

**Anlage B**  
**Einladung ordentliche Hauptversammlung**  
**9. Mai 2018**

Vonovia SE, Bochum  
ISIN DE000A1ML7J1  
WKN A1ML7J

Der Vorstand der Vonovia SE erstattet der Hauptversammlung den nachfolgenden Bericht:

**Bericht des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016**  
**(Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Juli 2017 im Rahmen der Verschmelzung der Gagfah S.A. auf die Vonovia SE)**

Am 7. März 2017 hat die Vonovia SE („**Vonovia**“ oder die „**Gesellschaft**“) bekannt gegeben, dass eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Gagfah S.A. („**Gagfah**“) auf die Vonovia beabsichtigt ist. Nach Beendigung aller vorbereitenden Maßnahmen haben die Organe der Vonovia und der Verwaltungsrat der Gagfah im Mai 2017 beschlossen, den Verschmelzungsplan aufzustellen. Die Hauptversammlung der Gagfah hat der Verschmelzung und der Aufstellung des Verschmelzungsplans am 27. Juni 2017 zugestimmt. Die Zustimmung der Hauptversammlung der Vonovia war nicht erforderlich, weil die Vonovia vor der Verschmelzung mehr als 90 % der Stimmrechte und des Grundkapitals der Gagfah besaß.

Die Verschmelzung war integraler Bestandteil einer umfassenden Transaktion zur vollständigen operativen und rechtlichen Integration und Übernahme der Gagfah durch die Vonovia. Die Gründe für die Durchführung der Verschmelzung und der dazu erforderlichen Kapitalerhöhung liegen in der Vereinfachung der Beteiligungsstruktur des Vonovia-Konzerns sowie den damit verbundenen Kosteneinsparungen. Insbesondere infolge des Entfalls des Verwaltungsrats, der jährlich abzuhaltenden Hauptversammlung und der Jahresabschlüsse sowie der Vermeidung von, u.a. mit dem Betrieb eines Büros in Luxemburg entstehenden, Sachkosten können Kosten in einem nicht unerheblichen Umfang eingespart werden. Von diesen Kosteneinsparungen profitieren die Aktionäre der Vonovia.

Die Verschmelzung war das geeignete, erforderliche und angemessene Mittel zur Erreichung der durch die Vonovia verfolgten Unternehmensziele. Eine alternative Transaktionsstruktur, die eine Sachkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss entbehrlich gemacht hätte und mit der die verfolgten Unternehmensziele in vergleichbarer Weise hätten erreicht werden können, stand nicht zur Verfügung. Ein theoretisch möglicher Erwerb aller Anteile der Gagfah durch die Vonovia (die

Mitwirkung aller Gagfah-Aktionäre vorausgesetzt) hätte nicht automatisch zur Liquidation der Gagfah und damit nicht zu einer automatischen Kostenersparnis geführt. Vergleichbares gilt für einen Squeeze-out nach luxemburgischem Recht. Darüber hinaus hielt die Vonovia nicht die für einen Squeeze-out nach luxemburgischem Recht erforderliche Mehrheit von mindestens 95 % des stimmberechtigten Kapitals und der Stimmrechte der Gagfah.

Der Verschmelzungsplan sah vor, dass die außenstehenden, d. h. umtauschberechtigten Aktionäre der Gagfah (die „**außenstehenden Gagfah-Aktionäre**“), für ihre Gagfah-Aktien neue Aktien der Vonovia erhalten. Zu diesem Zweck hat die Vonovia unmittelbar vor dem Wirksamwerden der Verschmelzung eine entsprechende Sachkapitalerhöhung durchgeführt. Die Vonovia war nicht zum Umtausch ihrer Gagfah-Aktien berechtigt.

Zum Zweck der Durchführung der Verschmelzung und der dazu erforderlichen Sachkapitalerhöhung hat der Vorstand im Mai 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals gemäß § 5b.1 der Satzung der Gesellschaft (das „**Genehmigte Kapital 2016**“) um EUR 8.640.578,00 durch Ausgabe von 8.640.578 neuen auf den Namen lautende nennwertlosen Stückaktien 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 2017 („**Gegenleistungsaktien**“) zu erhöhen.

Der Aufsichtsrat hatte seine Befugnisse im Zusammenhang mit der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 für Zwecke der Verschmelzung auf den Finanzausschuss übertragen. Der Finanzausschuss des Aufsichtsrats hat dem Beschluss des Vorstands am 16. Mai 2017 zugestimmt.

Die Durchführung der Kapitalerhöhung und die Verschmelzung wurden am 12. Juli 2017 (klarstellend berichtigt am 17. Juli 2017) in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und das Grundkapital der Gesellschaft dadurch insgesamt von EUR 476.460.248,00 um einen Betrag von insgesamt EUR 8.640.578,00 auf das aktuelle Grundkapital von EUR 485.100.826,00 erhöht.

Das Bezugsrecht der Aktionäre der Vonovia wurde ausgeschlossen. Die Gegenleistungsaktien wurden auf der Grundlage des Verschmelzungsplans an die außenstehenden Gagfah-Aktionäre im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung als Gegenleistung für die Übertragung des Vermögens der Gagfah als Ganzes im Wege der grenzüberschreitenden Verschmelzung ausgegeben. Die Ausgabe der Gegenleistungsaktien erfolgte im Verhältnis von 100 Aktien der Gagfah jeweils mit einem Nennwert von EUR 1,25 zu 57 neuen Namensstückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00.

Vor den entscheidenden Beschlussfassungen über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 haben sich der Vorstand und der Finanzausschuss des Aufsichtsrats sorgfältig und intensiv mit der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses bzw. dem Ausgabebetrag für die Ausgabe der

Gegenleistungsaktien befasst. Die Festlegung des angemessenen Umtauschverhältnisses von 100 Aktien der Gagfah zu 57 neuen Namensstückaktien der Gesellschaft beruhte auf Unternehmensbewertungen, die bei der Vonovia und der Gagfah nach gleichen Methoden durchgeführt wurden und die auf der Basis gefestigter und in der Rechtsprechung anerkannter Grundsätze der betriebswirtschaftlichen Unternehmensbewertung, nämlich des Ertragswertverfahrens, erfolgten. Der Vorstand der Vonovia und der Verwaltungsrat der Gagfah haben sich bei den Bewertungen gemeinsam der sachverständigen Unterstützung von Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft bedient.

Das zum Stichtag, d.h. dem Tag der Hauptversammlung der Gagfah am 27. Juni 2017, zur Bewertung beider Gesellschaften verwendete Ertragswertverfahren gilt nach Theorie und Praxis der Unternehmensbewertung als gesichert und hat in den Verlautbarungen des Instituts für Wirtschaftsprüfer e.V., insbesondere im IDW Standard „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ (IDW S 1 i.d.F. 2008) seinen Niederschlag gefunden. Auf dieses Bewertungsverfahren haben sich beide Gesellschaften geeinigt.

Der nach dem Ertragswertverfahren ermittelte Unternehmenswert der Vonovia zum 27. Juni 2017 belief sich auf rund EUR 18.606,3 Mio. Der nach dem Ertragswertverfahren ermittelte Unternehmenswert der Gagfah zum 27. Juni 2017 belief sich auf rund EUR 5.564,2 Mio. Bezogen auf eine Zahl von 246.176.178 ausgegebenen Aktien der Gagfah ergab sich ein Wert je Aktie zum 27. Juni 2017 von EUR 22,60. Bezogen auf eine Zahl von 468.796.936 ausgegebenen Aktien der Vonovia ergab sich ein Wert je Aktie zum 27. Juni 2017 von EUR 39,69. Daraus ergibt sich ein rechnerisches Umtauschverhältnis von 0,57 Vonovia-Aktien zu einer Gagfah-Aktie. Auf Basis der vorstehenden Bewertungsmethode hat sich der Vorstand der Vonovia von der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses von 57 Vonovia-Aktien zu 100 Gagfah-Aktien überzeugt und sich mit dem Verwaltungsrat der Gagfah darauf geeinigt. Der Vorstand der Vonovia hat im Rahmen der Verschmelzung einen Verschmelzungsbericht erstellt, in dem er insbesondere zu den Gründen für die Verschmelzung und zur Angemessenheit des Umtauschverhältnisses Stellung nahm. Dieser Verschmelzungsbericht wurde den Aktionären vor der Verschmelzung gemäß den gesetzlichen Vorschriften zugänglich gemacht.

Darüber hinaus wurde der Verschmelzungsplan und insbesondere die Angemessenheit des darin vorgesehenen Umtauschverhältnisses durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („KPMG“) geprüft, die auf den gemeinsamen Antrag des Vorstands der Vonovia und des Verwaltungsrats der Gagfah durch Beschluss des Landgerichts Düsseldorf vom 14. März 2017 gemäß Art. 9 lit. c) ii), Art. 10 SE-VO in Verbindung mit §§ 122f, 10 Abs. 1 UmwG als gemeinsamer Verschmelzungsprüfer für beide an der Verschmelzung beteiligten Gesellschaften ausgewählt und bestellt wurde. KPMG hat das Umtauschverhältnis als angemessen befunden.

Aus den obenstehenden Erwägungen sind nach Auffassung des Vorstands die Verschmelzung und die Sachkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Unternehmensinteresse der Gesellschaft gerechtfertigt. Der Bezugsrechtsausschluss war dabei notwendig, da die Verschmelzung einen Umtausch aller Aktien der außenstehenden Gagfah-Aktionäre in die Gegenleistungsaktien der Vonovia erforderte.

Bochum, im März 2018

*Der Vorstand der Vonovia SE*