

## Grüne & soziale Aspekte in Finanzierungen

### Vonovia's Sustainable Finance Framework

---

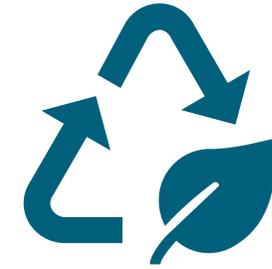
# Agenda



ESG Markt

Sustainable Finance Framework

Performance der ESG Anleihen



## ESG Markt

# Investitionsprogramm

Erhöhte Kapitalkosten haben zu einer vorübergehenden Verlangsamung des Investitionsvolumens geführt

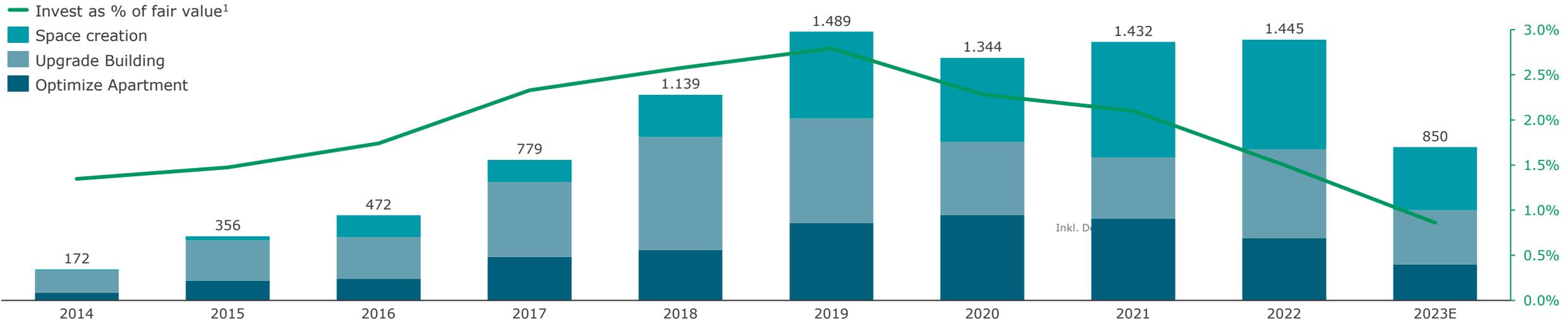
## Investitionsprogramm

- Investitionsprogramm umfasst Optimize Apartments, Upgrade Building und Space Creation.
- Das Volumen 2023E liegt aufgrund der geänderten Kapitalallokation deutlich unter dem der Vorjahre.
- Investitionshürden wurden erhöht, um den höheren Kapitalkosten Rechnung zu tragen.
- Renditen für Optimize Apartments sind auf > 10% gestiegen.
- Investitionsprogramm 2024E hängt auch von Erreichung des Leverage-Ziels ab.

## Development to Sell

- 3,6 Mrd. € (3,8% der Bilanzsumme) sind gebunden.
- Zum jetzigen Zeitpunkt (30.06.2023) wird kein zusätzliches Kapital gebunden.
- Recycling der Bestände.
- Development to Sell ist eine sich selbst finanzierende Einheit, d.h. neue Projekte müssen durch den Verkauf von fertiggestellten Projekten finanziert werden.
- Die meisten Neubauten werden an Kleinanleger/Eigennutzer verkauft, aber es wurden auch Projekte für den globalen Exit vorbereitet.
- Angesichts des zunehmenden Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage bleibt dies ein attraktives Geschäft.

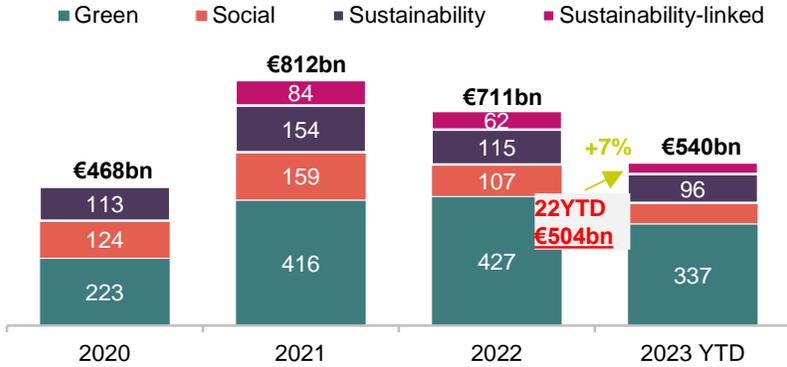
## Entwicklung Investitionsprogramm (€m)



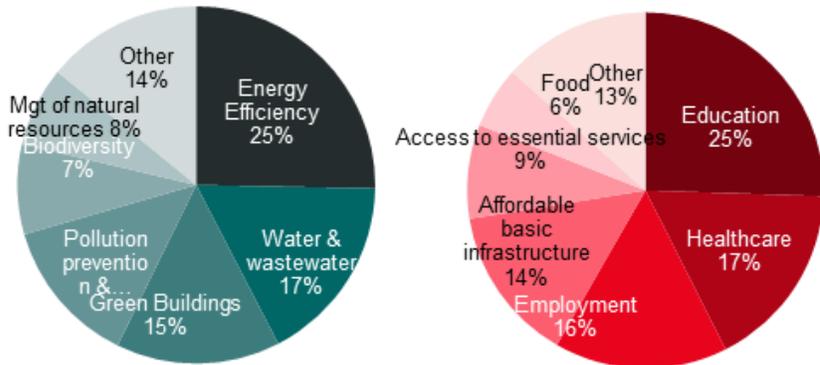
<sup>(1)</sup> Berechnet als Investitionsbetrag zu Fair Value; 2023E basierend auf 2022 Fair Values.

# Sustainable Bond Markt Update

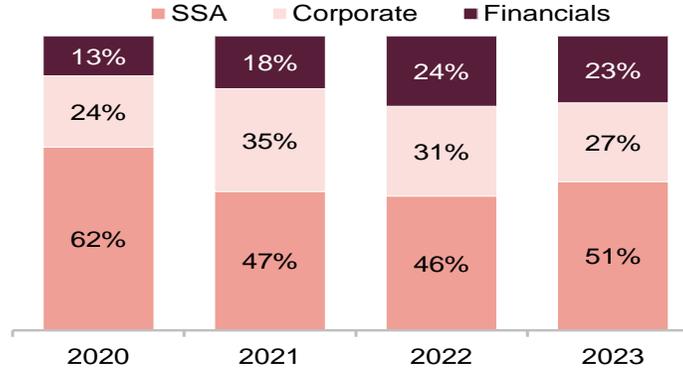
## Nach einem Emissionenrückgang im Jahr 2022 ist ein leichter Anstieg zu beobachten



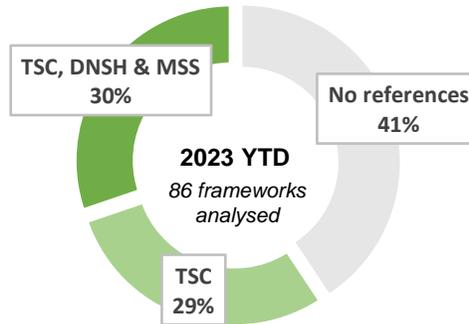
## Aufteilung nach Projekt Kategorien (Grüne und Soziale)



## Aufteilung nach Emittenten



Fast die Hälfte von Frameworks von europäischen Unternehmen (die 2023 einen Sustainable Bond emittiert haben) sind an der EU-Taxonomie ausgerichtet...

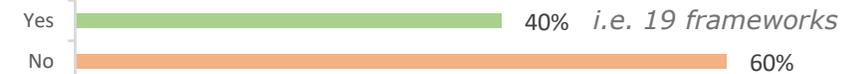


## Ein wachsender Anteil von Sustainable Bonds in allen Segmenten



... und sind mehr transparent in Bezug auf die Angleichung an die EU-Taxonomie, da ihre Prüfung öfter von SPOs umfasst werden

## EU Taxonomy-alignment assessed in the SPOs\*:

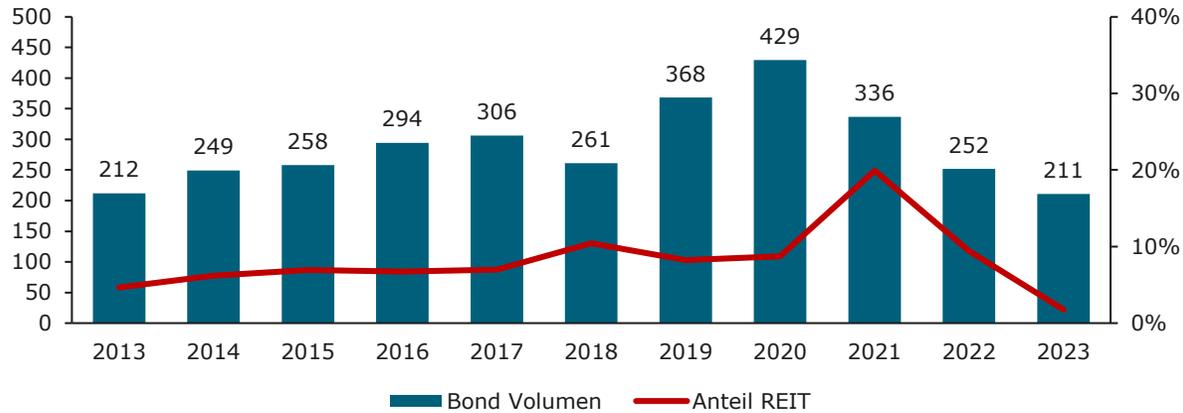


Benchmarking including frameworks from European corporates that issued sustainable bonds in 2023 YTD with partial/full alignment to EU Taxonomy

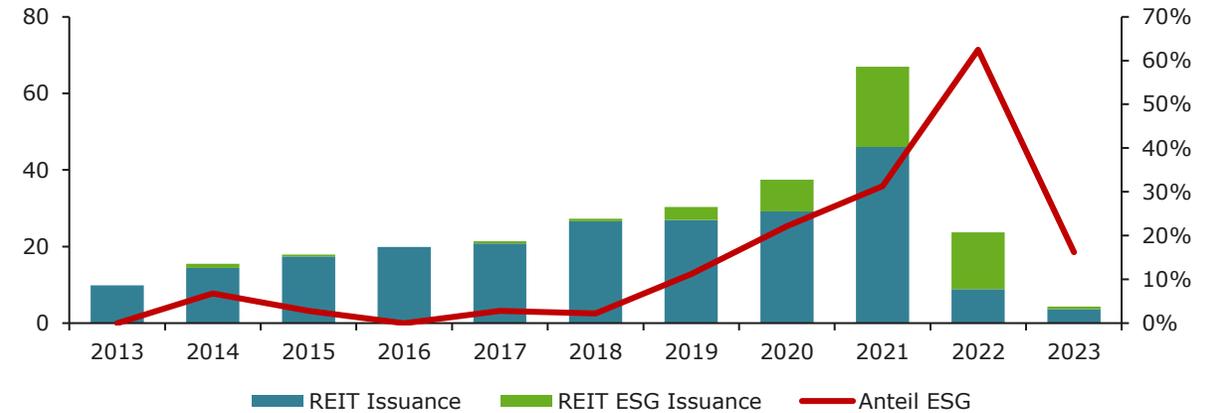
Quelle: Société Générale CIB, Bloomberg, all issuance, all currencies as of 06 September 2023.

# Aufgrund Verändertes Zinslandschaft Hat REIT Aktivität im Bondmarkt Stark Abgenommen

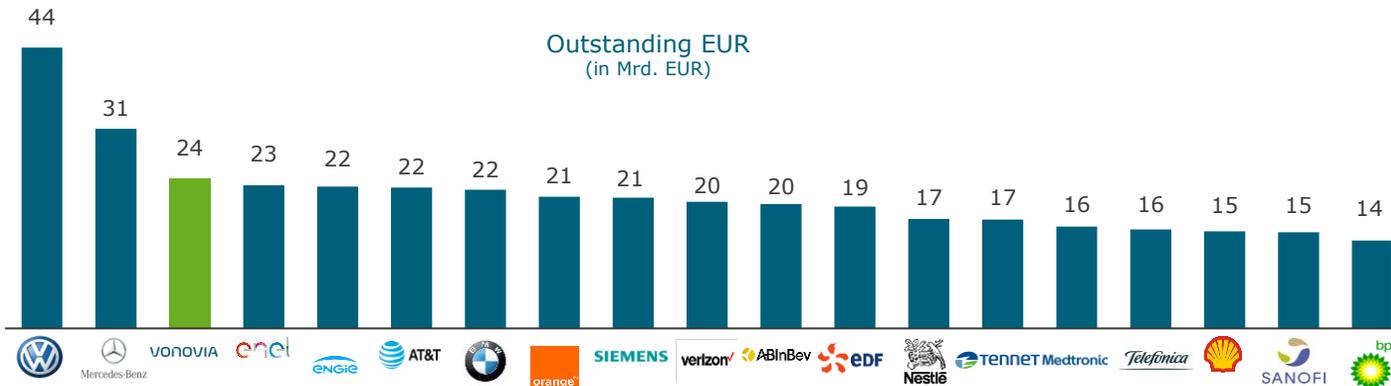
Neuemissionsvolumen EUR – Total und REIT (in Mrd.)



Neuemissionsvolumen EUR REIT – Total und ESG (in Mrd.)



Outstanding EUR... (in Mrd. EUR)



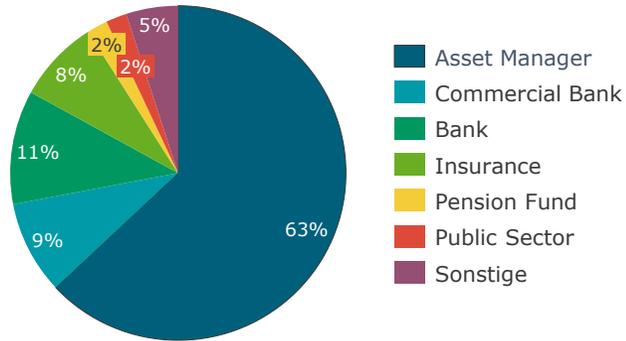
... und REIT Emittenten (in Mrd. EUR)



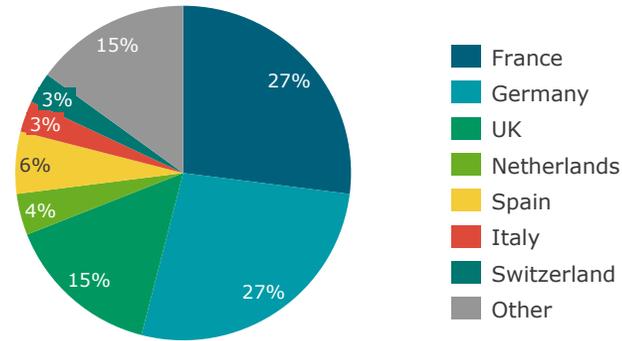
Quelle: Bank of America, 31 August 2023

# Asset Manager sind größte Anlagentypen; ESG unterliegt einer immer stärkeren Regulierung

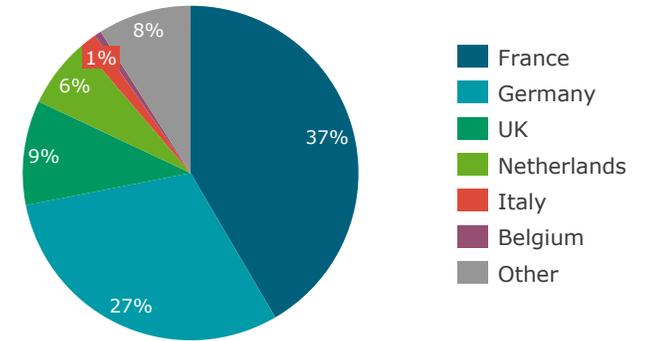
## Investoren



## Regionen



## Dark SRI



## Dark SRI Investoren im sustainable Bondmarkt

### Frankreich

Natixis AM	Groupama AM
Amundi	Alliance GI
AXA IM	AG2R La Mondiale
BNP Paribas AM	Scor
Aviva investors	OFI AM
Candriam France	HSBC AM
Ostrum (LBP AM)	

### Deutschland

DWS
Union Investment
LBBW AM
Helaba Invest
Deka IM

### United Kingdom

Blackrock	M&G
Bluebay	BMO AM
Investment Insights	State road
Standard Life	PIMCO
Schroders	Franklin Templeton
Vanguard AM	
Thread needle	

### Niederlande

APG
Achmea IM
NN IP
PGGM
Robeco

### Italien

Eurizon Capital
Generali
HDI Assicurazioni

### Belgien

Candriam Belgium
------------------

### Sonstige

Raiffeisen capital	Swisscanto Invest
Pictet AM	Local tapiola
Bank JSS	LGT Bank
Vontobel AM	

Quelle: SGCIB Analyse des Order Books ausgewählter aktueller ESG Transaktionen, Stand April 2021.

# Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR) zwingt Vermögensverwalter ESG Produkte anzubieten

## Art.6

Fonds ohne ESG-Besonderheiten  
Aber Nachhaltigkeitsrisiken werden im ESG-Integrationsansatz berücksichtigt

### Informationen über:

- Fließen Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen ein?
- Haben Nachhaltigkeitsrisiken einen Einfluss auf die Rendite? Falls ja, dann ausführlichere Informationen
- Falls zutreffend: Warum werden negative Auswirkungen auf ESG-Faktoren bei der Anlageentscheidung nicht berücksichtigt?
- *Art. 7: Offenlegung der Berücksichtigung negativer Auswirkungen*

## Art.8

Fonds mit ESG-Merkmalen  
(berücksichtigen lediglich ökologische oder soziale Merkmale in der Investitionsentscheidung)

### Informationen über:

- Alle Anforderungen für Art. 6 Fonds
- **PLUS:**
- Wenn ökologische und/oder soziale ESG-Merkmale in der Anlagestrategie enthalten sind, dann Offenlegung dieser Merkmale, ihrer Bestimmung und laufenden Messung (Mittel. Methode)
- Anerkannten Nachweis notwendig
- ACHTUNG: ESG-Merkmale gem. Offenlegungsverordnung nicht mit Kriterien der Taxonomie gleichzusetzen

## Art.9

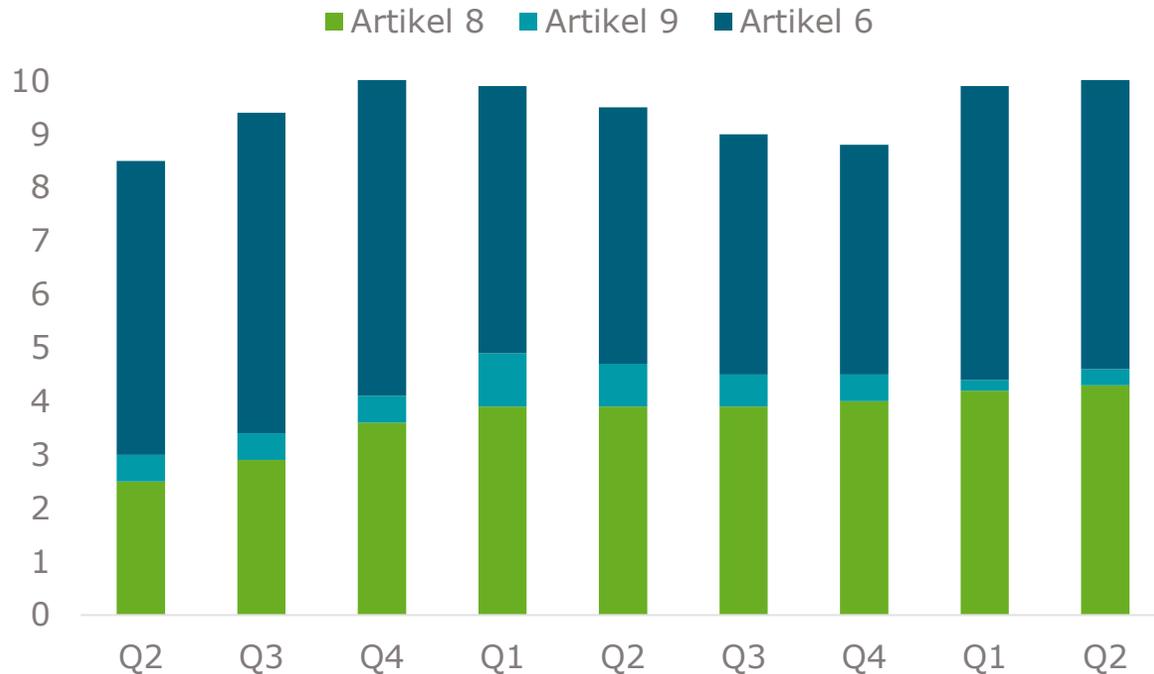
Fonds mit Nachhaltigkeitszielen  
"Impact Investing"  
(besitzen Nachhaltigkeitsziele bspw. Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen oder Schaffung von bezahlbarem Wohnen)

### Informationen über:

- Nachhaltigkeitsziele
- Nachhaltigkeitsziele müssen anhand von KPIs messbar und nachvollziehbar sein und sich überprüfen lassen
- Welche Umweltziele der Taxonomie werden gefördert?
- Inwieweit ist das investierte Fondsvermögen nachhaltig im Sinne der Taxonomie, unterteilt in "enabling" and "transformation"?

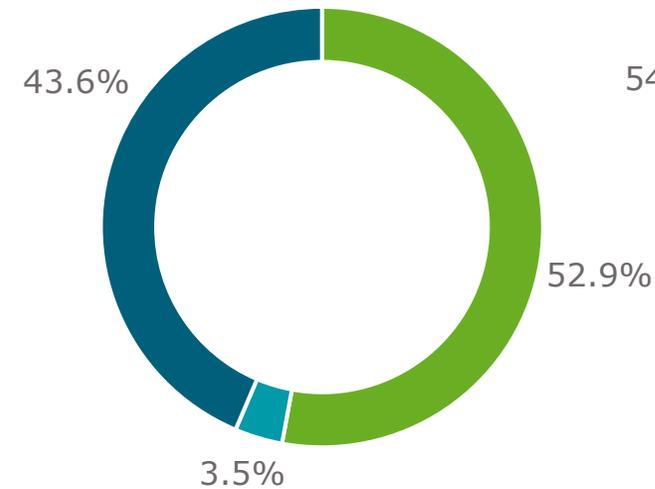
# Mehr als 20% aller europäischen Fonds unterliegen höheren Offenlegungsstandards gemäß SFDR

## Vierteljährliche Aufschlüsselung der Vermögenswerte nach SFDR-Klassifizierung (in Billionen Euro)

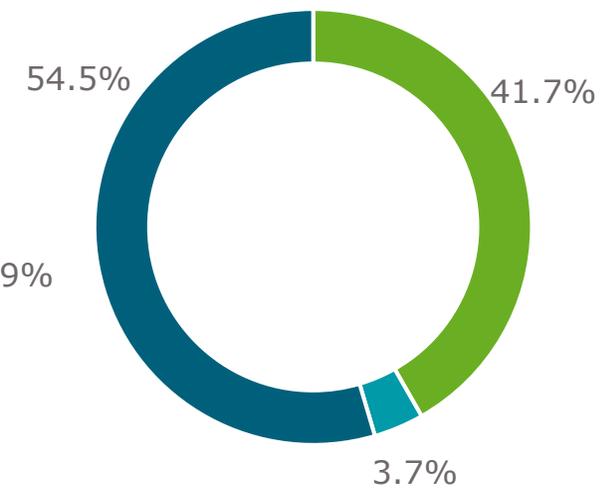


## SFDR Fund Typ

Aufteilung nach Assets



Aufteilung nach Anzahl der Fonds

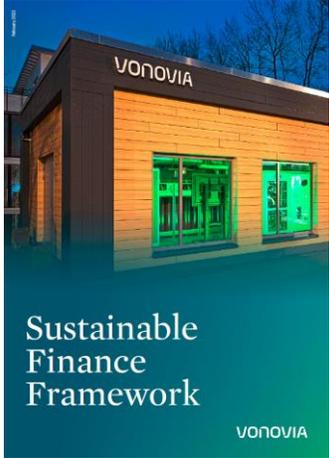


Quelle: Morningstar Direct. Assets as of June 2023. Based on SFDR data collected from prospectuses on 97.6% of funds available for sale in the EU, excluding money market funds, funds of funds, and feeder funds.



## **Sustainable Finance Framework**

# Vonovia's neues Sustainable Finance Framework



- ✓ Vonovia veröffentlichte sein erstes Framework für grüne Anleihen im März 2021. Um das **breite Spektrum** seiner **Nachhaltigkeitsziele** widerzuspiegeln, wurde das Framework im Februar 2022 aktualisiert und folgenden Änderungen vorgenommen:
  - ✓ Angleichung der **Förderkriterien an die EU-Taxonomie** für die grünen Kategorien
  - ✓ Aufnahme **sozialer Kategorien**, die es Vonovia ermöglichen, grüne, soziale und Nachhaltigkeitsinstrumente (grün und sozial) zu begeben
- ✓ Dieses **neue Framework ersetzt die beiden vorangegangenen Frameworks** von Vonovia und Deutsche Wohnen. Vonovia wird seine Berichtspflichten in Bezug auf die bereits von Vonovia und Deutsche Wohnen begebenen grünen Anleihen mit einer portfoliobasierten Berichterstattung unter diesem neuen Framework erfüllen.
- ✓ Dieses aktualisierte Framework steht **im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles**, Social Bond Principles und Sustainability Bond Guidelines (Versionen 2021) und der EU Taxonomy Climate Delegated Act (Juni 2021).

## Use of Proceeds

### Förderfähige **grüne Kategorie:**

- "Grüne Gebäude"

### Förderfähige **soziale Kategorien:**

- Erschwinglicher Wohnraum
- Barriere armer Wohnraum

## Prozess für die Selektion und Auswahl von Projekten

- Ein spezieller Ausschuss für **nachhaltige Finanzen** wird die Bewertung und Auswahl der förderfähigen Projekte überwachen.

## Management of Proceeds

- Die Erlöse werden vom Ausschuss für nachhaltige Finanzierung nach einem Portfolio-Ansatz verwaltet
- Vollständige Zuteilung innerhalb von 24 Monaten nach der Emission jedes Sustainable Finance-Instruments

## Reporting

- Berichterstattung über die Zuteilung mit einer Liste der Finanzierungen nach Kategorie und Region, unter Angabe der Höhe der nicht zugeteilten Erlöse
- Berichterstattung über die Auswirkungen einschließlich ökologischer und sozialer Indikatoren je nach Projekttyp

# Use of Proceeds – Grüne Kategorie

## Kriterien für die Förderfähigkeit:

- ✓ Vonovia ist bestrebt, dieses Framework für die **umweltverträgliche Verwendung** von Erlöskategorien mit den Anforderungen der EU-Taxonomieverordnung für das Klimaschutzziel in Einklang zu bringen, einschließlich der Anforderungen an die DNSH-Bewertung (Do No Significant Harm) und die (sozialen) Mindestgarantien.

## Grüne Gebäude



- Gebäude, die **vor dem 31. Dezember 2020** gebaut wurden und ein EPC-Label  $\geq$  "A" haben oder zu den besten 15 % des nationalen Gebäudebestands auf Basis des Primärenergiebedarfs (PED) gehören<sup>[1]</sup>
- Gebäude, die **nach dem 31. Dezember 2020** gebaut wurden und deren Energieeffizienz mindestens 10 % besser ist als der Schwellenwert für nahezu energiefreie Gebäude (NZEB) auf dem lokalen Markt<sup>[1]</sup>
- Gebäude, die **saniert wurden** und die Kriterien für größere Renovierungen gemäß den geltenden Bauvorschriften erfüllen<sup>[2]</sup>
- Gebäude, bei deren Sanierung der **Primärenergiebedarf innerhalb von maximal 3 Jahren um mindestens 30 %** im Vergleich zur Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes vor der Sanierung gesenkt wurde.



- (1) Vonovia hat einen externen Berater beauftragt, die besten 15 % des nationalen Gebäudebestands und die NZEB-10 % in Deutschland, Österreich und Schweden zu definieren. Die Ergebnisse der Studie werden auf der Website von Vonovia veröffentlicht.
- (2) Wie in den geltenden nationalen und regionalen Bauvorschriften für "größere Renovierungen" zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU festgelegt. Die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder des renovierten Teils, der modernisiert wird, entspricht den kostenoptimalen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gemäß der jeweiligen Richtlinie.

# Use of Proceeds – Soziale Kategorie

## Kriterien für die Förderfähigkeit:

### Bezahlbarer Wohnraum



Entwicklung und/oder Bereitstellung von erschwinglichen Wohnungen, die dazu beitragen sollen, ein spezifisches soziales Problem zu lösen oder abzumildern, und die sich an benachteiligte Gruppen richten. Vonovia beruft sich auf die Gesetze für geförderten Wohnraum, in dem sie aktiv ist. Die Vermietung von Wohneinheiten sollte auf der Grundlage von:

#### Deutschland

- Gesetz über den sozial geförderten Wohnungsbau für Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen 15 %
- Rabatt auf die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM)Neubauwohnungen in Berlin,
- die zum ersten Mal für weniger als 11 EUR/m<sup>2</sup>/Monat vermietet werden<sup>[3]</sup>

#### Österreich

- Das österreichische Bundesgesetz über den geförderten Wohnbau (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG)
- Das österreichische Bundesgesetz über den öffentlich geförderten Wohnbau in Wien (Mietrechtsgesetz oder MRG), öffentlich gefördert auf Grundlage des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnbausanierungsgesetzes (WWFSG) oder der Wiener Wohnbauinitiative (WBI)

#### Schweden

- Mietwohnungen in "gefährdeten Gebieten", "besonders gefährdeten Gebieten" und "Risikogebieten", die von der schwedischen Polizei ermittelt wurden



## Zielgruppe

### Deutschland

- WBS: Einkommensschwache Bevölkerung, gefährdete Jugendliche, Menschen mit Behinderungen, Senioren, Arbeitslose, Ausländer in prekären Situationen
- Im Rahmen der OVM- und Berliner Ansätze: Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen

### Österreich

- Bevölkerungsschichten mit niedrigen bis mittleren Einkommen

### Schweden

- Bevölkerung in gefährdeten Gebieten, besonders gefährdeten Gebieten und Risikogebieten

### Barrierearmer Wohnraum



Wohneinheiten, die barrierefrei umgebaut wurden, um den Herausforderungen des demografischen Wandels gerecht zu werden (z. B. barrierearme Ausstattung von Bädern, bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnungen, barrierearme Elektroinstallation, Verbreiterung von Türen für Rollstuhlfahrer)



Menschen mit eingeschränkter Mobilität

(3) Der Schwellenwert für neu gebaute Wohnungen in Berlin basiert auf dem am 12. April 2021 neu gefassten Vertrag zwischen dem Land Berlin und seinen sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (Kooperationsvertrag, Abschnitt 2.1, Nachtrag), der für die Durchschnittsmiete von frei finanzierten Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften gilt, abrufbar unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung\\_KoopV\\_WBG2.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung_KoopV_WBG2.pdf).

# Prozess für die Selektion und Auswahl von Projekten & Management of Proceeds

## Prozess für die Selektion und Auswahl von Projekten

- Der **Ausschuss für nachhaltige Finanzierung** ist für die Bewertung und Auswahl förderfähiger Projekte in Übereinstimmung mit dem Sustainable Finance Framework verantwortlich (auf jährlicher Basis)

### Sustainable Finance Committee

Head of Treasury and Finance (Chair)

Bereich Finanzen

Bereich Nachhaltigkeit

Portfolio Management

- Sicherstellung der **Einhaltung der Förderkriterien** bei der Zuteilung der Erlöse aus grünen und sozialen Anleihen zum Nettowert der förderfähigen Projekte
- Verantwortlich für die mögliche **Weiterentwicklung** des Rahmens
- **Überwachung und Identifizierung** von Abhilfemaßnahmen für bekannte wesentliche Risiken negativer sozialer und/oder ökologischer Auswirkungen im Zusammenhang mit den förderfähigen grünen und sozialen Anlagenportfolios

## Management of Proceeds

- Die Erlöse werden nach einem Portfolioansatz verwaltet
- Vonovia beabsichtigt, eine Allokation in den Portfolios der förderfähigen grünen und sozialen Anlagen zu erreichen, die dem Saldo der Erlöse aus den ausstehenden nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten entspricht oder diese übersteigt
- Die Vermögenswerte werden zu ihrem aktuellen IFRS-Bilanzwert in das Portfolio aufgenommen, der jährlich aktualisiert wird, um Investitionen und Abschreibungen nach IFRS zu berücksichtigen
- Die Vermögenswerte in den Portfolios der förderfähigen grünen und sozialen Vermögenswerte werden um einen Betrag reduziert, der allen Darlehen mit grünem oder sozialem Gütesiegel entspricht, die Vonovia im Zusammenhang mit diesen Vermögenswerten oder Ausgaben erhalten hat
- Vollständige Zuteilung innerhalb von 24 Monaten nach der Emission eines jeden Sustainable Finance-Instruments

## Allokations- und Nachhaltigkeitsreporting

✓ Vonovia wird jährlich über die Zuteilung und die Auswirkungen seiner nachhaltigen Finanzierungsinstrumente berichten, zumindest bis zur vollständigen Zuteilung.

### Allokationsreporting

- Die Liste der ausstehenden Vonovia Sustainable Finance Instrumente und deren Gesamtbetrag
- Der Betrag der Nettoerlöse, der den förderfähigen Vermögenswerten zugewiesen wurde, aufgeschlüsselt nach Kategorien
- Die geografische Verteilung der Vermögenswerte (auf Länderebene) Der Saldo der nicht zugewiesenen Erlöse
- Betrag oder Prozentsatz der neuen Finanzierungen und Refinanzierungen

#### Grüne Gebäude



- Geschätzter jährlicher Ex-ante-Energieverbrauch (KWh/m<sup>2</sup>)
- Geschätzte verringerte Kohlenstoffemissionen im Vergleich zu einer festgelegten Basislinie (in tCO<sub>2</sub> eq)

#### Bezahlbarer Wohnraum



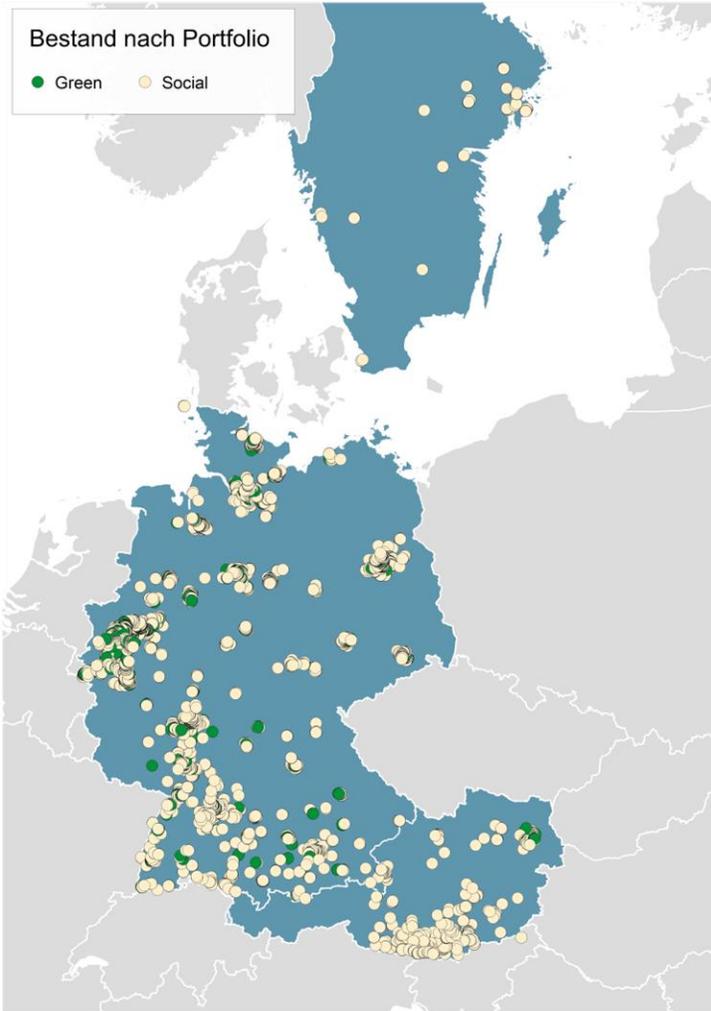
- Mietkosten im Vergleich zum nationalen/regionalen Mietspiegel
- Anteil an unterversorgten Mietern
- Anzahl der Menschen mit Zugang zu angemessenem, sicherem und nachhaltigem Wohnraum
- Schwedisches Portfolio: Anzahl der im Berichtsjahr beschäftigten Mieter und Prozentsatz der ehemaligen Bewohner, die innerhalb von 12 Monaten nach ihrer Einstellung bei Vonovia anderweitig beschäftigt sind

#### Barrierearmer Wohnraum



- Anzahl der Wohnungen, die von einer barrierearmen Modernisierung profitieren
- Anzahl der Gebäude, die von einer barrierearmen Modernisierung profitieren

# Großes & diversifiziertes Portfolio



## Indikatives nachhaltiges Portfolio:



■ Green Assets ■ Social Assets



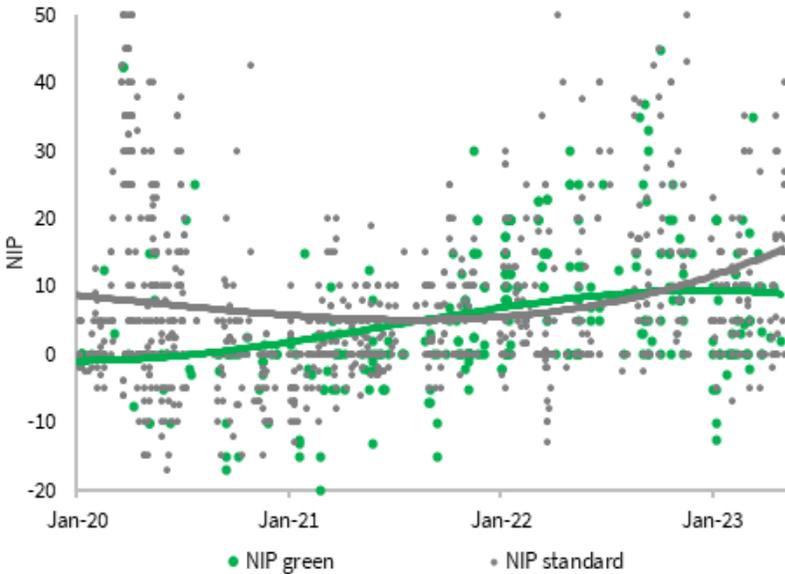
■ Austria ■ Sweden ■ Germany



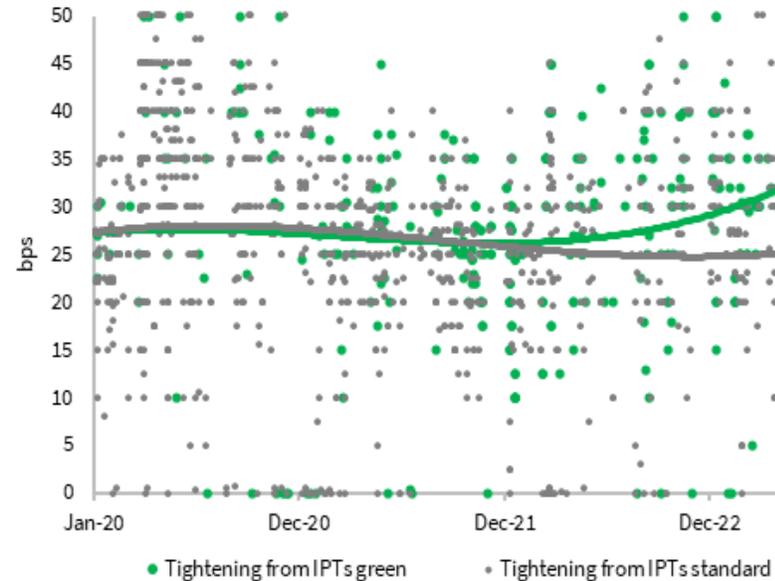
## **Performance der ESG Anleihen**

# Geringere Vorteile bei Neuemissionsprämie, Einengung von IPTs und Zeichnungsquote im aktuell volatilen Markt

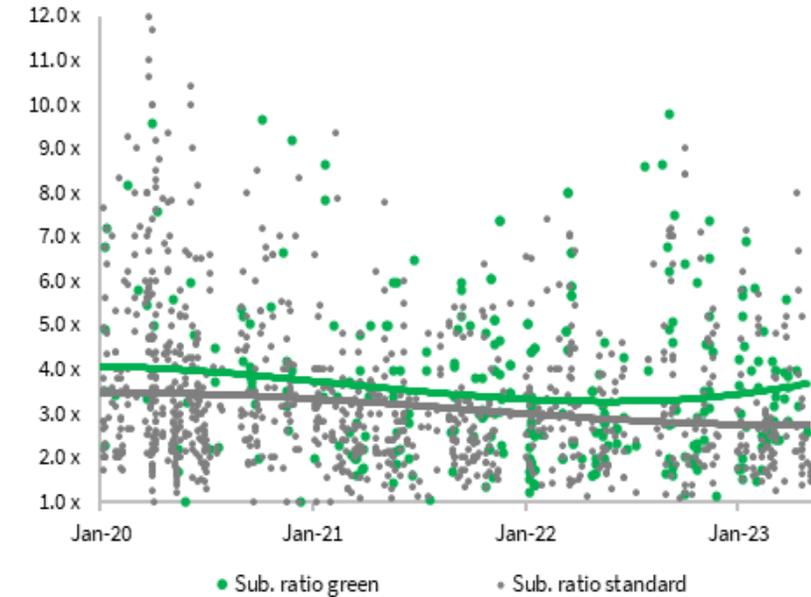
New issue premium (bp)



Tightening through IPTs (bp)



Subscription ratio (x)



ESG	VS	Conventional
7bp	Avg	9bp
-25bp	Min	-22bp
60bp	Max	80bp

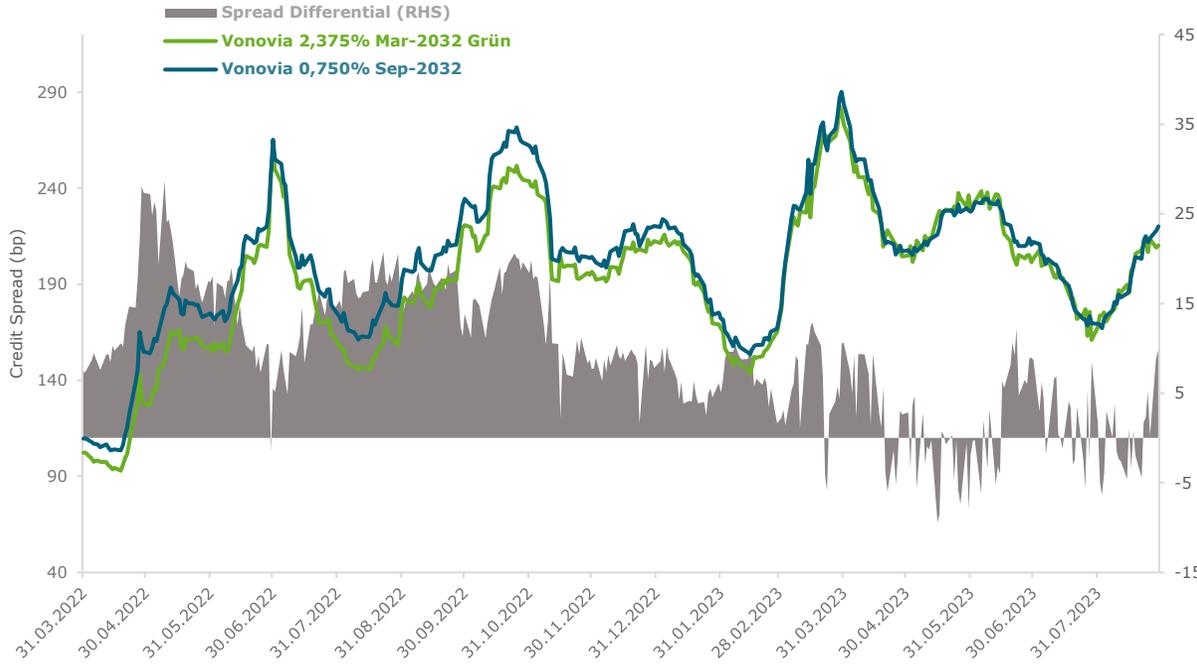
ESG	VS	Conventional
28bp	Avg	25bp
0bp	Min	0bp
65bp	Max	70bp

ESG	VS	Conventional
3.8x	Avg	3.4x
1.0x	Min	1.0x
14.4x	Max	23x

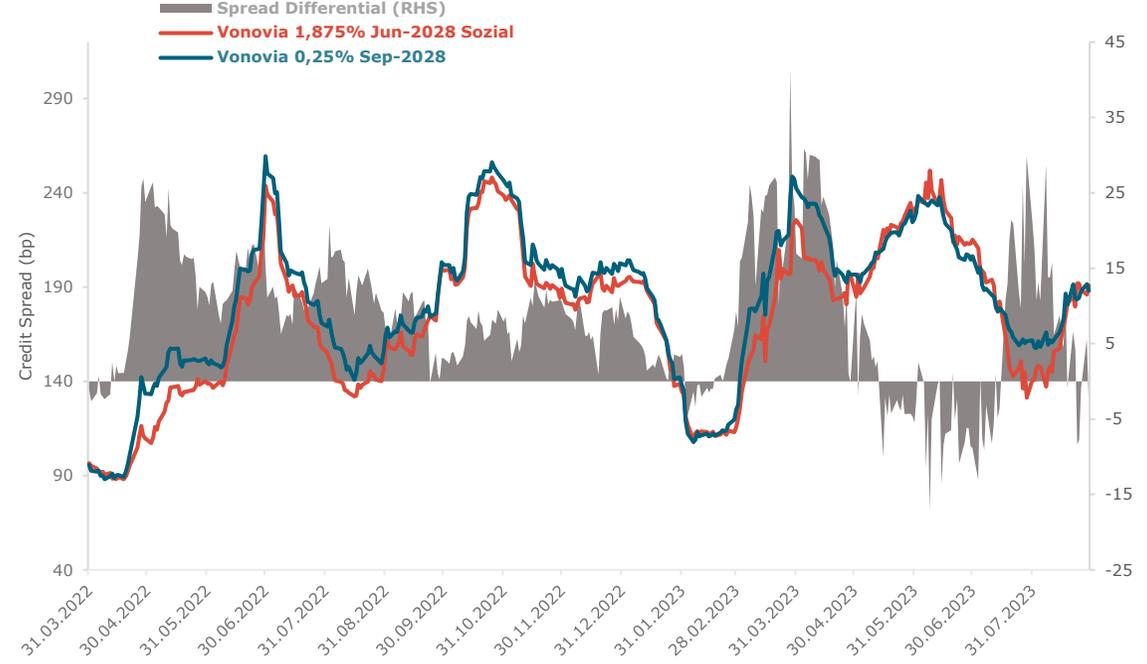
Source: Bloomberg, SGCIB Sample: EUR IG senior unsecured Bonds europäischer Corporate Issuers (2018-YTD), 341 green, social, sustainability & SLB bond issuances vs. 1619 konventionelle Bond Emissionen, Trendlinie ist eine Polynomische Linie der Ordnung 3!

# Use of Proceeds Bonds mit sichtbar besserer Performance gegenüber konventionellen Bonds

Spread-Vorteil Vonovia Grüne Anleihe



Spread-Vorteil Vonovia Soziale Anleihe



# Disclaimer

---

This presentation has been specifically prepared by Vonovia SE and/or its affiliates (together, "Vonovia") for internal use. Consequently, it may not be sufficient or appropriate for the purpose for which a third party might use it.

This presentation has been provided for information purposes only and is being circulated on a confidential basis. This presentation shall be used only in accordance with applicable law, e.g. regarding national and international insider dealing rules, and must not be distributed, published or reproduced, in whole or in part, nor may its contents be disclosed by the recipient to any other person. Receipt of this presentation constitutes an express agreement to be bound by such confidentiality and the other terms set out herein.

This presentation includes statements, estimates, opinions and projections with respect to anticipated future performance of Vonovia ("forward-looking statements") which reflect various assumptions concerning anticipated results taken from Vonovia's current business plan or from public sources which have not been independently verified or assessed by Vonovia and which may or may not prove to be correct. Any forward-looking statements reflect current expectations based on the current business plan and various other assumptions and involve significant risks and uncertainties and should not be read as guarantees of future performance or results and will not necessarily be accurate indications of whether or not such results will be achieved. Any forward-looking statements only speak as at the date the presentation is provided to the recipient. It is up to the recipient of this presentation to make its own assessment of the validity of any forward-looking statements and assumptions and no liability is accepted by Vonovia in respect of the achievement of such forward-looking statements and assumptions.

Vonovia accepts no liability whatsoever to the extent permitted by applicable law for any direct, indirect or consequential loss or penalty arising from any use of this presentation, its contents or preparation or otherwise in connection with it.

No representation or warranty (whether express or implied) is given in respect of any information in this presentation or that this presentation is suitable for the recipient's purposes. The delivery of this presentation does not imply that the information herein is correct as at any time subsequent to the date hereof.

Vonovia has no obligation whatsoever to update or revise any of the information, forward-looking statements or the conclusions contained herein or to reflect new events or circumstances or to correct any inaccuracies which may become apparent subsequent to the date hereof.

This presentation does not, and is not intended to, constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of an offer to purchase, subscribe for or otherwise acquire, any securities of the Company nor shall it or any part of it form the basis of or be relied upon in connection with or act as any inducement to enter into any contract or commitment or investment decision whatsoever.

This presentation is neither an advertisement nor a prospectus and is made available on the express understanding that it does not contain all information that may be required to evaluate, and will not be used by the attendees/recipients in connection with, the purchase of or investment in any securities of the Company. This presentation is selective in nature and does not purport to contain all information that may be required to evaluate the Company and/or its securities. No reliance may or should be placed for any purpose whatsoever on the information contained in this presentation, or on its completeness, accuracy or fairness.

This presentation is not directed to or intended for distribution to or use by, any person or entity that is a citizen or resident or located in any locality, state, country or other jurisdiction where such distribution, publication, availability or use would be contrary to law or regulation or which would require any registration or licensing within such jurisdiction.

Neither this presentation nor the information contained in it may be taken, transmitted or distributed directly or indirectly into or within the United States, its territories or possessions. This presentation is not an offer of securities for sale in the United States. The securities of the Company have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act") or with any securities regulatory authority of any state or other jurisdiction of the United States. Consequently, the securities of the Company may not be offered, sold, resold, transferred, delivered or distributed, directly or indirectly, into or within in the United States except pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act and in compliance with any applicable securities laws of any state or other jurisdiction of the United States unless registered under the Securities Act.

Tables and diagrams may include rounding effects.

Per share numbers for 2013-2014 are TERP adjusted (TERP factor: 1.051). Subscription rights offering in 2015 due to Südewo acquisition.

Per share numbers for 2013-2020 are TERP adjusted (TERP factor: 1.067). Subscription rights offering in 2021 due to Deutsche Wohnen acquisition.