

Anlage C
Einladung ordentliche Hauptversammlung
9. Mai 2018

Vonovia SE, Bochum
ISIN DE000A1ML7J1
WKN A1ML7J

Zur Unterrichtung ihrer Aktionäre und Gesellschafter sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der Vonovia SE und der Gesellschafterversammlung der GAGFAH Holding GmbH erstatten der Vorstand der Vonovia SE und die Geschäftsführung der GAGFAH Holding GmbH den nachfolgenden gemeinsamen Bericht gemäß § 293a AktG über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 15. Februar 2018 zwischen der Vonovia SE und der GAGFAH Holding GmbH:

1. Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags; Wirksamwerden

Die Vonovia SE (nachfolgend „**Vonovia**“) und die GAGFAH Holding GmbH (nachfolgend „**GAGH**“) haben am 15. Februar 2018 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Unternehmensvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der Vonovia und der Gesellschafterversammlung der GAGH. Letztere hat dem Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags bereits am 9. März 2018 in notarieller Form zugestimmt. Die Zustimmung der Hauptversammlung der Vonovia soll am 9. Mai 2018 eingeholt werden, an die sich die zur Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ebenfalls erforderliche Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht am Sitz der GAGH anschließen wird.

2. Vertragsparteien

Die Vonovia mit Sitz in Bochum, eingetragen im Handelsregister des AG Bochum unter HRB 16879, ist eine börsennotierte Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) und die Obergesellschaft des Vonovia-Konzerns. Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist im Wesentlichen das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art sowie der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Beteiligungen an deutschen oder ausländischen Kapital- und Personalgesellschaften, die die vorbezeichneten Geschäfte betreiben. Sie kann ferner Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenfassen oder sich auf die Verwaltung von Beteiligungen beschränken.

Die GAGH hat ihren Sitz in Bochum und ist im Handelsregister des AG Bochum unter HRB 16387 eingetragen. Unternehmensgegenstand der GAGH ist der Erwerb, das Halten und das Veräußern von Beteiligungen an Unternehmen, deren Unternehmensgegenstand der Erwerb, das Halten, das Verwalten und das Veräußern von Beteiligungen oder Grundstücken ist.

Einzige Gesellschafterin der GAGH ist die Vonovia. Damit ist eine Vertragsprüfung und die Vorlage eines Prüfungsberichts nach §§ 293b, 293e AktG nicht erforderlich. Aus diesem Grund sind von der Vonovia auch für außenstehende Aktionäre weder Ausgleichszahlungen nach § 304 AktG zu leisten noch Abfindungen nach § 305 AktG zu gewähren.

3. Darstellung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags im Einzelnen:

In § 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags unterstellt die GAGH die Leitung ihrer Gesellschaft der Vonovia, so dass die Vonovia berechtigt ist, der Geschäftsführung der GAGH Weisungen hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft zu erteilen, denen die Geschäftsführung der GAGH zu folgen verpflichtet ist.

In § 2 Abs. 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags verpflichtet sich die GAGH, während der Vertragsdauer ihren ganzen Gewinn an die Vonovia abzuführen. Nach § 2 Abs. 2 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags gilt § 301 AktG (Höchstbetrag der Gewinnabführung) in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend. Abzuführen ist danach – vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von zulässigen Rücklagen – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr sowie um den Betrag, der aufgrund gesetzlicher Vorschriften ausschüttungsgesperrt ist.

Die GAGH kann nach § 2 Abs. 3 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit Zustimmung der Vonovia Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einstellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Der Anspruch auf Gewinnabführung entsteht gemäß § 2 Abs. 4 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zum Ende eines jeden Geschäftsjahres und ist mit Wertstellung zu diesem Zeitpunkt fällig.

Die Vorschrift des § 302 AktG (Verlustübernahme) gilt nach § 3 Abs. 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend. Die Vonovia ist danach verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag der GAGH auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags wird dieser mit seiner Eintragung in das Handelsregister der GAGH wirksam und gilt rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahrs, in dem der Gewinnabführungsvertrag in das Handelsregister eingetragen wird (planmäßig also ab dem 1. Januar 2018).

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags wird nach § 4 Abs. 2 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags für die Zeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 fest abgeschlossen und verlängert sich danach unverändert jeweils um ein Kalenderjahr, falls er nicht spätestens drei Monate vor seinem Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Das Recht zur Kündigung des Gewinnabführungsvertrags aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags unberührt.

4. Wirtschaftliche Erläuterung und Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags

Der vorgelegte Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag dient dazu, eine körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft zwischen der Vonovia und der GAGH herzustellen.

Um die Anerkennung als ertragsteuerliche Organschaft zu gewährleisten, muss der Vertrag für die Dauer von mindestens fünf Zeitjahren abgeschlossen werden. Damit die steuerlichen Vorteile der Organschaft bereits für das laufende Geschäftsjahr genutzt werden können, gilt die Verpflichtung zur Gewinnabführung rückwirkend für den Beginn des Geschäftsjahres 2018.

Die Begründung eines solchen Organschaftsverhältnisses bringt für die beteiligten Unternehmen den Vorteil mit sich, dass die Aktivitäten der GAGH im steuerlichen Organkreis von Vonovia geführt werden können und hierdurch die laufende Ertragsteuerbelastung beider Gesellschaften optimiert wird.

Das körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaftsverhältnis ermöglicht eine Konsolidierung des Einkommens der GAGH mit den Gewinnen und Verlusten der Vonovia durch eine Zusammenfassung der steuerlichen Ergebnisse auf den Bilanzstichtag und einen zeitnahen Gewinntransfer bzw. Verlustausgleich. Zudem können gewerbsteuerliche Doppelbelastungen, die etwa durch konzerninterne Darlehensbeziehungen entstehen können, durch ein Organschaftsverhältnis vermieden werden. Des Weiteren ergibt sich aus der direkten Verrechnung der steuerlichen Ergebnisse der GAGH mit den steuerlichen Ergebnissen der Vonovia insoweit ein positiver Liquiditätseffekt, als Gewinnabführungen der GAGH keinem Kapitalertragsteuerabzug einschließlich Solidaritätszuschlag unterliegen. Falls kein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen werden würde, ergäbe sich eine Erstattung der abgezogenen Steuern grundsätzlich erst im Rahmen der Körperschaftsteuerveranlagung der Vonovia nach Abgabe der Steuererklärung, was einen Liquiditätsnachteil zur Folge hätte.

Diesen Vorteilen steht auf Seiten Vonovia zum einen der Nachteil gegenüber, dass während der Laufzeit des Gewinnabführungsvertrages bei GAGH evtl. entstehende Verluste von Vonovia ausgeglichen werden müssten. Ferner wird dem Vorstand der Vonovia – aufgrund der automatischen

Zurechnung der positiven oder negativen Ergebnisse von GAGH an Vonovia – eine gezielte, bilanzpolitisch motivierte Ausschüttungspolitik zwischen den beiden Unternehmensebenen erschwert. Abgesehen davon ergeben sich für die Aktionäre der Vonovia aus dem Vertrag keine besonderen Folgen, insbesondere weil Ausgleich und Abfindung für außenstehende Aktionäre nicht geschuldet werden.

Die vertragliche Beherrschungskomponente gewährleistet die einheitliche Leitung der GAGH und ihre Integration in den Vonovia-Konzern. Hierzu stellt der Vertrag sicher, dass Vonovia der Geschäftsführung der GAGH unternehmensvertragliche Weisungen hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft erteilen kann. Die Geschäftsführung der GAGH ist verpflichtet, den Weisungen Folge zu leisten. Insoweit ist der Vertrag ein übliches Instrument der Konzernsteuerung.

5. Entscheidung über und Alternativen zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags

Der Vorstand der Vonovia und die Geschäftsführung der GAGH haben die Vor- und Nachteile des Abschlusses eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags vor seiner Entscheidung über den Vertragsabschluss sorgfältig abgewogen. Unter Berücksichtigung der positiven Wirkungen eines Organschaftsverhältnisses, die weiter verstärkt werden können durch den Abschluss von weiteren Unternehmensverträgen auf den nachgelagerten Konzernebenen, ergibt die zusammenfassende Beurteilung des Vertrags aus Sicht des Vorstands der Vonovia und der Geschäftsführung der GAGH, dass dieser Vertrag sowohl für die Vonovia als auch für die GAGH vorteilhaft ist.

Eine wirtschaftliche vernünftige Alternative zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen Vonovia und GAGH, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder besser hätten verwirklicht werden können, bestand nicht. Insbesondere hätte durch den Abschluss einer anderen Art von Unternehmensvertrag i.S.v. § 292 AktG (Betriebspachtvertrag, Betriebsüberlassungsvertrag, Gewinngemeinschaft oder Teilgewinnabführungsvertrag) oder eines Betriebsführungsvertrags keine zusammengefasste Besteuerung von Vonovia und GAGH erreicht werden können.

Bochum, im März 2018

Die Mitglieder des Vorstands der Vonovia SE,

zugleich in ihrer Funktion als Geschäftsführer der GAGFAH Holding GmbH