

Unternehmenspräsentation

25. November 2016 – Wien

Rene Hoffmann – Leiter Investor Relations

Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) zu Informationszwecken erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für irgendeine Entscheidung angesehen werden.

Diese Präsentation darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag, an dem diese Präsentation vorgetragen wird. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.

Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf oder Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf, zur Zeichnung oder zum sonstigen Erwerb, Tausch oder Verkauf von Wertpapieren der Gesellschaft, der conwert Immobilien Invest SE („conwert“) oder einer anderen Gesellschaft oder Unternehmens und keinen Bestandteil eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung dar, und ist nicht als ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung gedacht und darf nicht entsprechend ausgelegt werden. Diese Präsentation (oder ein Teil davon) darf nicht als Grundlage oder Anreiz für einen Vertragsabschluss oder das Eingehen einer Verpflichtung oder eine Anlageentscheidung gleich welcher Art dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässlich angesehen werden.

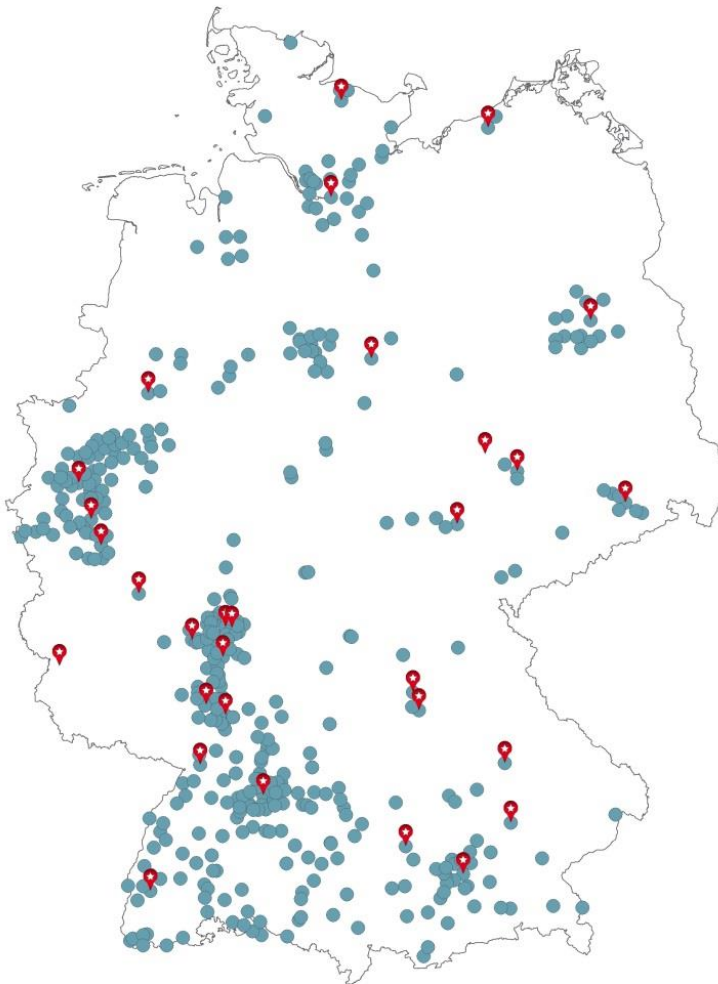
Diese Präsentation stellt weder Werbung noch einen Prospekt oder Angebotsunterlage dar und wird mit dem ausdrücklichen Hinweis zur Verfügung gestellt, dass sie nicht alle Informationen enthält, die erforderlich sein können, um den Kauf, Tausch oder Verkauf von oder die Anlage in Wertpapieren der Gesellschaft zu bewerten, und wird von den Teilnehmern bzw. Empfängern nicht im Zusammenhang mit einem solchen Kauf, Tausch oder Verkauf oder einer solchen Anlage verwendet werden. Diese Präsentation hat naturgemäß selektiven Charakter und erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die erforderlich sein können, um die Gesellschaft und/oder ihre Wertpapiere zu bewerten. Niemand darf oder sollte sich für irgendeinen Zweck auf die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen oder auf ihre Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit verlassen.

Diese Präsentation ist nicht für eine natürliche oder juristische Person oder zur Weitergabe oder Verwendung durch eine natürliche oder juristische Person bestimmt, die die Staatsbürgerschaft eines Ortes, Staates, Landes oder sonstigen Hoheitsgebiets besitzt oder in einem Ort, Staat, Land oder sonstigen Hoheitsgebiet ansässig ist oder sich dort aufhält, in dem eine solche Weitergabe, Veröffentlichung, Verfügbarkeit oder Verwendung gegen Rechtsvorschriften verstoßen würde oder eine Registrierung oder Zulassung in diesem Hoheitsgebiet erfordern würde.

Weder diese Präsentation noch die darin enthaltenen Informationen dürfen unmittelbar oder mittelbar in die Vereinigten Staaten, ihre Territorien oder Besitzungen gebracht oder in die Vereinigten Staaten, ihre Territorien oder Besitzungen (oder innerhalb von diesen) übermittelt oder verteilt werden. Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten dar. Die Wertpapiere der Gesellschaft sind und werden nicht nach dem Securities Act der Vereinigten Staaten von 1933 in der geltenden Fassung (der „Securities Act“) oder bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaats oder sonstigen Hoheitsgebiets der Vereinigten Staaten registriert. Daher dürfen die Wertpapiere der Gesellschaft weder unmittelbar noch mittelbar in die Vereinigten Staaten (oder innerhalb der Vereinigten Staaten) angeboten, verkauft, weiterverkauft, übertragen, geliefert oder vertrieben werden, außer aufgrund einer Befreiung von den Registrierungsspflichten des Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die diesen Registrierungsspflichten nicht unterliegt, und im Einklang mit allen anwendbaren wertpapierrechtlichen Vorschriften eines Bundesstaates oder sonstigen Hoheitsgebiets der Vereinigten Staaten, sofern keine Registrierung gemäß dem Securities Act erfolgt.

Tabellen und Diagramme in dieser Präsentation können gerundete Werte enthalten.

Bundesweite Plattform mit ca. 338T Wohnungen und rund 24 Mrd. € Immobilienvermögen



● Vonovia-Standort
📍 Schwarmstädte

- 338T Wohnungen
- Leerstand $\sim 2,5\%$ ¹ - praktisch vollvermietet
- 13,5 Jahre durchschnittliche Laufzeit eines Mietverhältnisses*
- > 1.500 Mio. € stabile Mieteinnahmen
- ~ 760 Mio. €¹ Operativer Gewinn vor Verkauf (FFO 1)
- Dividendenpolitik ca. 70% vom FFO 1



München



Karlsruhe



Dortmund

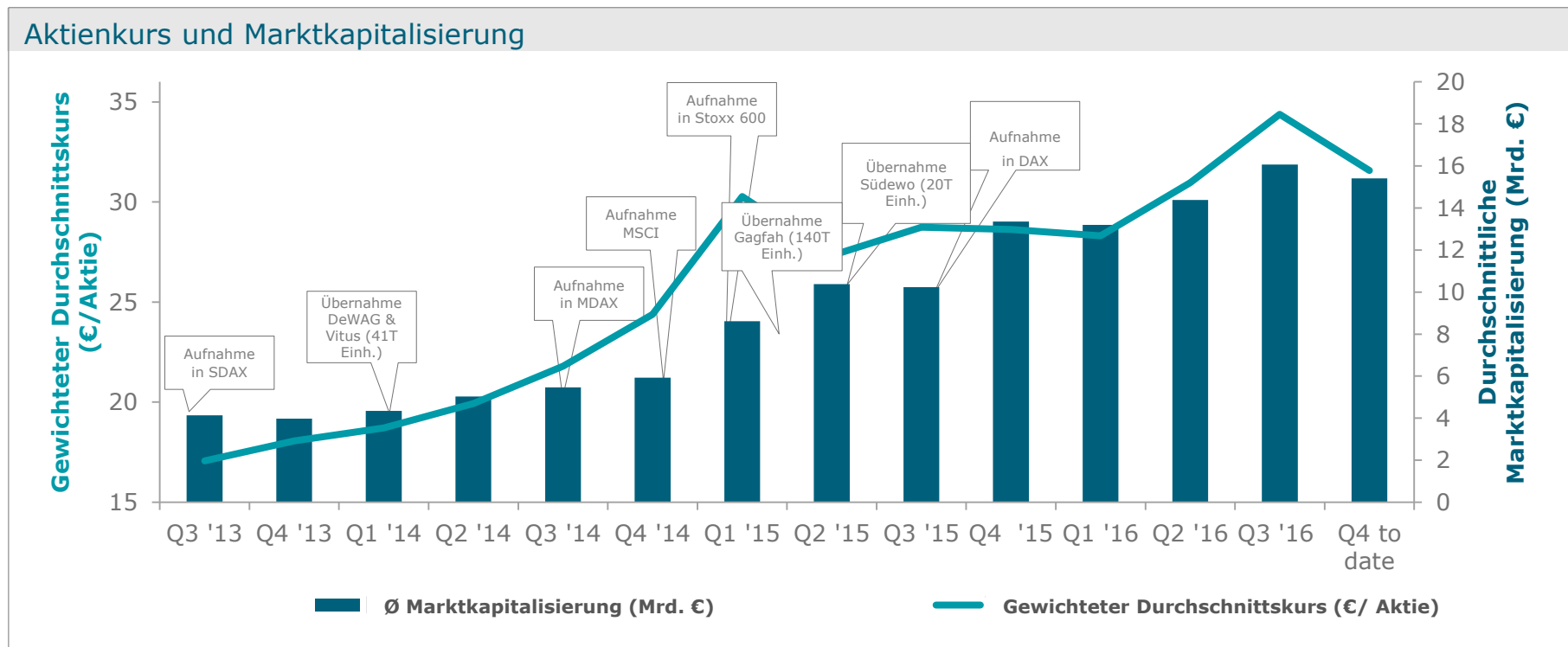
*Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.

¹ Prognose für 2016

Geschichte der Vonovia

- Das Portfolio von Vonovia hat seinen Ursprung vornehmlich im öffentlichen Wohnungsbau, der durch die öffentliche Hand, große Unternehmen und ähnliche Eigentümer zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt wurde.
- Zu Beginn der 2000er investierten insbesondere PE-Gesellschaften stark in deutsche Wohnungsunternehmen, wozu vor allem auch die heutige Vonovia (seinerzeit Deutsche Annington und Gagfah) gehörte.
- IPO im Jahr 2013 / Ausstieg von Private Equity in 2014.

Aktienkurs und Marktkapitalisierung

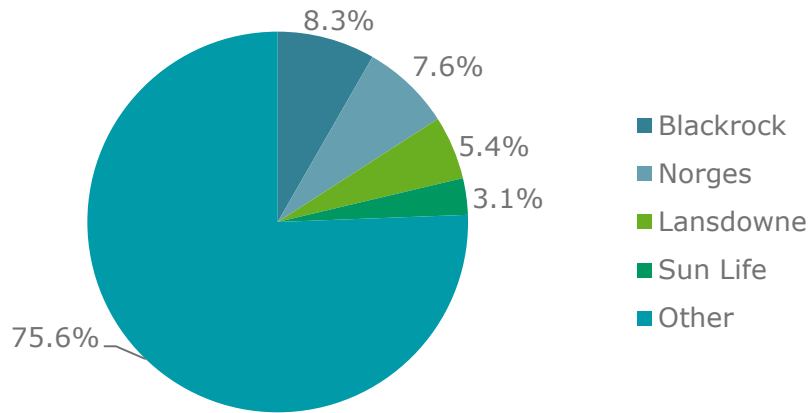


Quelle: Factset, Unternehmensdaten

Liquide Large-Cap-Aktie

VONOVIA

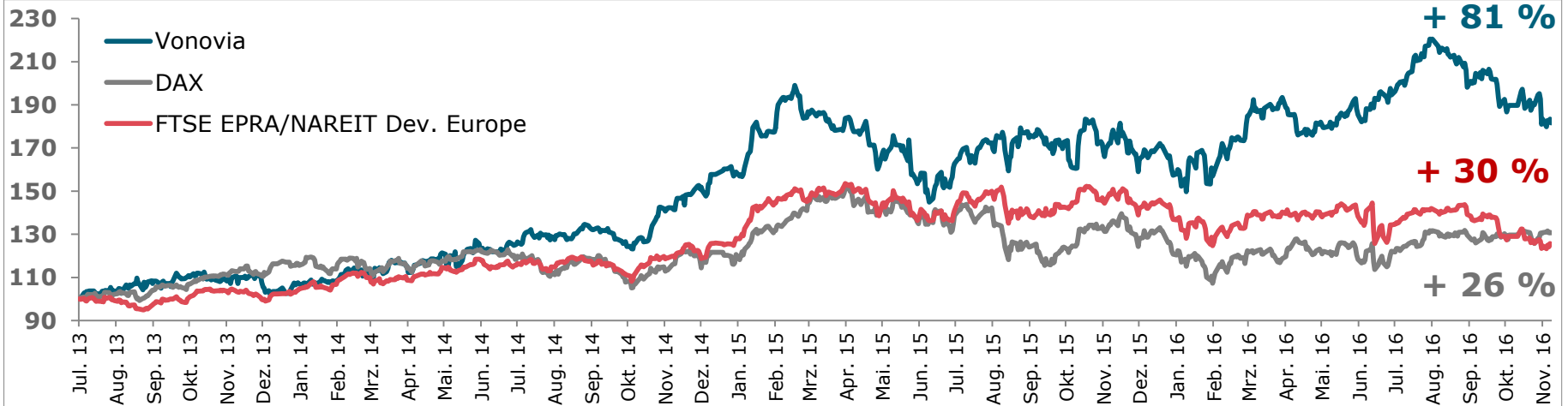
Aktionärsstruktur (zum 4. November 2016)



Atkieninformationen

Erster Handelstag	11. Juli 2013	
Anzahl der ausgegebenen Aktien	466 Millionen	
Streubesitz nach Definiton der Deutschen Börse	92,4%	
ISIN	DE000A1ML7J1	
Börsenkürzel	VNA	
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag	
Notierung	Frankfurter Wertpapierbörse	
Marktsegment	Geregelter Markt, Prime Standard	
Wichtige Indizes und Gewichtung (zum 30. Sept. 2016)	DAX	1,8 %
	EUROSTOXX 600	0,2 %
	MSCI Deutschland	1,6 %
	GPR 250	1,2 %
	FTSE EPRA/NAREIT Europe	7,7 %

VNA Aktienkursentwicklung seit Börsengang vs. DAX und EPRA Europa Index



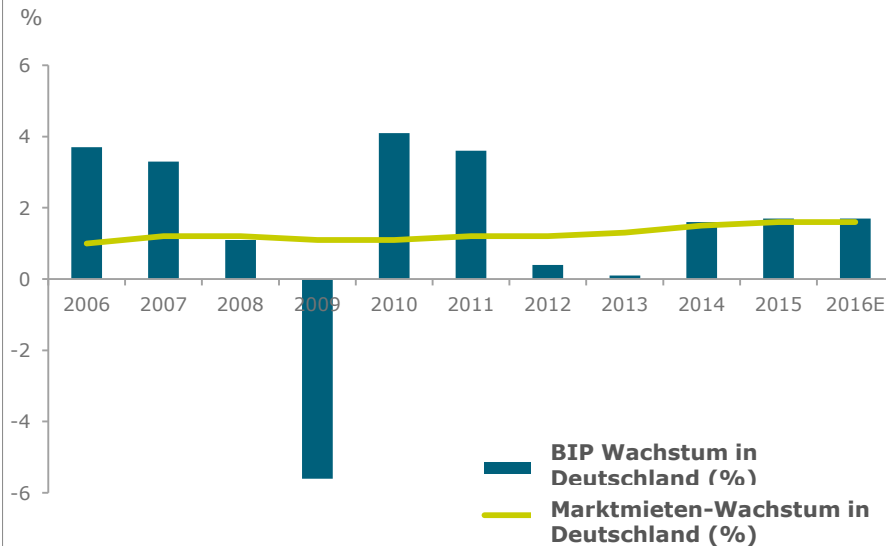
Quelle: Factset

Deutscher Wohnungsmarkt – sicherer Hafen und geringes Risiko VONOVIA

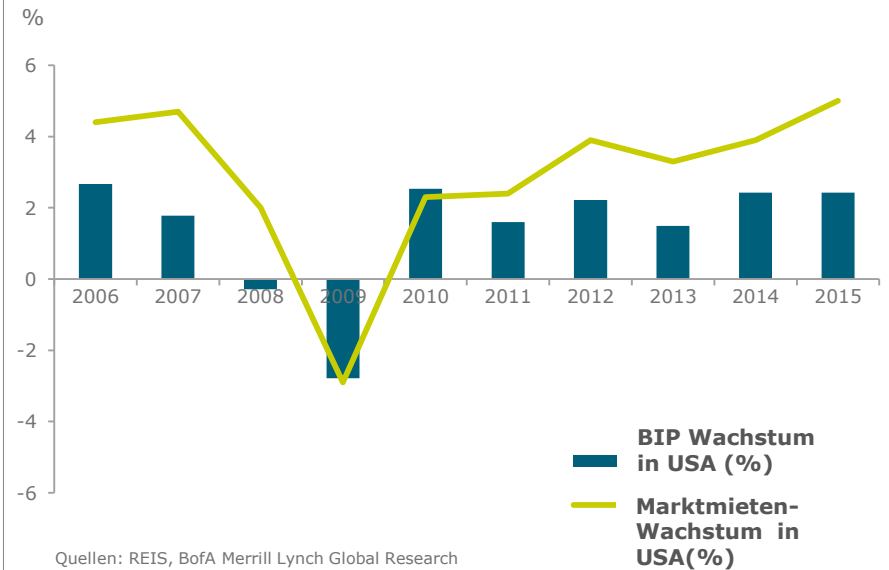
Deutscher Wohnungsmarkt: wichtige Säule der deutschen Wirtschaft

- Mit einem BIP von mehr als 430 Mrd. Euro ist die deutsche Immobilienbranche für nahezu 20 % des deutschen BIP verantwortlich.
- Mit seiner stabilen Wirtschaft bietet Deutschland für ausländische Investitionen einen vergleichsweise sicheren Hafen.
- Deutschland ist der Wirtschafts- und Wachstumsmotor Europas.
- Der deutsche Wohnungsmietmarkt ist aufgrund seiner regulativen Struktur weitgehend immun gegen makroökonomische Schwankungen und bietet eine hohe Visibilität des Cashflows.
- Der Wohnungsmarkt bietet vor allem in einem niedrigen Zinsumfeld attraktive Renditen.

Deutschland: Regulierter Markt gewährleistet nachhaltiges Mietwachstum

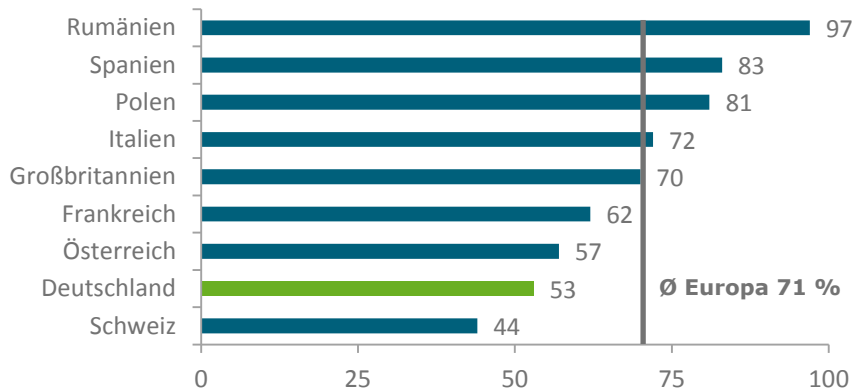


USA: Mietwachstum ist höchst volatil

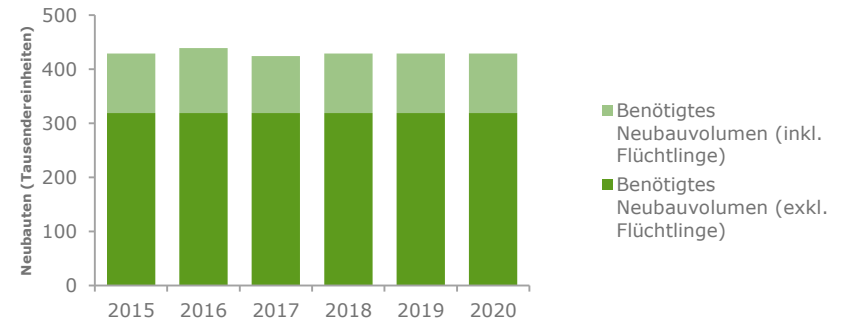


Geringe Wohneigentumsquote – Deutsche bevorzugen Mietwohnungen

Eigentumsquote 2015 in %

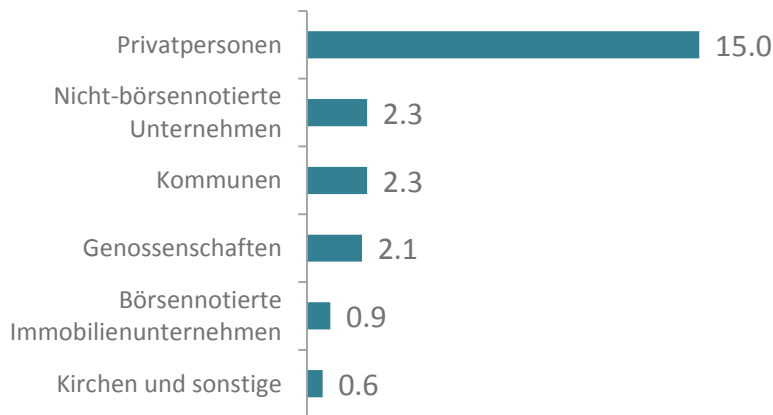


Neuangebot bleibt deutlich hinter der Nachfrage zurück

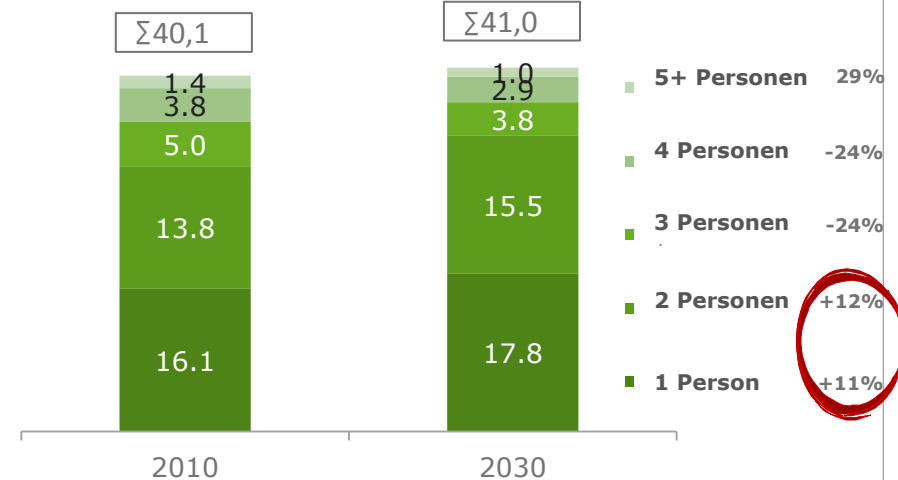


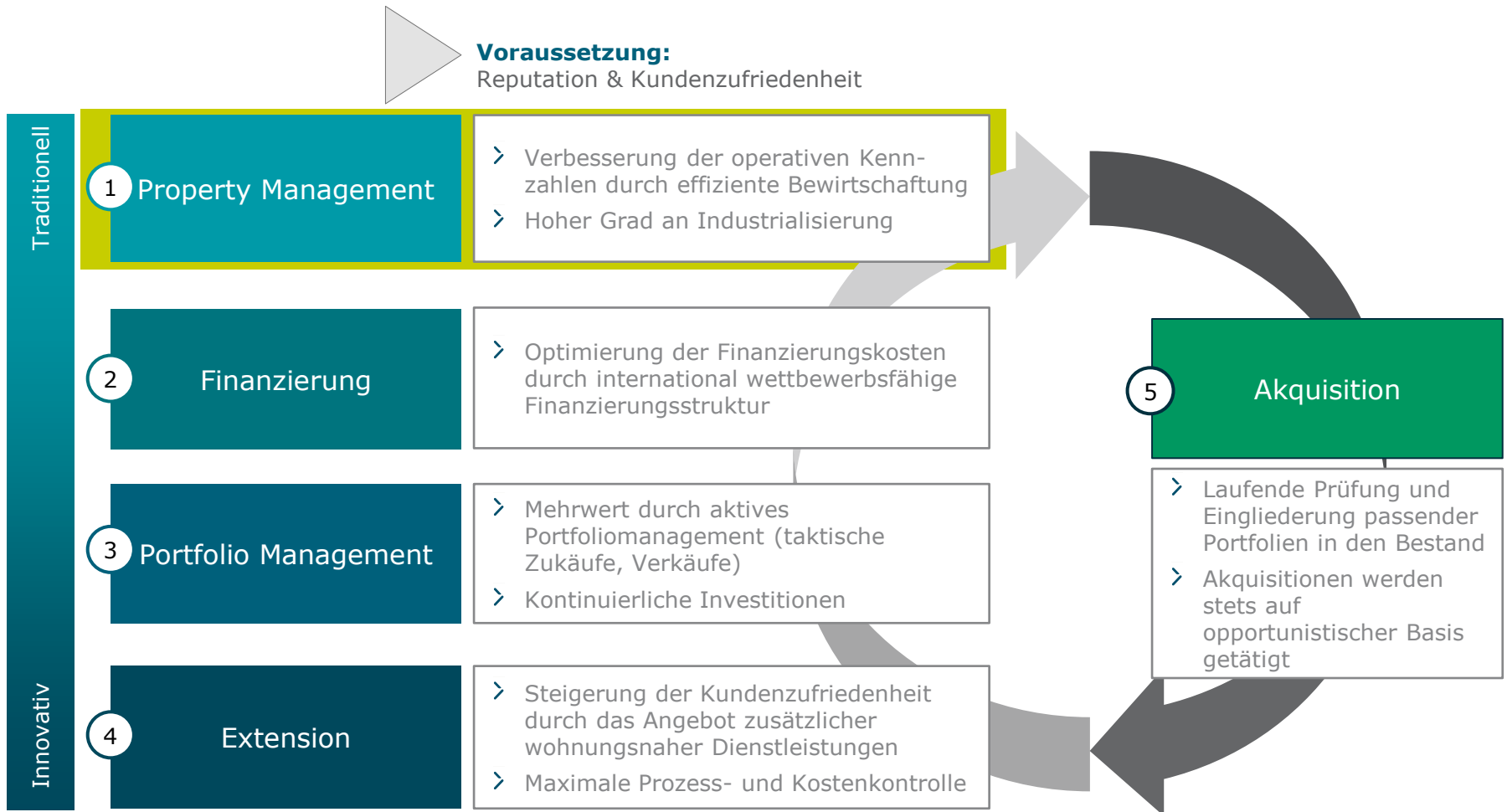
Aktuelles Neubauvolumen beträgt ca. 250T, von denen weniger als 100T zum bezahlbaren Mietwohnungsbau gehören

Fragmentierte Eigentümerstruktur von ~ 23 Mio. Mieteinheiten



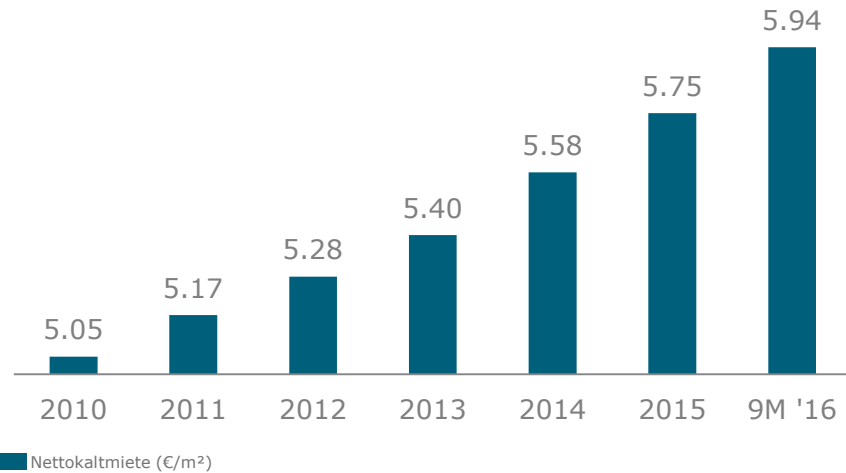
Wachsende Zahl kleinerer Haushalte (Mio.)



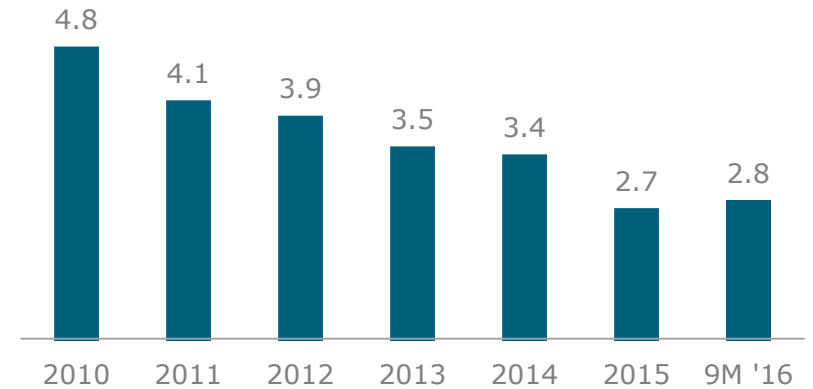


Property-Management-Strategie

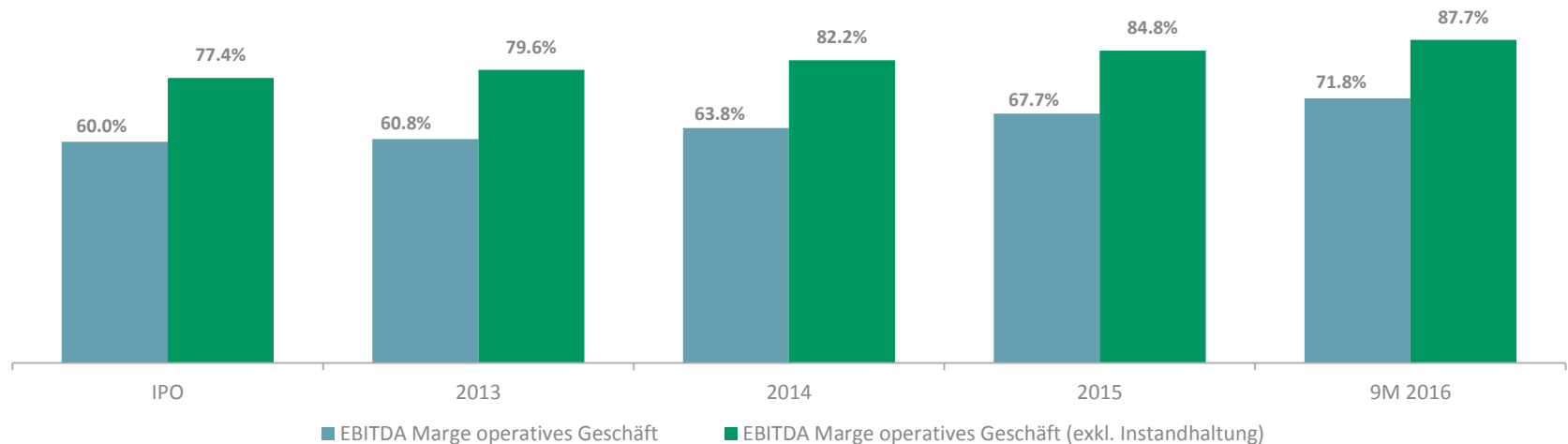
Nettokaltmiete (€/m²)



Leerstandsquote (%)



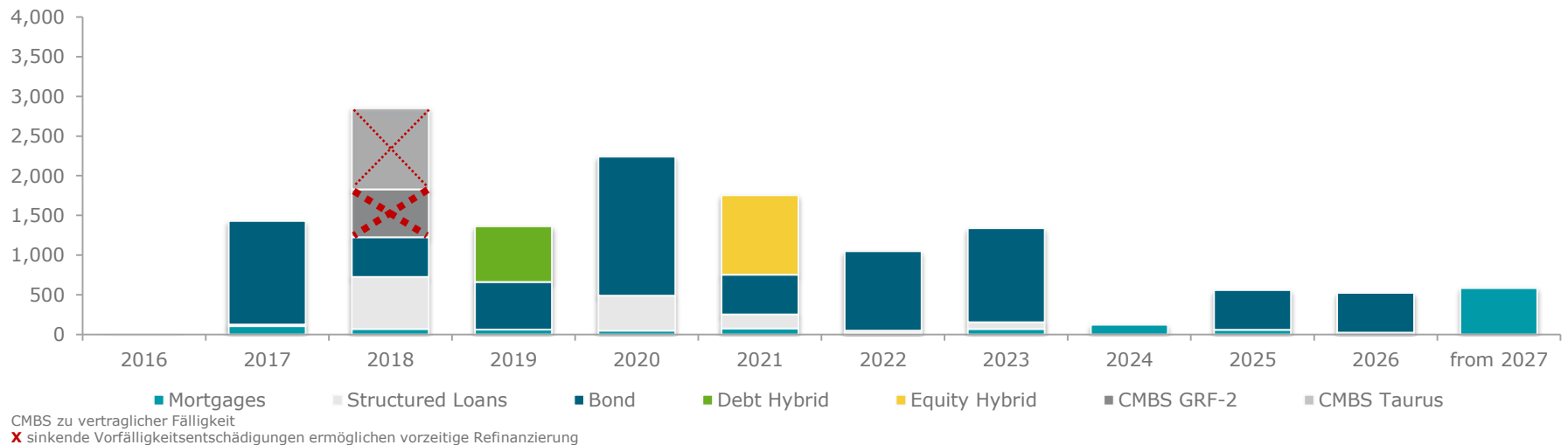
Bereinigte EBITDA Marge*



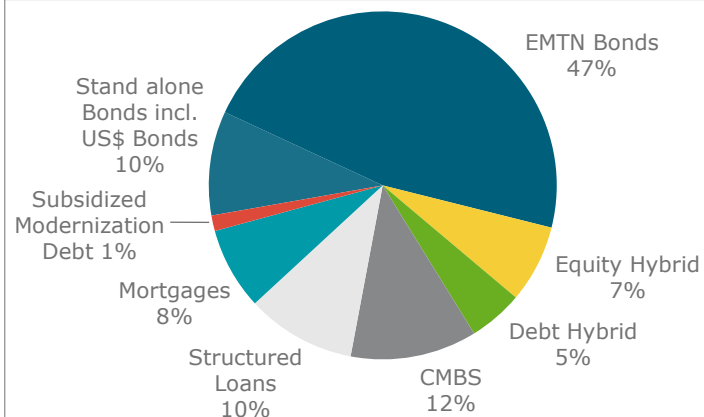
*Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.



Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten (Mio. €)



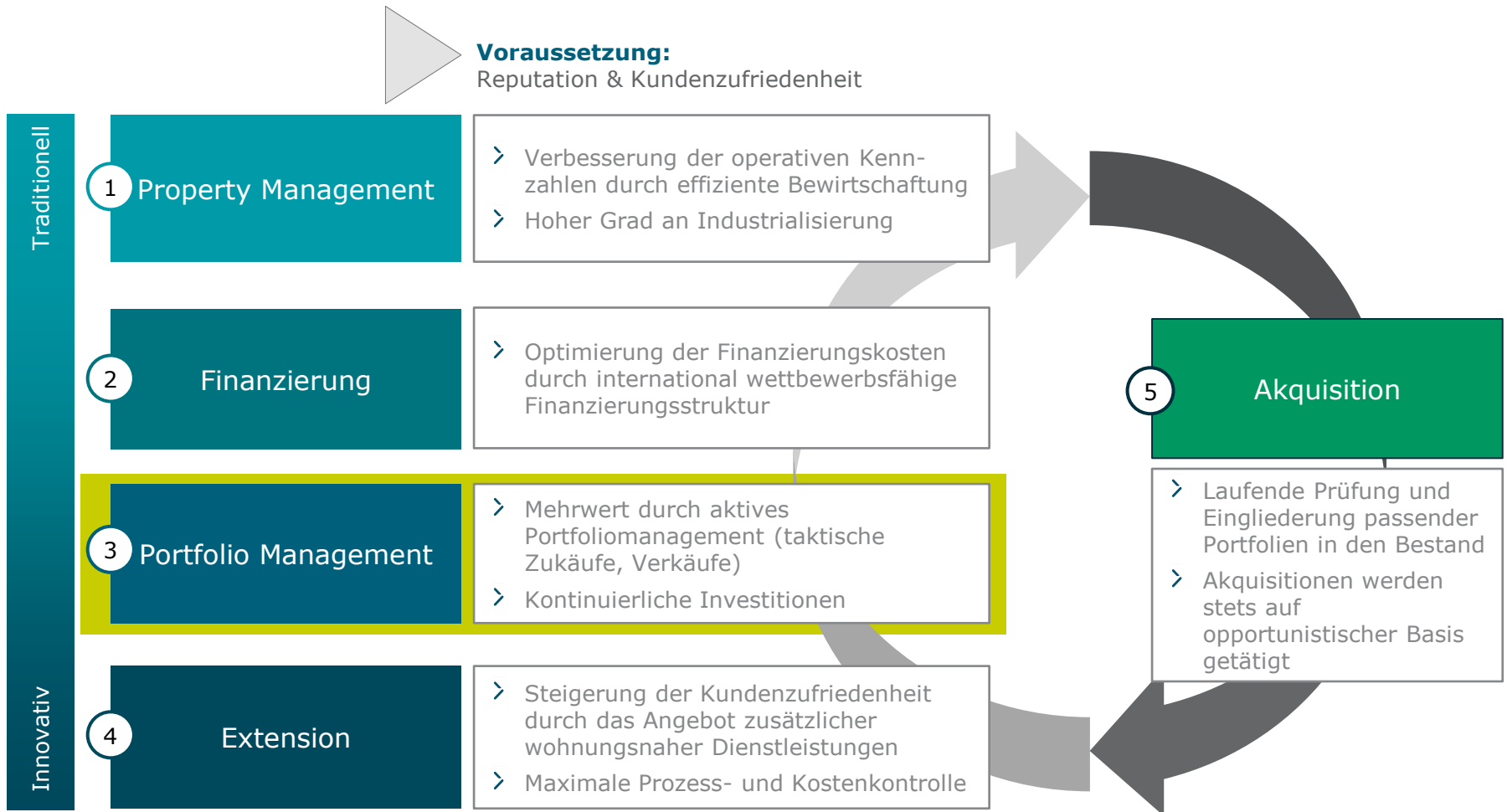
Finanzierungsmix



KPI

Verschuldungsgrad (LTV)	~ 42 % pro forma Ende 2016*	
Unbelastete Immobilien*	56%	
Festzins / gesicherter Zins	99%	Laufende Optimierung
Globaler Zinsdeckungsgrad*	3,6x	
Finanzierungskosten	2,3%	
Durchschn. gewichtete Laufzeit	~ 7 Jahre	

*Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.



Proaktive Portfoliomanagement-Strategie

Modernisierung*

Investitionen > 1 Mrd. € in wertsteigernde Modernisierung zwischen 2013 und 2016.

Verkäufe*

Verkauf von rd. 42T Non-core/Nicht-strategischer Wohnungen mit unterdurchschn. Qualität, Lage und/oder Potenzial zwischen 2013 und 2016.

Akquisition*

Erwerb von mehr als 200T Wohnungen (2013–2016 ytd) in attraktiven Regionen und komplementär zum bestehenden Portfolio.



Proaktives Portfoliomanagement führt zu materiellen Verbesserungen der Immobilien- und Standortqualität.

Gut positioniert, um von der Dynamik des deutschen Wohnungsmarktes zu profitieren.

30. September 2016	Wohneinheiten	Ist-Miete (€/m ²)	Leerstand	Verkehrswert (Mrd €)	Verkehrswert (%) zum IPO in 2013	Verkehrswert (%)
Aktives Management	125,566	5.98	2.3%	8.8	38%	37%
Gebäudemodernisierung	102,781	5.90	2.5%	7.1	22%	30%
Wohnungsmodernisierung	73,440	6.22	2.2%	5.7	13%	24%
Zwischensumme "Strategic"	301,787	6.01	2.3%	21.6	73%	91%
Privatisierung	17,582	5.91	4.8%	1.4	14%	6%
Non-Strategic	12,159	4.81	7.4%	0.5	8%	2%
Non-core	6,192	4.65	9.4%	0.2	5%	1%
Gesamt	337,720	5.94	2.8%	23.7	100%	100%

* Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.

Fokussierung und Portfolio-Bereinigung

03/2015 (inkl. Südevo)

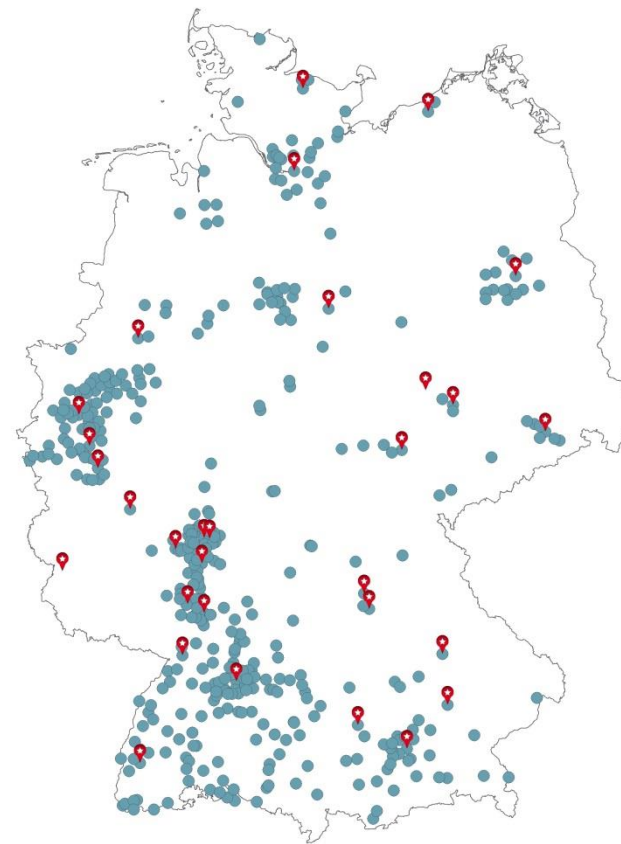
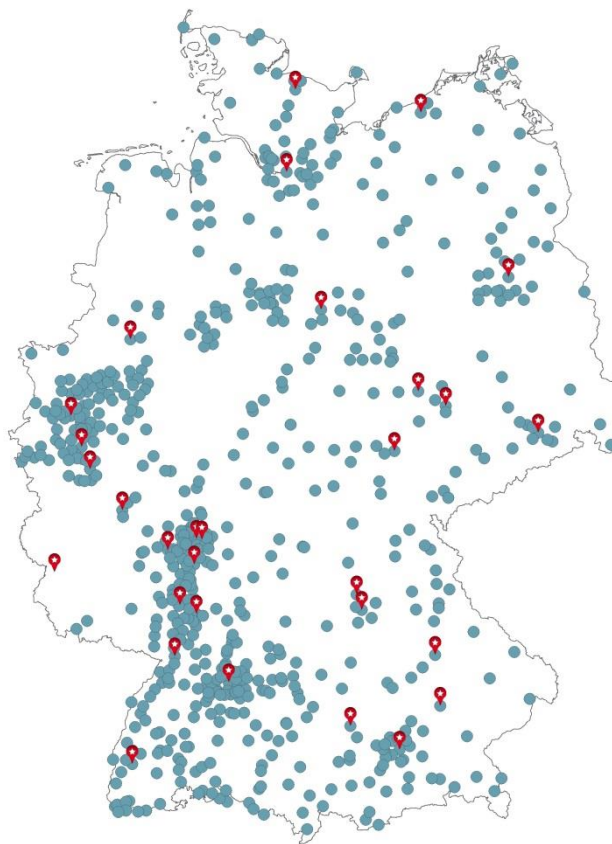
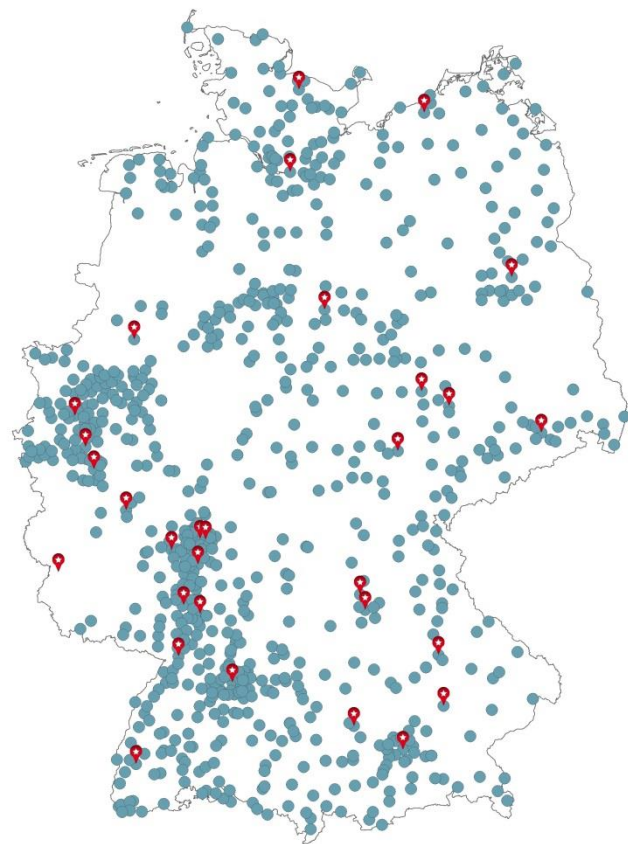
818 Standorte

Prognose 12/2016

665 Standorte

Strategisches Portfolio

~400 Standorte



● Vonovia Standorte

📍 Schwarmstädte



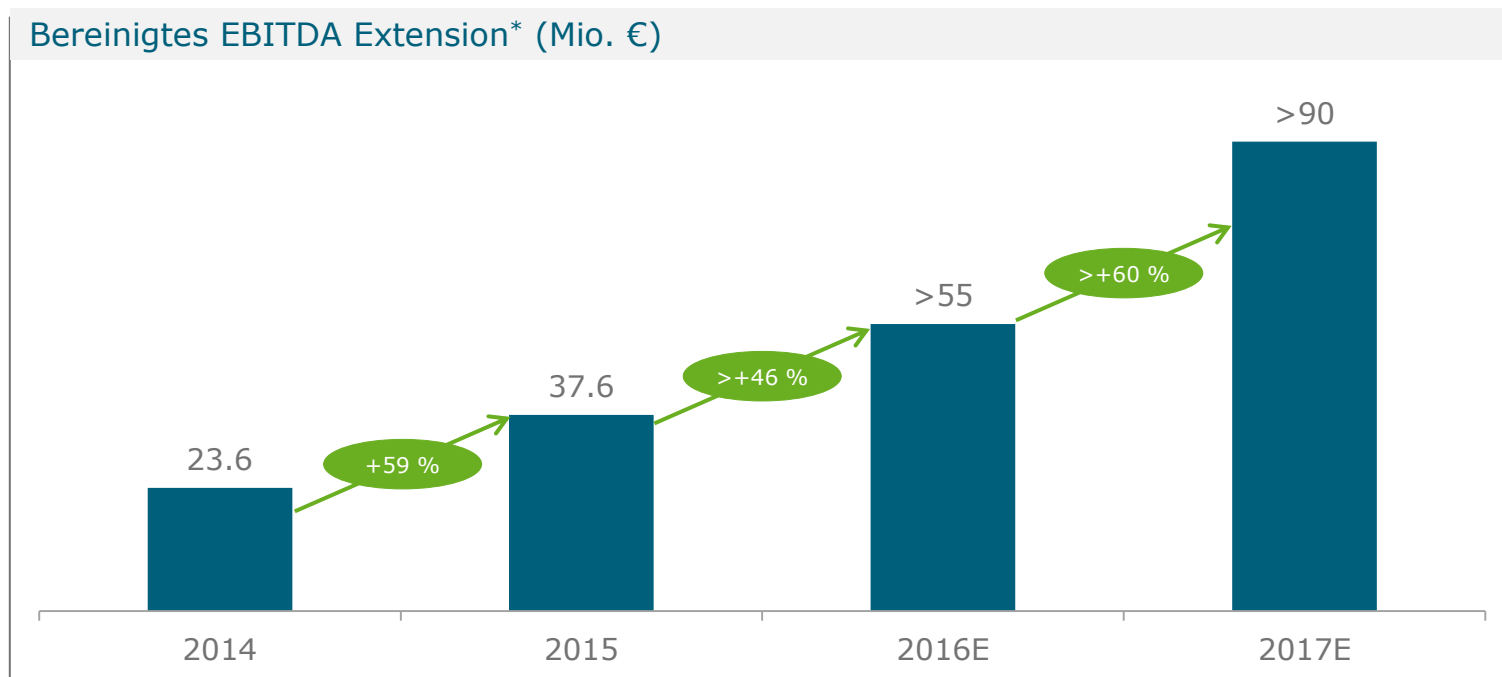
Extension-Strategie – Innovation als Wachstumstreiber **VONOVIA**

Innovative Projekte, die unmittelbar mit dem Kunden/Mietvertrag verknüpft sind.

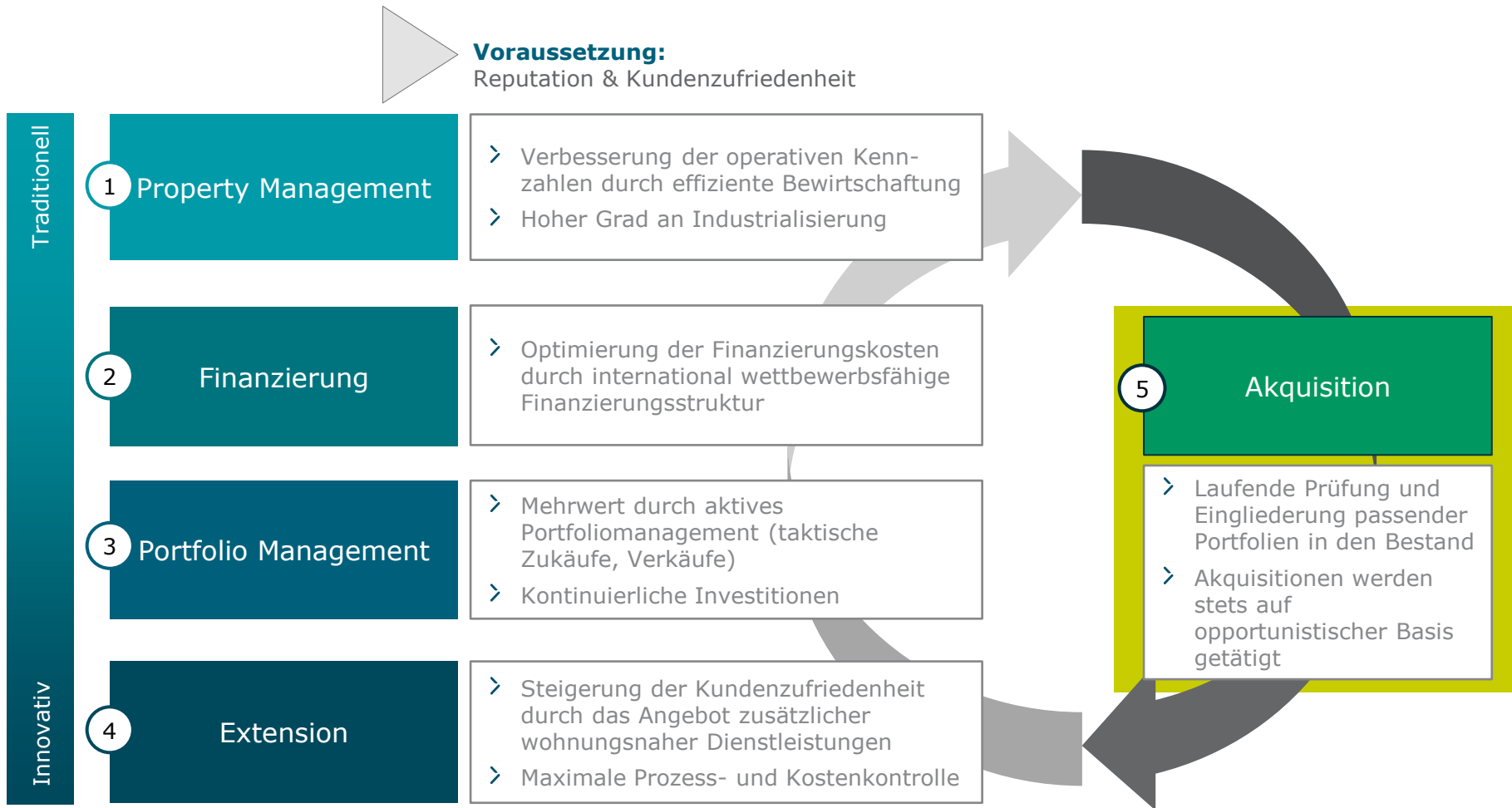


Extension-Strategie – Steigerung des organischen Wachstums

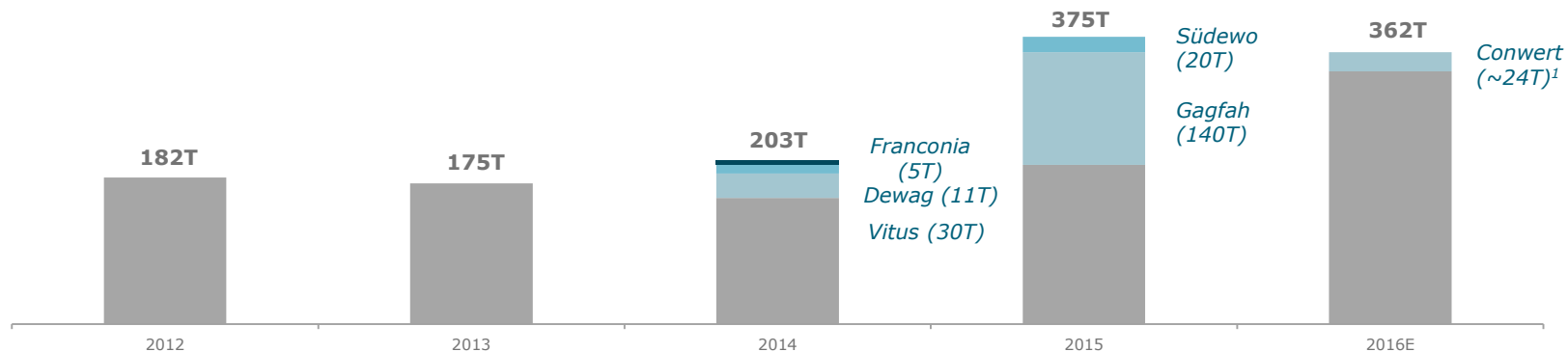
- › Extension-Geschäft mit wachsender Bedeutung und **attraktiven Wachstumsraten**.
- › Vonovia beschäftigt derzeit über ihre Tochtergesellschaften **3.600 Handwerker und Gärtner**.
- › Tochtergesellschaft für **Dritt- und Eigentumswohnungsverwaltung*** mit nun 22 lokalen Niederlassungen in Deutschland verwalten insgesamt 77T Einheiten.
- › **Multimedien dienstverträge*** zum Jahresende 2016 auf 270T Einheiten ausgedehnt (+145 % seit Jahresende 2015).



*Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.



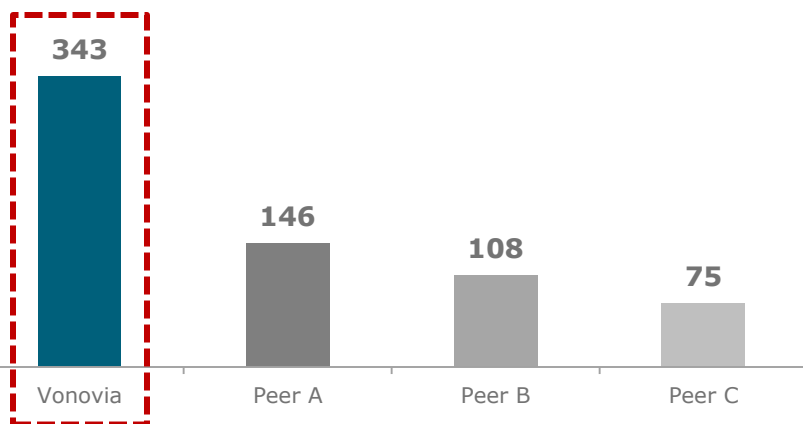
Erfolgsbilanz (Gesamtanzahl der Einheiten)



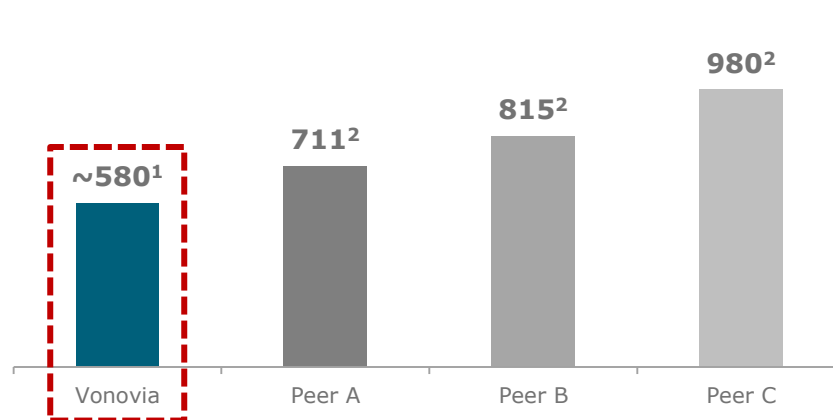
¹ Vorbehaltlich der Annahme durch conwert-Aktionäre; Closing der Transaktion für Januar 2017 geplant

Vonovia: Wettbewerbsvorteil durch Skaleneffekte

Anzahl Wohnungen ('000)



Cost per Unit (€)*

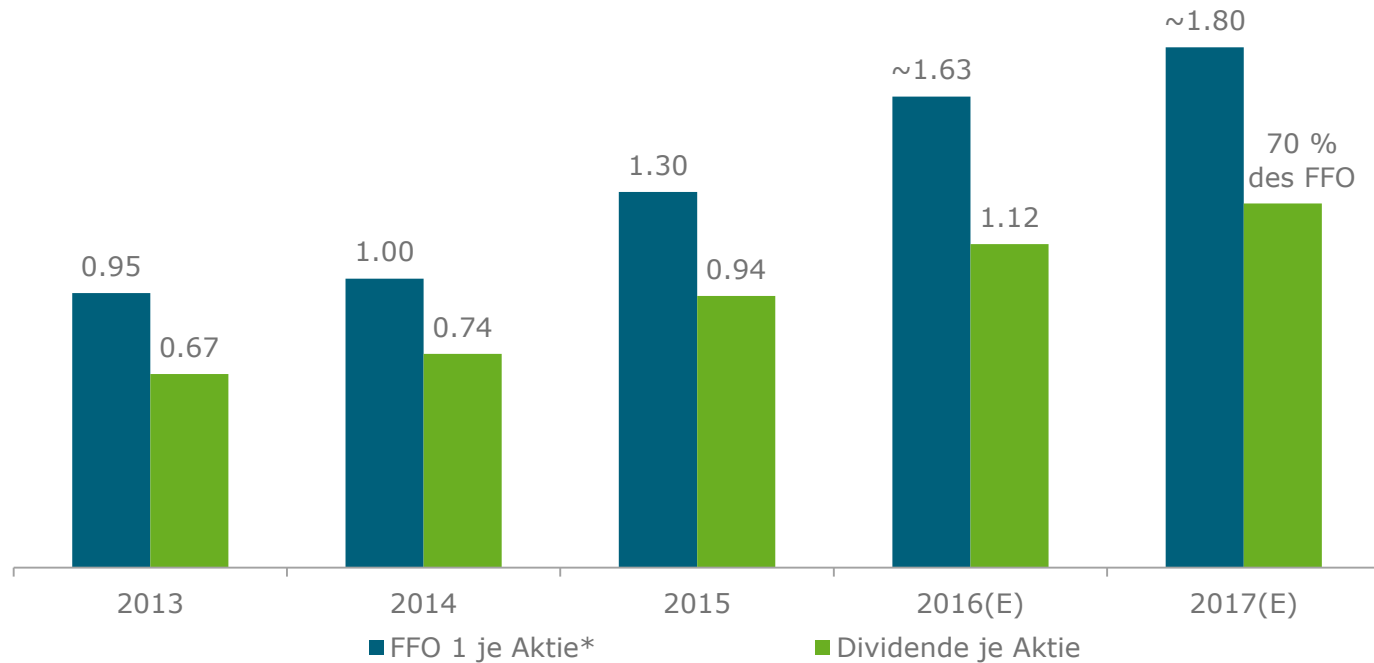


*Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.

¹ Schätzung für 2016

² Auf Basis der für das Geschäftsjahr 2015 veröffentlichten Ergebnisse

Nachhaltiger und wachsender Cash Flow mit attraktiver Ausschüttungsquote



*Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.

Ausblick 2016 und 2017

(Effekte aus potenzieller Conwert-Übernahme noch nicht berücksichtigt)

	2015 Ist	2016 Prognose	2017 Prognose	
Wachstum Ist-Miete (L-f-I; Stichtag)	2,9%	3,0-3,2%	3,5%-3,7%	Weiterhin beschleunigtes Mietwachstum erwartet
Leerstand (Stichtag)	2,7%	~2,5%	<2,5%	
Mieteinnahmen (Mio. €)	1.415	1.530-1.550	1.530-1.550	
FFO1/ Aktie* (ausgegebene Aktien; Stichtag)	1,30€	~1,63€	1,78€-1,82€	Zweistelliges organisches Wachstum
FFO1 (Mio. €)	608	~760	830-850	Berücksichtigt: Bewertungseinflüsse durch verbesserte Performance und Investitionen (~4% NAV Wachstum); Nicht berücksichtigt: Erwartungen bzgl. Mietsteigerung ("yield compression"). Je 1% Wertsteigerung durch "yield compression" steigert NAV/Aktie um ~0,60 €.
EPRA NAV/ Aktie* (Stichtag)	30,02€	~36€	37€-38€*	
Modernisierung (Mio. €)	356	470-500	700-730	1 Mrd. € Investitionsprogramm für Modernisierung und Neubau in 2017 geplant. Davon ergebniswirksamer Abschluss i.H.v. ca. 700-730 Mio. € im GJ 2017 erwartet; restliche 270-300 Mio € voraussichtlich in 2018.
Dividende/ Aktie	0,94€	1,12€	70% des FFO 1	

*Für weitere Informationen siehe Glossar / Quellen am Ende dieser Präsentation.

- Einzige Immobiliengesellschaft im deutschen Blue Chip Index **DAX**; mehr als 14 Mrd. € Marktkapitalisierung.
- Liquide Aktie mit **92 % Streubesitz** und ca. 40 Mio. € Tagesumsatz auf Xetra.
- Nachhaltiger und steigender Free Cashflow aus dem operativen Geschäft („FFO“) und **wachsende Dividenden**.
- Industrialisierungsverfahren hebt **Skaleneffekte** in einer äußerst homogenen Assetklasse.
- **Starkes internes Wachstumsprofil** durch nachhaltige Entwicklung der Marktmieten; **zusätzliches Mietwachstum** aus Portfolioinvestitionen und dynamischem Extension-Geschäft.
- **Marktführerschaft** mit bundesweiter Plattform bietet zusätzliche Wachstumschancen.
- **Stabiles Geschäftsmodell** mit vergleichsweise hoher **Planungssicherheit** für Umsatz und Ergebnis.

- Ankündigung eines freiwilligen Übernahmeangebots an die Aktionäre der conwert Immobilien SE am 5. September
- Genehmigung des Bundeskartellamts am 6. Oktober
- Freigabe der Bundeswettbewerbsbehörde am 28. Oktober
- Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 17. November
- Annahmefrist vom 18. November bis 19. Dezember (17:00 Wiener Zeit)
- Business Combination Agreement zwischen Vonovia und conwert unterzeichnet. conwert unterstützt das Übernahmeangebot und steht ihm vorbehaltlich der rechtlich vorgeschriebenen Prüfungs- und Beurteilungsschritte positiv gegenüber. Abschließende Empfehlung für den 1. Dezember geplant
- Erforderliche Annahmquote von mind. 50% plus 1 Aktie
- Andienungszusagen von Adler Real Estate (25,7%¹) und von conwert hinsichtlich der selbst gehaltenen Aktien (1,5%¹)
- Bekanntgabe des Ergebnisses am oder um den 22. Dezember geplant
- Auszahlung der Barzahlung bzw. Lieferung der neuen Vonovia-Aktien für Januar geplant
- Bei Erreichen der erforderlichen 50% + 1 Aktie würde eine weitere Annahmefrist beginnen und bis ca. 22. März andauern
- conwert-Aktionäre, die das Angebot annehmen möchten, haben die Wahl zwischen
 - einer Barzahlung von 16,16€ je conwert-Aktie
 - dem Tausch einer conwert-Aktie gegen 0,496645 neue Vonovia-Aktien; die neuen Vonovia-Aktien werden für 2016 in voller Höhe dividendenberechtigt sein²

¹ Basierend auf einer Gesamtsumme, inklusive eigener Aktien, von 101.906.213 conwert-Aktien.

² Soweit die Ausgabe der neuen Vonovia-Aktien mit rückwirkender Gewinnberechtigung rechtlich möglich ist.

Kontaktieren Sie uns sehr gerne:

Investor Relations
Vonovia SE
Philippstr. 3
44803 Bochum
Germany

investorrelations@vonovia.de
www.vonovia.de



Vonovia IR
Tablet App

Erhältlich für
iOS und Android

Item	Comment / Description / Source
Akquisition	200k units include the acquisition of Vitus (30k), Dewag (11k), Franconia (5k), Südewo (20k), and Gagfah (140k)
Bereinigtes EBITDA Extension	(Income not related to EBITDA Rental or EBITDA Sales) - (Operating expenses not related to EBITDA Rental or EBITDA Sales); 2016E and 2017E estimates are based on the Internal Management Report
Bereinigtes EBITDA Marge "operatives Geschäft"	Adj. EBITDA Operations / Total rental income
Durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses	Source: Internal Management Report
Kosten pro Einheit	(Operating expenses of the Rental segment + Adj. EBITDA Extension/Other) / average number of own apartments in the reporting period
Dritt-und Eigentumsverwaltung mit 77T Einheiten	Includes 3rd-party owned and Vonovia owned condos plus 3rd-party managed units that were acquired in the context of buying 3rd-party management companies IVV, Haase and MVG; Source: Internal Management Report
EPRA NAV / Aktie	Net Asset Value as defined by the European Public Real Estate Association (EPRA) amount divided by the number of shares at the end of the reporting period
FFO1 je Aktie	Unless indicated otherwise, FFO per share is calculated on the basis of the number of shares as of the end of the reporting period (466m shares for both Sep. 30, 2016 and Sep. 30, 2015)
Globaler Zinsdeckungsgrad	Adj. EBITDA (total) / FFO interest expense (each calculated for the last twelve months)
Modernisierung	Reported investment amounts for 2013 (€65m), 2014 (€172m) and 2015 (€356m) + estimated volume for 2016 of €470m-€500m
Multimedien dienstverträge	Source: Internal Management Report
Pro forma LTV	Source: Internal Management Report; pro forma for including the impact from the current yield compression estimation
Unbeliehene Immobilien	Total unencumbered assets / total unsecured non derivative financial liabilities
Verkäufe	42k units sold includes reported sales of 4.1k in 2013, 1.8k in 2014, 12.2k in 2015 and the estimate of around 24k for 2016