

HINWEIS:

AKTIONÄRE DER CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE, DEREN SITZ, WOHSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.5 DIESER ANGEBOTUNTERLAGE HINGEWIESEN.

NOTE:

SHAREHOLDERS OF CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 7.5 OF THIS OFFER DOCUMENT.



FREIWILLIGES ANGEBOT ZUR KONTROLLERLANGUNG

gemäß § 25a ÜbG

der **Vonovia SE**

Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland
zukünftig: Philippstraße 3, 44803 Bochum, Deutschland

an die Aktionäre

der **conwert Immobilien Invest SE**

Alserbachstraße 32, 1090 Wien, Österreich

Annahmefrist: 18. November 2016 bis 19. Dezember 2016

conwert Aktien: ISIN AT0000697750

(Neue) Vonovia Aktien: ISIN DE000A1ML7J1

zum Tausch eingereichte conwert Aktien: ISIN AT0000A1PGN6

zum Verkauf eingereichte conwert Aktien: ISIN AT0000A1PGP1

zum Tausch eingereichte conwert Aktien bestimmter U.S. Aktionäre (QIB): ISIN
AT0000A1PGQ9

zum Tausch eingereichte conwert Aktien bestimmter U.S. Aktionäre (non-QIB): ISIN
AT0000A1PGR7

Zusammenfassung des Angebotes

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebotes und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

Bieterin	Vonovia SE (<i>Vonovia</i>), eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Düsseldorf und der Geschäftsanschrift Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, zukünftig: Philippstraße 3, 44803 Bochum, Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 68115 (ISIN DE000A1ML7J1).	Punkt 1.1
Zielgesellschaft	conwert Immobilien Invest SE (<i>conwert</i>), eine Societas Europaea nach österreichischem und europäischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Alserbachstraße 32, 1090 Wien, Republik Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 212163 f (ISIN AT0000697750).	Punkt 2.1
Gegenstand des Angebotes	Erwerb von sämtlichen Stammaktien der conwert, die an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassen sind, einschließlich der 1.576.464 Eigenen Aktien der conwert, sohin 101.906.213 auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 5,00 (ISIN AT0000697750) (die <i>conwert Aktien</i>) nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebotes.	Punkt 3.1
Wahlmöglichkeit der conwert Aktionäre	Den conwert Aktionären, die dieses Angebot annehmen wollen, wird die Möglichkeit eingeräumt, zwischen einem Barangebot (wie in Punkt 3.2 näher beschrieben) und einem alternativen Tauschangebot (wie in Punkt 3.3 näher beschrieben) zu wählen. Die conwert Aktionäre können daher entweder das Barangebot oder das alternative Tauschangebot sowohl in Bezug auf alle oder auch nur auf einen Teil ihrer conwert Aktien annehmen. Den conwert Aktionären steht schließlich auch die Möglichkeit offen, keines der beiden Angebote anzunehmen und weiterhin conwert Aktionär zu bleiben.	Punkt 3
Barangebot	Zahlung eines Barkaufpreises von EUR 16,16 je conwert Aktie <i>cum</i> Dividende 2016; somit steht eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 der Bieterin zu.	Punkt 3.2
Alternatives Tauschangebot	Tausch von je einer (1) conwert Aktie gegen 0,496645 Neue Vonovia Aktien (das entspricht	Punkt 3.3

	<p>dem kaufmännisch auf die sechste Nachkommastelle aufgerundeten, bekannt gegebenen Umtauschverhältnis von 149 conwert Aktien gegen 74 Neue Vonovia Aktien) <i>cum</i> Dividende 2016; somit steht eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 der Bieterin zu.</p> <p>Sollte im Zuge der Abwicklung des alternativen Tauschangebotes ein Spitzenausgleich erforderlich werden, so wird die Zahl der einem conwert Aktionär als Gegenleistung gelieferten Neuen Vonovia Aktien auf die nächste geringere ganze Zahl abgerundet und die Rundungsdifferenz zu jenem Betrag in bar abgegolten, der bei Verkauf sämtlicher in Folge der Rundung verbleibenden Neuen Vonovia Aktien über die Börse zum jeweils aktuellen Börsenkurs als Verkaufserlös erzielt wird.</p>	
Vollzugsbedingungen	<p>Sowohl das Barangebot als auch das alternative Tauschangebot stehen unter den folgenden Vollzugsbedingungen (siehe Punkt 4.1):</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle gemäß § 25a Abs 2 ÜbG (siehe Punkt 4.1.1). (2) Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhungen der Vonovia (siehe Punkt 4.1.2). (3) Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index (siehe Punkt 4.1.3). (4) Keine Erhöhung des Grundkapitals der conwert (siehe Punkt 4.1.4). (5) Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation der conwert (siehe Punkt 4.1.5). (6) Keine wesentliche Transaktion der conwert (siehe Punkte 4.1.6). (7) Keine Verschlechterung der Ertragslage der conwert (siehe Punkt 4.1.7). (8) Kein wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Punkt 4.1.8). (9) Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals und kein Insolvenzverfahren bei conwert (siehe Punkt 4.1.9). <p>Die Bieterin behält sich ausdrücklich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten (siehe Punkt 4.2).</p>	Punkt 4

Annahmefrist	18.11.2016 bis einschließlich 19.12.2016, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, somit 21 Börsenstage. Die Bieterin behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist vor.	Punkt 5.1
Annahme des Angebotes	Die Annahme dieses Angebotes ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Aktionärs zu erklären. Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen conwert Aktionärs eingeht und spätestens am zweiten Börsenstage, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Ausbuchung der ISIN AT0000697750 und die Einbuchung der zum Tausch eingereichten conwert Aktien mit ISIN AT0000A1PGN6 und/oder der zum Verkauf eingereichten conwert Aktien mit ISIN AT0000A1PGP1) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank des jeweiligen conwert Aktionärs die Annahme des Angebotes unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten conwert Aktien, an die Österreichische Zahlstelle weitergeleitet hat und die entsprechende Gesamtaktienanzahl an die Österreichische Zahlstelle überträgt. Die von U.S. Aktionären, welche als sog. <i>Qualified Institutional Buyers</i> im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 qualifiziert werden, zum Tausch eingereichten conwert Aktien werden unter ISIN AT0000A1PGQ9 erfasst; die von sonstigen U.S. Aktionären zum Tausch eingereichten conwert Aktien werden unter ISIN AT0000A1PGR7 erfasst.	Punkt 5.4
Österreichische Zahlstelle	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, FN 150714 p.	Punkt 5.2
Umtauschtreuhänder	<ol style="list-style-type: none"> 1. COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main, Deutschland, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 32000 (<i>Umtauschtreuhänder I</i>). 2. Bankhaus Neelmeyer Aktiengesellschaft, Am Markt 14-16, 28195 Bremen, Deutschland, Amtsgericht Bremen, HRB 4425 	Punkt 5.3

	<p align="center">(Umtauschtreuhänder 2).</p> <p>Die Österreichische Zahlstelle wird in Zusammenarbeit mit dem Umtauschtreuhänder 1 und dem Umtauschtreuhänder 2 veranlassen, dass die im Wege der Angebotskapitalerhöhungen geschaffenen Neuen Vonovia Aktien auf die Wertpapierdepots der das alternative Tauschangebot annehmenden conwert Aktionäre und der Barkaufpreis für die zum Verkauf eingereichten conwert Aktien auf das Wertpapierdepotkonto der das Barangebot annehmenden conwert Aktionäre übertragen werden.</p>	
(Neue) Vonovia Aktien	<p>Die bis zu 50.611.212 Stammaktien der Vonovia SE, die im Wege der Angebotskapitalerhöhungen ausgegeben werden sollen, werden als Neue Vonovia Aktien bezeichnet. Die bestehenden 466.000.624 Stammaktien der Vonovia (ISIN DE000A1ML7J1) werden als Bestehende Vonovia Aktien bezeichnet. Bestehende Vonovia Aktien und Neue Vonovia Aktien werden gemeinsam als Vonovia Aktien bezeichnet.</p> <p>Die Neuen Vonovia Aktien werden im Zuge der in Punkt 7.2 genannten Sach- und Barkapitalerhöhungen geschaffen. Die von der Bieterin im Zusammenhang mit diesem Angebot durchzuführenden Sach- und Barkapitalerhöhungen werden gemeinsam als die Angebotskapitalerhöhungen bezeichnet.</p>	Punkt 1.2, 3.3.2 und 7.2
Börsenotierung der Neuen Vonovia Aktien	Die Neuen Vonovia Aktien werden an der Frankfurter Wertpapierbörse im Regulierten Markt (Prime Standard) notieren, an der auch die Bestehenden Vonovia Aktien derzeit börsenotiert sind.	Punkt 3.3.2
Abwicklung des Angebotes	<p>Die Abwicklung des Bar- sowie des Tauschangebotes wird möglichst am selben Tag erfolgen.</p> <p>Der Barkaufpreis wird den Inhabern der zum Verkauf eingereichten conwert Aktien, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsentage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebotes Zug um Zug gegen Übertragung der conwert Aktien ausbezahlt.</p> <p>Die Abwicklung des Tauschangebotes erfolgt durch Übertragung der zum Tausch eingereichten conwert Aktien gegen Neue Vonovia Aktien. Die Übertragung der Neuen Vonovia Aktien durch die Österreichische Zahlstelle an die jeweilige</p>	Punkt 5

	Depotbank erfolgt unverzüglich im Anschluss an die Übertragung dieser Aktien durch die Umtauschtreuhänder auf das OeKB-Depot der Österreichischen Zahlstelle; dies wird spätestens innerhalb von zehn Börsetagen nach unbedingter Verbindlichkeit des Angebotes gemäß Punkt 4.1 erfolgen.	
Keine Handelbarkeit der Eingereichten conwert Aktien	<p>Sofern Aktionäre der conwert eine schriftliche Annahmeerklärung dieses Angebotes für eine bestimmte Zahl von conwert Aktien gegenüber ihrer Depotbank abgeben, werden die in der Annahmeerklärung angegebenen conwert Aktien unter einer anderen ISIN entweder als "zum Tausch eingereichte conwert Aktien" oder als "zum Verkauf eingereichte conwert Aktien" im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs neu eingebucht.</p> <p>Die zum Tausch bzw. Verkauf eingereichten conwert Aktien werden bis zur Abwicklung des Angebotes über die Börse nicht handelbar sein.</p>	Punkt 5.4
ISINs	<ul style="list-style-type: none"> - conwert Aktien: ISIN AT0000697750 - zum Tausch eingereichte conwert Aktien: ISIN AT0000A1PGN6 - zum Verkauf eingereichte conwert Aktien: ISIN AT0000A1PGP1 - (Neue) Vonovia Aktien: ISIN DE000A1ML7J1 - zum Tausch eingereichte conwert Aktien bestimmter U.S. Aktionäre (QIB): ISIN AT0000A1PGQ9 - zum Tausch eingereichte conwert Aktien bestimmter U.S. Aktionäre (non-QIB): ISIN AT0000A1PGR7 	
Gesellschafterausschluss	Die Bieterin hat gegenwärtig keine Entscheidung darüber getroffen, ob ein Gesellschafterausschluss (Squeeze-out) gemäß Gesellschafterausschlussgesetz erfolgen soll, falls das Angebot dazu führen sollte, dass die Bieterin nach dessen Abschluss oder zu einem späteren Zeitpunkt über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der conwert verfügen sollte.	Punkt 6.2
Listing / Delisting	Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der conwert an der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin weist aber darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel (bzw. geregelten Freiverkehr) oder einen	Punkt 6.2

	Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte.	
--	--	--

Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage

1.	Angaben zur Bieterin.....	13
1.1	Ausgangslage und Angaben zur Bieterin	13
1.2	Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin.....	13
1.3	Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger	14
1.4	Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage	15
1.5	Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft	15
1.6	Vereinbarungen über die Übertragung von conwert Aktien für den Fall einer Andienung von mehr als 95% minus 10.000 der conwert Aktien	15
2.	Angaben zur Zielgesellschaft.....	16
2.1	Die Zielgesellschaft	16
2.2	Wandelschuldverschreibung 2018.....	17
2.3	Derzeitige Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft	17
2.4	Einlieferungsverpflichtung von MountainPeak.....	18
2.5	Business Combination Agreement.....	18
3.	Das Angebot	19
3.1	Gegenstand des Angebotes.....	19
3.2	Barangebot	19
3.3	Alternatives Tauschangebot	20
3.4	Ermittlung der Gegenleistung.....	21
3.5	Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen	22
3.6	Bewertung der Zielgesellschaft	23
3.7	Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft.....	23
3.8	Gleichbehandlung	25
4.	Vollzugsbedingungen	26
4.1	Vollzugsbedingungen	26
4.2	Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der Vollzugsbedingungen.....	28
5.	Annahme und Abwicklung des Angebotes.....	29
5.1	Annahmefrist	29
5.2	Österreichische Zahlstelle	29
5.3	Umtauschtreuhänder	29
5.4	Annahme des Angebotes.....	29
5.5	Erklärungen durch conwert Aktionäre	30
5.6	Überschussaktien	33
5.7	Annahme des Tauschangebotes durch U.S. Aktionäre	33
5.8	Rechtsfolgen der Annahme	35

5.9	Zahlung und Settlement des Angebotes	35
5.10	Nachfrist.....	36
5.11	Abwicklungsspesen	36
5.12	Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten.....	37
5.13	Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses	37
6.	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik	37
6.1	Gründe für das Angebot	37
6.2	Geschäftspolitische Ziele und Absichten	38
6.3	Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standort.....	39
6.4	Transparenz allfälliger Zusagen des Bieters an Organe der Zielgesellschaft.....	40
7.	Sonstige Angaben.....	40
7.1	Finanzierung des Barangebotes	40
7.2	Verfügbarkeit der Neuen Vonovia Aktien für das Tauschangebot.....	40
7.3	Steuerrechtliche Hinweise.....	41
7.4	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	44
7.5	Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication.....	44
7.6	Verbindlichkeit der deutschen Fassung	45
7.7	Berater der Bieterin.....	45
7.8	Weitere Auskünfte	45
7.9	Angaben zum Sachverständigen des Bieters	46

Definitionen

Adler	Adler Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 7287.
Angebotskapitalerhöhungen	die Barkapitalerhöhung und die Sachkapitalerhöhung gemeinsam.
Annahmeerklärung	hat die in Punkt 5.4 beschriebene Bedeutung.
Annahmefrist	18.11.2016 bis einschließlich 19.12.2016, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, somit 21 Börsetage.
Außerordentliche Hauptversammlung 2017	hat die in Punkt 6.3.3 beschriebene Bedeutung.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
Barkapitalerhöhung	hat die in Punkt 7.2.2 zugewiesene Bedeutung.
Barangebot	hat die in Punkt 3.2 beschriebene Bedeutung.
Barkaufpreis	hat die in Punkt 3.2 beschriebene Bedeutung.
Barüberschussaktien	hat die in Punkt 5.6 zugewiesene Bedeutung.
BCA	Business Combination Agreement abgeschlossen zwischen Vonovia und conwert am 5. September 2016 samt Nachtrag.
BBG 2011	Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111
Bestehende Vonovia Aktien	die bestehenden 466.000.624 auf Namen lautenden Stückaktien der Vonovia (ISIN DE000A1ML7J1), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00.
Bieterin	Vonovia SE.
conwert	conwert Immobilien Invest SE mit Sitz in Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 212163 f.
conwert Aktien	101.906.213 auf den Inhaber lautende Stückaktien der conwert (ISIN AT0000697750), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 5,00, und jede einzeln eine conwert Aktie .
conwert-Gruppe	conwert und ihre Konzerngesellschaften gemäß IFRS-Abschluss der conwert.
Depotbank	hat die in Punkt 5.4 beschriebene Bedeutung.
Drittbank	J.P. Morgan Securities plc, 25 Bank Street,

	London E14 5JP, Großbritannien.
ECO	ECO Business-Immobilien GmbH mit Sitz in Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 241364y.
Eigene Aktien	hat die in Punkt 2.3 beschriebene Bedeutung.
Einlieferungsvertrag	hat die in Punkt 2.4 beschriebene Bedeutung.
Eingereichte conwert Aktien	meint die zum Tausch eingereichten conwert Aktien und die zum Verkauf eingereichten conwert Aktien gemeinsam.
Genehmigtes Kapital 2015	hat die in Punkt 1.2.2 beschriebene Bedeutung.
GrEStG	hat die in Punkt 1.6 beschriebene Bedeutung.
KWG	KWG Kommunale Wohnen AG mit Sitz in Berlin, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 160196 B.
MountainPeak	MountainPeak Trading Ltd. mit Sitz in Nikosia, Zypern, eingetragen im Handelsregister von Zypern unter HE342519.
Nachfrist	meint die gesetzliche Nachfrist von drei Monaten gemäß § 19 Abs 3 ÜbG.
Neue Vonovia Aktien	die bis zu 50.611.212 Stammaktien der Vonovia SE, die im Wege der Angebotskapitalerhöhungen ausgegeben werden sollen.
OeKB	Österreichische Kontrollbank AG.
Österreichische Zahlstelle	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, FN 150714 p als österreichische Annahme- und Zahlstelle.
Petrus	Petrus Advisers Investment Fund L.P. mit Sitz auf den Cayman Islands, eingetragen im Register der Cayman Islands unter QH-69749.
Petrus Option	hat die in Punkt 2.4 beschriebene Bedeutung.
Prospekt	hat die in Punkt 3.3.2 zugewiesene Bedeutung.
Sachkapitalerhöhung	hat die in Punkt 7.2.1 zugewiesene Bedeutung.
Settlement	hat die in Punkt 5.8 zugewiesene Bedeutung.
Tauschangebot	hat die in Punkt 3.3.1 zugewiesene Bedeutung.
Tauschüberschussaktien	hat die in Punkt 5.6 zugewiesene Bedeutung.
Überschussaktien	hat die in Punkt 5.6 zugewiesene Bedeutung.
ÜbG	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
Umtauschtreuhänder 1	COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main, Deutschland, Amtsgericht Frankfurt

	am Main, HRB 32000.
<i>Umtauschtreuhänder 2</i>	Bankhaus Neelmeyer Aktiengesellschaft, Am Markt 14-16, 28195 Bremen, Deutschland, Amtsgericht Bremen, HRB 4425.
<i>Umtauschtreuhänder</i>	meint den Umtauschtreuhänder 1 und den Umtauschtreuhänder 2 gemeinsam.
<i>U.S. Aktionäre</i>	hat die in Punkt 5.7 beschriebene Bedeutung.
<i>Vonovia</i>	die Bieterin, Vonovia SE mit Sitz in Düsseldorf, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 68115.
<i>Vonovia Aktien</i>	die Bestehenden Vonovia Aktien und die Neuen Vonovia Aktien gemeinsam.
<i>Vonovia-Gruppe</i>	Vonovia und ihre Konzerngesellschaften.
<i>VWAP</i>	hat die in Punkt 3.4 beschriebene Bedeutung.
<i>Wandelschuldverschreibungen 2018</i>	hat die in Punkt 2.2 beschriebene Bedeutung.
<i>Zielgesellschaft</i>	conwert Immobilien Invest SE.
<i>zum Tausch eingereichte conwert Aktien</i>	hat die in Punkt 5.4 beschriebene Bedeutung.
<i>zum Verkauf eingereichte conwert Aktien</i>	hat die in Punkt 5.4 beschriebene Bedeutung.

1. Angaben zur Bieterin

1.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin

Die Bieterin, Vonovia SE, ist eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Düsseldorf und Verwaltungssitz in Bochum, eingetragen unter HRB 68115 im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf. Die Vonovia Aktien notieren an der Frankfurter Wertpapierbörse im Regulierten Markt (Prime Standard) unter ISIN DE000A1ML7J1. Gemessen am Wert ihres Immobilienportfolios, der Anzahl der ihr gehörenden Wohnbestände und der Marktkapitalisierung ist die Bieterin die größte deutsche Wohnimmobiliengesellschaft im privatwirtschaftlichen Sektor. Die Service-Tochterunternehmen der Vonovia bieten eine große Bandbreite an Dienstleistungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Facility Management an. Darüber hinaus verfügt die Bieterin über eine Vielzahl an weiteren Zweckgesellschaften, die Liegenschaften halten.

Mitglieder des Vorstands der Bieterin sind Rolf Buch (CEO), Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (CFO), Klaus Freiberg (COO) und Gerald Klinck (CCO). Kein Mitglied des Vorstands der Bieterin hält Aktien an conwert.

1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin

1.2.1 Grundkapital der Bieterin

Das Grundkapital der Vonovia betrug zum 30. September 2016 EUR 466.000.624 und war eingeteilt in 466.000.624 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Vonovia Aktie (Stammaktien).

1.2.2 Genehmigtes Kapital 2015

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 30. April 2015 wurde der Vorstand der Bieterin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Bieterin um bis zu EUR 170.796.534 durch Ausgabe von bis zu 170.796.534 neuen Aktien zu erhöhen (***Genehmigtes Kapital 2015***); nach teilweiser Ausnutzung besteht das Genehmigte Kapital 2015 noch in Höhe von EUR 63.257.928. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Bieterin haben auf Grundlage der zuvor genannten Ermächtigung am 19. Oktober 2016 bzw. am 26. Oktober 2016 beschlossen, unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015 das Grundkapital der Bieterin um bis zu EUR 50.611.212 durch Ausgabe von bis zu 50.611.212 Neuen Vonovia Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen ("bis zu" Beschluss), wobei das Bezugsrecht der Aktionäre der Bieterin ausgeschlossen wurde. Nach Ende der Annahmefrist wird der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen weiteren Beschluss fassen, mit dem die konkrete Anzahl an neu auszugebenden Neuen Vonovia Aktien sowie die Form der Einlage (Bar- und/oder ausschließlich Sacheinlage) – abhängig von der Anzahl der Annahmeerklärungen – festgesetzt wird (Konkretisierungsbeschluss). Dieser Konkretisierungsbeschluss ist nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit dieses Angebots und bezweckt lediglich, die Anmeldung der Angebotskapitalerhöhungen zum Handelsregister in formaler Hinsicht vorzubereiten, indem der Umfang, in dem die Angebotskapitalerhöhungen tatsächlich durchgeführt werden soll, zur Darlegung gegenüber dem Handelsregister dokumentiert wird.

Gemäß §§ 205 Abs 5 S 2 iVm 183a, 33a des deutschen Aktiengesetzes kann eine Prüfung der Werthaltigkeit der zum Tausch eingereichten conwert Aktien durch einen gerichtlich bestellten Sacheinlageprüfer unterbleiben. Die einzulegenden conwert Aktien werden dabei mit dem gewichteten Durchschnittspreis bewertet werden, zu dem sie während der letzten drei Monate vor dem Tag ihrer tatsächlichen Einbringung gehandelt worden sind. Die Eintragung

der Durchführung der Angebotskapitalerhöhungen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf, nicht aber sämtliche Vorbereitungshandlungen der Bieterin hierfür, ist Voraussetzung für die Abwicklung des Angebotes (Punkt 4.1.2).

Zum Umtausch der in der Nachfrist (Punkt 5.10) zum Tausch eingereichten conwert Aktien wird eine zweite Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 der Bieterin in Entsprechung des in diesem Punkt genannten Prozederes erfolgen.

1.2.3 Aktionärsstruktur der Bieterin

Die nachstehende Tabelle zeigt jene Aktionäre, die zum 31. Oktober 2016 mehr als 3% der Stimmrechte an der Vonovia hielten. Abgesehen von den in der untenstehenden Tabelle genannten Aktionären hat die Bieterin keine Kenntnis von anderen Aktionären, die mehr als 3% der Stimmrechte der Vonovia halten.

Aktionär ⁽¹⁾	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)
Norges Bank	7,63
BlackRock	8,33
Lansdowne Partners	5,37
Sun Life Financial	3,10

⁽¹⁾ Die in der Tabelle enthaltenen Informationen basieren auf den zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen bezogen auf das aktuelle Grundkapital der Bieterin.

Andere Aktionäre, einschließlich derjenigen Aktionäre, deren Beteiligungen weniger als 3% der gesamten Stimmrechte der Gesellschaft ausmachen, halten die restlichen 75,57% der Aktien der Gesellschaft.

Vonovia ist die oberste Konzerngesellschaft der Vonovia-Gruppe. Sie wird von keiner juristischen oder natürlichen Person kontrolliert.

1.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 österreichisches Übernahmegesetz (**ÜbG**) natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen.

In diesem Sinne sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren; detaillierte Angaben können jedoch gemäß § 7 Z 12 ÜbG entfallen, da die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

Die wesentlichen Tochtergesellschaften der Bieterin sind in Abschnitt 14.5 des Prospekts enthalten, der Bestandteil dieses Angebots ist. Auf die dort enthaltenen Angaben wird verwiesen; eine Kopie dieses Prospekts ist auf der Website der Bieterin (siehe www.vonovia-offer.de) abrufbar.

1.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage Aktien der Zielgesellschaft.

Die Bieterin hat allerdings einen Einlieferungsvertrag mit MountainPeak Trading Ltd. (*MountainPeak*) abgeschlossen (siehe dazu Punkt 2.4). Dieser Einlieferungsvertrag stellt ein Finanzinstrument gemäß § 91a BörseG dar, weshalb eine börserechtliche Beteiligungsmeldung am 7. September 2016 erfolgt ist. Die dem Einlieferungsvertrag unterliegenden conwert Aktien werden nur im Falle eines wirksamen Angebotes nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage (siehe Punkt 5) an die Bieterin übertragen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Bieterin weder über diese conwert Aktien verfügen noch Stimmrechte aus diesen ausüben.

Weiters hat die Zielgesellschaft zugesagt, ihre conwert Aktien in das Angebot einzuliefern.

1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine personellen Verflechtungen.

Mit Ausnahme des Business Combination Agreements (siehe hierzu Punkt 2.5) bestehen keine wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft.

1.6 Vereinbarungen über die Übertragung von conwert Aktien für den Fall einer Andienung von mehr als 95% minus 10.000 der conwert Aktien

Vonovia beabsichtigt, bis zu maximal 95% minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden conwert Aktien zu übernehmen. Gemäß österreichischem und deutschem Grunderwerbsteuergesetz (*GrEStG*) kann der (unmittelbare oder mittelbare) Erwerb von mindestens 95% der Anteile an einer Gesellschaft zu einer Grunderwerbsteuerpflicht in Bezug auf die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden, in Deutschland oder Österreich gelegenen Grundstücke führen. Die Steuerpflicht entstünde, wenn die Umtauschtreuhänder als Folge einer hohen Annahmquote des Angebotes conwert Aktien an Vonovia übertragen müssten, die zu einem Anteil von Vonovia am Kapital der conwert von mindestens 95% führen würden. Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Vereinbarung besteht eine solche Verpflichtung der Umtauschtreuhänder jedoch nicht.

Wird das Angebot für eine Anzahl von conwert Aktien angenommen, die mehr als 95% minus 10.000 Stück der conwert Aktien ausmachen (Überschussaktien, wie unter Punkt 5.6 definiert), hat sich die Drittbank gegenüber der Bieterin verpflichtet, diese Überschussaktien zu erwerben und zu übernehmen, und zwar ohne dass es dabei zu einem Durchgangserwerb bei Vonovia kommen würde.

So übertragen die Umtauschtreuhänder im Wege der Sacheinlage im Zusammenhang mit der Sachkapitalerhöhung und/oder im Zusammenhang mit dem Barangebot maximal 95% minus 10.000 Stück der conwert Aktien an Vonovia. Etwaige Überschussaktien werden je zur Hälfte auf die Umtauschtreuhänder übertragen, die diese zunächst treuhänderisch für die einreichenden conwert Aktionäre halten und sodann unmittelbar auf die Drittbank übertragen. Soweit es erforderlich ist, um conwert Aktionären als Angebotsgegenleistung für Überschussaktien Neue Vonovia Aktien zu liefern, werden die Umtauschtreuhänder Aktien aus einer Barkapitalerhöhung zeichnen; die daraus entstehenden Neuen Vonovia Aktien werden den conwert Aktionären übereignet. Die zur Zeichnung dieser Aktien erforderliche Bareinlage werden die Umtauschtreuhänder mit Mitteln leisten, die ihnen von der Drittbank für den Erwerb der Überschussaktien zur Verfügung gestellt werden (siehe Punkt 7.2.2).

Vonovia kann die der Übertragung der Überschussaktien zugrundeliegende Vereinbarung mit der Drittbank jederzeit kündigen. Die Drittbank ist grundsätzlich verpflichtet, Überschussaktien im Rahmen einer Auktion zu veräußern, wenn Vonovia die Vereinbarung kündigt oder eine solche Kündigung in den ersten drei Jahren, gerechnet ab dem 28. Oktober 2016, nicht erfolgt ist und die Drittbank von ihrem Beendigungsrecht Gebrauch macht. Sollte die Drittbank bei einem Verkauf im Rahmen einer Auktion einen Preis erzielen, der unter dem von der Drittbank gezahlten Erwerbspreis für die von ihr übernommenen Überschussaktien liegt, hat die Vonovia der Drittbank die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Erwerbspreis in bar auszugleichen. Die Drittbank kann sich jedoch auch entscheiden, die Überschussaktien zu behalten oder außerhalb einer Auktion zu veräußern. In diesem Fall hat die Drittbank keinen Anspruch auf einen Barausgleich. Die Drittbank erhält ferner von der Vonovia eine Provision, deren Höhe unter anderem von dem Betrag, der als Gegenleistung für den Erwerb der Überschussaktien zur Verfügung gestellt wird, und der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung dieser Aktien durch die Drittbank abhängt.

Erwirbt die Drittbank in Erfüllung ihrer Pflichten aus der vorstehenden Vereinbarung Überschussaktien, erfolgt dies im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Ob und wie die Drittbank die Stimmrechte aus den Überschussaktien ausübt, steht in ihrem Belieben. Der Bieterin steht hinsichtlich der Überschussaktien keinerlei Weisungsrecht gegenüber der Drittbank zu.

2. Angaben zur Zielgesellschaft

2.1 Die Zielgesellschaft

conwert ist eine Societas Europaea nach österreichischem und europäischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Alserbachstraße 32, 1090 Wien, Republik Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 212163 f. Das Grundkapital der conwert beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 509.531.065 und ist in 101.906.213 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 5,00 zerlegt. Die Aktien notieren im Amtlichen Handel der Wiener Börse AG unter ISIN AT0000697750.

conwert wurde 2001 gegründet. Der Fokus der conwert-Gruppe liegt auf Wohnimmobilien und Zinshäusern in Österreich und Deutschland; die conwert-Gruppe verfügt aber auch über ein kleineres Portfolio in Ungarn und hält jeweils Objekte in Luxemburg und der Ukraine. Das Geschäftsmodell der conwert basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Asset Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich für ausgewählte Kunden.

Die Zielgesellschaft hält eine unmittelbare Beteiligung von 94,95% an der ECO Business-Immobilien GmbH (vormals: ECO Business-Immobilien AG; **ECO**). Die übrigen 5,05% an ECO werden von der ECO Anteilsverwaltungs GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft von conwert, gehalten. ECO ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Wien, Österreich, und eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 241364y, deren strategischer Fokus auf Büro- und Handelsimmobilien in den Kernmärkten Österreich und Deutschland liegt. Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 22. April 2016 wurde der Ausschluss der Minderheitsgesellschafter der ECO und die Übertragung deren Aktien auf die Hauptgesellschafter (conwert und ECO Anteilsverwaltungs GmbH als verbundene Unternehmen) beschlossen und am 1. Juni 2016 im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien eingetragen, womit der Widerruf der Zulassung der Aktien der ECO vom Amtlichen Handel der Wiener Börse (*Delisting*) mit Ablauf des 31. Mai 2016 einherging. Im Anschluss an den Gesellschafterausschluss wurden seitens der ausgeschlossenen Aktionäre Anträge auf Überprüfung der Barabfindung gestellt. Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 13. Juli 2016

wurde die Umwandlung der ECO Business-Immobilien AG in eine GmbH beschlossen und mit 19. August 2016 im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien eingetragen.

Ferner hält die Zielgesellschaft eine Beteiligung von rund 92,40% an der KWG Kommunale Wohnen AG (**KWG**). KWG ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin, Deutschland, und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 160196 B, deren strategischer Fokus auf Erwerb von Wohnportfolien und Beteiligungen von privaten und öffentlichen Eigentümern liegt, um sie aktiv zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln. Aufgrund der freiwilligen Kündigung der Einbeziehung der Aktien der KWG in den Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse durch die KWG, stellte die Frankfurter Wertpapierbörse den Handel von Aktien der KWG mit Ablauf des 20. April 2016 ein. Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 7. Oktober 2016 wurde die Umwandlung der KWG in eine GmbH beschlossen.

Darüber hinaus verfügt die Zielgesellschaft über eine Vielzahl an weiteren Konzerngesellschaften, auf deren nähere Beschreibung im Rahmen dieser Angebotsunterlage aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet wird.

2.2 Wandelschuldverschreibung 2018

conwert hat im August 2012 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 80.000.000 mit einer Laufzeit bis 2018 begeben (die **Wandelschuldverschreibung 2018**). Am 9. August 2016 hat conwert eine Ad-hoc Mitteilung über die Absicht veröffentlicht, die Wandelschuldverschreibung 2018 vorzeitig gemäß § 5(b) der Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung 2018 zu kündigen. Am 30. August 2016 hat conwert durch Bekanntmachung gemäß den Emissionsbedingungen die Kündigung der Wandelschuldverschreibung 2018 erklärt.

Am 26. September 2016 hat conwert eine Ad-hoc Mitteilung veröffentlicht, wonach bekanntgegeben wurde, dass bis zum Ablauf des Wandlungszeitraums am 23. September 2016 sämtliche Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2018 vom Wandlungsrecht in Aktien von conwert Gebrauch gemacht haben. Die Ausgabe von Aktien an die Wandelschuldverschreibungsinhaber erfolgt aus bedingtem Kapital. Im Zuge der Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2018 wurden insgesamt 7.312.601 neue conwert Aktien ausgegeben und die Anzahl der insgesamt ausgegebenen conwert Aktien erhöhte sich dadurch auf 101.906.213 Stück zum 28. September 2016.

Dieses Angebot bezieht sich daher nicht auf die Wandelschuldverschreibung 2018.

2.3 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Die nachstehende Tabelle zeigt jene Aktionäre, die zum 31. Oktober 2016 mehr als 4% der Stimmrechte an der conwert hielten:

Aktionär ⁽¹⁾	Gehaltene Aktien	Stimmrechtsanteil in % (gerundet) ⁽²⁾	Anteil an conwert Aktien in % (gerundet)
MountainPeak Trading Ltd.	26.160.921	26,07	25,67
FIL Investment International	7.259.798	7,24	7,12

EARNEST Partners, LLC	4.233.888	4,22	4,15
--------------------------	-----------	------	------

⁽¹⁾ Die in der Tabelle enthaltenen Informationen basieren auf den zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen bezogen auf das aktuelle Grundkapital der conwert.

⁽²⁾ Unter Abzug der von conwert gehaltenen Eigenen Aktien ohne Stimmrechte (somit basierend auf 100.329.479 ausstehenden conwert Aktien mit Stimmrecht).

Mit Mitteilung vom 14. November 2016 hat Norges Bank bekannt gegeben, dass sie am 11. November 2016 rund 3,46% der Aktien an conwert hält.

Zudem hält conwert 1.576.464 Stück eigene Aktien (*Eigene Aktien*); dies entspricht einem Anteil am Grundkapital, basierend auf 101.906.213 conwert Aktien, in Höhe von rund 1,55%. Die Eigenen Aktien vermitteln keine Stimmrechte.

2.4 Einlieferungsverpflichtung von MountainPeak

Adler Real Estate AG (*Adler*) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 7287. MountainPeak ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach zypriotischem Recht mit Sitz in Nikosia, Zypern, und eingetragen im Handelsregister von Zypern unter HE342519. MountainPeak ist eine 100%ige Tochtergesellschaft von Adler. MountainPeak hält direkt 26.160.921 Stückaktien an der Zielgesellschaft.

MountainPeak und Petrus Advisers Investment Fund L.P. mit Sitz auf den Cayman Islands, eingetragen im Register der Cayman Islands unter QH-69749 (*Petrus*) haben eine Optionsvereinbarung abgeschlossen, wonach MountainPeak berechtigt war, zumindest 5.000.000, maximal 6.000.000 conwert Aktien von Petrus zu erwerben (*Petrus Option*). Adler hat die Petrus Option am 2. September 2016 vollständig gezogen und am 27. September 2016 2.500.000 conwert Aktien und am 29. September 2016 weitere 2.500.000 conwert Aktien übertragen erhalten; diese sind in den zuvor genannten 26.160.921 conwert Aktien enthalten.

Vonovia, Adler und MountainPeak haben am 4. September 2016 ein Tender Commitment Agreement (*Einlieferungsvertrag*) abgeschlossen. Der Einlieferungsvertrag sieht vor, dass MountainPeak mit 26.160.921 conwert Aktien, entsprechend einem Anteil von 26,07% des derzeitigen Grundkapitals der conwert (unter Abzug Eigener Aktien), am Übernahmeangebot teilnimmt und diese in das Tauschangebot einliefert. Sollten die übrigen 1.000.000 conwert Aktien unter der Petrus Option an Adler übertragen werden, wären auch diese conwert Aktien in das Tauschangebot einzuliefern.

2.5 Business Combination Agreement

Vonovia und die Zielgesellschaft haben am 5. September 2016 ein Business Combination Agreement und am 31. Oktober 2016 einen Nachtrag dazu (*BCA*) abgeschlossen und haben darin die wesentlichen Parameter des Übernahmeangebotes und des damit zusammenhängenden Zusammenschlusses vereinbart. Insbesondere wurden im BCA die Angebotsgegenleistung sowie sonstige Bedingungen des Übernahmeangebotes festgelegt.

Zudem wurde vereinbart, dass die Zielgesellschaft das Übernahmeangebot hinsichtlich der Eigenen Aktien zu den im Übernahmeangebot genannten Bedingungen annehmen wird.

Weiters wurde im BCA vereinbart, dass in einer voraussichtlich für Jänner einzuberufenden Hauptversammlung der conwert beabsichtigt ist, die Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder von derzeit fünf auf sieben zu erhöhen und die Zusammensetzung des Verwaltungsrats neu zu wählen. In diesem Zusammenhang haben die beiden geschäftsführenden Direktoren erklärt, das ihnen vertraglich eingeräumte Sonderkündigungsrecht im Fall eines Kontrollwechsels

(*Change-of-Control*) bei conwert nicht auszuüben; im Gegenzug dazu haben die Parteien festgehalten, dass eine einseitige Kündigung der Dienstverträge der geschäftsführenden Direktoren durch den Dienstgeber bis Ende August 2018 (CEO) bzw. Dezember 2018 (CFO) nicht erfolgen soll.

Die künftige, von Vonovia beabsichtigte strategische Ausrichtung der conwert-Gruppe sieht eine Weiterführung der Aktivitäten der conwert-Gruppe im Bereich der Wohnimmobilien einschließlich des österreichischen Wohnimmobilien-Portfolios sowie der Fortführung des bisherigen non-core Verkaufs der conwert-Gruppe vor. Im BCA hat die Bieterin auch zugesagt, die Zielgesellschaft von allen eventuellen grunderwerbsteuerlichen Belastungen im Zusammenhang mit dem Angebot (oder im Zusammenhang mit einem weiteren Ausbau der Beteiligung der Vonovia an conwert im Nachgang zum Vollzug des Angebots) schad- und klaglos zu halten.

3. Das Angebot

Den conwert Aktionären, die dieses Angebot annehmen wollen, wird die Möglichkeit eingeräumt, zwischen einem Barangebot (wie in Punkt 3.2 näher beschrieben) und/oder einem alternativen Tauschangebot (wie in Punkt 3.3 näher beschrieben) zu wählen. Die conwert Aktionäre können daher gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage entweder das Barangebot und/oder das Tauschangebot sowohl in Bezug auf alle oder auch nur auf einen Teil ihrer conwert Aktien annehmen.

3.1 Gegenstand des Angebotes

Das gegenständliche Angebot ist auf den Erwerb von sämtlichen an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen Aktien der conwert, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 5,00 (ISIN AT0000697750), nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebotes (insbesondere Punkt 1.6) gerichtet. In dieses Angebot werden die von conwert gehaltenen Eigenen Aktien ausdrücklich miteinbezogen.

Ausgehend von vorstehendem Absatz richtet sich das Angebot auf den Erwerb von 101.906.213 conwert Aktien. Das entspricht einem Anteil von 100% des gesamten Grundkapitals der Zielgesellschaft.

Die bestehenden Einlieferungsverpflichtungen von MountainPeak und der Zielgesellschaft werden unter den Punkten 2.4 und 2.5 beschrieben: MountainPeak wird daher jedenfalls hinsichtlich der von ihr gehaltenen 26.160.921 conwert Aktien das alternative Tauschangebot annehmen. Die Zielgesellschaft wird die 1.576.464 Eigenen Aktien in das Angebot einliefern. Die Zielgesellschaft hat mitgeteilt, dass sie informiert wurde, dass der Vorsitzende des Verwaltungsrats beabsichtigt, das Angebot hinsichtlich der von ihm direkt und indirekt gehaltenen Aktien anzunehmen.

3.2 Barangebot

Vonovia bietet den Inhabern der conwert Aktien nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebotes an, die conwert Aktien zu einem Preis von EUR 16,16 je conwert Aktie *cum* Dividende 2016 (der **Barkaufpreis**) zu erwerben (das **Barangebot**); somit steht eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 der Bieterin zu.

3.3 Alternatives Tauschangebot

3.3.1 Tauschangebot und Umtauschverhältnis

Alternativ zum Barangebot bietet Vonovia den Aktionären der conwert an, im Wege eines Tauschangebotes je eine (1) conwert Aktien gegen 0,496645 Neue Vonovia Aktien (das entspricht, auf die sechste Nachkommastelle aufgerundet, dem bekannt gegebenen Verhältnis von 149 conwert Aktien gegen 74 Neue Vonovia Aktien) *cum* Dividende 2016 zu den Bedingungen dieser Angebotsunterlage zu tauschen (**Tauschangebot**); somit steht eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 der Bieterin zu.

Die Neuen Vonovia Aktien werden ab 1. Jänner 2016, zahlbar 2017, in voller Höhe dividendenberechtigt sein, soweit die Ausgabe der Neuen Vonovia Aktien mit rückwirkender Gewinnberechtigung rechtlich möglich ist.

Ergibt die Multiplikation der zum Tausch eingereichten conwert Aktien mit der Tauschverhältniszahl (gerundet 0,496645) bei einem das Tauschangebot annehmenden conwert Aktionär keine ganze Zahl (das ist jene Zahl von Neuen Vonovia Aktien, die dem conwert Aktionär gewährt werden), so wird diese Zahl auf die nächst geringere ganze Zahl abgerundet. Die Differenz wird dem das Tauschangebot annehmenden conwert Aktionär zu jenem Betrag in bar abgegolten, der bei Verkauf sämtlicher in Folge aller Rundungen verbleibenden Neuen Vonovia Aktien über die Börse zum jeweils aktuellen Börsenkurs als Verkaufserlöse erzielt wird (siehe dazu auch Punkt 5.9). Ein Beispiel: Sollte ein conwert Aktionär 10 conwert Aktien zum Tausch einliefern, würde er 4 Vonovia Aktien erhalten; seine Aktienspitze von 0,96645 würde gemeinsam mit anderen Aktienspitzen über die Börse zum jeweils aktuellen Börsenkurs der Vonovia Aktie verkauft werden und der anteilige Verkaufserlös würde dem Aktionär in bar gutgeschrieben werden.

Die conwert Aktionäre können zwischen dem Barangebot und dem Tauschangebot in Bezug auf alle oder einen Teil ihrer conwert Aktien wählen.

Das Tauschangebot enthält, berechnet auf Grundlage des jeweiligen VWAP der letzten Sechs-Monate der conwert Aktie sowie der Vonovia Aktie zum 2. September 2016 (das ist der letzte Handelstag vor Bekanntgabe der Übernahmeabsicht am 5. September 2016) eine Prämie in Höhe von 23,81%.

3.3.2 Information über die Neuen Vonovia Aktien

Im Zuge dieses Tauschangebotes werden den conwert Aktionären bis zu 50.611.212 Neue Vonovia Aktien als Gegenleistung angeboten. Diese Neuen Vonovia Aktien werden als auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 pro Aktie ausgegeben und berechtigen den Inhaber zur vollen Gewinnbeteiligung ab dem 1. Jänner 2016 (wobei die Dividende erstmals im Jahr 2017 zahlbar ist), soweit die Ausgabe der Neuen Vonovia Aktien mit rückwirkender Gewinnberechtigung rechtlich möglich ist. Wie in Punkt 1.2.2 näher beschrieben, werden die Neuen Vonovia Aktien im Zuge der Angebotskapitalerhöhungen neu geschaffen. Die Bestehenden Vonovia Aktien und künftig auch die Neuen Vonovia Aktien werden in Deutschland am Regulierten Markt in unverbriefter Form gehandelt. Die Bieterin wird bewirken, dass die Neuen Vonovia Aktien zeitnahe nach Eintragung der Durchführung der jeweiligen Angebotskapitalerhöhungen zum Börsenhandel im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Die Bestehenden Vonovia Aktien werden in Sammelverwahrung bei Clearstream verwahrt; die Neuen Vonovia Aktien werden ebenfalls dort verwahrt werden.

Während der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung der Bekanntgabe der Angebotsabsicht wurde über XETRA an jedem Börsetag ein Börsenkurs für die Vonovia Aktie festgestellt. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Vonovia Aktien über XETRA

in den letzten sechs Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lag bei 1.150.121 Stück Vonovia Aktien (Quelle: Bloomberg). Dies entspricht einem durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen von ca. 0,2% aller ausgegebenen Vonovia Aktien und durchschnittlich EUR 36.785.912 pro Tag. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen von conwert Aktien an der Wiener Börse in den letzten sechs Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lag bei 189.184 Stück conwert Aktien. Dies entspricht einem durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen in Prozent aller conwert Aktien von ca 0,2% und durchschnittlich EUR 2.686.540 pro Tag (Quelle: Bloomberg). Die absolute Liquidität der Vonovia Aktie übertrifft somit die Liquidität der conwert Aktie um ein Vielfaches.

Detaillierte Angaben zu rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten der Neuen Vonovia Aktien sind im Wertpapierprospekt der Bieterin enthalten, der Bestandteil dieses Angebots ist. Dieser Wertpapierprospekt wurde am 11. November 2016 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**BaFin**), der zuständigen deutschen Wertpapieraufsichtsbehörde, gebilligt (der **Prospekt**). Auf die dort enthaltenen Angaben wird in Entsprechung des § 7 Z 10 ÜbG verwiesen. Eine Kopie dieses Prospekts ist auf der Website der Bieterin (siehe www.vonovia-offer.de) und der BaFin (siehe www.bafin.de) abrufbar.

Für weitere Informationen zu den Neuen Vonovia Aktien werden conwert Aktionäre auf Anlage A zu dieser Angebotsunterlage verwiesen, welche zusätzliche Informationen zu den Neuen Vonovia Aktien und zur Vonovia-Gruppe enthält. Anlage A stellt lediglich eine unverbindliche Zusammenfassung des Prospektes dar; für eine Entscheidung zur Anlage in Neuen Vonovia Aktien sind die im Prospekt enthaltenen Informationen heranzuziehen.

3.4 Ermittlung der Gegenleistung

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Barkaufpreis für jedes Beteiligungspapier eines freiwilligen öffentlichen Angebotes zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (**VWAP**) des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

Der VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Angebotsabsicht (5. September 2016), das ist der Zeitraum vom 2. März 2016 bis inklusive 2. September 2016, beträgt EUR 14,20 je conwert Aktie.

Der Barkaufpreis in Höhe von EUR 16,16 je conwert Aktie liegt daher um 13,80% über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Weiters darf der Barkaufpreis gemäß § 26 Abs 1 ÜbG eines freiwilligen öffentlichen Angebotes zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebotes in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebotes Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart, mit Ausnahme der in dieser Angebotsunterlage genannten Einlieferungsverträge mit MountainPeak und der Zielgesellschaft. Da diesen Einlieferungsverträgen die Bedingungen dieses Angebotes zugrunde gelegt wurden und keine weiteren geldwerten Gegenleistungen zugesichert wurden,

wirken sie sich nicht erhöhend auf den Angebotspreis aus; sie entsprechen den Bedingungen dieses Angebotes.

Daher ist in Bezug auf die Aktien der conwert – wie zuvor beschrieben – der VWAP der letzten sechs Monate vor dem Tag, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde, daher ein Betrag von EUR 14,20, für die Berechnung des Mindestangebotspreises gemäß § 26 Abs 1 ÜbG ausschlaggebend.

3.5 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen

Die Börseneinführung der conwert an der Wiener Börse fand am 28. November 2002 statt. Der Barkaufpreis liegt 0,09% über dem Schlusskurs für Aktien der conwert an der Wiener Börse (EUR 16,145) vom 2. September 2016, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Der VWAP der conwert der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie der Prozentsatz, um den der Barkaufpreis und das Tauschangebot diese Werte übersteigen (bzw. unterschreiten), betragen:

	3 Monate (3. Juni 2016 – 2. September 2016)	6 Monate (3. März 2016 – 2. September 2016)	12 Monate (3. September 2015 – 2. September 2016)	24 Monate (3. September 2014 – 2. September 2016)
VWAP conwert	14,54	14,20	13,46	12,22
VWAP Vonovia	33,42	31,98	29,86	29,07
Prämie Barkaufpreis (Differenz Barkaufpreis – VWAP conwert)	11,13%	13,80%	20,06%	32,26%
Prämie Tauschalternative (Differenz Schlusskurs Vonovia zum 2. September 2016 – VWAP conwert)	20,90%	23,81%	30,62%	43,90%
Prämie Tauschalternative (Differenz VWAP Vonovia – VWAP conwert)	14,14%	11,86%	10,18%	18,18%

Ausgangsbasis: Durchschnittlicher, nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteter Börsenkurs der Zielgesellschaft.
Quelle: Bloomberg

Das Tauschangebot enthält daher, berechnet auf Grundlage des 6 Monats VWAP der conwert Aktie zum 2. September 2016 (das ist der letzte Handelstag vor Bekanntgabe der Übernahmsabsicht am 5. September 2016) eine Prämie in Höhe von 23,81% gegenüber dem Schlusskurs der Vonovia Aktien am 2. September 2016, die deutlich über den historischen Börsenkursen liegt.

3.6 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat zur Ermittlung der Angebotsgegenleistung für die conwert Aktien keine vollumfängliche DCF-Unternehmensbewertung oder Ertragswertberechnung der Zielgesellschaft vornehmen lassen. Der Barkaufpreis berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben zum Mindestpreis und orientiert sich an der Börsenkursentwicklung der conwert Aktie.

3.7 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

Wesentliche Finanzkennzahlen (allenfalls bereinigt um Kapitalmaßnahmen) der letzten 3 (Konzern-) Jahresabschlüsse der Zielgesellschaft nach IFRS lauten (in EUR, sofern nicht gesondert gekennzeichnet):

	2015	2014	2013
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) (in Mio EUR)	116,6	109,9	116,8
Betriebsergebnis (EBIT) (in Mio EUR)	181,3	121,6	123,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) (in Mio EUR)	100,7	(9,9)	48,7
Ergebnis (in Mio EUR)	83,3	(8,9)	13,3
FFO I ⁽¹⁾ (in Mio EUR)	53,4	34,8	36,2
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	0,95	(0,14)	0,09
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	0,85	(0,14)	0,09
FFO I ⁽¹⁾ pro Aktie	0,64	0,42	0,44
Dividende pro Aktie	0,35	-	0,10
Gewinn pro Aktie	0,74	0,46	0,52
Buchwert pro Aktie	13,63	12,63	12,88
Unverwässerter EPRA NAV pro Aktie	15,72	15,70	15,40

⁽¹⁾ FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) – Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis +/- Immobilien-Bewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen + unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten + Einmaleffekte – liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis.

Wesentliche Finanzkennzahlen (allenfalls bereinigt um Kapitalmaßnahmen) der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2016 und zum 30. Juni 2015 nach IFRS lauten (in EUR, sofern nicht gesondert gekennzeichnet):

	30.06.2016	30.06.2015
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) (in Mio EUR)	51,4	59,2
Betriebsergebnis (EBIT) (in Mio EUR)	146,0	61,5
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) (in Mio EUR)	102,5	29,2
Ergebnis (in Mio EUR)	74,9	24,5 ⁽²⁾
FFO I ⁽¹⁾ (in Mio EUR)	39,3	25,7
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	0,75	0,27 ⁽²⁾
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	0,71	0,27 ⁽²⁾
FFO I ⁽¹⁾ pro Aktie	0,43	0,31
Dividende pro Aktie	-	-
Gewinn pro Aktie	0,42	0,31
Buchwert pro Aktie	14,10	12,95 ⁽²⁾
Unverwässerter EPRA NAV pro Aktie	16,00 ⁽³⁾	15,61 ⁽²⁾

⁽¹⁾ FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) – Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis +/- Immobilien-Bewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen + unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten + Einmaleffekte – liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis.

⁽²⁾ Nachträgliche Anpassung der Eigenkapitalverteilung auf Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter aufgrund der Neuverteilung einer Kapitalreserve gemäß IAS 8.41 für 2015 im Finanzbericht 1-6/2016.

⁽³⁾ Unter Berücksichtigung der Wandlung der 4,50 %-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 (ohne Berücksichtigung lag der Unverwässerte EPRA NAV pro Aktie bei 16,40 EUR).

Quelle: Angaben der Zielgesellschaft

Nachfolgende Tabelle zeigt die Jahres-Höchst- und Tiefstkurse der conwert Aktie (in EUR):

	2015	2014	2013
Jahres-Höchstkurs ⁽¹⁾	14,04	10,56	10,43
Jahres-Tiefstkurs ⁽¹⁾	9,65	8,52	7,44

⁽¹⁾ Basis: Tages-Schlusskurse

Quelle: Bloomberg

Weitere Informationen über conwert, einschließlich der Jahresabschlüsse, der Halbjahres- und Quartalsberichte, sind auf der Website der Zielgesellschaft unter www.conwert.com verfügbar. Die auf dieser Website abrufbaren Informationen der Zielgesellschaft stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

3.8 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass die Gegenleistung für alle conwert Aktionäre gleich ist.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebotes Beteiligungspapiere der conwert zu einem höheren Preis als EUR 16,16 pro Beteiligungspapier erworben oder den Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist sowie bis zum Ende der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Beteiligungspapieren zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Österreichische Übernahmekommission gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen conwert Aktionäre, auch wenn sie dieses Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebotes gilt auch für jene Aktionäre, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Soweit die Bieterin conwert Aktien während der Annahmefrist oder der Nachfrist, aber außerhalb dieses Angebotes, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden conwert Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts im Internet unter www.vonovia-offer.de unverzüglich veröffentlicht.

Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist conwert Aktien und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen conwert Aktionären, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet.

Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Aktien der conwert bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwerben oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG; *Squeeze-out*) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Aktionäre der conwert, die das Angebot angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn Börsentagen ab Veröffentlichung über die Österreichische Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die Österreichische Übernahmekommission richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

4. Vollzugsbedingungen

4.1 Vollzugsbedingungen

Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen:

4.1.1 Mindestannahmequote

Dieses Angebot ist kraft Gesetzes (§ 25a Abs 2 ÜbG) dadurch bedingt, dass Vonovia bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der conwert Aktien umfassen, die Gegenstand des Angebotes sind. Erwirbt die Bieterin parallel zum Angebot conwert Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Der Bieterin müssen zur Erfüllung dieser Vollzugsbedingung bis zum Ende der Annahmefrist daher Annahmeerklärungen für mindestens 50.953.107 Stück conwert Aktien zugehen, wobei von der Bieterin parallel zum Angebot erworbene conwert Aktien den Annahmeerklärungen hinzuzurechnen sind.

4.1.2 Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhungen

Bis spätestens 19. Februar 2017 (einschließlich) ist die Durchführung der von der Bieterin zur Eintragung im Handelsregister anzumeldenden Angebotskapitalerhöhungen der Vonovia aus genehmigtem Kapital in dem Umfang, in dem es auf Basis der bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist erklärten Annahmen zur Abwicklung dieses Angebotes erforderlich ist, in das für die Vonovia zuständige Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen worden. Sämtliche gesetzlich erforderlichen Beschlüsse des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Bieterin zur Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015 mit Bezugsrechtsausschluss sind bereits gefasst worden und sind nicht Gegenstand dieser oder einer sonstigen Vollzugsbedingung.

4.1.3 Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist liegt der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index an sechs aufeinanderfolgenden Börsenhandelstagen nicht unter 768 (das entspricht einem Wert von ca. 28,5 % unterhalb des Schlusskurses vom 2. September 2016 gemäß Bloomberg); der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index vom 15. November 2016 lag bei 905,83 (gemäß Bloomberg).

4.1.4 Keine Erhöhung des Grundkapitals der conwert

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist ist das Grundkapital der conwert nicht erhöht worden und die Hauptversammlung der conwert hat keinen Beschluss gefasst, dessen Durchführung zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals führen würde.

4.1.5 Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- a. conwert hat eine Bar- oder Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet oder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen.
- b. Die Hauptversammlung der conwert hat eine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die

Hauptversammlung oder sonstige Organe der conwert ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der conwert Aktien erfolgt.

- c. Die Hauptversammlung der conwert hat einen Beschluss über die Auflösung der conwert gefasst.
- d. Die Hauptversammlung hat eine Maßnahme beschlossen, deren Beschlussfassung einer 75% Mehrheit oder mehr der abgegebenen Stimmen bedarf.

4.1.6 Keine wesentliche Transaktion

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist erfolgte keine Veröffentlichung der conwert, dass conwert oder ein Tochterunternehmen der conwert

- a. Vermögensgegenstände (Immobilien oder Gesellschaftsanteile) zu einer Gegenleistung von mehr als EUR 50.000.000 im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte veräußert oder sich hierzu verpflichtet hat; von dieser Bedingung ausgenommen sind Immobilien aus den Segmenten (i) non-core oder (ii) Privatisierung, welche jedenfalls veräußert werden dürfen, oder (iii) um von conwert zur Veräußerung identifizierte Immobilien aus dem Segment premium commercial, wobei hinsichtlich Veräußerungen gemäß (i), (ii) und (iii) die Summe aller Veräußerungserlöse (i.e., die Summe der erzielten geldwerten Verkaufspreise) aus diesen Veräußerungen, gerechnet ab dem 1. Juli 2016 bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist, die Summe der IFRS-Buchwerte der so veräußerten Vermögensgegenstände zum 30. Juni 2016 nicht unterschreitet; der Österreichischen Übernahmekommission wurde vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Liste der betreffenden Vermögensgegenstände zur Verfügung gestellt; oder
- b. Vermögensgegenstände (mit Ausnahme von Beschaffungen von Betriebsmitteln für den laufenden Geschäftsbetrieb) erworben oder sich zu einem solchen Erwerb verpflichtet hat, sofern (i) die zu erbringende Gegenleistung EUR 200.000.000 im Einzelfall oder, bei Paketerwerben in der Gesamtsumme, übersteigt und (ii) die Gegenleistung für die betreffenden Vermögensgegenstände deren Verkehrswert, oder bei Paketerwerben deren Gesamtverkehrswert, gemäß der vor Erwerb (oder der Verpflichtung hierzu) im Auftrag der conwert von CB Richard Ellis diesbezüglich vorgenommenen Bewertung um mehr als 10% überschreitet.

4.1.7 Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat conwert keine Mitteilung veröffentlicht, die Umstände enthält, die auf eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage der Zielgesellschaft schließen lassen. Eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage liegt vor, wenn in einer solchen Mitteilung (i) eine nachhaltige Verringerung des *Funds from Operations* vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (im Halbjahresbericht der conwert zum 30. Juni 2016 als "FFO I" bezeichnet) der conwert-Gruppe in Höhe von mindestens EUR 5.000.000 p.a., ausgenommen Effekte durch Veräußerungen, oder (ii) ein negativer Einmaleffekt auf den *net asset value* (NAV) der conwert von mindestens EUR 50.000.000 (ohne Berücksichtigung von Kosten und Abgaben im Zusammenhang mit diesem Angebot) bekanntgemacht wird.

4.1.8 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist wird

- a. keine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von conwert oder einer Tochtergesellschaft von conwert in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu conwert bzw. einer Tochtergesellschaft von conwert bekannt, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, die eine Insiderinformation in Bezug auf conwert darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz; oder
- b. keine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von conwert oder einer Tochtergesellschaft von conwert in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu conwert bzw. einer Tochtergesellschaft der conwert bekannt, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, die eine Insiderinformation in Bezug auf conwert darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat oder Ordnungswidrigkeit im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz.

4.1.9 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat conwert keine Mitteilung veröffentlicht, wonach

- a. ein Verlust in Höhe wenigstens der Hälfte des Grundkapitals der conwert nach § 83 AktG eingetreten ist, oder
- b. conwert zahlungsunfähig oder in Liquidation ist, oder über ihr Vermögen ein Konkurs- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem österreichischen Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde, oder eine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgelehnt wurde.

4.2 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 4.1.1 genannten gesetzlichen Vollzugsbedingung der Erzielung einer Mindestannahmeschwelle von insgesamt mehr als 50% der angebotsgegenständlichen Aktien kann nicht verzichtet werden. Auf den Eintritt der in Punkt 4.1.3 genannten Vollzugsbedingung (kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index) kann lediglich bis spätestens drei Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist verzichtet werden.

Die Bieterin wird einen Verzicht auf Vollzugsbedingungen, den Eintritt bzw. endgültigen Nichteintritt jeder Vollzugsbedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.13 genannten Veröffentlichungsmedien bekannt machen. Die Bieterin wird spätestens in der

Ergebnisveröffentlichung erklären, ob die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 4.1.1 und 4.1.3 bis 4.1.9 eingetreten sind.

Dieses Angebot wird im Falle, dass die in Punkt 4.1.1 bis 4.1.9 genannten Vollzugsbedingungen nicht innerhalb der in den jeweiligen Vollzugsbedingungen genannten Fristen erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf den Eintritt der in den Punkten 4.1.2 bis 4.1.9 genannten Vollzugsbedingungen verzichtet und die in Punkt 4.1.1 genannte Vollzugsbedingung ist eingetreten.

5. Annahme und Abwicklung des Angebotes

5.1 Annahmefrist

Dieses Angebot kann von 18. November 2016 bis einschließlich 19. Dezember 2016, 17:00 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden. Die Frist für die Annahme des Angebotes beträgt daher 21 Börsenstage. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist dieses Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

Zur Nachfrist siehe unter Punkt 5.10.

5.2 Österreichische Zahlstelle

Mit der Abwicklung des Angebotes, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistungen hat die Bieterin die UniCredit Bank Austria AG, FN 150714 p, mit Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, als österreichische Annahme- und Zahlstelle beauftragt.

5.3 Umtauschtreuhänder

Als Umtauschtreuhänder hat die Bieterin (i) die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main, Deutschland, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 32000 (*Umtauschtreuhänder 1*), und das Bankhaus Neelmeyer Aktiengesellschaft, Am Markt 14-16, 28195 Bremen, Deutschland, Amtsgericht Bremen, HRB 4425 (*Umtauschtreuhänder 2*), beauftragt (Umtauschtreuhänder 1 und Umtauschtreuhänder 2 gemeinsam die *Umtauschtreuhänder*).

Die Umtauschtreuhänder wurden für die Zwecke der Abwicklung der Angebotskapitalerhöhungen gemäß Punkt 7.2 und für die Übertragung von Überschussaktien auf die Drittbank gemäß Punkt 5.6 beauftragt, wobei die Bieterin den Umtauschtreuhänder 1 zusätzlich mit der Abwicklung der Börsenzulassung und der Einlieferung der Globalurkunde der Neuen Vonovia Aktien beauftragt hat.

5.4 Annahme des Angebotes

conwert Aktionäre, die dieses Angebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der technischen Aspekte der Annahme dieses Angebotes und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank wenden. Die Depotbanken werden über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung dieses Angebotes gesondert informiert.

conwert Aktionäre können dieses Angebot nur durch Erklärung der Annahme des Tauschangebotes und/oder des Barangebotes für eine bestimmte Zahl von conwert Aktien, die

in jedem Fall in der Annahmeerklärung anzugeben ist, gegenüber den Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder gegebenüber dem Kreditinstitut annehmen, welches das Wertpapierdepot des betreffenden conwert Aktionärs führt (die **Depotbank**) (die **Annahmeerklärung**).

Die Depotbank leitet diese Annahmeerklärung unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, umgehend an die Österreichische Zahlstelle weiter und wird die bei ihr eingereichten conwert Aktien mit der ISIN AT0000697750 Zug um Zug gegen die Einbuchung der "**zum Tausch eingereichten conwert Aktien**" (im Fall der Annahme des Tauschangebotes) bzw. "**zum Verkauf eingereichten conwert Aktien**" (im Fall der Annahme des Barangebotes) ausbuchen und an die Österreichische Zahlstelle übertragen. Zum Tausch eingereichte conwert Aktien werden mit der ISIN AT0000A1PGN6, zum Verkauf eingereichte conwert Aktien mit der ISIN AT0000A1PGP1 vorgemerkt; die von U.S. Aktionären zum Tausch eingereichten conwert Aktien werden unter separaten ISIN geführt (siehe Punkt 5.7).

Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr, Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000697750 und Einbuchung der zum Tausch eingereichten conwert Aktien mit ISIN AT0000A1PGN6 und der zum Verkauf eingereichten conwert Aktien mit ISIN AT0000A1PGP1) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebotes unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Österreichische Zahlstelle weitergeleitet hat und die entsprechende Gesamtaktienanzahl an die Österreichische Zahlstelle überträgt.

Die Bieterin empfiehlt den conwert Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen.

Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme dieses Angebotes der Österreichischen Zahlstelle unverzüglich anzuzeigen. Die bei der Österreichischen Zahlstelle eingereichten conwert Aktien mit der ISIN AT0000697750 werden vom Zeitpunkt des Zugangs der Annahmeerklärung(en) gesperrt gehalten.

5.5 Erklärungen durch conwert Aktionäre

Mit Annahme des Barangebotes und/oder des Tauschangebotes gemäß Punkt 5.4 erklärt jeder conwert Aktionär zugleich, dass:

- (i) er das Barangebot und/oder Tauschangebot der Bieterin zum Abschluss eines Kaufvertrages und/oder eines Tauschvertrages über die in seiner Annahmeerklärung genannte Stückzahl von conwert Aktien gemäß Punkt 5.8 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt und seine Depotbank und die Österreichische Zahlstelle anweist und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung genannten conwert Aktien gegen Einbuchung der ISIN AT0000A1PGP1 (für die zum Verkauf eingereichten conwert Aktien) oder ISIN AT0000A1PGN6 (für die zum Tausch eingereichten conwert Aktien) auf Grundlage der entsprechenden Annahmeerklärung umzubuchen;
- (ii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, via OeKB die eingelieferten conwert Aktien, hinsichtlich derer er das Barangebot und/oder das Tauschangebot annimmt,

zum Zwecke der Abwicklung dieses Angebots auf das Depot der Österreichischen Zahlstelle zu übertragen;

- (iii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Österreichischen Zahlstelle anzuweisen und zu ermächtigen, die conwert Aktien, hinsichtlich derer er das Barangebot und/oder das Tauschangebot annimmt, unmittelbar vor Anmeldung der Durchführung der relevanten Angebotskapitalerhöhung aufschiebend bedingt auf den Eintritt der Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhungen und sofern die Bieterin nicht auf eine oder mehrere Vollzugsbedingungen verzichtet hat) je zur Hälfte auf den Umtauschtreuhänder 1 (auf ganze Aktien aufgerundet) und zur Hälfte auf den Umtauschtreuhänder 2 (auf ganze Aktien abgerundet) im Wege der OeKB mit der Maßgabe zu übereignen, diese conwert Aktien für ihn treuhänderisch zu halten und sodann aufschiebend bedingt mit Eintragung der Angebotskapitalerhöhung(en), sofern er das Tauschangebot angenommen hat, oder mit der Zahlung des Barkaufpreises an die Österreichische Zahlstelle, sofern er das Barangebot angenommen hat, auf die Bieterin zu übertragen und an diese zu übereignen;
- (iv) er – sofern er das Tauschangebot angenommen hat – im Wege der Österreichischen Zahlstelle die Umtauschtreuhänder ermächtigt und anweist, seine zum Tausch eingelierten conwert Aktien gesammelt mit sämtlichen anderen zum Tausch eingelierten conwert Aktien als Sacheinlage gegen 0,496645 Neue Vonovia Aktien je einer (1) zum Tausch eingelierten conwert Aktie (vorbehaltlich der Übereignung von Überschussaktien auf die Drittbank, siehe Punkt 5.6), jeweils einschließlich aller damit zum Zeitpunkt der Abwicklung verbundenen Rechte, aufschiebend bedingt mit Eintragung der Angebotskapitalerhöhung(en) in die Bieterin einzubringen und die Angebotsgegenleistung (Neue Vonovia Aktien) als Treuhänder mit der Maßgabe entgegenzunehmen, diese an die Österreichische Zahlstelle weiterzuleiten (siehe dazu auch Punkt 7.2.1); die Österreichische Zahlstelle wird die Angebotsgegenleistung (Neue Vonovia Aktien) ihrerseits direkt oder über die OeKB an die Depotbank weiterreichen und die Depotbank schreibt die Neuen Vonovia Aktien, die (vorbehaltlich der Regelungen zu Aktienspitzen in diesem Punkt 5.5) auf die zum Tausch eingereichten conwert Aktien entfallen, dem Wertpapierdepot des conwert Aktionärs gut;
- (v) er – soweit er das Barangebot angenommen hat – im Wege der Österreichischen Zahlstelle die Umtauschtreuhänder ermächtigt und anweist, seine zum Verkauf eingelierten conwert Aktien gesammelt mit sämtlichen anderen zum Verkauf eingelierten conwert Aktien (vorbehaltlich der Übereignung von Überschussaktien auf die Drittbank, siehe Punkt 5.6), jeweils einschließlich aller damit zum Zeitpunkt der Abwicklung verbundenen Rechte, aufschiebend bedingt mit der Zahlung des Barkaufpreises an die Österreichische Zahlstelle auf die Bieterin zu übertragen; die Österreichische Zahlstelle wird den Barkaufpreis ihrerseits direkt oder über die OeKB an die Depotbank weiterreichen und die Depotbank schreibt den Barkaufpreis, der auf die jeweilig zum Verkauf eingereichten conwert Aktien (vorbehaltlich der Überschussaktien, siehe Punkt 5.6) entfällt, dem Wertpapierdepot des conwert Aktionärs gut;
- (vi) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die in sein Depot eingebuchten zum Verkauf eingereichten conwert Aktien oder zum Tausch eingereichten conwert Aktien gegen Gutschrift des Barkaufpreises oder Einbuchung der Neuen Vonovia Aktien auszubuchen;

- (vii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, seine Aktienspitzen an Neuen Vonovia Aktien auf das Depot bei der Österreichischen Zahlstelle zu übertragen und die Österreichische Zahlstelle im Wege seiner Depotbank anweist und ermächtigt, seine Aktienspitzen an Neuen Vonovia Aktien (zusammen mit anderen Aktienspitzen in Form ganzer Neuer Vonovia Aktien), die von seiner Depotbank auf das Depot bei der Österreichischen Zahlstelle umgebucht werden bzw. schon auf diesem verbucht sind, nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage zu veräußern;
- (viii) er - sofern er das Tauschangebot angenommen hat - sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass die ihm für Aktienspitzen von Neuen Vonovia Aktien gutgeschriebenen Erlöse auf Basis des durchschnittlichen bei Verkauf der die Aktienspitzen verkörpernden ganzen Neuen Vonovia Aktien erzielten Erlöses je Neuer Vonovia Aktie ermittelt werden, die die Österreichische Zahlstelle durch Verwertung der die Aktienspitzen verkörpernden ganzen Neuen Vonovia Aktien in seinem Namen erzielt hat, und erklärt sich damit einverstanden, dass er keinen Anspruch auf die Ausführung zu einem bestimmten Kurs hat;
- (ix) er sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er für den Zeitraum ab dem Datum der Umbuchung der in der Annahmeerklärung genannten conwert Aktien unter die ISIN AT0000A1PGN6 (für die zum Tausch eingereichten conwert Aktien) oder auf ISIN AT0000A1PGP1 (für die zum Verkauf eingereichten conwert Aktien) bis zum Datum des Eingangs des Barkaufpreises und/oder der Neuen Vonovia Aktien über seine eingelieferten conwert Aktien (ISIN AT0000697750) nicht mehr verfügen kann und bloß einen Anspruch auf Lieferung der Anzahl von Neuen Vonovia Aktien oder auf Bezahlung des Barkaufpreises hat, die sich aufgrund dieser Angebotsunterlage ergibt;
- (x) er seine Depotbank, die Österreichische Zahlstelle und die Umtauschtreuhänder im Wege der Österreichischen Zahlstelle bevollmächtigt, anweist und ermächtigt, unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 deutsches BGB bzw. unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebotes vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den conwert Aktien auf die Umtauschtreuhänder herbeizuführen;
- (xi) er seine Depotbank sowie mögliche Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, die Österreichische Zahlstelle anzuweisen und zu ermächtigen, Informationen bezüglich der Anzahl der eingelieferten conwert Aktien, die auf die ISIN AT0000A1PGN6 (für die zu Tausch eingereichten conwert Aktien) oder auf die ISIN AT0000A1PGP1 (für die zum Verkauf eingereichten conwert Aktien) umgebucht und an die Österreichische Zahlstelle geliefert wurden, laufend an die Umtauschtreuhänder zu übermitteln; sowie
- (xii) seine conwert Aktien zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums in seinem alleinigen Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind.

Die in den obigen Absätzen (i) bis (xii) genannten Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebotes unwiderruflich erteilt. Sie werden dann hinfällig, wenn von dem mit der Annahme dieses Angebotes zu Stande gekommenen Tauschvertrag oder Kaufvertrag gemäß Punkt 5.12 rechtsgültig zurückgetreten wird oder dieses Angebot gemäß Punkt 4.2 unwirksam wird.

5.6 Überschussaktien

Wird das Angebot nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebots für eine Anzahl von mehr als 95% minus 10.000 Stück der conwert Aktien angenommen, abzüglich etwaiger bereits von Vonovia gehaltener oder später erworbener conwert Aktien, sind die Umtauschtreuhänder verpflichtet, sämtliche über die vorstehende Gesamtanzahl hinausgehenden conwert Aktien (**Überschussaktien**) an die J.P. Morgan Securities plc, 25 Bank Street, London E14 5JP, Großbritannien (**Drittbank**) zu übertragen, ohne dass es zu einem Durchgangserwerb bei der Vonovia kommt. Soweit conwert Aktionäre conwert Aktien zum Tausch eingereicht haben und infolge dessen Überschussaktien entstehen (**Tauschüberschussaktien**), werden die zur Erbringung der Angebotsgegenleistung für die Tauschüberschussaktien erforderlichen Neuen Vonovia Aktien gegen Zurverfügungstellung der erforderlichen Barmittel durch die Drittbank auf Basis einer oder mehrerer Barkapitalerhöhung(en) (siehe Punkt 7.2.2) geschaffen. Soweit conwert Aktionäre conwert Aktien zum Verkauf eingereicht haben und infolge dessen Überschussaktien entstehen (**Barüberschussaktien**), werden die zur Erbringung der Angebotsgegenleistung für die Barüberschussaktien erforderlichen Mittel durch die Drittbank zur Verfügung gestellt.

Mit der Annahmeerklärung gemäß Punkt 5.4 erklärt jeder annehmende conwert Aktionär sein Einverständnis,

- (i) dass die Umtauschtreuhänder für Zwecke der Angebotskapitalerhöhungen nur bis zu maximal 95% minus 10.000 Stück der conwert Aktien, unter Berücksichtigung der conwert Aktien, die zum Verkauf eingereicht wurden und abzüglich etwaiger bereits von Vonovia gehaltener conwert Aktien, in die Vonovia im Wege der Sacheinlage einbringen;
- (ii) dass die Umtauschtreuhänder conwert Aktien, die zum Verkauf eingereicht wurden, im Umfang von maximal 95% minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden conwert Aktien, unter Berücksichtigung der conwert Aktien, die zum Tausch eingereicht wurden und abzüglich etwaiger bereits von Vonovia gehaltener oder später erworbener conwert Aktien, an die Vonovia übereignen;
- (iii) dass die Tauschüberschussaktien von den Umtauschtreuhändern in ihrer Eigenschaft als Treuhänder der jeweiligen conwert Aktionäre auf die Drittbank übereignet werden, mit der Maßgabe, dass die Umtauschtreuhänder diese Übereignung erst vornehmen, wenn (a) die Drittbank der Vonovia einen Betrag in einer Höhe zur Verfügung gestellt hat, der dem Emissionspreis für die als Angebotsgegenleistung je Tauschüberschussaktie im Rahmen einer entsprechenden Barkapitalerhöhung zu schaffenden Neuen Vonovia Aktien entspricht, und (b) die Durchführung der entsprechenden Barapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen ist; und
- (iv) dass die Barüberschussaktien von den Umtauschtreuhändern in ihrer Eigenschaft als Treuhänder der jeweiligen conwert Aktionäre auf die Drittbank übereignet werden, mit der Maßgabe, dass die Umtauschtreuhänder diese Übereignung erst vornehmen, wenn die Österreichische Zahlstelle von der Drittbank je Barüberschussaktie einen Betrag erhalten hat, der dem Barkaufpreis im Rahmen des Barangebotes entspricht.

5.7 Annahme des Tauschangebotes durch U.S. Aktionäre

Die Neuen Vonovia Aktien, die den conwert Aktionären als Gegenleistung im Tauschangebot übertragen werden, wurden insbesondere nicht nach den Vorschriften des United States Securities Act von 1933 registriert. Die Neuen Vonovia Aktien dürfen daher conwert

Aktionären mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den Vereinigten Staaten von Amerika (**U.S. Aktionäre**) sowie Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelnden Personen weder angeboten noch an sie veräußert werden, es sei denn, dass nach Einschätzung der Bieterin auf Basis einer Stellungnahme eines auf Kapitalmarktrecht spezialisierten Rechtsanwalts eine Ausnahme von der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 vorliegt (z.B. können Wertpapiere insbesondere bestimmten institutionellen Investoren, sog. *Qualified Institutional Buyers* im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 angeboten werden) oder die Transaktion nicht in den Anwendungsbereich der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 fällt. Sofern die Neuen Vonovia Aktien nach der Einschätzung der Bieterin auf Basis einer Stellungnahme eines auf Kapitalmarktrecht spezialisierten Rechtsanwalts gemäß den Bestimmungen des United States Securities Act von 1933 einem U.S. Aktionär sowie Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelnden Personen weder angeboten noch übertragen werden dürfen, erhält dieser U.S. Aktionär, der wirksam das alternative Tauschangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an Neuen Vonovia Aktien einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von Neuen Vonovia Aktien. Im Übrigen gelten für U.S. Aktionäre die Bestimmungen dieser Angebotsunterlage.

Mit der Annahmeerklärung beauftragt und ermächtigt jeder conwert Aktionär,

- (i) der in seiner Annahmeerklärung bestätigt, dass er (a) sich in den Vereinigten Staaten von Amerika befindet, oder (b) als Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelt;
- (ii) der in seiner Annahmeerklärung eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;
- (iii) der in seiner Annahmeerklärung den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt, welche die Tauschgegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Angebot erhalten soll; oder
- (iv) dessen Annahmeerklärung in einem Briefumschlag frankiert in den Vereinigten Staaten von Amerika zugeht oder aus anderen Gründen offensichtlich in den Vereinigten Staaten von Amerika aufgegeben wurde,

unwiderruflich (i) seine Depotbank, sowie (ii) die Österreichische Zahlstelle über seine Depotbank und eventuelle weitere zwischengeschaltete Depotbanken, die ihm im Rahmen des Tauschangebotes an sich zustehende Anzahl an Neuen Vonovia Aktien unverzüglich nach Settlement des Angebotes gemäß Punkt 5.9 zu veräußern und ihm den entsprechenden Erlös aus der Veräußerung in Euro unverzüglich nach erfolgtem Settlement der Börseorder gutschreiben zu lassen. Die Veräußerung erfolgt über die Börse zu dem entsprechenden Marktpreis. Die Bieterin und die Österreichische Zahlstelle übernehmen keine Garantie dafür, dass durch den Verkauf über die Börse ein bestimmter Preis erzielt wird.

Dieser Auftrag gilt nicht, wenn nach Einschätzung der Bieterin auf Basis einer Stellungnahme eines auf Kapitalmarktrecht spezialisierten Rechtsanwalts die Neuen Vonovia Aktien dem betreffenden conwert Aktionär aufgrund einer Ausnahme von der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 angeboten und veräußert werden dürfen (z.B. können Wertpapiere insbesondere bestimmten institutionellen Investoren, sog. *Qualified Institutional Buyers* im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 angeboten werden). Die von sog. *Qualified Institutional Buyers* im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 zum Tausch eingereichten conwert Aktien werden unter ISIN AT0000A1PGQ9 erfasst.

5.8 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebotes kommt ein bedingter Vertrag über den Verkauf der zum Verkauf eingelieferten conwert Aktien bzw. über den Tausch der zum Tausch eingelieferten conwert Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär und der Bieterin mit der Verpflichtung der Übertragung der zum Verkauf bzw. zum Tausch eingelieferten conwert Aktien an die von der Bieterin bestellten Umtauschtreuhänder nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Die bedingten Kauf- bzw. Tauschverträge sind auf den Erwerb von maximal 95% minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden conwert Aktien durch Vonovia und auf den Erwerb etwaiger Überschussaktien durch die Drittbank gerichtet, abzüglich etwaiger bereits von Vonovia gehaltener oder später erworbener conwert Aktien.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden conwert Aktionäre mit Annahme dieses Angebotes unwiderruflich die unter den Punkten 5.5 und 5.6, und im Falle der Annahme des Tauschangebotes durch U.S. Aktionäre auch die unter Punkt 5.7, dieser Angebotsunterlage jeweils erteilten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und geben die unter diesen Punkten dieser Angebotsunterlage angeführten Erklärungen ab.

Mit Erfüllung der Vollzugsbedingungen oder dem Verzicht auf die Vollzugsbedingungen wird der jeweilige Erwerbsvertrag unbedingt. Der dingliche Vollzug des Erwerbsvertrags (*Settlement*) erfolgt nach Erfüllung aller (oder Verzicht auf alle) Vollzugsbedingungen, frühestens jedoch zum Settlement gemäß Punkt 5.9. Mit der Übertragung des Eigentums an den eingelieferten conwert Aktien gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin oder – im Fall von Überschussaktien – auf die Drittbank über.

5.9 Zahlung und Settlement des Angebotes

Das Settlement des Bar- sowie des Tauschangebotes wird möglichst am selben Tag erfolgen.

Der Barkaufpreis wird den Inhabern der zum Verkauf eingereichten conwert Aktien, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebotes Zug um Zug gemäß Punkt 5.5(v) gegen Übertragung dieser conwert Aktien ausbezahlt. Das Settlement erfolgt daher spätestens am 3. März 2017.

Die Abwicklung des Tauschangebotes erfolgt durch Übertragung der zum Tausch eingereichten conwert Aktien gegen Neue Vonovia Aktien. Mit Übertragung der Neuen Vonovia Aktien durch die Österreichische Zahlstelle auf das Wertpapierdepot des jeweiligen conwert Aktionärs gilt die Verpflichtung der Bieterin aus diesem Tauschangebot zur Lieferung Neuer Vonovia Aktien an die conwert Aktionäre als erfüllt. Die Übertragung der Neuen Vonovia Aktien an jeden einzelnen conwert Aktionär wird von der jeweiligen Depotbank vorgenommen. Die Übertragung der Neuen Vonovia Aktien durch die Österreichische Zahlstelle an die jeweilige Depotbank erfolgt unverzüglich im Anschluss an die Übertragung dieser Aktien durch die Umtauschtreuhänder auf das OeKB-Depot der Österreichischen Zahlstelle; dies wird innerhalb von zehn Börsentagen nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebotes erfolgen.

Sofern aufgrund des sich aus der Tauschgegenleistung ergebenden Umtauschverhältnisses Aktienspitzen an Neuen Vonovia Aktien entstehen, können hieraus keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden, sodass eine Arrondierung zu Vollrechten (sog. Spitzenausgleich) erforderlich wird. Spitzen werden nur in bar zum aktuellen Börsenkurs der Vonovia Aktien abgegolten. Nach Übertragung der auf die zugeteilten Neuen Vonovia Aktien entfallenden Aktienspitzen auf das Depot der Österreichischen Zahlstelle bei der OeKB wird die Österreichische Zahlstelle diese Aktienspitzen zwangsweise zu ganzen Aktien

zusammenlegen und umgehend über die Börse veräußern. Der den jeweiligen conwert Aktionären gutzuschreibende Erlös wird auf Basis der durchschnittlichen Veräußerungserlöse der die Aktienspitzen verkörpernden ganzen Neuen Vonovia Aktien ermittelt und – innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Einbuchung der Neuen Vonovia Aktien in den Depots der das Tauschangebot annehmenden conwert Aktionäre im Zuge des Settlement des Angebots – den berechtigten conwert Aktionären, die conwert Aktien zum Tausch eingereicht haben, entsprechend der auf sie entfallenden Aktienspitzen ausgezahlt. Aufgrund der unterschiedlichen bei den Depotbanken in Verwendung stehenden Buchungssystemen können sich geringfügige Rundungsdifferenzen bei der Verteilung des Veräußerungserlöses aus der Verwertung der Aktienspitzen ergeben.

Die Bieterin wird bewirken, dass die Neuen Vonovia Aktien zeitnah nach Eintragung der Durchführung der jeweiligen Angebotskapitalerhöhungen zum Börsehandel im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Die Neuen Vonovia Aktien werden nach Ablauf der Annahmefrist, frühestens jedoch nach Eintragung der Durchführung der jeweiligen Angebotskapitalerhöhungen und der Zulassung zum Börsehandel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse, auf die bei Clearstream oder OeKB von den Depotbanken des jeweiligen conwert Aktionärs unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen. Hierin liegt ein Angebot der Umtauschtreuhänder zur Übereignung der Wertpapiere, dessen Annahme durch den ehemaligen conwert Aktionär, der conwert Aktien eingereicht hat, den Umtauschtreuhändlern nicht zuzugehen braucht. Nach der Zulassung der Neuen Vonovia Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sollen die Neuen Vonovia Aktien auch zum Börsehandel am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen werden. Die Zulassung am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse hat jedoch keinen Einfluss auf die Abwicklung des Übernahmeangebotes.

5.10 Nachfrist

conwert Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Nachfrist annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen an ihre Depotbank wenden.

Für alle conwert Aktionäre, die dieses Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses.

Die in diesem Punkt 5 enthaltenen Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme dieses Angebotes während der Nachfrist entsprechend, mit der Maßgabe, dass die während der Nachfrist Eingereichten conwert Aktien eine separate ISIN erhalten und mit "während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte conwert Aktien" bzw. "während der Nachfrist zum Tausch eingereichte conwert Aktien" gekennzeichnet werden.

Inhabern von conwert Aktien, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird die Angebotsgegenleistung spätestens zehn Börsetage nach Ende dieser Nachfrist übertragen. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Übertragung der Gegenleistung für die in der Nachfrist Eingereichten conwert Aktien nicht mehr unter den in Punkt 4.1 genannten Vollzugsbedingungen steht.

5.11 Abwicklungsspesen

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebotes unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren der österreichischen Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR acht (8) je Depot. Die

österreichischen Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR acht (8) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Österreichischen Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem conwert Aktionär oder Dritten für darüber hinausgehende Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebotes im Inland oder Ausland. Diese sind vom jeweiligen conwert Aktionär selbst zu tragen.

Anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Tausch- und/oder des Barangebotes sind durch den jeweiligen conwert Aktionär ebenfalls selbst zu tragen.

5.12 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit dieses Angebotes ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Österreichische Zahlstelle zu richten.

Die Bieterin behält sich gemäß § 19c Abs 1 lit c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft stellt.

5.13 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebotes wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Websites der Bieterin (www.vonovia-offer.de), der Zielgesellschaft (www.conwert.com) sowie der Österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht.

Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit diesem Angebot.

6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik

6.1 Gründe für das Angebot

Die Portfolien von Vonovia und conwert passen geographisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Der Bestand des conwert Portfolios ist in wichtigen deutschen Städten und Regionen hochwertig und lässt sich nach Ansicht der Bieterin über deren Bewirtschaftungsplattformen, durch Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund von Skaleneffekten im Wert weiter erhöhen.

Das Angebot hat zum Ziel, die komplementären Immobilienportfolios von Vonovia und conwert zusammenzuführen. Vonovia wird durch diesen Zusammenschluss und die Integration des deutschen Immobilienportfolios von conwert seine Präsenz in den dynamisch wachsenden Städten Leipzig, Berlin, Potsdam und Dresden weiter ausbauen. Ferner wird das rein bundesdeutsche Portfolio um die deutschsprachige Metropole Wien ergänzt.

Die Bieterin erwartet sich daher durch die Übernahme der Zielgesellschaft die Realisierung signifikanter Synergiepotenziale, die letztlich beiden Aktionärsgruppen zu Gute kommen werden.

6.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Übernahmeangebotes würde Vonovia ihre Position als nach ihrer Ansicht führende deutsche Wohnimmobiliengesellschaft mit einem Portfolio von derzeit rund 340.000 Wohneinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 24 Mrd. ausbauen können.

Durch die Integration von conwert ist die Hebung von Synergiepotentialen zu erwarten, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der deutschen Wohneinheiten, eine weitere Modernisierung des Bestands, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und die Optimierung von Kostenstrukturen. Vonovia beabsichtigt insbesondere die Verwaltung der deutschen Immobilien der conwert-Gruppe unter Beachtung ihrer wirtschaftlichen Interessen zu marktüblichen Bedingungen zu übernehmen.

Das Ziel der Bieterin ist es, conwert in die erprobte nationale Bewirtschaftungsplattform der Bieterin zu integrieren und damit Wertschöpfungspotential zu heben. Aufgrund der guten Positionierung in Österreich, soll conwert weiterhin auf dem österreichischen Markt präsent sein.

Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der conwert an der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel (bzw. geregelten Freiverkehr) oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Rechtlich wäre ein Widerruf der Zulassung zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse vorgeschrieben, wenn die gesetzlichen Zulassungserfordernisse nach § 66a Abs 1 Z 7 BörseG (insbesondere ein gesetzlicher Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt werden. Eine mögliche Beendigung des Börsehandels oder die Umnotierung in ein anderes Marktsegment würde voraussichtlich zu einer stark eingeschränkten Liquidität der Aktien führen und die marktmäßige Preisbildung einschränken.

Die Bieterin behält sich auch vor, einen freiwilligen Wechsel des Marktsegments durchzuführen.

Sollte die Bieterin nach Abschluss dieses Angebotes über weniger als 90%, jedoch über mindestens 75% und eine Aktie des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien verfügen, wären gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahmen rechtlich möglich. Für den Fall, dass die Bieterin nach Abschluss dieses Angebotes oder zu einem späteren zukünftigen Zeitpunkt über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen sollte, wäre auch ein Gesellschafterausschluss (Squeeze out) gemäß Gesellschafterausschlussgesetz (GesAusG) rechtlich möglich, der zu einem Ausscheiden der verbliebenen übrigen conwert Aktionäre und zur Beendigung der Börsennotierung der conwert Aktien führen würde.

Gegenwärtig hat die Bieterin keine Entscheidungen hinsichtlich eines Wechsel des Marktsegments, einer gesellschaftsrechtlichen Struktur- und Kapitalmaßnahme oder eines Gesellschafterausschlusses getroffen.

6.3 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standort

6.3.1 Standort

Die Bieterin besitzt aktuell keine Präsenz in Österreich und hat dementsprechend auch keine Niederlassung in diesem Markt. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die Struktur von conwert grundsätzlich beizubehalten: Der Standort Wien von conwert soll erhalten bleiben und die österreichischen Immobilienbestände von conwert bewirtschaftet werden.

6.3.2 Beschäftigungssituation

conwert hat bereits in der Vergangenheit ein eigenes Programm zur Reduzierung von Überkapazitäten angestoßen, das es nach dem Verständnis der Bieterin auch erfolgreich implementiert und vorantreibt. Über diese bereits geplanten Maßnahmen hinaus sieht die Bieterin aktuell keine konkrete Notwendigkeit für einen weiteren Stellenabbau; ein beabsichtigter Personalabbau steht daher nicht im Vordergrund dieser Übernahme, wobei im Zuge der Integration des Immobilienbestandes der Zielgesellschaft vor allem in Deutschland eine Zusammenführung der bestehenden Strukturen angedacht ist. Im geschäftsführenden Direktorium der Zielgesellschaft ist derzeit keine Veränderung geplant. Die Bieterin beabsichtigt jedoch eine mehrheitliche Besetzung des Verwaltungsrates (vgl Punkt 6.3.3).

Die Bieterin weist darauf hin, dass in der vom Verwaltungsrat der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG noch zu veröffentlichenden Äußerung auch auf die voraussichtlichen Auswirkungen des Angebotes auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Schicksal von Standorten) einzugehen ist.

6.3.3 Verwaltungsrat

Sämtliche derzeitigen Mitglieder des Verwaltungsrates der conwert haben erklärt, im Falle eines erfolgreichen Angebotes ihre Ämter zur Verfügung zu stellen.

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Angebotes beabsichtigt die Bieterin daher im Sinne guter Corporate Governance die Neubesetzung des Verwaltungsrates der conwert zur Widerspiegelung der neuen Beteiligungsverhältnisse, d.h. der Tatsache, dass Vonovia dann Mehrheitsaktionärin ist, sowie der Tatsache, dass voraussichtlich weiterhin Minderheitsaktionäre der conwert vorhanden sein werden.

Die Parteien des BCA haben diesbezüglich vereinbart, dass voraussichtlich für Jänner 2017 eine außerordentliche Hauptversammlung der conwert (die **Außerordentliche Hauptversammlung 2017**) einberufen wird, um die Mitgliederzahl des Verwaltungsrates der Zielgesellschaft von fünf auf sieben zu erhöhen und alle Mitglieder des Verwaltungsrates neu zu wählen. Dabei sollen vier von der Bieterin benannte, geeignete Personen zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen werden. Falls die Erhöhung der Zahl der Mitglieder des Verwaltungsrates nicht zustande käme, soll die Zahl der Mitglieder weiterhin fünf betragen und dann drei von der Bieterin benannte, geeignete Personen in den Verwaltungsrat der conwert gewählt werden. Die Bieterin beabsichtigt somit auf der Außerordentlichen Hauptversammlung 2017 dafür zu sorgen, dass die von ihr benannten Personen die Mehrheit des Verwaltungsrates bilden und ferner für die darüber hinausgehenden Positionen die sonstigen von der Verwaltung der conwert zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagenen Mitglieder zu unterstützen, so dass auch in Zukunft die Minderheitsaktionäre der Zielgesellschaft im Verwaltungsrat repräsentiert sind.

6.4 Transparenz allfälliger Zusagen des Bieters an Organe der Zielgesellschaft

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben verbleibenden oder ausscheidenden Mitgliedern des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit diesem Angebot vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

7. Sonstige Angaben

7.1 Finanzierung des Barangebotes

Ausgehend vom Angebot eines Barkaufpreises von EUR 16,16 pro conwert Aktie ergibt sich für die Bieterin unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten ein (Bar-) Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot von rund EUR 1,25 Mrd. (unter Berücksichtigung der Einlieferungsverpflichtung von MountainPeak gemäß Punkt 2.4), sofern alle conwert Aktionäre das Barangebot annehmen. Vonovia verfügt über ausreichende liquide Mittel zur Finanzierung des Barangebotes für alle vom Angebot umfassten conwert Aktien und hat sichergestellt, dass diese zur vollständigen Erfüllung des Angebotes rechtzeitig zur Verfügung stehen werden.

7.2 Verfügbarkeit der Neuen Vonovia Aktien für das Tauschangebot

7.2.1 Sachkapitalerhöhung

Die für den Vollzug des Tauschangebotes benötigten Neuen Vonovia Aktien schafft die Bieterin im Wege einer Sachkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre (*Sachkapitalerhöhung*). Die Durchführungsbeschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat der Bieterin wurden am 19. Oktober und 26. Oktober 2016 gefasst. Die wirksame Durchführung der Sachkapitalerhöhung bedarf der Eintragung in das für die Bieterin zuständige Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf. Der Vollzug dieses Angebots ist durch diese Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister aufschiebend bedingt.

Als Sacheinlage sollen die zum Tausch eingereichten conwert Aktien in die Vonovia eingebracht werden. Die conwert Aktionäre erhalten im Gegenzug für diese conwert Aktien Neue Vonovia Aktien. Zur Zeichnung der Neuen Vonovia Aktien sind alleine die zum Zweck der Abwicklung des Angebotes eingeschalteten Umtauschtreuhänder für die conwert Aktionäre zugelassen. Das Bezugsrecht der Vonovia Aktionäre ist ausgeschlossen.

conwert Aktionäre, die das Tauschangebot annehmen, übertragen ihre conwert Aktien aufschiebend bedingt auf die Umtauschtreuhänder. Die Umtauschtreuhänder bringen sodann bis zu 95% minus 10.000 Stück der ausstehenden conwert Aktien, die von ihnen treuhänderisch gehalten werden, als Sacheinlage in die Vonovia ein und zeichnen die mit der Sachkapitalerhöhung geschaffenen Neuen Vonovia Aktien. Etwaige Überschussaktien übertragen sie an die Drittbank. Nach Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der Bieterin beim Amtsgericht Düsseldorf werden die Umtauschtreuhänder die neu geschaffenen Neuen Vonovia Aktien entsprechend dem Umtauschverhältnis über die Österreichische Zahlstelle auf die conwert Aktionäre, die das Tauschangebot angenommen haben, übertragen.

Aktien Spitzen werden von der Österreichischen Zahlstelle verwertet. Die Erlöse aus der Verwertung der Aktien Spitzen werden dem betroffenen conwert Aktionär anteilig gutgeschrieben (siehe Punkt 5.4).

Der maximale Umfang der Sachkapitalerhöhung ist so bemessen, dass auf der Grundlage des Umtauschverhältnisses von 0,496645 Neuen Vonovia Aktien für eine (1) conwert Aktie und der Annahme der vollständigen Einreichung der derzeit ausstehenden conwert Aktien eine hinreichende Zahl von Neuen Vonovia Aktien für sämtliche zum Tausch eingereichten conwert Aktien ausgegeben werden kann. Der Umfang der Sachkapitalerhöhungen beträgt daher bis zu EUR 48.075.684, entsprechend 48.075.684 Stück Neuen Vonovia Aktien.

7.2.2 Barkapitalerhöhung

Für den Fall, dass die Annahmequote in dem Angebot eine Höhe erreicht, die eine Beteiligung der Vonovia an der conwert von mehr als 95% minus 10.000 conwert Aktien zur Folge hätte (Überschussaktien), sollen die entsprechenden Neuen Vonovia Aktien, die nach dem Inhalt des Angebotes den conwert Aktionären im Gegenzug gegen die zum Tausch eingereichten conwert Aktien zustehen, nicht im Wege der Sachkapitalerhöhung, sondern im Wege einer Barkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre geschaffen werden (**Barkapitalerhöhung**). Die Durchführungsbeschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat der Bieterin wurden am 19. Oktober und 26. Oktober 2016 gefasst.

Um die Umtauschtreuhänder in die Lage zu versetzen, den conwert Aktionären auch für die Tauschüberschussaktien entsprechend dem Inhalt des Angebotes Neue Vonovia Aktien liefern zu können, besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Sachkapitalerhöhung eine Barkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 zu beschließen, die, soweit erforderlich, von den Umtauschtreuhändern gegen Bareinlage gezeichnet werden wird.

Der maximale Umfang dieser Barkapitalerhöhung ist so bemessen, dass auf Grundlage des Umtauschverhältnisses und der Annahme der vollständigen Einreichung sämtlicher derzeit ausstehender oder möglicherweise noch neu entstehender conwert Aktien eine hinreichende Anzahl von Neuen Vonovia Aktien geliefert werden kann, um die Tauschgegenleistung für diejenigen zum Tausch eingereichten conwert Aktien liefern zu können, die die maßgebliche Schwelle (95% minus Stück 10.000 conwert Aktien) überschreiten. Der maximale Umfang der Barkapitalerhöhung beträgt daher 2.535.528 Neue Vonovia Aktien, mithin also rund 5% des Maximalvolumens der Angebotskapitalerhöhungen. Die maximale Zahl der Aktien unter den Angebotskapitalerhöhungen wird somit insgesamt 50.611.212 Aktien nicht übersteigen.

Die Drittbank hat sich gegenüber der Bieterin mit Vertrag vom 28. Oktober 2016 verpflichtet, diesen für die Bareinlagen der Barkapitalerhöhung gegebenenfalls erforderlichen Betrag zu leisten und mithin den Umtauschtreuhändern einen ausreichenden Betrag in Höhe von rund EUR 89.757.692 zur Verfügung zu stellen. Im Gegenzug erhält die Drittbank die Überschussaktien.

7.2.3 Kapitalerhöhungen nach Ablauf der Nachfrist

Je nach Anzahl der eingereichten Annahmeerklärungen in der ursprünglichen Annahmefrist und in der Nachfrist wird auch zur Erfüllung der Tauschgegenleistung nach Ablauf der Nachfrist eine Sach- und/oder eine Barkapitalerhöhung erfolgen; auf die Ausführungen in den Punkten 7.2.1 und 7.2.2, die sinngemäß auch für diese Angebotskapitalerhöhungen gelten, wird verwiesen.

7.3 Steuerrechtliche Hinweise

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Abwicklungsspesen zu werten sind, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für in Österreich steuerlich ansässige oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegende conwert Aktionäre relevant. Diese Informationen

sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die österreichischen ertragsteuerlichen Rechtsfolgen geben, die sich unmittelbar aus dem Barverkauf der conwert Aktien und dem Tausch der conwert Aktien in Neue Vonovia Aktien ergeben. Es ist nicht möglich, spezielle Informationen über die Besteuerung einzelner conwert Aktionäre zu geben. Die Aktionäre werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben die Rechtslage in Österreich widerspiegeln, die im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebotes in Geltung steht, und dass sich diese durch künftige Änderungen des Rechtssystems oder der Anwendungspraxis der österreichischen Finanzverwaltung bisweilen sogar rückwirkend verändern kann.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den conwert Aktionären empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Barangebotes bzw. Tauschangebotes beraten zu lassen. Nur ihr steuerlicher Vertreter ist in der Lage, die besonderen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen.

7.3.1 Natürliche Personen

Die Annahme des Barangebotes stellt eine Veräußerung durch die conwert Aktionäre dar. Ebenso wird der Tausch von Aktien gegen neue Aktien nach österreichischem Steuerrecht als Anschaffung und Veräußerung gewertet. Als Anschaffungskosten der erworbenen Aktien ist der gemeine Wert der abgegebenen (eingetauschten) Aktien anzusetzen.

Hält eine in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person die Aktien an der conwert im Privatvermögen, so ist für die steuerlichen Konsequenzen der Annahme des Bar- oder Tauschangebotes bzw. der damit jeweils verbundenen Veräußerung wie folgt zu unterscheiden:

Wurden die Aktien an der conwert nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben (sogenannter "*Neubestand*"), so unterliegt der mit der Annahme des Angebotes verbundene Realisationsvorgang gemäß § 27 Abs 3 EStG generell der Steuerpflicht. Die Bemessungsgrundlage des Veräußerungsgewinns entspricht grundsätzlich dem Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten des jeweiligen Aktionärs; allfällige Werbungskosten können steuerlich nicht geltend gemacht werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5%.

Im Fall der Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle wird die Einkommensteuer durch Steuerabzug erhoben (Kapitalertragsteuer). Die Einkommensteuerpflicht des conwert Aktionärs in Bezug auf diese Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5% als abgegolten. Wird hingegen keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B. aufgrund einer depotführenden Stelle im Ausland), so sind die Einkünfte vom Anteilinhaber in die Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5%. Die Verwertung von Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (sogenannte "*Regelbesteuerungsoption*"). Beträgt die effektive Steuerbelastung im Rahmen der Veranlagung weniger als 27,5%, so kann der Steuerpflichtige die grundsätzlich dem besonderen Steuersatz unterliegenden Einkünfte im Wege der Veranlagung zum Tarif besteuern lassen. Die Regelbesteuerungsoption kann dabei nur für sämtliche Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, ausgeübt werden.

conwert Aktien, die bis einschließlich 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden (sogenannter "*Altbestand*"), unterliegen grundsätzlich weiterhin dem früheren Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG idF vor dem Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111 (**BBG 2011**). In diesem Fall führt die Annahme

des Barangebotes bzw. Tauschangebotes aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG aF zu keiner Steuerpflicht. Aktien des Altbestands, wenn sie die Voraussetzungen des § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 erfüllen (somit in der Regel bei Beteiligung des Veräußerers innerhalb der letzten fünf Jahre zu mindestens einem Prozent) sind jedoch steuerpflichtig. Sofern solche Beteiligungen gemäß § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 1. Jänner 2011 erworben worden sind, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Für im Betriebsvermögen gehaltene conwert Aktien führt die Annahme des Angebotes unabhängig davon, ob sie dem Neu- oder Altbestand zuzuordnen sind, zur Steuerpflicht. Der Steuersatz beträgt 27,5%. Keine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuerabzug besteht nur bei Anteilen des Neubestands, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

7.3.2 Kapitalgesellschaften

Einkünfte und Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften stellen bei diesen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen demnach dem 25%-igen Körperschaftsteuersatz.

Verluste aus der Veräußerung von im Anlagevermögen gehaltenen Aktien sind im betreffenden und den nachfolgenden sechs Wirtschaftsjahren zu je einem Siebentel zu berücksichtigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Verlust nicht mit einer Einkommensverwendung (etwa einer Ausschüttung) der Zielgesellschaft in ursächlichem Zusammenhang steht. Verluste aus der Veräußerung von im Umlaufvermögen gehaltenen Aktien sind zur Gänze im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen. Veräußerungsverluste im Anlagevermögen können sofort abgesetzt werden, soweit stille Reserven bei der Veräußerung anderer Beteiligungen des Anlagevermögens im selben Gewinnermittlungszeitraum steuerwirksam realisiert werden.

7.3.3 Personengesellschaften

Personengesellschaften sind keine selbständigen Steuersubjekte. Sollten die conwert Aktien aus dem Vermögen einer Personengesellschaft veräußert werden, werden die Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) den Gesellschaftern dieser Personengesellschaft zugerechnet. Die steuerliche Behandlung der Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) richtet sich daher danach, ob der einzelne Gesellschafter eine natürliche Person oder Körperschaft ist sowie danach, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

7.3.4 Buchwertfortführung

Der Tausch von conwert Aktien gegen Neue Vonovia Aktien ist keine steuerneutrale Einbringung nach Art III Umgründungssteuergesetz, da die Anwendungsvoraussetzungen des Umgründungssteuergesetzes nicht erfüllt sind.

7.3.5 Beschränkt steuerpflichtige Aktionäre

Veräußerungsgewinne aus der Annahme des Barangebotes bzw. Tauschangebotes unterliegen bei beschränkt steuerpflichtigen Aktionären nach österreichischem Steuerrecht nur dann der Steuerpflicht, wenn der Aktionär (oder seine Rechtsvorgänger im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung zu mindestens 1% an conwert beteiligt war. In diesem Fall besteht eine Befreiung vom Kapitalertragsteuerabzug. Der Anteilsinhaber hat seine Einkünfte daher im Rahmen der Veranlagung zu erklären.

Allerdings kann Österreich aufgrund abkommensrechtlicher Vorschriften an der Ausübung des Besteuerungsrechts gehindert sein. Sollte der Aktionär in einem Staat ansässig sein, mit dem Österreich ein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung abgeschlossen hat, hat Österreich vielfach kein Besteuerungsrecht an derartigen Veräußerungsgewinnen. Die steuerlichen Folgen hängen dann vom Besteuerungsregime im Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ab. Sollten die conwert Aktien zum Betriebsvermögen einer Betriebstätte in Österreich gehören, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrechtlichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Anteile im Betriebsvermögen hält.

7.4 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebotes geschlossenen Kauf-, Tausch- und Übereignungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausgenommen davon sind alle Rechtsfragen im Zusammenhang mit den Angebotskapitalerhöhungen der Bieterin, einschließlich deren Durchführung sowie der Übereignung und Einbuchung der conwert Aktien an die Bieterin und der Übereignung der Überschussaktien an die Drittbank, welche deutschem Recht unterliegen.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

7.5 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Insbesondere wird das vorliegende Angebot weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder Besitzungen oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden, sofern dies hierin nicht ausdrücklich anders vorgesehen ist. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan abgegeben, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden. Diese Angebotsunterlage stellt keine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebotes durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Inhaber von conwert Aktien, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebotes außerhalb der Republik Österreich.

Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or granting access to this offer document or other documents connected with the offer outside of the Republic of Austria is not permitted. The bidder does not assume any responsibility for any violation of the above-mentioned provision. In particular, the offer is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or

possessions or any area subject to its jurisdiction, nor may it be accepted in or from the United States of America other than as expressly set forth herein. Further, this offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia or Japan. This offer document does not constitute a solicitation to offer shares in the target company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such offer or solicitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals. Shareholders who come into possession of the offer document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The bidder does not assume any responsibility in connection with an acceptance of the offer outside the Republic of Austria.

7.6 Verbindlichkeit der deutschen Fassung

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Fassung erstellt. Ausschließlich die Angebotsunterlage in deutscher Sprache ist bindend und maßgeblich. Die unbeglaubigte Übersetzung der Angebotsunterlage in die englische Sprache dient lediglich Informationszwecken und ist nicht verbindlich.

7.7 Berater der Bieterin

Als Berater der Bieterin sind unter anderem folgende Unternehmen tätig:

- Als Rechtsberaterin der Bieterin und als deren Vertreterin gegenüber der Österreichischen Übernahmekommission

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
Rechtsanwälte
Seilergasse 16
1010 Wien
Österreich

- Als Berater der Bieterin und unabhängiger Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG

KPMG Alpen-Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Porzellangasse 51
1090 Wien
Österreich

- Als Finanzberater und Investmentbank der Bieterin

Kempen & Co N.V.
Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Niederlande

7.8 Weitere Auskünfte

Auskünfte betreffend die Abwicklung des Angebotes können bei UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, E-Mail: 8473_Issuer_Services@unicreditgroup.at, eingeholt werden.

Weitere Information erhalten Sie auf den Websites der Bieterin (www.vonovia-offer.de), der Zielgesellschaft (www.conwert.com) und der Österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at). Die auf diesen Websites abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

7.9 Angaben zum Sachverständigen des Bieters

Die Bieterin hat am 20. September 2016 die KPMG Alpen-Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 269874 z, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen bestellt.

Bochum, am 17.11. 2016

Vonovia SE



Rolf Buch



Dr. A. Stefan Kirsten

Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das öffentliche freiwillige Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG der Vonovia SE als Bieterin an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebotes erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 17. November 2016



KPMG Alpen-Treuhand GmbH,
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Zusätzliche Informationen zu den Neuen Vonovia Aktien und zur Vonovia-Gruppe

Detaillierte Angaben zu rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten der Neuen Vonovia Aktien sind im Zulassungsprospekt der Bieterin enthalten. Dieser Zulassungsprospekt wurde am 11. November von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der zuständigen deutschen Wertpapieraufsichtsbehörde, gebilligt. Die nachstehende Zusammenfassung entspricht dem Kapitel "Zusammenfassung des Prospekts. Eine Kopie des Prospekts ist auf der Website der Bieterin (www.vonovia-offer.de) und der BaFin (www.bafin.de) abrufbar.

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassungen bestehen aus geforderten Angaben, die als Punkte („Punkte“) bezeichnet sind. Diese Punkte sind in den Abschnitten A - E (A.1 - E.7) fortlaufend nummeriert. Diese Zusammenfassung dieses Prospekts (der „Prospekt“) enthält alle Punkte, die für die vorliegende Art von Wertpapier und Emittent in eine Zusammenfassung aufzunehmen sind. Da einige Punkte nicht behandelt werden müssen, können in der Nummerierungsreihenfolge Lücken auftreten. Selbst wenn ein Punkt wegen der Art des Wertpapiers und des Emittenten in die Zusammenfassung aufgenommen werden muss, ist es möglich, dass in Bezug auf diesen Punkt keine relevanten Informationen gegeben werden können. In solchen Fällen enthält die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung des Punkts mit dem Hinweis „Entfällt“.

A. Einleitung und Warnhinweise.

A.1 Warnhinweise.

Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. Bei jeder Anlageentscheidung sollte sich der Anleger auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die Vonovia SE, bis 3. September 2015 Deutsche Annington Immobilien SE., die ihren eingetragenen Sitz in Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf hat und beim Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der Registernummer HRB 68115 eingetragen ist, (die „Gesellschaft“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften, „Vonovia“ oder die „Gruppe“) zusammen mit der COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main, Deutschland („COMMERZBANK“ oder „Börsenzulassungsbeauftragte“), haben nach § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen übernommen. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

A.2 Angabe über spätere Verwendung des

Entfällt. Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Aktien wurde nicht erteilt.

Prospekts.

B. Emittent.

B.1 Juristische und kommerzielle Bezeichnung.

Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft ist Vonovia SE.

Am 30. April 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen, den juristischen Namen der Gesellschaft von „Deutsche Annington Immobilien SE“ in „Vonovia SE“ zu ändern. Die Änderung wurde am 19. August 2015 im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft ist die Holding-Gesellschaft der Gruppe; die Gruppe betreibt ihre Geschäfte unter der kommerziellen Bezeichnung „Vonovia“.

B.2 Sitz und Rechtsform des Emittenten, geltendes Recht, Land der Gründung.

Die Gesellschaft hat ihren eingetragenen Sitz in der Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland, und ist beim Amtsgericht Düsseldorf, unter HRB 68115 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine Europäische Aktiengesellschaft (*Societas Europaea* oder SE), die in Deutschland gegründet wurde und die europäischem und deutschem Recht unterliegt.

B.3 Derzeitige Geschäfts- und Haupttätigkeit sowie Hauptmärkte, auf denen der Emittent vertreten ist.

Nach Abschluss der Übernahme der Gagfah S.A. („**Gagfah**“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften der „**Gagfah-Konzern**“) mit einem Portfolio von circa 143.400 Wohneinheiten sowie rund 1.700 gewerblichen Einheiten am 6. März 2015 (die „**Gagfah-Übernahme**“), ist Vonovia aufgrund ihrer internen Marktanalyse der Auffassung, gemessen am Verkehrswert des Portfolios der Gruppe und der Anzahl von Wohneinheiten das größte Wohnungsunternehmen im privatwirtschaftlichen Sektor in Deutschland zu sein. Ebenso geht Vonovia davon aus, gemessen am Verkehrswert des Portfolios der Gruppe auch das zweitgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen in Kontinentaleuropa zu sein. Mit Abschluss der Gagfah-Übernahme im März 2015 hatte Vonovia das Portfolio der Gruppe auf rund 343.000 Wohneinheiten erweitert. Am 14. Juni 2015 schloss die Gesellschaft einen Anteilskaufvertrag mit einer Investorengruppe im Hinblick auf den mittelbaren Erwerb der Süddeutsche Wohnen GmbH („**SÜDEWO**“) zusammen mit ihren verbundenen Unternehmen (die „**SÜDEWO-Gruppe**“) mit einem Portfolio von ca. 19.400 Wohnungen, der am 8. Juli 2015 vollzogen wurde („**SÜDEWO-Übernahme**“). Damit wurde das Portfolio auf ungefähr 363.000 Wohneinheiten erweitert. Am 1. April 2015 hat Vonovia den Erwerb von ungefähr 5.100 weiteren Wohneinheiten und rund 210 gewerbliche Einheiten sowie rund 2.000 Garagen und Stellplätzen von verschiedenen Gesellschaften der CitCor Residential Group, einem Gemeinschaftsunternehmen von Citigroup Property Investors und CORPUS SIREO abgeschlossen. Bereits im Jahr 2014 hat Vonovia neue Wachstumsmöglichkeiten für ihr Portfolio genutzt und im Rahmen eines Anteilskaufvertrags mit den Gesellschaftern der DeWAG Holdings S.à r.l. und der DeWAG LT Holdings S.à r.l. Gesellschaften mit ca. 11.300 verwalteten Wohneinheiten übernommen („**DeWAG-Erwerb**“ und die übernommenen Gesellschaften zusammen die „**DeWAG**“). Darüber hinaus hat die Gesellschaft ihr Portfolio am 1. Oktober 2014 um 30.000 Wohneinheiten durch die Übernahme von bestimmten Gesellschaften der Vitus Real Estate Group („**Vitus-Gruppe**“) erweitert (zusammen die „**Übernahme der Vitus-Gruppe**“). Rund 9.600 dieser 30.000 Wohneinheiten wurden anschließend an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG weiterverkauft.

Zum 30. September 2016 umfasste das Portfolio der Gruppe 337.720 Wohneinheiten, 86.318 Garagen und Stellplätze sowie 3.471

Gewerbeinheiten mit einem kumulierten Verkehrswert in Höhe von EUR 23,9 Mrd. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Hinzu kommen 59.534 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Das Portfolio der Gruppe ist bundesweit verteilt, die Standorte erstrecken sich über 720 Städte und Gemeinden.

Auf Grundlage ihrer erweiterten Marktposition in Deutschland nach der Gagfah-Übernahme wird Vonovia Zugang zu einer noch größeren Anzahl von Haushalten samt ihres Konsumverhaltens und somit weiteren Absatzmöglichkeiten haben. Außerdem ist Vonovia der Auffassung bestens aufgestellt zu sein, um eine führende Rolle in der sich verstärkenden Konsolidierung auf dem deutschen Immobiliensektor zu spielen. Sämtliche Gebäudeeinheiten und Geschäftstätigkeiten der Gruppe befinden sich in Deutschland und profitieren allgemein vom Wachstum der deutschen Wirtschaft und vom Wachstum des deutschen Immobilienmarkts.

Zudem geht Vonovia davon aus, auch von dem demografischen Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten und einer alternden Bevölkerung (*Quelle: BBSR – Raumordnungsprognose 2035 und Bertelsmann 2014*), zu profitieren. Angesichts einer bundesweiten, durchschnittlichen Wohnfläche pro Haushalt in Mietwohnungen von 69,4 m² und Eigentumswohnungen von 121,9 m² zum 1. Januar 2013 (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*) glaubt Vonovia, mit ihrer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² und zwei bis drei Zimmern je Einheit gut aufgestellt zu sein, um die wachsende Nachfrage nach Einheiten für kleinere Haushalte zu decken. Darüber hinaus ist der deutsche Markt für Wohnimmobilien durch eine geringe Mietermobilität und lange Vertragslaufzeiten gekennzeichnet, welche zu einer höheren Stabilität des Geschäfts mit Mietwohnungen führt. Zum 30. September 2016 betrug die Leerstandsquote der Gruppe 2,8%, und die monatliche Ist-Miete lag bei EUR 5,94 pro m² und Monat.

Bei ihrer Portfolioverwaltung verfolgt Vonovia eine strukturierte Herangehensweise und hat eine gute Wertschöpfungsbilanz vorzuweisen. Seit dem 31. März 2015 klassifiziert Vonovia die Immobilien der Gruppe in drei Portfolien: (i) „Strategic“, welches die Teilportfolien „Aktives Management“, „Gebäudemodernisierung“ sowie „Wohnungsmodernisierung“ umfasst, (ii) „Non-Strategic“ (Standorte und Teilbestände, die für die weitere strategische Entwicklung der Gruppe nicht zwingend notwendig sind) und (iii) „Privatisierung & Non-Core“, welches die Teilportfolien „Privatisierung“ und „Non-Core“ umfasst. Jedes der Portfolien ist Gegenstand spezifischer strategischer Maßnahmen.

Gemessen am Verkehrswert (*fair value*) waren zum 30. September 2016 rund 91% des Portfolios der Gruppe dem „Strategic“-Portfolio zuzurechnen. Im „Strategic“-Portfolio befinden sich Standorte mit deutlich überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die Vonovia die Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung verfolgt. Dem Portfolio „Non-Strategic“ waren zum 30. September 2016 rund 2% des gesamten Portfolios der Gruppe gemessen am Verkehrswert (*fair value*) zugeordnet. Es enthält Standorte und Teilbestände, einschließlich Standorten und Teilbeständen des Portfolios der Gagfah („**Gagfah-Portfolio**“), die im Rahmen der aktuellen, umfassenden Überprüfung der Portfoliostrategie als nicht zwingend notwendig zur weiteren strategischen Entwicklung der Gruppe identifiziert wurden; diese Einschätzung wird einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.

Das Non-Strategic-Portfolio bietet der Gruppe weiteres Veräußerungspotential. Zum 30. September 2016 stellte das Portfolio „Privatisierung & Non-Core“ rund 7% des Portfolios der Gruppe gemessen am Verkehrswert (*fair value*) dar. Der Privatisierungsbestand entspricht rund 6% des Portfolios der Gruppe gemessen am Verkehrswert (*fair value*) zum 30. September 2016 und umfasst Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser für den Verkauf an private Eigentümer und kleinere Investoren. Vonovia strebt an, diese Einheiten langfristig zu Durchschnittspreisen zu verkaufen, die mindestens 20% über dem Verkehrswert liegen. Rund 1% des gesamten Wohngebäudeportfolios gemessen am Verkehrswert (*fair value*) zum 30. September 2016 betrachtet Vonovia als Non-Core-Aktiva. Diese sind dem Teilportfolio „Non-Core“ zugewiesen, das Gebäude in Lagen mit mittel- bis langfristig unterdurchschnittlichem Entwicklungspotential umfasst. Vonovia strebt an, diese Gebäude in etwa zu ihrem Verkehrswert zu verkaufen.

Abgesehen von operativer Wertschöpfung beabsichtigt Vonovia hinsichtlich ihrer strategisch bedeutsamen Bestände, Mehrwert durch ein zielorientiertes Investitionsprogramm zu schaffen, das hauptsächlich auf energie-effizienter Gebäudemodernisierung, der Modernisierung einzelner Wohnungen für seniorenrechtliches Wohnen und der Sanierung zur Erreichung gehobener Wohnstandards in Märkten, in denen vollständig sanierte Wohnungen Mietaufschläge erzielen, beruht. Vonovia wendet bei der Auswahl von Investitionsmöglichkeiten strikte Kriterien an und konzentriert sich in erster Linie auf Projekte, die eine überproportionale Wertsteigerung der Immobilie versprechen. Dies wird im Allgemeinen durch Abwägen der folgenden drei Faktoren erreicht:

- Mieterperspektive: Bezahlbarkeit und Zweckmäßigkeit;
- Technische Perspektive: Mix aus notwendigen und wertsteigernden Maßnahmen; und
- Wirtschaftliche Perspektive: Angemessene Renditen.

Auf Basis einer ausgewogenen Mischung von örtlichen und zentralen Betriebsstrukturen betreibt Vonovia ihr Geschäft auf eine effiziente, integrierte und automatisierte Weise. Arbeitsprozesse, bei denen Skaleneffekte zu erzielen sind, werden zentralisiert durchgeführt, während Arbeitsprozesse, die eingehende Kenntnisse der einzelnen lokalen Märkte oder direkten Kundenkontakt erfordern, derzeit lokal in 38 Geschäftseinheiten („**Business Units**“ und eine Geschäftseinheit „**Business Unit**“) der Gruppe erfolgen. Diese Business Units sind in sechs Geschäftsbereiche organisiert.

Die Gruppe nutzt ihre Größenvorteile, um ihre Vermietungsaktivitäten durch werterhöhende Dienstleistungen zu ergänzen und dadurch die Kundenzufriedenheit zu steigern. Im Geschäftsjahr 2011 begann die Gruppe mit der Eingliederung bestimmter Aufgaben im Rahmen ihres Vermietungsgeschäfts, die zuvor von Dritten erbracht wurden, („**Insourcing**“) und errichtete eine eigene Hausmeisterorganisation sowie eine Handwerkerorganisation. Die Handwerkerorganisation der Vonovia setzt sich aus der Deutsche TGS GmbH, einem Joint Venture mit der B&O Service und Messtechnik AG („**B&O**“), („**TGS**“) und weiteren von Vonovia kontrollierten Gesellschaften zusammen (gemeinsam die „**Handwerkerorganisation**“). Zum 30. September 2016 hatte die gesamte Handwerkerorganisation 3.439 Beschäftigte. Die Hausmeisterorganisation erbringt die Vor-Ort-Dienstleistungen und beschäftigte 728 Mitarbeiter zum 30. September 2016.

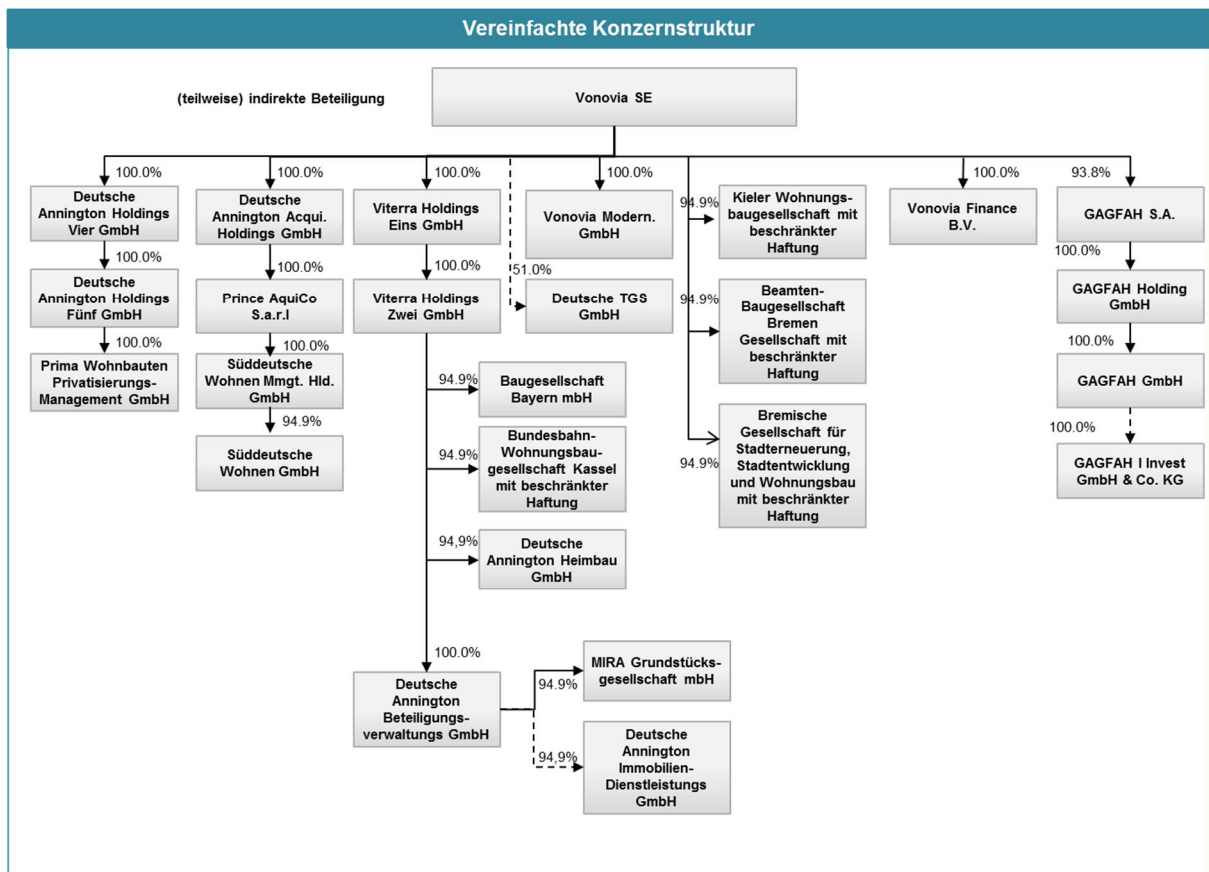
B.4a Beschreibung der wichtigsten jüngsten Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken.

Die Gruppe sowie die gesamte deutsche Wohnimmobilienbranche sind stark von aktuellen und voraussichtlichen demographischen Trends betroffen, insbesondere einem Bevölkerungsschwund auf lange Sicht, einem Anstieg der Zahl von Haushalten mit einer niedrigeren durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer alternden Bevölkerung. Diese Trends haben dazu geführt und werden voraussichtlich weiterhin dazu führen, dass ein Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte und/oder für Senioren erfolgt. Mit dem hohen Zustrom von Flüchtlingen aus den Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens hat die Zuwanderung nach Deutschland 2015 noch einmal ein neues Niveau erreicht. Auch wenn nicht jeder Asylsuchende auf Dauer in Deutschland bleiben wird, muss in den kommenden Jahren ein großer Teil von ihnen in den deutschen Immobilienmarkt eingegliedert werden.

Die Gruppe sowie die Branche sind auch von wirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland betroffen. Vonovia generiert zwei wesentliche Einkommensarten: Mieteinnahmen und Einnahmen aus Immobilienverkäufen, die beide von den Marktpreisen für Immobilien in den Mikrostandorten beeinflusst werden, welche wiederum Mietniveaus, Leerstände und andere Faktoren, einschließlich Markterwartungen widerspiegeln. Diese Faktoren wirken sich bereits seit einigen Jahren positiv auf die deutsche Wohnimmobilienbranche und somit auch auf die Ergebnisse der Gruppe aus.

B.5. Beschreibung des Konzerns und der Stellung des Emittenten innerhalb dieses Konzerns.

Die Gesellschaft ist die Holding-Gesellschaft der Gruppe. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird in erster Linie durch die entsprechenden Tochtergesellschaften durchgeführt. In dem folgenden Schaubild ist eine Zusammenfassung (in vereinfachter Form) der wesentlichen Tochtergesellschaften der Gesellschaft unter Berücksichtigung des durchgerechneten Beteiligungsanteils zum 30. September 2016 dargestellt. Die dargestellten Beteiligungen umfassen auch Anteile an verbundenen Gesellschaften gemäß §§ 15 ff. Aktiengesetz. Die unten angegebenen Beteiligungen sind auf eine Nachkommastellen gerundet. Die gestrichelten Linien kennzeichnen (teilweise) indirekte Beteiligungen.



B.6 Personen, die eine (meldepflichtige) direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin und Stimmrechte haben oder eine Beherrschung über die Emittentin ausüben.

Zum Datum des Prospekts haben die folgenden Aktionäre eine direkte oder indirekte meldepflichtige Beteiligung an den Namensaktien der Gesellschaft und den Stimmrechten. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Prozentsätze entsprechen dabei der Anzahl der von dem jeweiligen Aktionär zuletzt der Gesellschaft gemeldeten Stimmrechte im Verhältnis zu dem zum Datum des Prospekts ausgegebenen Grundkapital der Gesellschaft. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:

Unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Vonovia SE (in %)

Aktionäre	Stimmrechtsanteil
	I
BlackRock ⁽¹⁾	8,33
Norges Bank ⁽²⁾	7,63
Lansdowne Partners ⁽³⁾	5,37
Sun Life Financial ⁽⁴⁾	3,10
Summe	24,43

- (1) BlackRock, Inc. werden insgesamt 8,33% der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 WpHG zugerechnet (Referenzdatum: 27. Oktober 2016).
- (2) Norges Bank werden insgesamt 7,63% der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 WpHG zugerechnet (Referenzdatum: 19. August 2016).
- (3) Landsdowne Partners International Ltd. werden insgesamt 5,37% der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 WpHG zugerechnet (Referenzdatum: 26. November 2015). Der der Zurechnung unterliegende Stimmrechtsanteil der Landsdowne Partners (UK) LLP beträgt dabei 5,37%. (Referenzdatum: 26. November 2015).
- (4) Sun Life Financial Inc.; Sun Life Global Investments Inc., Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC und Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. werden jeweils 3,10% der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet. Der Massachusetts Financial Services Company (MFS) werden 2,89% der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. Satz 2 WpHG und 0,20% (insgesamt 3,10%) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. Satz 2 WpHG zugerechnet (Referenzdatum im jeweiligen Fall: 11. März 2015).

Unterschiedliche Stimmrechte.

Entfällt. Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Unmittelbare oder mittelbare Beherrschung des Emittenten und Art der Beherrschung.

Entfällt. Die Gesellschaft wird von keinem ihrer Aktionäre beherrscht.

B.7 Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen.

Die in den nachstehenden Tabellen enthaltenen Finanzinformationen sind den geprüften Konzernabschlüssen der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2015, 2014 und 2013 endenden Geschäftsjahre und dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum entnommen oder aus ihnen abgeleitet. Diese Konzernabschlüsse wurden in Übereinstimmung mit den Internationalen Rechnungslegungsvorschriften in der von der Europäischen Union übernommenen Form („IFRS“) erstellt. Zusätzliche Informationen in diesem Prospekt wurden dem geprüften Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr entnommen, der gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches („HGB“) erstellt wurde.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, Deutschland, („KPMG“) hat die Konzernabschlüsse der zum 31. Dezember 2015, 2014 und 2013 endenden Geschäftsjahre und den Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Zudem hat KPMG bezüglich des ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum eine Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht ausgestellt. Der ungeprüfte verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum wurde gemäß § 37w Abs. 2 Nr. 1 und 2, Abs. 3 und 4 Wertpapierhandelsgesetz sowie in Übereinstimmung mit IFRS erstellt.

Sofern Finanzdaten in den nachstehenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den oben genannten geprüften Konzernabschlüssen oder dem Einzelabschluss entnommen wurden. Die Kennzeichnung „ungeprüft“ wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzdaten verwendet, die nicht den oben genannten geprüften Konzernabschlüssen, sondern entweder dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss oder den Buchführungs- oder Rechnungslegungsunterlagen entnommen oder aus diesen abgeleitet wurden. Sämtliche Finanzdaten, die im Text und den nachfolgenden Tabellen dargestellt sind, sind in Millionen Euro

angegeben (EUR Mio.), sofern nicht anders angegeben. Um zu erreichen, dass die im Text und in den Tabellen verwendeten Zahlen in der Summe den angegebenen Gesamtsummen entsprechen, sind die Zahlen auf die nächste volle Zahl kaufmännisch oder auf eine die Addition erleichternde Zahl gerundet. Im Text und in den Tabellen enthaltene prozentuale Änderungen sind kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet, sofern nicht anders angegeben. In Klammern dargestellte Finanzangaben kennzeichnen negative Zahlen. In Bezug auf Finanzangaben bedeutet ein Strich („-“), dass die betreffende Finanzangabe nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die betreffende Finanzangabe verfügbar ist, aber Null entspricht oder auf Null gerundet wurde.

Ausgewählte Finanzdaten

Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung

	Für den				
	Neunmonatszeitraum		Für das Geschäftsjahr		
	bis zum		zum 31. Dezember		
	30. September				
	2016	2015	2015	2014	2013
	(ungeprüft ^{*)}		(geprüft)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Erlöse aus der Vermietung.....	1.640,3	1.470,3	2.035,3	1.138,4	1.048,3
Andere Erlöse aus der					
Immobilienbewirtschaftung.....	29,1	21,3	28,2	18,2	19,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	1.669,4	1.491,6	2.063,5	1.156,6	1.067,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien.....	988,2	315,6	726,0	287,3	353,5
Buchwert der veräußerten Immobilien.....	(953,9)	(288,9)	(658,7)	(243,4)	(325,8)
Wertveränderungen der zur Veräußerung					
gehaltenen Immobilien.....	37,9	24,4	51,7	25,1	24,3
Ergebnis aus der Veräußerung von					
Immobilien.....	72,2	51,1	119,0	69,0	52,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment					
Properties.....	—	—	1.323,5	371,1	553,7
Aktivierete Eigenleistungen.....	227,7	115,1	174,9	85,6	42,0
Materialaufwand.....	(790,6)	(683,0)	(972,5)	(542,6)	(502,8)
Personalaufwand.....	(267,1)	(234,5)	(359,7)	(184,6)	(172,1)
Abschreibungen.....	(16,4)	(7,3)	(13,4)	(7,4)	(6,8)
Sonstige betriebliche Erträge.....	70,5	60,1	73,1	65,3	45,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(166,7)	(171,8)	(263,5)	(152,4)	(104,2)
Finanzerträge.....	22,4	3,5	8,0	8,8	14,0
Finanzaufwendungen.....	(366,0)	(300,2)	(418,4)	(280,3)	(299,6)
Ergebnis vor Steuern.....	455,4	324,6	1.734,5	589,1	689,6
Ertragsteuern.....	(177,1)	(131,1)	(739,8)	(179,4)	(205,4)
Periodenergebnis.....	278,3	193,5	994,7	409,7	484,2
davon entfallen auf:					
<i>Anteilseigner von Vonovia.....</i>	<i>182,7</i>	<i>159,3</i>	<i>923,5</i>	<i>401,4</i>	<i>480,2</i>
<i>Hybridkapitalgeber von Vonovia.....</i>	<i>22,4</i>	<i>22,4</i>	<i>40,0</i>	<i>1,2</i>	<i>—</i>
<i>Nicht beherrschende Anteilseigner.....</i>	<i>73,2</i>	<i>11,8</i>	<i>31,2</i>	<i>7,1</i>	<i>4,0</i>

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum.

Ausgewählte Daten der Konzernbilanz

	Zum			
	30. September		Zum 31. Dezember	
	2016	2015	2014	2013
	(ungeprüft ^{*)})		(geprüft)	
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)	
Langfristige Vermögenswerte	27.344,0	26.678,6	12.980,0	10.352,6
Kurzfristige Vermögenswerte	1.618,0	4.280,5	1.779,2	740,2
Summe Aktiva	28.962,0	30.959,1	14.759,2	11.092,8
Eigenkapital der Anteilseigner der Vonovia	10.356,5	10.620,5	4.932,6	3.805,5
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.031,5	1.001,6	1.001,6	—
Nicht beherrschende Anteile	319,4	244,8	28,0	12,5
Eigenkapital	11.707,4	11.866,9	5.962,2	3.818,0
Langfristige Schulden	16.311,8	17.405,0	8.292,9	6.830,7
Kurzfristige Schulden	942,8	1.687,2	504,1	444,1
Schulden	17.254,6	19.092,2	8.797,0	7.274,8
Summe Passiva	28.962,0	30.959,1	14.759,2	11.092,8

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum.

Finanzdaten aus der Konzernkapitalflussrechnung

	Für den				
	Neunmonatszeitraum		Für das Geschäftsjahr zum		
	bis zum		31. Dezember		
	30. September		31. Dezember		
	2016	2015	2015	2014	2013
	(ungeprüft ^{*)})		(geprüft)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	636,7 ^{**)}	446,5 ^{**)}	689,8 ^{***)}	453,2 ^{****)}	259,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	326,5	(3.079,3)	(3.239,8)	(1.177,9) ^{****)}	171,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(2.953,0)	1.580,2	4.093,1	1.741,7	(353,2)

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Enthält im zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum keine zahlungswirksamen Transaktionskosten für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (2015: EUR 44,9 Mio.).

****) Enthält im Geschäftsjahr 2015 zahlungswirksame Transaktionskosten für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen in Höhe von EUR 42,0 Mio. (2014: EUR 10,1 Mio.).

*****) Im Geschäftsjahr 2014 waren EUR 10,1 Mio. Transaktionskosten für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthalten, die jetzt im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen werden.

Zusätzliche Kennzahlen

Vonovia ist der Auffassung, dass die in diesem Abschnitt beschriebenen Kennzahlen für die Ermittlung des operativen und finanziellen Ergebnisses der Gesellschaft die wichtigsten sind.

Vonovia erwartet, dass die Leistungsindikatoren Bereinigtes EBITDA, NAV, die LTV-Ratio, FFO 1, AFFO und FFO 2 (wie untenstehend definiert) (zusammen im Folgenden „Leistungsindikatoren“ genannt) für potenzielle Investoren von Nutzen sind. Vonovia ist der Meinung, dass die Leistungsindikatoren für die Bewertung der betrieblichen Leistung, des Nettowertes des Immobilienportfolios der Gruppe, des Verschuldungsgrads der Gruppe und des durch das Wohnimmobiliengeschäft der Gruppe generierten Mittelzuflusses nützlich sind, auch weil eine Reihe von Unternehmen, insbesondere Immobilienunternehmen, diese Zahlen ebenfalls als Indikatoren für ihre

Leistung veröffentlichen. Jedoch sind die Leistungsindikatoren weder nach IFRS oder nach HGB als Kennzahlen anerkannt, und keine dieser Kennzahlen ist als Ersatz für die Kennzahlen Nettovermögen, Ergebnis vor Steuern, Nettoertrag, Cashflow aus betrieblichen Tätigkeiten bzw. in betrieblichen Tätigkeiten genutzter Cashflow oder für sonstige Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalfluss- oder Bilanzrechnung, die in Übereinstimmung mit IFRS ermittelt werden, oder als Indikator für die Rentabilität oder Liquidität zu verstehen. Die Leistungsindikatoren geben nicht notwendigerweise an, ob der Kapitalfluss für den Liquiditätsbedarf der Gruppe ausreichend oder verfügbar sein wird, und sind auch nicht als Indikator für die vergangenen betrieblichen Ergebnisse der Gruppe geeignet. Von den Leistungsindikatoren lässt sich auch nicht zwingend auf die zukünftige Ertragslage schließen. Da nicht alle Unternehmen die Leistungsindikatoren in der gleichen Weise berechnen, ist die von der Gruppe gewählte Darstellung der Leistungsindikatoren nicht zwangsläufig mit ähnlich bezeichneten Kennzahlen, die von anderen Unternehmen verwendet werden, vergleichbar.

Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung von einigen zusätzlichen Kennzahlen für die dargestellten Berichtsperioden:

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitrau m bis zum 30. September		Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2016	2015	2015	2014	2013
	(ungeprüft ^{*)} und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^{*)} und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.156,1 ^{**)}	1.019,4 ^{**)}	1.414,6 ^{***)}	789,3 ^{***)}	728,0 ^{***)}
Bereinigtes EBITDA ⁽¹⁾	897,8	733,5	1.028,7	553,5	470,1
FFO 1 ⁽²⁾	571,6	440,4	608,0	286,6	223,5
<i>Davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia</i>	<i>536,2</i>	<i>402,9</i>	<i>555,5</i>	<i>275,1</i>	<i>218,4</i>
<i>Davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia</i>	<i>30,0</i>	<i>22,9⁽⁸⁾</i>	<i>33,0⁽⁸⁾</i>	—	—
<i>Davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner</i>	<i>5,4</i>	<i>14,6</i>	<i>19,5</i>	<i>11,5</i>	<i>5,1</i>
FFO 2 ⁽²⁾	604,0	466,3	662,1	336,7	251,2
AFFO ⁽²⁾	524,3	359,7	520,5	258,3	203,5
FFO 1 vor Instandhaltung ⁽²⁾	755,7	608,2	850,2	431,7	360,0
EPRA NAV ⁽³⁾	13.735,8	12.662,4	13.988,2	6.578,0	5.123,4
LTV-Ratio (in % und zum Periodenende) ⁽⁴⁾	47,1	49,7	46,9	49,3	48,1
Modernisierung und Instandhaltung (in EUR /m ² pro Jahr) ⁽⁵⁾	23,83	23,67	33,04	29,12	19,95
Mitarbeiter (Anzahl zum Periodenende).....	7.074 ^{**)}	6.125 ^{**)}	6.368 ^{***)}	3.850 ^{***)}	2.935 ^{***)}
Anzahl verkaufter Einheiten	21.922	5.322	15.174	4.081	6.720
<i>Davon Verkäufe Privatisierung</i>	<i>2.150</i>	<i>1.748</i>	<i>2.979</i>	<i>2.238</i>	<i>2.576</i>
<i>Davon Verkäufe Non-Core</i>	<i>19.772</i>	<i>3.574</i>	<i>12.195</i>	<i>1.843</i>	<i>4.144</i>
Leerstandsquote in % ⁽⁶⁾	2,8	3,4	2,7	3,4	3,5
Monatliche Ist-Miete (in EUR /m ²) ⁽⁷⁾	5,94	5,69	5,75	5,58	5,40

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

Geprüft.

(1) Das „**Bereinigtes EBITDA**“ ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen. In der folgenden Tabelle ist die Berechnung des Bereinigten EBITDA für die genannten Zeiträume dargestellt:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2016	2015	2015	2014	2013
	(ungeprüft ^{*)})		(geprüft, falls nicht anders angegeben)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Periodenergebnis	278,3	193,5	994,7	409,7	484,2
Finanzergebnis	354,1	297,8	414,0	274,9	288,3
Ertragsteuern	177,1	131,1	739,8	179,4	205,4
Abschreibungen.....	16,4	7,3	13,4	7,4	6,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.....	—	—	(1.323,5)	(371,1)	(553,7)
= EBITDA IFRS^{**)}	825,9	629,7	838,4	500,3	431,0
Sondereinflüsse (ungeprüft).....	70,3	103,6	209,4	54,0	48,4
<i>Hiervon</i>					
<i>Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder^{**)(a)}</i>	<i>14,5</i>	<i>5,4</i>	<i>11,3</i>	<i>1,6</i>	<i>4,8</i>
<i>Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten^{**)(b)}</i>	<i>33,4</i>	<i>81,4</i>	<i>179,8</i>	<i>43,2</i>	<i>2,3</i>
<i>Refinanzierungen und Eigenkapitalmaßnahmen^{**)(c)}</i>	<i>2,2</i>	<i>0,6</i>	<i>0,7</i>	<i>1,2</i>	<i>20,4</i>
<i>Abfindungen/Altersteilzeitprogramme^{**)}</i>	<i>20,2</i>	<i>16,2</i>	<i>17,6</i>	<i>8,0</i>	<i>20,9</i>
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^(d)	11,2	0,6	(18,7)	(0,3)	(9,0)
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ^(e)	(9,6)	(0,4)	(0,4)	(0,5)	(0,3)
Bereinigtes EBITDA (ungeprüft^{**)}	897,8	733,5	1.028,7	553,5	470,1

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum, soweit nicht anders angegeben.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(a) Einschließlich der Trennung von Immobilienbewirtschaftung und Asset Management, der Errichtung eines Kundenbetreuungszentrums und der Verringerung der Anzahl der regionalen Mitarbeiter, Zentralisierung und Standardisierung der Bewirtschaftungsprozesse und der Vertriebsrestrukturierung, der Kosten für die Gründung im Zusammenhang mit dem Aufbau der Hausmeister- und Handwerkerorganisation.

(b) Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen.

- (c) Einschließlich der Vorbereitungen des Börsengangs, Kosten bezüglich der Restrukturierung der grundschuldbesicherten Schuldverschreibungen, die von der German Residential Asset Note Distributor P.L.C. („**GRAND**“) ausgegeben und verkauft worden waren, und anderer Kosten für Refinanzierung und Eigenkapital, insoweit sie nicht Verbindlichkeiten oder Eigenkapital darstellen.
- (d) Durch die Bereinigungen soll ein periodengerechter Ausweis von Umsatz und Gewinn bei Veräußerungsgeschäften erreicht werden, deren Beurkundung vor dem Bilanzstichtag aber deren Buchung (Abgang) nach dem Bilanzstichtag erfolgt, weil in diesem Fall ein Veräußerungsgewinn als Wertveränderung bereits zum Bilanzstichtag zu berücksichtigen ist, während der entsprechende Umsatz erst in der folgenden Periode dargestellt wird.
- (e) Umgliederung der Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen aus dem Bereinigten EBITDA in das FFO 1 im Managementreporting ab dem 1. Januar 2016, entsprechende Anpassung der Vorjahreszahlen.
- (2) Mittel aus der operativen Tätigkeit (*Funds from Operations* („**FFO**“)) stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem Bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie laufende Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen. Die Gruppe unterscheidet zwischen den folgenden FFO-Kennzahlen: Den „**FFO 1**“ ((Bereinigtes EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst um das bereinigte EBITDA Vertrieb, den Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse (z. B. Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungszinsen, inklusive Beteiligungserträge) sowie laufende Ertragsteuern der Bewirtschaftung), den „**FFO 1 vor Instandhaltung**“ (FFO 1 korrigiert um den Aufwand für Instandhaltung), den „**AFFO**“ (investitionsbereinigtes FFO 1 entspricht dem FFO 1 gemindert um die kapitalisierte Instandhaltung („Substanzwahrende Investitionen“)) sowie den „**FFO 2**“ (entspricht dem FFO 1 zuzüglich dem bereinigten EBITDA Vertrieb korrigiert um die auf den Vertrieb entfallenden laufenden Ertragsteuern).

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des FFO 1, AFFO, FFO 1 vor Instandhaltung und FFO 2:

	Für den Neunmonatszeitra um bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2016	2015	2015	2014	2013
	(ungeprüft [*])		(ungeprüft [*] , falls nicht anders angegeben)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Bereinigtes EBITDA ^(a)	897,8	733,5	1.028,7	553,5	470,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	(65,5)	(34,1) ^{**}	(71,1) ^{***}	(50,1) ^{***}	(27,7) ^{***}
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	6,9	2,5	4,4	2,8	1,1
Bereinigtes EBITDA Extension	(45,1)	(24,4)	(37,6)	(23,6)	(10,5)
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	794,1	677,5	924,4	482,6	433,0
Bereinigtes EBITDA Extension	45,1	24,4	37,6	23,6	10,5
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	(6,9)	(2,5)	(4,4)	(2,8)	(1,1)
Zinsaufwand FFO ^(b)	(249,1)	(251,4)	(339,4)	(208,8)	(210,4)
Laufende Ertragsteuern FFO 1 ^(c)	(11,6)	(7,6)	(10,2)	(8,0) ^{**}	(8,5) ^{**}
FFO 1	571,6	440,4	608,0	286,6	223,5
<i>Davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia</i>	<i>536,2</i>	<i>402,9</i>	<i>555,5</i>	<i>275,1</i>	<i>218,4</i>
<i>Davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia</i>	<i>30,0</i>	<i>22,9^(e)</i>	<i>33,0^(e)</i>	—	—
<i>Davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner</i>	<i>5,4</i>	<i>14,6</i>	<i>19,5</i>	<i>11,5</i>	<i>5,1</i>
Substanzwahrende Investitionen ^(d)	(47,3)	(80,7)	(87,5)	(28,3)	(20,0)
FFO 1 vor Instandhaltung	755,7	608,2	850,2	431,7	360,0

Aufwendungen für Instandhaltung			(242,2)**	(145,1)**	(136,5)**
	(184,1)	(167,8)**	*)	*)	*)
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	65,5	34,1**)	71,1**)	50,1**)	27,7**)
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	(33,1)	(8,2)	17,0	—	—
AFFO	524,3	359,7	520,5	258,3	203,5
Substanzwahrende Investitionen ^(d)	47,3	80,7	87,5	28,3	20,0
Aufwendungen für Instandhaltung	184,1	167,8**)	242,2**)	145,1**)	136,5**)
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragssteuern Vertrieb)	604,0	466,3	662,1	336,7	251,2

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum.

*) Geprüft.

(a) Bereinigtes Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Zu- und Abschreibungen. Hinsichtlich der Berechnung des Bereinigten EBITDA, s.o. Fußnote (1).

(b) Bezieht sich auf den periodenbezogenen Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse, inklusive Beteiligungserträge.

(c) Bezieht sich auf die laufenden Ertragsteuern gemäß der Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe (ohne Berücksichtigung aperiodisch laufender Ertragsteuern und latenter Steuern). Vonovia berücksichtigt nicht die für die Steuern relevanten Kapitalflussposten, um Mittel aus der operativen Tätigkeit zu ermitteln, da diese von Zeitraum zu Zeitraum erheblich schwanken und von unregelmäßig wiederkehrenden Auswirkungen betroffen sind.

(d) Bezieht sich auf Investitionen zur Erhaltung des Wertes der jeweiligen Immobilie ohne konzerninterne Gewinne.

(e) Spiegelt den anteiligen Betrag der 4,0% Zinsen auf EUR 1,0 Mrd. unter der im Dezember 2014 begebenen Hybridanleihe von Vollzug der Gagfah-Übernahme am 6. März 2015 bis zum 30. September 2015 bzw. bis zum 31. Dezember 2015 wider.

(3) Der EPRA NAV (*net asset value*) wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Gruppe herangezogen und wird auf der Basis des Eigenkapitals der Aktionäre der Gesellschaft unter Abzug des Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und der latenten Steuern auf Investment Properties, zur Veräußerung gehaltene Immobilien und derivative Finanzinstrumente errechnet. Die Gesellschaft hat ab dem Geschäftsjahr 2014 eine Angleichung der EPRA NAV Darstellung an die Vorgehensweise ihrer Wettbewerber vorgenommen und orientiert sich stärker an den sogenannten EPRA-Best-Practice Guidelines, insbesondere hinsichtlich der Behandlung der latenten Steuern. Gemäß diesem neuen Ansatz werden nur latente Steuern auf Investment Properties, zur Veräußerung gehaltene Immobilien und derivative Finanzinstrumente nicht berücksichtigt, während der Verkehrswert derivativer Finanzinstrumente Zinsabgrenzungen aus Cashflow Hedges berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde der EPRA NAV für das Geschäftsjahr 2013 angepasst, um eine Angleichung an den neuen, ab dem Geschäftsjahr 2014 angewandten Ansatz herzustellen.

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des EPRA NAV nach dem neuen Ansatz zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2016	2015	2015	2014	2013 ^(a)
	(ungeprüft*)		(ungeprüft*), falls nicht anders angegeben		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	10.356,5**)	9.853,7**)	10.620,5***)	4.932,6***)	3.805,5***)
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.293,5	2.697,6	3.241,2*)	1.581,0*)	1.276,6*)
Zeitwert der derivativen	114,2	150,5	169,9	88,1	56,3

Finanzinstrumente ^(b)					
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente.....	(28,4)**)	(39,4)**)	(43,4)	(23,7)	(15,0)
EPRA NAV	13.735,8	12.662,4	13.988,2	6.578,0	5.123,4
Geschäfts- oder Firmenwert..	(2.718,9)	(2.636,6)	(2.714,7)***)	(106,0)***)	—
Bereinigter EPRA NAV.....	11.016,9	10.025,8	11.273,5	6.472,0	5.123,4

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum.

Geprüft.

(a) Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2013 wurden angepasst, um sie an die im Geschäftsjahr 2014 genutzte EPRA NAV Definition anzugleichen. Zum 31. Dezember 2013 führt dies zu einer Erhöhung des EPRA NAV um EUR 341,2 Mio., wovon sich EUR 339,6 Mio. auf die neue Behandlung der latenten Steuern (wie oben beschrieben) und EUR 1,6 Mio. auf die Berücksichtigung von Zinsabrechnungen aus Cashflow Hedges (wie oben beschrieben) beziehen.

(b) Bereinigt um Effekte aus Cashflow Hedges.

(4) Die Beleihungsquote (*LTV-Ratio*) ist das Verhältnis des Nominalwertes von Finanzverbindlichkeiten, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken zzgl. Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Investment Properties, selbst genutzten Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Die folgende Tabelle enthält die Berechnung der LTV-Ratio zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2016	2015	2015	2014	2013
	(ungeprüft *)		(geprüft, falls nicht anders angegeben)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.000,0	12.232,3	14.939,9	6.664,8	5.594,8
Abzüglich: Fremdwährungseffekte	(155,5)	(154,7)	(179,4)	(84,0)	14,7*)
Abzüglich: Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(1.118,1)	(512,2)	(3.107,9)	(1.564,8)	(547,8)
Abzüglich: Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken.....	(233,1)	(51,9)	(330,0)	(49,8)	(90,5)
Zuzüglich: vorgehaltene Mittel für Franconia Ankauf.....	—	—	—	322,5*)	—
Zuzüglich: vorgehaltene Mittel für Gagfah Ankauf.....	—	—	—	1.000,0*)	—
Zuzüglich: vorgehaltene Mittel für Ankaufsportfolios	—	—	134,9*)	—	—
Angepasste Nettofinanzverbindlichkeiten *)	11.493,3	11.513,5	11.457,5	6.288,7	4.971,2
Verkehrswert des Immobilienbestands.....	23.851,1	23.148,7	24.157,7	12.759,1	10.326,7
Zuzüglich: Verkehrswert ausstehender Ankäufe *)	—	—	240,0	—	—
Zuzüglich: Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen *)	545,4	0,9	13,7	0,9	0,9
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands *)	24.396,5	23.149,6	24.411,4	12.760,0	10.326,7
LTV-Ratio (in % und zum Periodenende) *)	47,1	49,7	46,9	49,3	48,1

*) Ungeprüft. Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (5) Modernisierung und Instandhaltung pro m² ist der Quotient der Gesamtsumme von Modernisierung und Instandhaltung inklusive der Arbeitsleistung der integrierten Handwerkerorganisation und Wohnfläche. Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung der Modernisierung und Instandhaltung für die angegebenen Zeiträume.

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2016	2015	2015	2014	2013
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^{*)} , falls nicht anders angegeben (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Aufwendung für Instandhaltung.....	184,1	167,8 ^{**)}	242,2 ^{***)}	145,1 ^{***)}	136,5 ^{***)}
Substanzwahrende Investitionen ^(a)	48,0	81,3	88,5	28,7	21,1
Modernisierungsmaßnahmen ^(b)	284,6	219,0	355,6	171,7	70,8
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen^(c)	516,7	468,1	686,3	345,5	228,4
Gesamtdurchschnitt Wohnfläche (in tausend m²) (ungeprüft)	21.685	19.777	20.773	11.864	11.449

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum.

*) Geprüft.

(a) Bezieht sich auf Investitionen zur Erhaltung des Wertes der jeweiligen Immobilie ohne konzerninterne Gewinne.

(b) Bezieht sich auf Investitionen, die der Steigerung des Wertes der jeweiligen Immobilie dienen sollen und regelmäßig gesetzliche Mieterhöhungsrechte hinsichtlich der modernisierten Wohneinheit auslösen oder den Leerstand reduzieren.

(c) Die Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen enthält die konzerninternen Gewinne der eigenen Handwerkerorganisation (30. September 2016: EUR 36,1 Mio.; 30. September 2015: EUR 20,9 Mio. und 31. Dezember 2015: EUR 31,0 Mio.; 31. Dezember 2014: EUR 18,7 Mio. und 31. Dezember 2013: EUR 11,6 Mio.), davon entfallen auf substanzwahrende Investitionen zum 30. September 2016 EUR 0,7 Mio., zum 30. September 2015 EUR 0,5 Mio. und zum 31. Dezember 2015 EUR 1,0 Mio., zum 31. Dezember 2014 EUR 0,4 Mio. und zum 31. Dezember 2013 EUR 1,1 Mio. sowie auf Modernisierungsmaßnahmen zum 30. September 2016 EUR 5,8 Mio. und zum 30. September 2015 EUR 2,6 Mio. und zum 31. Dezember 2015 EUR 3,8 Mio., zum 31. Dezember 2014 EUR 2,0 Mio. und zum 31. Dezember 2013 EUR 0,0 Mio.

- (6) Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten zum 30. September 2016 und 2015 sowie zum 31. Dezember 2015, 2014 und 2013, geteilt durch die Gesamtzahl der Wohnbestände zum jeweiligen Datum.

- (7) Die Ist-Miete (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum 31. Dezember 2015, 2014 und 2013 sowie zum 30. September 2016 und 2015 vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.

- (8) Spiegelt den anteiligen Betrag der 4,0% Zinsen auf EUR 1,0 Mrd. unter der im Dezember 2014 begebenen Hybridanleihe von Vollzug der Gagfah-Übernahme am 6. März 2015 bis zum 30. September 2015 bzw. bis zum 31. Dezember 2015 wider.

Segmente

Seit Ende 2015 berichtet die Gruppe gemäß IFRS 8 über drei Segmente: Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb. Im Folgenden werden ausgewählte Finanzdaten der drei Segmente für die Neunmonatszeiträume zum 30. September 2016 und 2015 sowie für die Geschäftsjahre 2015, 2014 und 2013 auf der Grundlage der derzeit geltenden Segmentberichterstattung dargelegt. Abweichend von der Darstellung im Geschäftsjahr 2015 sowie den Geschäftsjahren 2014 und 2013 werden im Geschäftsjahr 2016 im Segment Extension die Leistungen, die durch Dritte erbracht werden, als interne Erträge ausgewiesen, wenn die Steuerung dieser Leistungen durch ein Konzernunternehmen der Gesellschaft vorgenommen wird.

Da Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ab dem 1. Januar 2016 außerhalb des bereinigten EBITDA ausgewiesen werden, wurden die Vorjahreszahlen entsprechend vergleichbar dargestellt.

Das Segment Bewirtschaftung umfasst Geschäftsaktivitäten des Kerngeschäfts, die auf das wertsteigernde Management der Immobilienbestände der Gruppe ausgerichtet sind. Mit einer Strategie der Nachhaltigkeit und Profitabilität steht die Steigerung des Unternehmenswertes im Mittelpunkt der Geschäftsaktivitäten. Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten von den Mieteinnahmen des Segments abgezogen werden (**„Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung“**).

Das neue Segment Extension umfasst Geschäftsaktivitäten, die auf die Erweiterung des Kerngeschäfts der Vonovia um zusätzliche Dienstleistungen rund um die Immobilie ausgerichtet sind und vormals dem Segment Bewirtschaftung zugerechnet wurden. Dazu zählen derzeit folgende Geschäftsaktivitäten bzw. Dienstleistungseinheiten: die Handwerkerorganisation TGS, die Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds der Mieteinheiten, die Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen, Wohneigentumsverwaltung für eigene Wohnungen und Dritte, Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen sowie Versicherungsdienstleistungen für eigene Wohnungen und Dritte. Mittels des separaten Ausweises will Vonovia ihrer Differenzierungsstrategie Ausdruck verleihen und die zugeordneten Aktivitäten entsprechend transparent darstellen. Das bereinigte EBITDA Extension wird errechnet, indem operative Kosten von Erträgen des Segments abgezogen werden (**„Bereinigtes EBITDA Extension“**).

Das Segment Vertrieb umfasst sämtliche Tätigkeiten mit Bezug auf die Veräußerung von Wohnungen und sonstigen Beständen. Dazu zählen der Einzelverkauf von Wohnungen aus dem Teilportfolio Privatisierung sowie der Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke aus den Teilportfolien Non-Strategic und Non-Core, die Vonovia gebündelt als Non-Core-Verkäufe darstellt. Das bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von den von der Gruppe generierten Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Gewinns aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte (**„Bereinigtes EBITDA Vertrieb“**). Zur Neutralisierung dieser Effekte wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb bereinigt

Die folgende Tabelle zeigt das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung, das Bereinigte EBITDA Extension, das Bereinigte EBITDA Vertrieb und das Bereinigte EBITDA Sonstiges der Gruppe für die dargestellten Zeiträume:

Segment	Für den				
	Neunmonatszeitraum		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	zum 30. September				
	2016	2015	2015	2014	2013 ⁽¹⁾
	(ungeprüft ^{*)})		(geprüft)	(ungeprüft, falls nicht anders angegeben)	
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Bewirtschaftung					
Mieteinnahmen.....	1.156,1	1.019,4	1.414,6	789,3	728,0
Aufwendungen für					
Instandhaltung ...	(184,1)	(167,8)	(242,2)	(145,1)**)	(136,5)**)
Operative Kosten ⁽²⁾	(177,9)	(174,1)	(247,6)	(161,6)	(158,5)
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung⁽³⁾	794,1	677,5	924,8	482,6	433,0
Segment Extension					
Erträge	574,4	291,6	428,7	211,1	141,4
<i>davon externe</i>					
<i>Erträge.....</i>	91,6	38,5	59,3	28,9	21,0
<i>davon interne</i>					
<i>Erträge.....</i>	482,8	253,1	369,4	182,2	120,4
Operative Kosten...	(529,3)	(267,2)	(391,1)	(187,5)	(130,9)
Bereinigtes EBITDA Extension⁽³⁾	45,1	24,4	37,6	23,6	10,5
Segment Vertrieb					
Erlöse aus der					
Veräußerung					
von Immobilien..	988,2	315,6	726,0	287,3	353,5
Buchwerte der					
veräußerten					
Vermögenswerte	(953,9)	(288,9)	(658,7)	(243,4)	(325,8)
Wertveränderung					
der zur					
Veräußerung					
gehaltenen					
Immobilien	37,9	24,4	51,7	25,1	24,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS).....	72,2	51,1	119,0	69,0	52,0
Wertveränderung					
(realisiert) der					
zur Veräußerung					
gehaltenen					
Immobilien ⁽⁴⁾	(37,9)	(24,4)	(51,7)	(25,1)	(24,3)

Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^{(1);(4)} (ungeprüft).....	49,1	25,0	33,0	24,8	15,3
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (ungeprüft)	83,4	51,7	100,3	68,7	43,0
Vertriebskosten	(17,9)	(17,6)	(29,2)	(18,6)	(15,3)
Bereinigtes EBITDA Vertrieb⁽³⁾	65,5	34,1	71,1	50,1	27,7
Bereinigtes EBITDA Sonstiges^{(3);(5)}	(6,9)	(2,5)	(4,4)	(2,8)	(1,1)

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2016 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Geprüft.

(1) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(2) Einschließlich aller Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Aufwendungen für Instandhaltung zuzuordnen sind. Zudem erfasst Vonovia sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie z. B. Mietzuschüsse öffentlicher Träger. Korrektur für Bewirtschaftungskosten für den zum 30. September 2015 endenden Neunmonatszeitraum von vormals EUR (151,8) Mio. auf EUR (174,1) Mio. wegen Neusegmentierung Extension. Korrektur für Bewirtschaftungskosten 2014 von vormals EUR (140,3) Mio. auf EUR (161,6) Mio. operative Kosten wegen Neusegmentierung Extension, einschließlich einer Umgliederung der Finanzerträge von EUR (0,5) Mio. aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen aus dem Bereinigten EBITDA in das FFO 1. Korrektur für Bewirtschaftungskosten 2013 von vormals EUR (148,8) Mio. auf EUR (158,5) Mio. operative Kosten wegen Neusegmentierung Extension.

(3) Vonovia verwendet das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung, das Bereinigte EBITDA Extension und das Bereinigte EBITDA Vertrieb als Indikatoren für die Profitabilität der Segmente gemäß IFRS 8. Da nicht alle Gesellschaften das Bereinigte EBITDA auf dieselbe Weise berechnen, sind die von der Gesellschaft verwendeten Indikatoren nicht unbedingt mit ähnlich bezeichneten Kennzahlen anderer Gesellschaften vergleichbar. Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung, das Bereinigte EBITDA Extension, das Bereinigte EBITDA Vertrieb und das Bereinigte EBITDA Sonstiges ergeben zusammengenommen das Bereinigte EBITDA der Gruppe.

(4) Durch die Bereinigungen soll ein periodengerechter Ausweis von Umsatz und Gewinn bei Veräußerungsgeschäften erreicht werden, deren Beurkundung vor dem Bilanzstichtag aber deren Buchung (Abgang) nach dem Bilanzstichtag erfolgt, weil in diesem Fall ein Veräußerungsgewinn als Wertveränderung bereits zum Bilanzstichtag zu berücksichtigen ist, während der entsprechende Umsatz erst in der folgenden Periode dargestellt wird.

(5) Da im Segment Extension auch aktivierungsfähige Leistungen als Bereinigtes EBITDA abgebildet werden, werden im Bereinigten EBITDA Sonstiges diese Effekte wieder herauskonsolidiert.

**Wesentliche Änderungen der
Finanzlage und des
Betriebsergebnisses des
Emittenten in oder nach dem von
den wesentlichen historischen
Finanzinformationen
abgedeckten Zeitraum.**

***Neunmonatszeiträume zum 30. September 2016 und
2015***

Die Mieteinnahmen stiegen deutlich um 13,4% von EUR 1.019,4 Mio. in dem Neunmonatszeitraum 2015 auf EUR 1.156,1 Mio. in dem Neunmonatszeitraum 2016. Dieser Anstieg ist vor allem auf die Übernahmen der Gagfah, SÜDEWO und auf die unmittelbare und mittelbare Übernahme von rund 5.100 Wohneinheiten und circa 210 Gewerbeeinheiten von der CitCor Residential Group, einem Joint Venture von Citigroup Property Investors und CORPUS SIREO („CitCor“) (zusammen die „Franconia-Übernahme“ oder „Franconia“) zurückzuführen. Lässt man den Zugang der

akquirierten Gagfah-, Franconia- und SÜDEWO-Portfolios unberücksichtigt, lagen die Mieteinnahmen verkaufsbedingt mit EUR 640,6 Mio. in dem Neunmonatszeitraum 2016 leicht unter dem Niveau des Neunmonatszeitraums 2015 von EUR 649,5 Mio.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien stiegen um 213,1% von EUR 315,6 Mio. in dem Neunmonatszeitraum 2015 auf EUR 988,2 Mio. in dem Neunmonatszeitraum 2016. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Anzahl verkaufter Einheiten von 5.322 in dem Neunmonatszeitraum 2015 deutlich auf 21.922 in dem Neunmonatszeitraum 2016 stieg.

Geschäftsjahre 2015 und 2014

Die Mieteinnahmen stiegen deutlich um 79,2% von EUR 789,3 Mio. in 2014 auf EUR 1.414,6 Mio. in 2015. Dieser Anstieg ist vor allem auf die Gagfah-, Franconia- und SÜDEWO-Übernahmen zurückzuführen. Das Gagfah-Portfolio trug EUR 479,3 Mio., das Franconia-Portfolio EUR 14,5 Mio. und das SÜDEWO-Portfolio EUR 52,3 Mio. zu den Mieteinnahmen der Gesellschaft in 2015 bei.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien stiegen um 152,7% von EUR 287,3 Mio. in 2014 auf EUR 726,0 Mio. in 2015. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der verkauften Einheiten von 4.081 in 2014 auf 15.174 in 2015 stieg.

Das Periodenergebnis stieg um 142,8% von EUR 409,7 Mio. in 2014 auf EUR 994,7 Mio. in 2015 infolge eines gestiegenen Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties von EUR 1.323,5 Mio. 2015 (2014: EUR 371,1 Mio.).

Geschäftsjahre 2014 und 2013

Die Mieteinnahmen stiegen leicht um 8,4% von EUR 728,0 Mio. im Geschäftsjahr 2013 auf EUR 789,3 Mio. im Geschäftsjahr 2014, wobei das im Zuge des DeWAG-Erwerbs übernommene Portfolio und das im Zuge der Übernahme der Vitus-Gruppe übernommene Portfolio (ohne die am 9. Oktober 2014 von der Vonovia an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG verkauften Wohneinheiten) EUR 45,8 Mio. bzw. EUR 19,8 Mio. beitrugen. Ohne die Auswirkungen des DeWAG-Erwerbs und der Übernahme der Vitus-Gruppe hätten die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2014 aufgrund von Wohnungsverkäufen EUR 723,7 Mio. betragen.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien sanken um 18,7% von EUR 353,5 Mio. im Geschäftsjahr 2013 auf EUR 287,3 Mio. im Geschäftsjahr 2014. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass sich die Anzahl der verkauften Einheiten von 6.720 im Geschäftsjahr 2013 auf 4.081 im Geschäftsjahr 2014 verringerte. Die deutliche Verringerung der Anzahl verkaufter Einheiten ergibt sich aus strengeren Rentabilitätsmaßstäben und einer dementsprechend beabsichtigten Reduzierung der Verkaufsvolumen.

Das Eigenkapital stieg um 56,2% von EUR 3.818,0 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 5.962,2 Mio. zum 31. Dezember 2014 primär aufgrund der im März 2014 und Oktober 2014 durchgeführten Bar- bzw. Sachkapitalerhöhung.

Neueste Entwicklungen

Am 5. September 2016 hat die Gesellschaft angekündigt, die conwert Immobilien Invest SE („conwert“) im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes im Wege eines alternativen Bar- und Tauschangebots an die Aktionäre der conwert („conwert-Aktionäre“) übernehmen zu wollen („Übernahmeangebot“). Das Übernahmeangebot wird voraussichtlich am 17. November 2016 mit Veröffentlichung einer Angebotsunterlage nach österreichischem Recht („Angebotsunterlage“) abgegeben werden. Die Gegenleistung wird ein alternatives Angebot sein und aus einer Aktien- oder einer Barkomponente bestehen: als alternative Gegenleistung wird den conwert-Aktionären entweder je 149 conwert-Aktien 74 neue, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie jeweils mit Gewinnanteilsberechtigung – soweit rechtlich möglich – ab dem Geschäftsjahr 2016 oder eine verpflichtende Barzahlung in Höhe von EUR 16,16 je eingereichte conwert-Aktie angeboten. Der Vorstand hat in einem Grundsatzbeschluss vom 19. Oktober 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 26. Oktober 2016 beschlossen, bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2015 in einem maximalen Umfang von bis zu EUR 50.611.212,00 durch Ausgabe von bis zu 50.611.212 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen. Diese Kapitalerhöhungen zur Schaffung der bis zu 50.611.212 neuen zuzulassenden Aktien der Gesellschaft („V-Angebotsaktien“) werden voraussichtlich bis zu einer Anzahl, die einem Anteil von 95% (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden conwert-Aktien entspricht, gegen Sacheinlage und für den Fall, dass mehr als 95% minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden conwert-Aktien angedient werden, gegen Bareinlage erfolgen.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet die Gruppe eine Steigerung der monatlichen Istmiete für Wohneinheiten zwischen 3,0% und 3,2% (auf *like-for-like* Basis). Zudem geht die Vonovia von einem Absinken der Leerstandsquote der Gruppe auf ungefähr 2,5% zum Ende des Geschäftsjahres 2016 aus. Die erwartete *like-for-like* Erhöhung der Istmiete für Wohneinheiten sowie die gesunkene Leerstandsquote werden voraussichtlich zu Mieteinnahmen von über EUR 1,5 Mrd. führen.

Ohne Berücksichtigung der Auswirkungen des Übernahmeangebots erwartet die Vonovia, ihr EPRA NAV pro Aktie bis Ende des Geschäftsjahrs 2016 gegenüber dem Vorjahr weiter erhöhen zu können. Einen maßgeblichen Einfluss auf den EPRA NAV hat die Bewertung der Investment Properties mit ihren Zeitwerten (Fair Values). Da zum Stichtag 30. September 2016 noch keine ausreichend valide Datenbasis für wesentliche Bewertungsparameter vorlag, ist im 3. Quartal 2016 keine Anpassung der Fair Values vorgenommen worden. Aufgrund der Entwicklung der bereits vorliegenden Parameter und der aktuell sehr positiven Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien in Deutschland erwartet die Gesellschaft aber, dass sich eine signifikante Wertsteigerung im Konzernabschluss 2016 widerspiegeln wird. Auf Basis erster Schätzungen erwartet die Gesellschaft ihr EPRA NAV pro Aktie bis Ende des Geschäftsjahrs 2016 von EUR 30,02 zum 31. Dezember 2015 auf rund EUR 36 zum 31. Dezember 2016 weiter erhöhen zu können. Der um den Geschäfts- oder Firmenwert angepasste NAV pro Aktie soll sich im Geschäftsjahr 2016 von EUR 24,19 zum 31. Dezember 2015 auf rund EUR 30 zum 31. Dezember 2016 entwickeln. Diesen Erwartungen liegt die aktuelle Prognose der Effekte aus der Bewertung der Investment Properties sowie der Aktivierung von Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt etwa EUR 3,5 Mrd. bis EUR 3,9 Mrd. im Vergleich zum 31. Dezember 2015 zugrunde. Da die Bewertung der Investment Properties zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospektes noch nicht abgeschlossen ist kann sich der aktuell prognostizierte Effekt aus Bewertung der Investment Properties im weiteren Verlauf der Bewertung ändern.

Abgesehen von den oben dargestellten Entwicklungen ist seit dem 30. September 2016 bis zum Datum des Prospektes keine wesentliche Veränderung der Finanzlage oder des Betriebsergebnisses der Gruppe eingetreten.

B.8 Ausgewählte wesentliche Pro-forma-Finanzinformationen.

Entfällt. Die Gesellschaft hat keine Pro-forma-Finanzinformationen erstellt.

B.9 Gewinnprognosen und -schätzungen.

Für das Geschäftsjahr 2016 prognostiziert der Vorstand der Gesellschaft einen FFO 1 in der Größenordnung von rund EUR 760 Mio. für Vonovia. Die prognostizierten Werte berücksichtigen den entsprechenden Anteil der seitens der Gesellschaft in 2015 abgeschlossenen Akquisitionen von Franconia, Gagfah und SÜDEWO sowie das Ankaufportfolio Q1 2016 und die Verkäufe größerer Portfolien im Rahmen der Umsetzung der Strategie der Portfoliobereinigung. Die Gewinnprognose beinhaltet keine Einflüsse aus dem beabsichtigten Erwerb der conwert Immobilien Invest SE („conwert“).

B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.

Entfällt. Die Prüfungsberichte über die in diesem Prospekt enthaltenen historischen Finanzinformationen wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

- B.11 Nicht Ausreichen des Geschäftskapitals des Emittenten zur Erfüllung bestehender Anforderungen.** Entfällt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Gruppe in der Lage ist, sämtliche Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, die in den nächsten zwölf Monaten fällig werden.
- C. Wertpapiere.**
- C.1 Beschreibung der Art und Gattung der zum Handel zuzulassenden Wertpapiere einschließlich jeder Wertpapierkennung.** Bei den bis zu 50.611.212 V-Angebotsaktien handelt es sich um auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 mit voller Gewinnanteilsberechtigung – soweit rechtlich möglich – ab dem 1. Januar 2016.
Die Wertpapier-Kennnummern der V-Angebotsaktien lauten:
International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1ML7J1
Wertpapierkennnummer (WKN): A1ML7J
Common Code: 094567408
Ticker Symbol: VNA
- Wertpapierkennung.**
- C.2 Währung.** Euro.
- C.3 Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien.** Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich aktuell auf EUR 466.000.624,00, und besteht aus 466.000.624 auf den Namen lautende Stückaktien. Das Grundkapital der Gesellschaft ist vollständig eingezahlt.
Jede Aktie der Gesellschaft repräsentiert einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00.
- Nennwert pro Aktie.**
- C.4 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte.** Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Aktien der Gesellschaft sind ab dem 1. Januar 2016 – soweit rechtlich möglich – vollständig gewinnanteilsberechtigt.
- C.5 Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.** Entfällt. Die Aktien der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen für auf den Namen lautenden Stammaktien frei übertragbar. Es bestehen keine Verfügungsverbote oder -beschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.
- C.6 Antrag auf Zulassung der Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt und Nennung aller geregelten Märkte, an denen die Wertpapiere gehandelt werden sollen.** Für die noch zu schaffenden V-Angebotsaktien soll die Zulassung zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse bei gleichzeitiger Zulassung zum Teilssegment der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) beantragt werden. Gleichzeitig sollen die Angebotsaktien auch zum Börsenhandel am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse (*Bourse de Luxembourg*) zugelassen werden.
- Nach österreichischem Übernahmerecht ist der Vollzug des Übernahmeangebots in mehreren Schritten vorzunehmen. Sobald das Angebot bedingungslos ist, ist den annehmenden Aktionären die jeweilige Gegenleistung zu übertragen. Nach derzeitigem Stand geht die Gesellschaft davon aus, dass das Übernahmeangebot, soweit es durch Aktionäre der conwert während der ersten Angebotsfrist angenommen wurde, unmittelbar nach Ablauf der ersten Angebotsfrist

voraussichtlich in der ersten Januarhälfte 2017 vollzogen wird.

Soweit das Übernahmeangebot durch Aktionäre der conwert während der sich an die erste Angebotsfrist anschließenden, dreimonatigen Nachfrist angenommen wird, wird der Vollzug nach Ablauf der Nachfrist erfolgen.

Aufgrund des gestaffelten Vollzugs des Übernahmeangebots soll die Zulassung auf Basis des gebilligten Prospekts ebenfalls jeweils schrittweise, entsprechend dem Vollzug des Übernahmeangebots bei der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt werden.

C7. Dividendenpolitik.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden für vorherige Geschäftsjahre keine Gewinne oder Reserven an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2013 beschloss die Gesellschaft auf der am 9. Mai 2014 abgehaltenen jährlichen ordentlichen Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,70 pro Aktie, was etwa 70% des FFO 1 (laut nachstehender Definition) von EUR 168,2 Mio. für das Geschäftsjahr 2013 und einer Dividendenrendite von 3,9% zum 31. Dezember 2013 entspricht.

FFO 1 ist ein aus dem FFO (Finanzmittelgenerierung aus der operativen Tätigkeit) abgeleiteter immobilienbranchenüblicher Indikator. Zur Bestimmung des FFO 1 wird das Bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume um das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit, Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse, inklusive Beteiligungserträge sowie laufende Ertragsteuern angepasst.

Für das Geschäftsjahr 2014 beschloss die Gesellschaft auf der am 30. April 2015 abgehaltenen jährlichen ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,78 pro Aktie (ein Zuwachs von 11,4% im Vergleich zu der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2013), was einer Summe von EUR 276,2 Mio. entspricht und eine Dividendenrendite von 2,8% zum 31. Dezember 2014 ergibt.

Auf der am 12. Mai diesen Jahres abgehaltenen jährlichen ordentlichen Hauptversammlung beschloss die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividende in Höhe von 0,94 EUR pro Aktie auszuschütten. Der Wert von EUR 0,94 ist bereinigt um die Auswirkungen der Bezugsrechts-Kapitalerhöhung im Juli 2015, bei der 107,5 Mio. neue Aktien geschaffen wurden. Aufgrund der erfolgten Bezugsrechts-Kapitalerhöhung, bei der die neuen Aktien mit einem Abschlag erworben werden konnten, wurden alle Kennzahlen pro Aktie bereinigt, um sie mit den Werten inklusive der Bezugsrechts-Kapitalerhöhung vergleichbar zu machen (*theoretical ex-rights price* („TERP“) Adjustierung). Der Anpassungsfaktor berechnet sich aus dem letzten Aktienkurs vor Abzug der Bezugsrechte (EUR 26,46)

geteilt durch den angenommenen Aktienkurs nach der Emission der neuen Aktien (TERP) (EUR 25,18). Der angenommene Aktienkurs in Folge einer Bezugsrechts-Kapitalerhöhung (TERP) wiederum errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Preise von jungen und alten Aktien dividiert durch die Summe der jungen und alten Aktien. Dementsprechend ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,051. Die Dividende in Höhe von EUR 0,94 entspricht, basierend auf den TERP adjustierten Werten, einer Steigerung von 27% im Vergleich zum Vorjahr und einer Dividendenrendite von 3,3% zum 31. Dezember 2015.

Im Allgemeinen beabsichtigt die Gesellschaft weiterhin eine Dividende in Höhe von rund 70% ihres FFO 1 auszuschütten. Für den FFO 1 wird im Vergleich zu 2015 ein Anstieg um ca. 25% auf rund EUR 760 Mio. erwartet. Dies entspricht einem erwarteten FFO 1 pro Aktie von rund 1,63 EUR. Die aktuelle Guidance im Hinblick auf den Dividendenvorschlag für das Jahr 2016 beläuft sich auf EUR 1,12 je Aktie.

Da die Gesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt, hängt ihre Fähigkeit zur Ausschüttung von Dividenden von den von ihren operativen Tochtergesellschaften erwirtschafteten Gewinnen und Cashflows, die diese an die Gesellschaft abführen, ab.

D. Risiken.

Der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft könnte bei Realisierung jedes einzelnen der im Folgenden aufgeführten Risiken sinken; in diesem Fall könnten die Anleger ihre Investition ganz oder teilweise verlieren. Die folgenden Risiken könnten allein oder zusammen mit weiteren Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft derzeit nicht bekannt sind oder die sie derzeit als unwesentlich erachtet, die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow und das operative Ergebnis der Gruppe erheblich beeinträchtigen.

Die Reihenfolge, in der die Risikofaktoren dargestellt sind, stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Höhe der einzelnen Risiken oder das Ausmaß der möglichen Beeinträchtigung der Geschäfts-, Finanz- oder Ertragslage oder des Cashflows der Gruppe dar. Die genannten Risiken können einzeln oder kumulativ eintreten.

D.1 Zentrale Risiken, die dem Emittenten und seiner Branche eigen sind.

Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld der Gruppe

Die Geschäftstätigkeit der Gruppe ist von der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland und in den regionalen Teilmärkten, in denen sich ihre Immobilien befinden, abhängig. Darüber hinaus könnte die langsame Erholung der Weltwirtschaft, der Konjunkturrückgang in China, der Ölpreisverfall, die anhaltende Eurokrise, die Referendumsentscheidung des Vereinigten Königreich für den Austritt aus der Europäischen Union („Brexit“) sowie die Ausweitung

regionaler Konflikte (z.B. in der Ukraine) einen eingeschränkten Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung zur Folge haben sowie potenzielle Zahlungsausfälle von Geschäftspartnern der Gruppe hervorrufen. Ferner könnte ein Anstieg des derzeit global niedrigen Zinsniveaus nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und auf Vonovia haben. Letztlich erschwert der kürzliche Anstieg der Immobilienpreise sowie die fortschreitende Konsolidierung im Immobilienmarkt die Möglichkeit der Gruppe durch Akquisitionen zu wachsen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die conwert

Die Integration der conwert könnte scheitern oder aufwendiger als geplant verlaufen, die Synergie- und Skaleneffekte könnten sich nicht oder nur in einem geringeren Umfang realisieren lassen, das feste Umtauschverhältnis des Übernahmeangebots reflektiert die aktuelle Marktveränderungen nicht, die Finanzierung des Übernahmeangebots könnte scheitern, die Finanzverbindlichkeiten der conwert sowie andere vertragliche Bestimmungen könnten durch das Übernahmeangebot nachteilig beeinflusst werden und es könnte zu nachteiligen Auseinandersetzungen mit verbleibenden Minderheitsaktionäre der conwert kommen.

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gruppe

Vonovia ist Risiken ausgesetzt, die aus der Geschäftstätigkeit der Gruppe resultieren, insbesondere aus der strukturellen Beschaffenheit ihrer Immobilien, aus den verschiedenen Verkaufs-, Akquisitions- und Investitionsaktivitäten der Gruppe sowie in diesem Zusammenhang eingegangenen und übernommenen vertraglichen Verpflichtungen und Beschränkungen, aus der Insourcing-Strategie, aus mangelnder Versicherungsdeckung im Falle von Schäden, aus der Herausforderung Schlüsselpositionen durch qualifizierte Mitarbeiter nachzubetzen, aus Zinserhöhungen öffentlich subventionierter Darlehen und aus den erheblichen Pensions- sowie anderen mitarbeiterbezogenen Vorsorgeverpflichtungen.

Risiken im Zusammenhang mit der Gagfah-Übernahme

Es kann nicht gewährleistet werden, dass die noch verbleibende gesellschaftsrechtliche Integration problemlos verläuft und innerhalb des vorgesehenen Zeitraums abgeschlossen wird, wodurch die Opportunitätskosten der Vonovia steigen würden; im Zuge der Gagfah-Übernahme geplante Synergie- und Skaleneffekte könnten sich nicht oder nicht wie geplant realisieren.

Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien der Gruppe

Die Bewertung von Immobilien ist von Natur aus

subjektiv, mit Unsicherheiten verbunden und auf Annahmen gegründet. Vonovia könnte sich gezwungen sehen, vor allem aufgrund von Zinssatzänderungen, einer Verschlechterung der Marktlage oder ungünstigen Entwicklungen des Mietniveaus oder der Leerstandsquote, die derzeit gültigen Verkehrswerte der Investment Properties anzupassen und bedeutende Verluste hinzunehmen.

Finanzielle Risiken

Wegen ihres hohen Schuldenstands ist Vonovia in der Zukunft darauf angewiesen, signifikante Beträge zu refinanzieren, was sich als schwierig oder kostspielig erweisen kann und um sich weiterhin in diesem Maße fremdfinanzieren zu können, ist ein Aufrechterhalten des bestehenden Investment-Grade-Ratings erforderlich. Sofern die Gesellschaft oder andere Gesellschaften der Gruppe gegen Finanzkennzahlen (*Financial Covenants*) oder gegen sonstige Bestimmungen verstoßen, kann Vonovia verpflichtet sein, höhere Zinsen zu zahlen oder das betreffende Finanzinstrument vor Fälligkeit vollständig zurückzuzahlen. Bei einer Verschlechterung der Rentabilität der Tochtergesellschaften könnten die Einnahmeüberschüsse der Gesellschaft und damit potenzielle zukünftige Dividendenzahlungen beeinträchtigt werden.

Regulatorische und Rechtliche Risiken

Mieterhöhungen, Kündigungen durch den Vermieter und Zwangsräumungen sind nach dem deutschen Mietrecht nur schwer oder teilweise gar nicht möglich, was zu Verlusten auf Seiten der Gesellschaft führen kann. Die Geschäftstätigkeit der Gruppe ist von den allgemeinen regulatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig, so dass jegliche Änderungen zu Ungunsten der Gesellschaft erhebliche Konsequenzen haben könnten. Von Vonovia verwendete standardisierte Mietverträge könnten aufgrund häufiger Änderungen des Rechtsrahmens nicht immer aktuell sein und daher einer Inhaltskontrolle durch ein Gericht nicht mehr standhalten.

Steuerliche Risiken

- Vonovia unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Durch Änderungen der Steuergesetze oder deren Anwendung oder Auslegung könnte sich die Steuerlast der Gruppe bezüglich der steuerlichen Behandlung von Dividendenzahlungen, aktueller oder zukünftiger Steuerbescheide, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren erhöhen.
- Eine Übertragung von 95% oder mehr der Anteile der Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft innerhalb von fünf Jahren kann in Deutschland grunderwerbsteuerpflichtig sein.
- Aufgrund von Unsicherheiten bei den deutschen Regelungen zur Zinsschranke könnten die Steuerbehörden nicht für alle Zinsaufwendungen in der Vergangenheit die steuerliche Abzugsfähigkeit

anerkennen. Weiterhin kann sich die Steuerlast der Gruppe als Folge des Erwerbs der Gagfah-Aktien und anderer Akquisitionen von Immobilien-Portfolien in der Vergangenheit oder einer zukünftigen Änderung in der Aktionärsstruktur der Gesellschaft und/oder der Unternehmensstruktur erhöhen.

- Steuerpflichtige Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Immobilien können möglicherweise nicht vollständig durch die steuerliche Übertragung stiller Reserven neutralisiert werden.
- Vergangene oder zukünftigen Änderungen auf Anteilseignerebene der Vonovia könnten zu dem Verlust sämtlicher steuerlicher Verlust- und Zinsvorträge der Vonovia führen.
- Erhebliche Umstrukturierungen der Gruppe in der Vergangenheit können zu einer zusätzlichen Steuerbelastung führen.
- Vonovia unterliegt bestimmten steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung der GRAND-Verbriefung.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung für einzelne Gesellschaften der Vonovia das Bestehen einer umsatzsteuerlichen Organschaft nicht anerkennt.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung für einzelne Gesellschaften der Vonovia die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nicht anerkennt.
- Vonovia unterliegt potenziellen zukünftigen Änderungen der Unternehmensbesteuerung in Deutschland und in der Europäischen Union.

Alle diese zuvor aufgezählten Risiken könnten erhebliche Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

D.3 Zentrale Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.

Risiken im Zusammenhang mit den Aktien und der Börsennotierung

- Zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d. h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte, der Aktionäre der Gesellschaft führen.
- Zukünftige Verkäufe der Aktien der Gesellschaft durch einen Großaktionär könnten den Aktienkurs unter Druck setzen.
- Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Aktien der Gesellschaft können erheblich schwanken, was zu beträchtlichen Verlusten führen kann.
- Die Fähigkeit der Gesellschaft, Dividenden auszuschütten, ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Dividendenzahlungen der Vergangenheit sind nicht notwendigerweise ein Indiz für zukünftige Dividendenzahlungen. Zudem könnte sich die Dividendenpolitik verändern.
- Die Rechte der Aktionäre einer Europäischen

Gesellschaft können sich von den Aktionärsrechten solcher Gesellschaften, die einem anderen Rechtssystem unterfallen, unterscheiden.

E. Angebot.

E.1 Gesamtnettoerlöse.

Geschätzte Gesamtkosten des Angebots und der Börsenzulassung, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom Emittent in Rechnung gestellt werden.

Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot.

Die im Zusammenhang mit der Börsenzulassung der Aktien erwarteten Kosten belaufen sich auf insgesamt ungefähr EUR 1,34 Mio.

E.2a Gründe für das Angebot.

Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse.

Den Anlegern werden von der Gesellschaft oder dem Börsenzulassungsbeauftragten keine Kosten für die Zulassung in Rechnung gestellt.

Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot.

Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Demzufolge gibt es keine Erlöse für die Gesellschaft oder für etwaige Aktionäre der Gesellschaft.

E.3 Angebotskonditionen.

Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot.

E.4 Wesentlichen Interessen, einschließlich Interessenkonflikten, an dem Angebot.

Kempen & Co N.V., Amsterdam („**Kempen**“) berät Vonovia bei dem Übernahmeangebot im Rahmen eines Beratungsvertrags. Kempen hat ein Interesse an der Eintragung der Kapitalerhöhungen über die V-Angebotsaktien und der Zulassung der V-Angebotsaktien zum Handel, weil diese notwendige Schritte für den Vollzug des Übernahmeangebots sind und weil die nach diesem Beratungsvertrag an sie zu zahlenden Gebühren ganz oder teilweise von der Durchführung des Übernahmeangebots abhängen.

Die conwert-Aktionäre, die nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage als Gegenleistung für die von ihnen im Rahmen des Übernahmeangebots zum Umtausch eingereichten conwert-Aktien V-Angebotsaktien erhalten, haben ein Interesse an der Zulassung der V-Angebotsaktien zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie an ihrer gleichzeitigen Zulassung zum Teilbereich der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*).

Im Zusammenhang mit der Zulassung der V-Angebotsaktien steht UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, als Abwicklungsstelle in einer Vertragsbeziehung mit der Gesellschaft. Nach Zulassung der V-Angebotsaktien erhält UniCredit Bank Austria AG von der Gesellschaft eine Abwicklungsvergütung.

Die COMMERZBANK als Börsenzulassungsbeauftragte hat ein Interesse an der Zulassung der V-Angebotsaktien. Die COMMERZBANK und die Bank Neelmeyer AG haben in ihrer Funktion als Umtauschtreuhandler ein Interesse an der Eintragung der Kapitalerhöhungen über die V-Angebotsaktien und der Zulassung der V-Angebotsaktien zum Handel, weil diese notwendige Schritte für den Vollzug des Übernahmeangebots sind

und weil sie ein Honorar erhalten, das teilweise von der Durchführung des Übernahmeangebots abhängig ist.

Die Gesellschaft, die nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage als Gegenleistung für die seitens der conwert-Aktionäre im Rahmen des Übernahmeangebots zum Umtausch eingereichten conwert-Aktien V-Angebotsaktien liefert, hat ein Interesse an der Zulassung der V-Angebotsaktien zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie an ihrer gleichzeitigen Zulassung zum Teilbereich der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) und an der Zulassung zum regulierten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse (*Bourse de Luxembourg*). Darüber hinaus sind der Gesellschaft keine weiteren Interessen oder (potentielle) Interessenkonflikte bekannt, die wesentlich für die Emission sein könnten.

- | | |
|--|---|
| <p>E.5 Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet.</p> <p>Lock-up-Vereinbarungen: Die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist.</p> <p>E.6 Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung.</p> <p>E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten in Rechnung gestellt werden.</p> | <p>Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot.</p> <p>Entfällt. Es gibt keine Lock-up Vereinbarungen hinsichtlich der zum Datum des Prospekts ausgegebenen Aktien der Gesellschaft oder der V-Angebotsaktien.</p> <p>Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot.</p> <p>Entfällt. Es werden dem Anleger keine Ausgaben vom Emittenten in Rechnung gestellt.</p> |
|--|---|