

Anlage zur Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung der Vonovia SE am Dienstag, den 16. Mai 2017, um 10:00 Uhr (MESZ)

Vonovia SE, Düsseldorf

ISIN DE000A1ML7J1

WKN A1ML7J

Bericht des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015

(Kapitalerhöhung jeweils unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Dezember 2016 / Januar 2017 und im März 2017 im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE)

Die Vonovia SE („Vonovia“ oder die „Gesellschaft“) hat den Aktionären der conwert Immobilien Invest SE mit Sitz in Wien und eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 212163f („conwert“) am 17. November 2016 im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot nach österreichischem Übernahmerecht angeboten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien (mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 5,00 je Aktie) („conwert-Aktie“) zu den Bedingungen der am gleichen Tag veröffentlichten Angebotsunterlage („Angebotsunterlage“) zu erwerben. Nach Maßgabe der Angebotsunterlage wurde den Aktionären der conwert der Tausch von einer (1) conwert-Aktie gegen 0,496645 Aktien der Gesellschaft angeboten („Umtauschangebot“). Alternativ wurde den conwert-Aktionären ein in Österreich verpflichtendes Barangebot unterbreitet, das auf EUR 16,16 je conwert-Aktie lautete.

Zum Zweck der Durchführung des Umtauschangebots hat der Vorstand am 19. Oktober 2016 („Grundsatzbeschluss“), sowie – nach Vorliegen der Ergebnisse des Übernahmeangebots während der ursprünglichen Annahmefrist – am 31. Dezember 2016 („Konkretisierungsbeschluss 1“) und – nach Vorliegen der Ergebnisse des Übernahmeangebots nach Ablauf der Nachfrist – am 27. März 2017 („Konkretisierungsbeschluss 2“) beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals gemäß § 5a.1 der Satzung der Gesellschaft (das „Genehmigte Kapital 2015“) wie folgt zu erhöhen:

Im Dezember 2016 / Januar 2017:

- Im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung um EUR 339.135,00 auf EUR 466.339.759,00 durch Ausgabe von 339.135 neuen auf den Namen lautende nennwertlosen Stückaktien aus dem Genehmigten Kapital 2015 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 pro Stückaktie und einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016 („Neuen Aktien 1“).

Im März 2017:

- Im Rahmen einer weiteren Sachkapitalerhöhung um EUR 2.457.177,00 auf EUR 468.796.936,00 durch Ausgabe von 2.457.177 neuen auf den Namen lautende nennwertlosen Stückaktien aus dem Genehmigten Kapital 2015 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 pro Stückaktie und einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016 („Neuen Aktien 2“, gemeinsam mit den Neuen Aktien 1 die „Neuen Aktien“).

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat dem Grundsatzbeschluss am 26. Oktober 2016, dem Konkretisierungsbeschluss 1 am 3. Januar 2017 und der Finanzausschuss des Aufsichtsrat dem Konkretisierungsbeschluss 2 am 28. März 2017 zugestimmt.

Die Durchführung der genannten Kapitalerhöhungen wurde am 10. Januar 2017 sowie am 31. März 2017 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und das Grundkapital der Gesellschaft dadurch insgesamt von EUR 466.000.624,00 um einen Betrag von insgesamt EUR 2.796.312,00 auf das aktuelle Grundkapital von EUR 468.796.936,00 erhöht.

Die Neuen Aktien wurden wie folgt gezeichnet:

- Die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311, Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 32000 („Commerzbank“) hat in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänderin für die das Übernahmeangebot annehmenden conwert-Aktionäre im Januar 2017 169.568 Neue Aktien 1 und im März 2017 1.228.589 Neue Aktien 2 zum Ausgabebetrag von insgesamt EUR 1.398.157,00 (1,00 EUR je Stückaktie) gegen Sacheinlage gezeichnet.
- Die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, Bremen, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 4425 HB („Neelmeyer“) hat in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänderin für die das Übernahmeangebot annehmenden conwert-Aktionäre im Januar 2017 169.567 Neue Aktien 1 und im März 2017 1.228.588 Neue Aktien 2 zum Ausgabebetrag von insgesamt EUR 1.398.155,00 (1,00 EUR je Stückaktie) gegen Sacheinlage gezeichnet.

Die Sacheinlagen auf die Neuen Aktien 1 und 2 wurden erbracht durch:

- Einbringung von 2.815.205 conwert-Aktien, die auf die Commerzbank als Umtauschtreuhänderin für die Aktionäre der conwert übertragen wurden; und

- Einbringung von 2.815.201 conwert-Aktien, die auf Neelmeyer als Umtauschtreuhänderin für die Aktionäre der conwert übertragen wurden.

Die Commerzbank und Neelmeyer haben die einzubringenden conwert-Aktien gemäß den jeweiligen Einbringungsverträgen vom 3. Januar 2017 und 28. März 2017 als Sacheinlage an die Gesellschaft übereignet.

Vor den entscheidenden Beschlussfassungen über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015 haben sich der Vorstand, der Aufsichtsrat der Gesellschaft und der Finanzausschuss sorgfältig und intensiv mit der Angemessenheit des Gegenwerts für die Ausgabe der Neuen Aktien befasst.

Hierbei wurden insbesondere die historischen Börsenkurse der conwert-Aktie berücksichtigt, da es sich insoweit um eine anerkannte Grundlage für die Bestimmung einer angemessenen Gegenleistung für börsennotierte Aktien handelt. Die conwert-Aktie wird im Amtlichen Handel der Wiener Börse gehandelt und ist in den österreichischen Börsenindex ATX aufgenommen. Die conwert-Aktien wiesen einen funktionierenden Börsenhandel mit angemessener Liquidität auf. So wurden im Jahre 2016 vor dem 5. September 2016 rund 196.000 conwert-Aktien täglich an der Börse gehandelt. Diese Liquidität stützt die Aussagekraft der historischen Börsenkurse über die Angemessenheit des Preises.

- Auf der Basis des nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurses („VWAP“) der Aktien der Vonovia und der conwert während der letzten sechs Monate vor dem 5. September 2016, also dem Tag der Veröffentlichung gemäß Art. 17 Abs. 1 der Marktmissbrauchsverordnung sowie gemäß § 5 des österreichischen Übernahmegesetzes über die Absicht zur Abgabe des Übernahmeangebots, floss der Vonovia somit je auszugebender Neuer Aktie ein Gegenwert in Höhe von rund EUR 28,59 zu bei einem Sechs-Monats-VWAP der Vonovia-Aktie zum selben Stichtag von rund EUR 31,98. Aus Sicht eines Aktionärs der conwert bedeutete dies, dass das Umtauschverhältnis eine Prämie von 23,8 % gegenüber dem Sechs-Monats-VWAP der conwert-Aktie beinhaltete.
- Auf der Basis der Schlusskurse der Aktien der Vonovia und der conwert des letzten Handelstages vor Bekanntgabe der Übernahmeabsicht, also dem 2. September 2016, floss der Vonovia je Neuer Aktie ein Gegenwert in Höhe von rund EUR 32,51 zu bei einem Schlusskurs der Vonovia-Aktie zum selben Tag von rund EUR 35,40. Aus Sicht eines Aktionärs der conwert bedeutete dies, dass das Umtauschverhältnis eine Prämie von 8,9 % gegenüber dem Schlusskurs der conwert am 2. September 2016 beinhaltete.

Es ist anerkannt, dass eine angemessene Prämie auf den Aktienkurs zu Gunsten der neuen Aktionäre zulässig ist, um dem Übernahmeangebot zum Erfolg zu verhelfen. Darüber erwarten der Vorstand und der Aufsichtsrat, dass sich aus der Transaktion für die Gesellschaft erhebliche Vorteile ergeben werden, welche eine Prämie zugunsten der conwert-Aktionäre rechtfertigen:

- Der Vorstand will durch das Übernahmeangebot die komplementären Immobilienportfolios beider Unternehmen zusammenführen. Die Bewirtschaftung unter einem gemeinsamen Dach ermöglicht signifikante Wertsteigerungen für Mieter und Aktionäre gleichermaßen.
- Vonovia kann durch die Übernahme der conwert seine Präsenz in den dynamisch wachsenden Städten Leipzig, Berlin, Potsdam und Dresden weiter ausbauen und das rein bundesdeutsche Portfolio um die sehr attraktive deutschsprachige Metropole Wien ergänzen.
- Im Zuge der Integration plant Vonovia operative Synergien in Höhe von mindestens EUR 7 Mio. pro Jahr, die bis Ende 2018 vollständig realisiert werden sollen. Durch die teilweise Refinanzierung der conwert plant Vonovia Finanzsynergien in Höhe von EUR 5 Mio., die im Geschäftsjahr 2017 vollständig realisiert werden sollen.
- Durch die zuvor aufgeführten erwarteten wirtschaftlichen Folgen und Vorteile ergeben sich möglicherweise weitergehende, schwer zu quantifizierende Wertsteigerungspotentiale für Aktionäre der Gesellschaft sowie ehemalige conwert-Aktionäre.

Aus diesen Erwägungen ist die Transaktion nach Auffassung des Vorstands im Unternehmensinteresse der Gesellschaft und der Bezugsrechtsausschluss im Zusammenhang mit der Sachkapitalerhöhung gerechtfertigt. Der Bezugsrechtsausschluss war dabei notwendig, da die Übertragung der conwert-Aktien, für welche das Umtauschangebot angenommen wurde, den Erwerb der Neuen Aktien durch die jeweiligen bisherigen conwert-Aktionäre erforderte.

Bochum, im April 2017

Vonovia SE

Der Vorstand