ 1,57), 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 30. Juni 2020 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 2020 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 3. Juli 2020 nach dem Stand vom 2. Juli 2020, 24:00 Uhr (Record Tag) durch Clearstream den Depotbanken automatisch zugebucht. Die Buchung des Dividendenanspruchs (ISIN DE000A2888C9 / WKN A28 88C) verkörperte zugleich die entsprechenden Bezugsrechte.

Vom 1. Juli 2020 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 220.897.179,20 Aktien nach Maßgabe des Bezugsangebots abgetreten worden. Dies entspricht einem Nominalwert von insgesamt € 346.808.571,34. Entsprechend dem oben genannten Bezugspreis und Bezugsverhältnis wird die Gesellschaft 6.613.688 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. € 851.369.569,27 verpflichtet. Dieser Betrag reduziert sich durch die einzubringenden Dividendenansprüche auf € 504.560.997,93.

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 die Transaktion begleitende COMMERZBANK zu zahlenden Vergütung, auf voraussichtlich rund € 850.000 (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 30. Juni 2020, 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 28. Juli 2020 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 20. Juli 2020 während der üblichen Geschäftszeiten mitteilen. Dafür war ein bei den Depotbanken erhältlich 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 5. August 2020 an die Depotbanken geliefert.

Die Vonovia wird die Leistungen der Depotbanken mit einer Zahlung in Höhe von € 0,75 pro Depotkunde sowie weiteren € 3,00 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 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 und in die bestehende Notierung an diesen Börsen einbezogen sein.

6. Voraussichtlicher Terminplan

- 24. Juni 2020 Grundsatzbeschluss zur Kapitalerhöhung durch den Vorstand (vorbehaltlich des Dividendenbeschlusses der Hauptversammlung).

- 30. Juni 2020 Grundsatzbeschluss zur Kapitalerhöhung durch den Finanzausschuss des Aufsichtsrats (vorbehaltlich des Dividendenbeschlusses der Hauptversammlung).
- 30. Juni 2020 Hauptversammlung der Vonovia.
- ab 1. Juli 2020 Handel der Vonovia Aktie *ex* Dividende.
- 1. Juli 2020 Veröffentlichung des Bezugsangebots und Beginn der Bezugsfrist.
- 3. Juli 2020 Einbuchung der Dividendenansprüche in die Depots der Aktionäre.
- 17. Juli 2020 Bekanntgabe des Bezugspreises und des Bezugsverhältnisses.
- 20. Juli 2020 Ende der Bezugsfrist.
- 24. Juli 2020 Bekanntgabe der Annahmquote der Aktiendividende.
- 24. Juli 2020 Konkretisierungsbeschluss zur Kapitalerhöhung durch Vorstand und Finanzausschuss des Aufsichtsrats.
- 28. Juli 2020 Auszahlung der Bardividende und des Restausgleichs.
- 31. Juli 2020 Entstehung der neuen Aktien durch Eintragung im Handelsregister.
- 31. Juli 2020 Zulassung der neuen Aktien zum regulierten Markt an den Börsen Frankfurt am Main (Prime Standard) und Luxemburg.
- 4. August 2020 Erster Handelstag; Einbeziehung der neuen Aktien in existierende Notierung.
- 5. August 2020 Übertragung der neuen Aktien an die Aktionäre.

7. Steuerliche Behandlung

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

Die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 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 inländischen Aktionären 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

Erforderliche Aktualisierungen des Prospektbefreienden Dokuments wurden auf der Website der Vonovia unter <https://investoren.vonovia.de/hv> veröffentlicht.

Bochum, den 24. Juli 2020

Vonovia SE

gez. der Vorstand