

Canje Voluntario

DEUTSCHE WOHNEN AG (DE000A0HN5C6)

Datos Generales

Periodo de ejercicio:	Del 08/08/2025 al 01/10/2025.
Ratio de canje:	0,795 fracciones de acciones VONOVIA SE por cada 01 acción de DEUTSCHE WOHNEN AG
Fecha de pago:	Pendiente de informar.
Cotización de DEUTSCHE WOHNEN AG al 27/08/2025:	23,500 EUR.
Cotización de VONOVIA SE al 27/08/2025:	28,590 EUR.
Comisiones/Retenciones del agente / bróker:	Ninguna.
Fecha límite de contestación:	26 de septiembre de 2025 antes de las 12:00 horas.

Restricciones y Aclaraciones

En caso de acudir a la oferta de canje, estarán autorizando a CECABANK cumplimentar cualquier formulario/modelo de certificación que requiera el agente de la oferta en base a los requisitos de retención fiscal y obligaciones de revelación de identidad del tenedor / CUALQUIER IMPUESTO QUE SURGIERA POR ESTA OFERTA CORRERÁ A SU CARGO.

El ratio indica que,

Por cada 01 acción DEUTSCHE WOHNEN AG (ISIN CODE: DE000A0HN5C6) presentada a la oferta, recibirán 0,795 fracciones de acciones VONOVIA SE (ISIN CODE: DE000A1ML7J1).

Opciones

Dispone el derecho a elegir entre las siguientes opciones:

- OPCIÓN 1: No llevar a cabo ninguna acción (**Opción por defecto**)
- OPCIÓN 2: Acudir a la oferta de canje

Les informamos que en caso de no recibir respuesta antes de las **12:00 horas del 26 de septiembre de 2025**, no llevaremos a cabo ninguna acción sobre su posición.

Información Adicional

Vonovia SE, Bochum (la «Sociedad»), como sociedad dominante, y Deutsche Wohnen SE, Berlín («Deutsche Wohnen»), como sociedad controlada, celebraron un acuerdo de dominación y transferencia de pérdidas y ganancias (el «DPLTA») el 15 de diciembre de 2024. Este DPLTA fue aprobado por las juntas generales extraordinarias de la Sociedad y Deutsche Wohnen el 24 de enero de 2025 y el 23 de enero de 2025, respectivamente. El DPLTA se inscribió en el registro mercantil del Juzgado Local de Charlottenburg (Amtsgericht Charlottenburg) de Berlín el 1 de agosto de 2025, entrando así en vigor.

En virtud del DPLTA, la Sociedad se ha comprometido, entre otras cosas, a adquirir, a petición de cualquier accionista minoritario, sus acciones al portador sin valor nominal en Deutsche Wohnen con un interés teórico de 1,00 euro cada una en el capital social de Deutsche Wohnen («Acciones de Deutsche Wohnen») (ISIN DE000A0HN5C6) a cambio de la emisión de acciones nominativas sin valor nominal con un interés teórico en el capital social de la Sociedad de 1,00 euro cada una («Acciones de Vonovia») a una relación de canje de 0,7947 Acciones de Vonovia por cada Acción de Deutsche Wohnen («Relación de Canje») (la «Oferta de Compensación»). Como resultado de la ampliación de capital en especie de la Sociedad inscrita en el registro mercantil el 24 de junio de 2025, que otorgó derechos de suscripción preferente sobre el capital autorizado en relación con un dividendo en acciones, la Relación de Canje se ajustó a 0,7950 por cada Acción de Deutsche Wohnen canjeada, de conformidad con el artículo 5, apartado 4, del DPLTA.

Los accionistas minoritarios de Deutsche Wohnen tienen derecho a ejercer este derecho de canje aceptando la Oferta de Compensación a partir del 1 de agosto de 2025. El plazo para aceptar la Oferta de Compensación finaliza el 1 de octubre de 2025, a las 24:00 horas (CEST), sujeto a una posible prórroga (el «Plazo de Aceptación»).

Durante la vigencia del DPLTA, la Sociedad garantiza y pagará un pago en efectivo recurrente anual (el «Pago de Compensación Recurrente») a los accionistas minoritarios de Deutsche Wohnen que no deseen aceptar la Oferta de Compensación. El pago de la compensación recurrente asciende a 1,22 euros por cada ejercicio financiero de Deutsche Wohnen y por cada acción de Deutsche Wohnen (el «importe bruto de la compensación»), menos el impuesto de sociedades y el recargo de solidaridad al tipo aplicable a estos impuestos para el ejercicio financiero correspondiente (el importe neto resultante, el «importe neto de la compensación»). Según las circunstancias existentes en el momento de la celebración del DPLTA, se pueden deducir del importe bruto de la compensación de 1,22 euros por acción de Deutsche Wohnen el 15 % en concepto de impuesto de sociedades más el 5,5 % en concepto de recargo de solidaridad, es decir, 0,19 euros. Esto da como resultado, en función de las circunstancias existentes en el momento de la celebración del DPLTA, un importe neto de la compensación de 1,03 euros por acción de Deutsche Wohnen para un ejercicio completo. Para evitar cualquier duda, cualquier impuesto retenido (como el impuesto sobre las ganancias de capital más el recargo de solidaridad) se deducirá del importe neto de la compensación en la medida en que lo exija la ley.

El pago de la compensación recurrente vencerá el primer día hábil bancario siguiente a la junta general anual de Deutsche Wohnen correspondiente al ejercicio anterior, pero no más tarde de ocho meses después del cierre del ejercicio correspondiente, y por primera vez en el ejercicio en el que el DPLTA se inscriba en el registro mercantil de Deutsche Wohnen.

La relación de canje y el pago de la compensación recurrente para los accionistas minoritarios de Deutsche Wohnen se derivan de los valores empresariales de la Sociedad y de Deutsche Wohnen y han sido determinados por los consejos de administración de la Sociedad y de Deutsche Wohnen con la aprobación de los respectivos consejos de supervisión. A tal fin, los consejos de administración de la Sociedad y de Deutsche Wohnen encargaron conjuntamente a RSM Ebner Stoltz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, la elaboración de un dictamen pericial sobre la adecuación de la compensación (relación de canje) y el pago de la compensación recurrente. Además, I-ADVISE AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, fue designada como auditor contractual por el Tribunal Regional de Berlín II (Landgericht Berlin II) a petición conjunta de ambos consejos de administración. I-ADVISE AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ha declarado que la compensación (relación de canje) y el pago de la compensación recurrente son adecuados de conformidad con el artículo 293e de la Ley alemana de sociedades anónimas (Aktiengesetz).

Los accionistas minoritarios de Deutsche Wohnen pueden transferir sus acciones de Deutsche Wohnen a cambio de una compensación en acciones de Vonovia a través de sus respectivos bancos depositarios a Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Fráncfort del Meno, en calidad de agente de liquidación (el «Agente de Liquidación»). Además, los accionistas minoritarios de Deutsche Wohnen deberán presentar una instrucción por escrito y un poder junto con una notificación de ejercicio a su banco depositario antes de que finalice el periodo de aceptación para aceptar la oferta de compensación. Los accionistas minoritarios de Deutsche Wohnen recibirán esta notificación de sus respectivos bancos depositarios.

Las acciones de Vonovia que se emitirán a los accionistas minoritarios de Deutsche Wohnen que hayan aceptado la oferta de compensación se emitirán en nombre y por cuenta de los accionistas minoritarios en representación abierta, probablemente una vez por semana («Suscripción»), tras la transferencia de las acciones de Deutsche Wohnen y después de que el banco custodio correspondiente haya enviado la instrucción y el poder, debidamente cumplimentados y firmados por el accionista minoritario correspondiente, junto con la notificación de ejercicio, al agente de liquidación y, tras la finalización de todas las medidas de liquidación necesarias, que solo podrán iniciarse tras la recepción de los documentos completos y correctos y tras la entrega de las acciones de Deutsche Wohnen al agente de liquidación, se abonarán en las cuentas de valores de los antiguos accionistas de Deutsche Wohnen.

Las acciones de Vonovia necesarias para la ejecución de la Oferta de Compensación se crearán mediante una ampliación de capital de capital condicional de hasta 55.000.000 de nuevas acciones sin valor nominal («Capital Condicional 2025»). Cabe señalar que puede producirse un breve retraso en la suscripción y entrega de las nuevas Acciones de Vonovia en torno a la fecha de las juntas generales anuales de la Sociedad o de Deutsche Wohnen y de cualquier pago de dividendos que se resuelva en ellas o de los Pagos de Compensación Recurrente.

Las hasta 55.000.000 acciones de Vonovia del capital condicional 2025 fueron admitidas a cotización en el mercado regulado de la Bolsa de Fráncfort y en el subsegmento del mercado regulado de la Bolsa de Fráncfort el 1 de agosto de 2025 sin folleto. En relación con la Oferta de Compensación y la admisión de las acciones de la ampliación de capital condicional, la Sociedad publicó el 1 de agosto de 2025, en su sitio web, www.vonovia.com, en la sección «Inversores», subcategoría «Noticias y publicaciones», un documento de conformidad con el anexo IX del Reglamento (UE) 2017/1129.

Si se inician acciones legales de conformidad con la Ley alemana sobre acciones legales para un trato justo (Spruchverfahrensgesetz) y el tribunal determina legalmente una compensación más elevada o un pago de compensación recurrente más elevado, o si la empresa se compromete frente a un accionista minoritario de Deutsche Wohnen, en un acuerdo para evitar o poner fin a los procedimientos en virtud de la Ley alemana sobre acciones legales para un trato justo (Spruchverfahrensgesetz), a aumentar la indemnización y/o el pago recurrente de la indemnización, los accionistas que ya hayan sido indemnizados también podrán exigir un suplemento correspondiente al pago recurrente de la indemnización que ya hayan recibido o un suplemento correspondiente a la indemnización, en la medida en que lo permita la ley.

Si desean acudir a dicha oferta de canje en base a las circunstancias antes mencionadas deberán hacéndoslo saber antes de las 12:00 horas del 26 de septiembre de 2025 y completar y firmar el documento adjunto y llenar el Excel con los datos del beneficiario. En caso de no recibir contestación antes de la fecha indicada no llevaremos a cabo acción alguna sobre su posición.

Por último, indicarles que si desean participar en la oferta deberán de realizar sus peticiones por un mínimo de 01 acción y en el caso de que desearán realizar peticiones adicionales deberán de indicárnoslo en múltiplos de 01 acción.