



VONOVIA

## M&A - Chancen und Herausforderungen für das Treasury

Olaf Weber  
Leiter Finanzen und Treasury

---

1. Historie der Vonovia

2. Herausforderungen im Treasury 2013

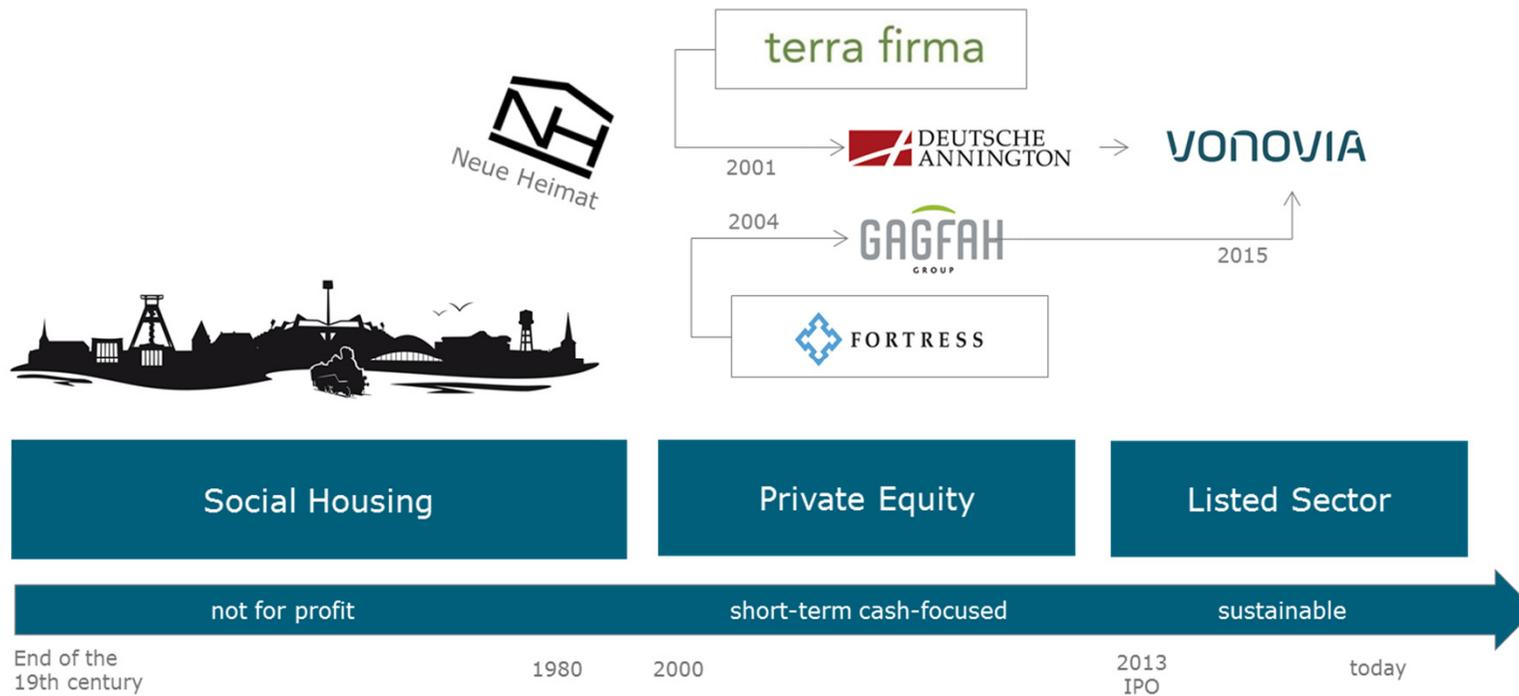
3. Konsolidierung im deutschen Wohnimmobilien-Sektor

4. Die Gagfah-Transaktion

5. Die BUWOG- und die Victoria Park – Transaktion(en)

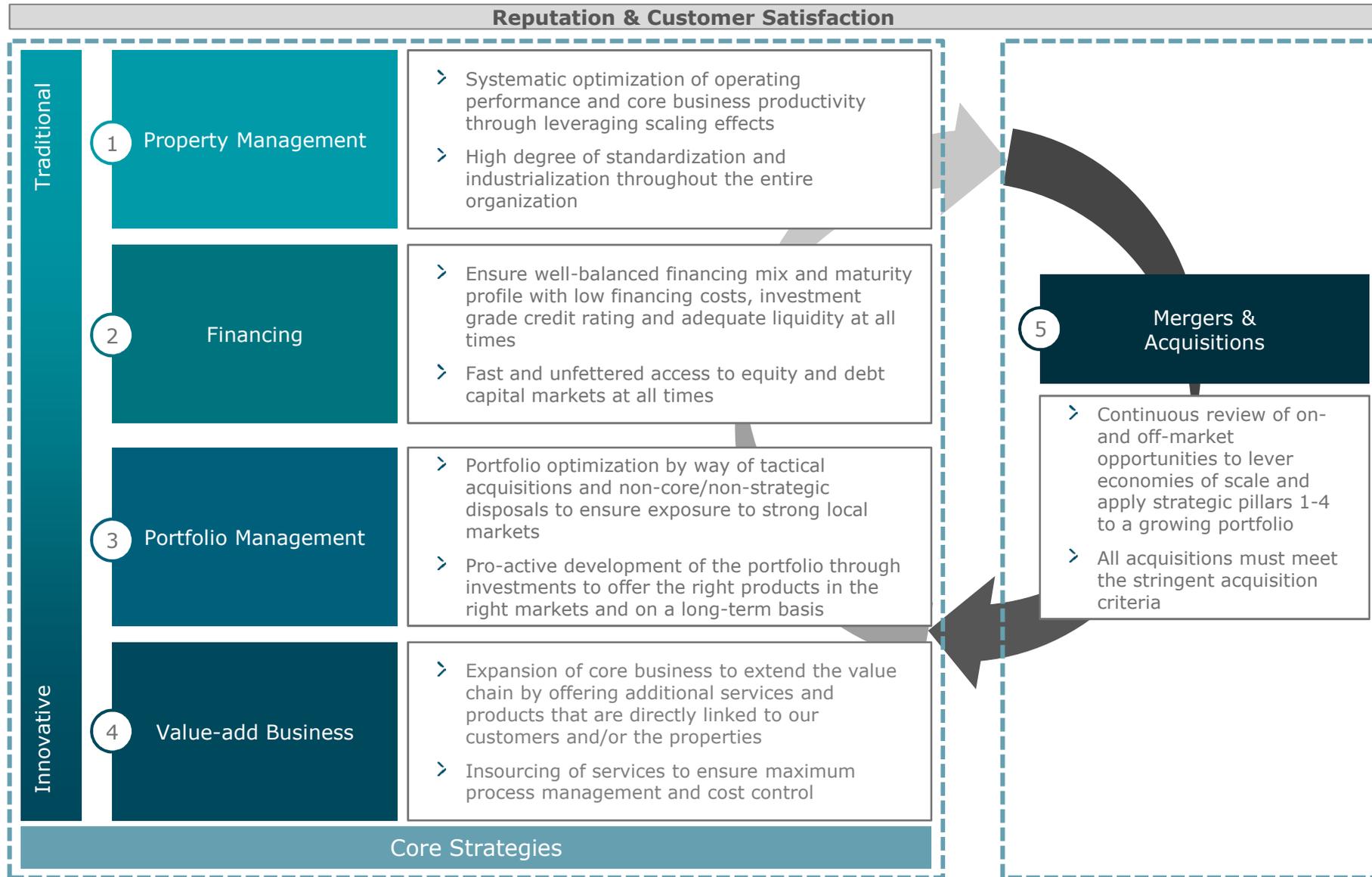
# Historie der Vonovia

Heute: Größter börsennotierter Vermieter in Deutschland

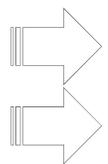


# Pre IPO: Weiterentwicklung der Strategie

## Herausforderung und Opportunität



Anforderungen	Realität
<p>1. <b>Finanzierungsstrategie</b></p> <p>Ablösung CMBS durch strukturierte Bankfinanzierungen.</p>	<p><b>Organisation</b></p> <p>Verwaltung von kleinteiligen Bank- und Förderdarlehen.</p>
<p>2. <b>IPO</b></p> <p>Exit strategischer Investor in 2013/2014 geplant.</p>	<p><b>Prozesse</b></p> <p>Keine klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten.</p>
<p>3. <b>Reporting</b></p> <p>Wachsende Anforderungen an das externe Reporting.</p>	<p><b>Richtlinien</b></p> <p>Vorhanden, nicht aktuell.</p>
<p>4. <b>Regulator</b></p> <p>EMIR, KYC, ...</p>	<p><b>Systeme</b></p> <p>Fragmentiert, viele manuelle Eingriffe.</p>



Organisation nicht skalierbar und damit nicht „strategiekompatibel“

Projekt „Industrialized Finance Division“

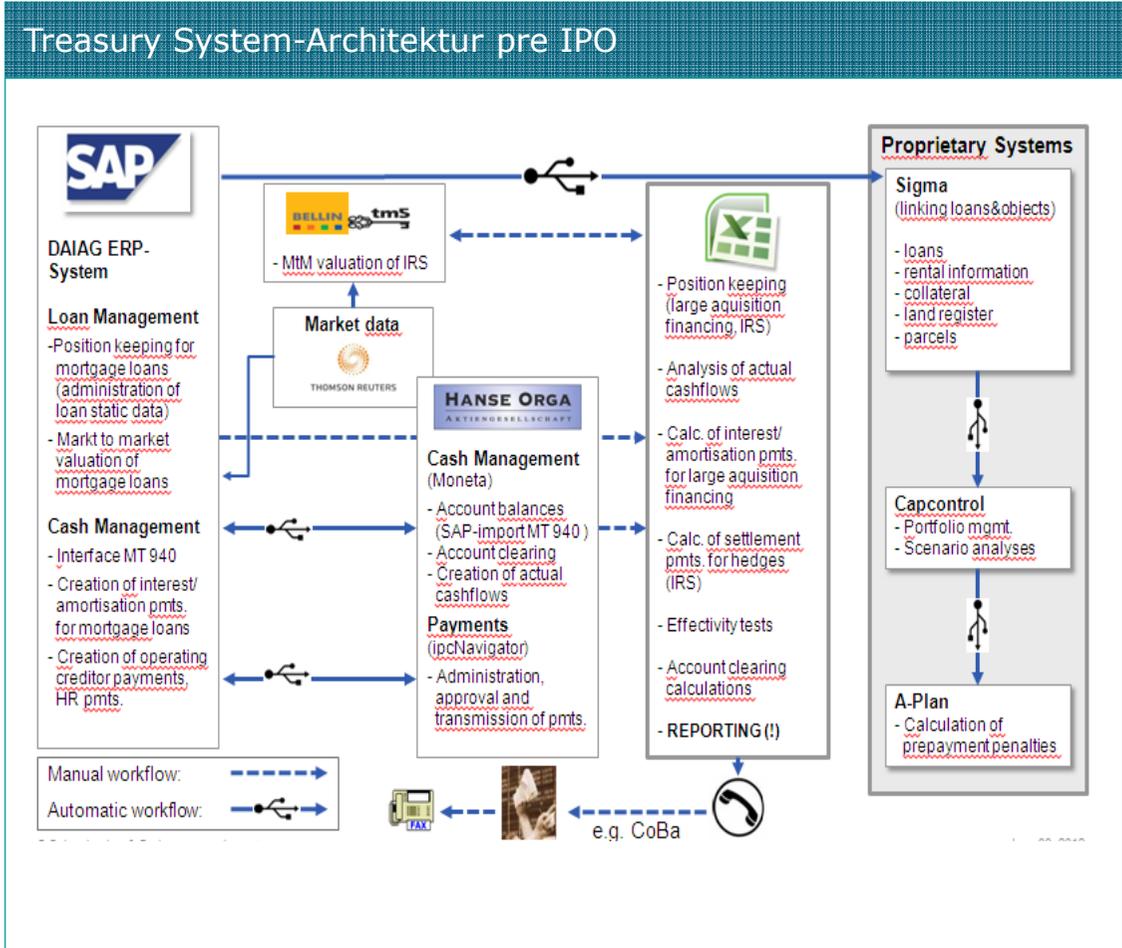
# Projekt Industrialized Finance Division

## Mit 4 (erfolgreichen) Bausteinen zum Marktführer



- Konsequentes Projektmanagement mit hoher Visibilität im (Gesamt-) Vorstand
- Hohe bereichsübergreifende Kooperation – Nebeneffekt: Abbau von „Silos“
- „In Time – In Budget – Above Expectations“

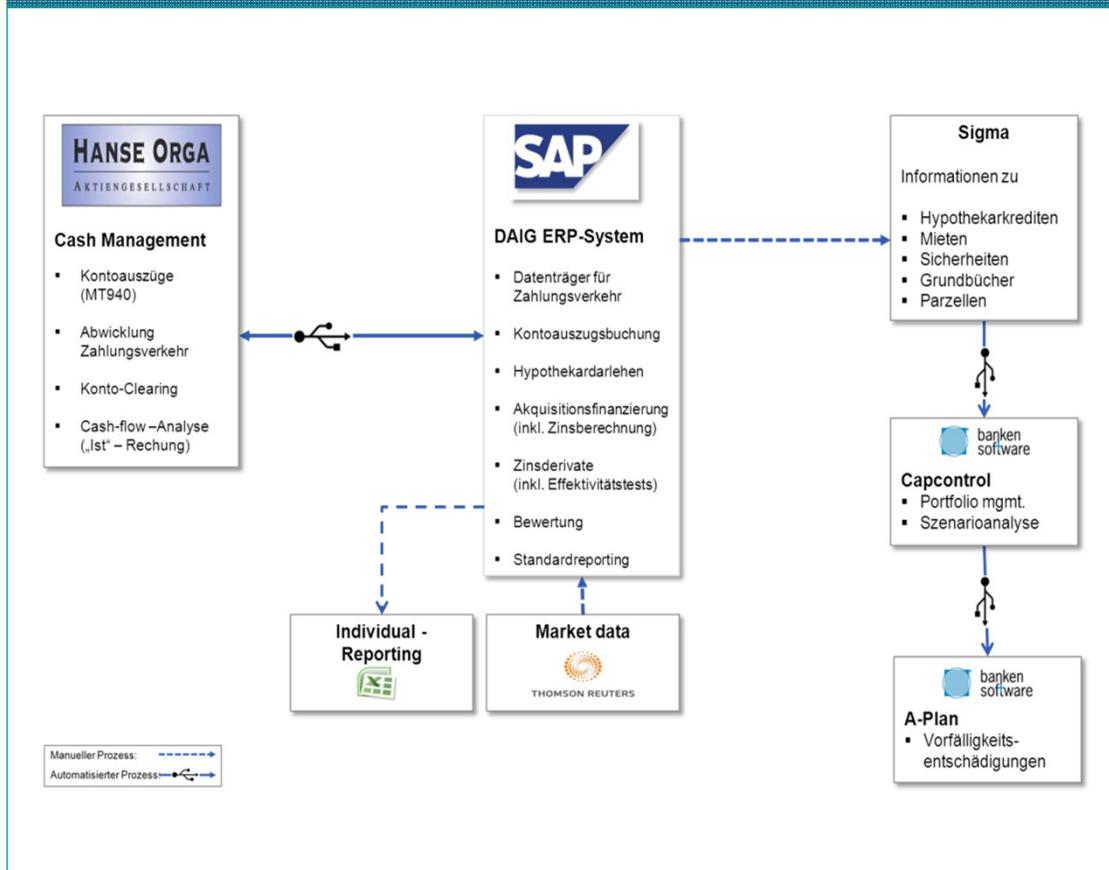
Kommt Ihnen das bekannt vor?



- ### Highlights
- Vielzahl manueller Tätigkeiten.
  - Vielzahl Schnittstellen oder Mehrfacherfassungen.
  - IFRS- und Fair Value Bewertung von ~2.500 Darlehen durch Eigenentwicklung.
  - Kaum Dokumentationen.
  - Hoher administrativer Aufwand (IT).

Und so sah die Struktur keine 12 Monate später aus

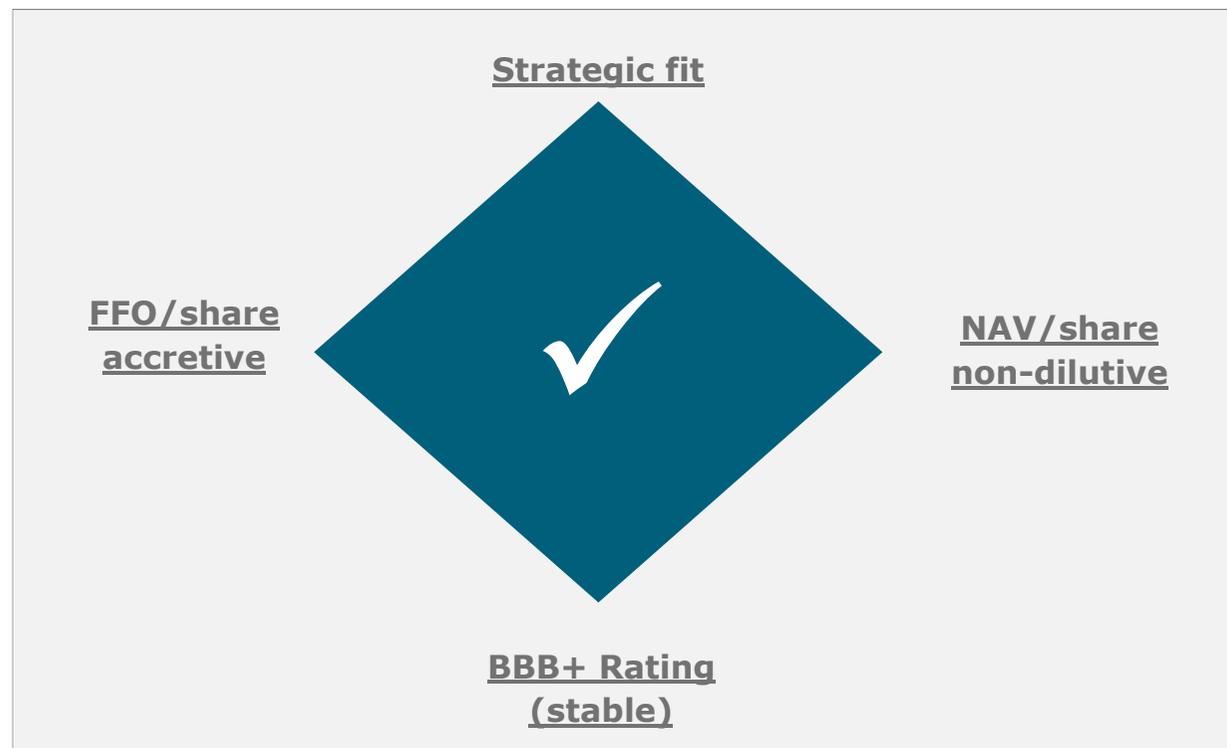
### Treasury System-Architektur



### Highlights

- Fair Value Bewertung auf Knopfdruck.
- Automatisierte Marktdatenversorgung.
- IFRS-Bewertung (Effektivzins).
- Automatisierte Buchungen in 3 Bewertungsbereiche (erweiterbar).
- Einheitliche Datenbasis für Reporting und Analysen.
- Skalierbarkeit wird deutlich an der Entwicklung des Verbindlichkeitsportfolios (quantitativ und qualitativ).

- Keine quantitativen Akquisitionsziele.
- Keine Incentivierung des Managements für externes Wachstum.
- Jede potentielle Akquisition muss alle vier Akquisitionskriterien erfüllen.
- Grundlegende Finanzierungsannahme bei der Prüfung: 50% Debt und 50% Equity.

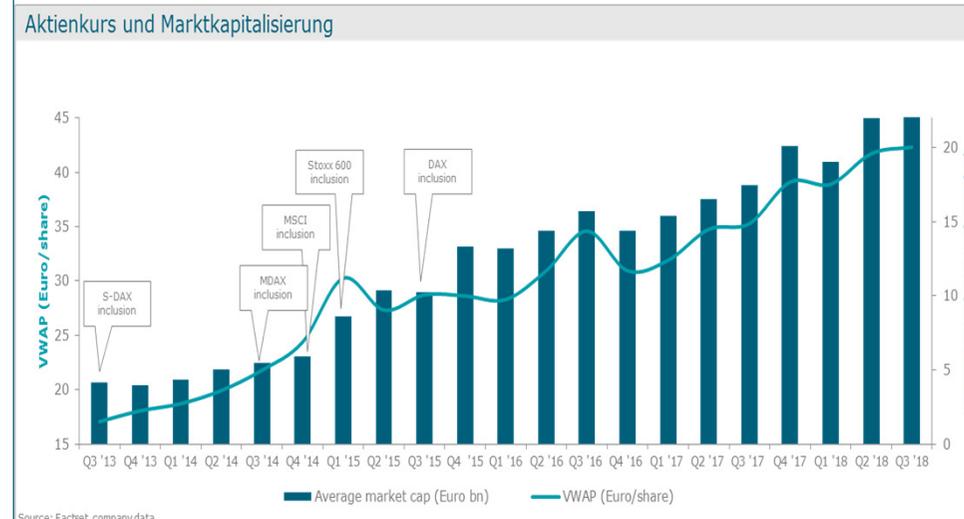


**Transformierende und opportunistische Akquisitionen**

Targets (Auswahl)	Volumen
DEWAG (DE, 2014)	€ 1,0 Mrd.
Vitus (DE, 2014)	€ 1,4 Mrd.
GAGFAH (DE, 2015)	€ 8,0 Mrd.
SÜDEWO (DE, 2016)	€ 1,9 Mrd.
CONWERT (DE/AT, 2017)	€ 2,9 Mrd.
BUWOG (DE/ AT, 2018)	€ 5,2 Mrd.
Victoria Park (SE, 2018)	€ 1,7 Mrd.



Facts	IPO	Aktuell
Mieteinnahmen	€ 0,7 Mrd. (31.12.12)	€ 2,3 Mrd. (31.12.17)
EBITDA	€ 0,5 Mrd. (31.12.12)	€ 1,3 Mrd. (31.12.17)
Bilanzsumme	€11,0 Mrd. (31.03.13)	€ 47,5 Mrd. (30.09.18)
# Einheiten	182k (31.03.13)	401k (30.09.18)



## Rational der Transaktion



### Public market / P&L

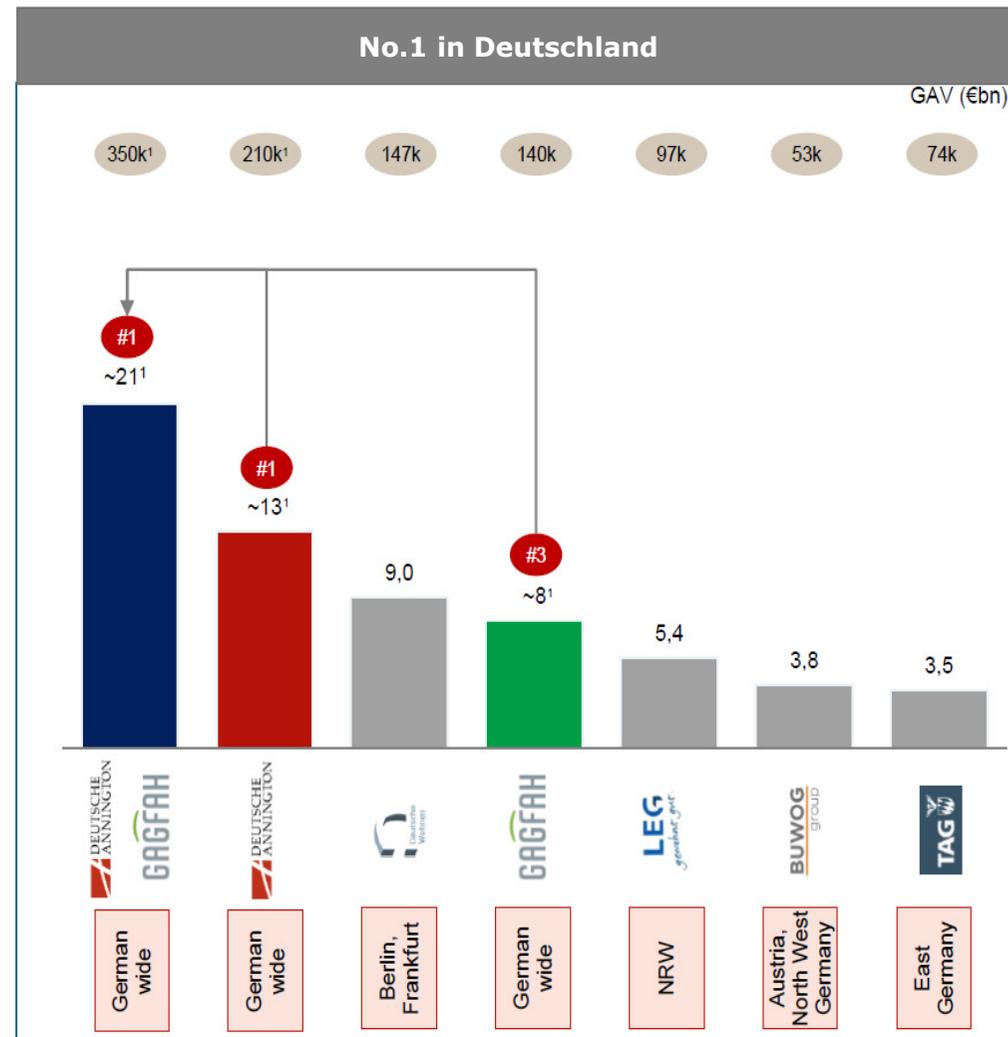
	2013	2006	
Company listing			
Market capitalisation	€7.0bn	€3.3bn	~€9bn
Enterprise value	€13.1bn	€8.1bn	~€21bn
Rental income (2014 guidance)	€785mm	€545 – 550mm	€1,330 – 1,335mm
FFO (2014 guidance)	€280 – 285mm	€185 – 189mm	€465 – 474mm <sup>1</sup>

- Operative, Portfolio-Management- und Finanzprozesse **skalierbar** aufgestellt (→ Digitalisierung).
- **Kapitalmärkte** stark unterstützend.
- **Wertschaffend** für Aktionäre (Synergien, WACC).
- Kombiniertes Geschäftsprofil wirkt insgesamt **risikoreduzierend** (geographischer Portfolio-Mix)

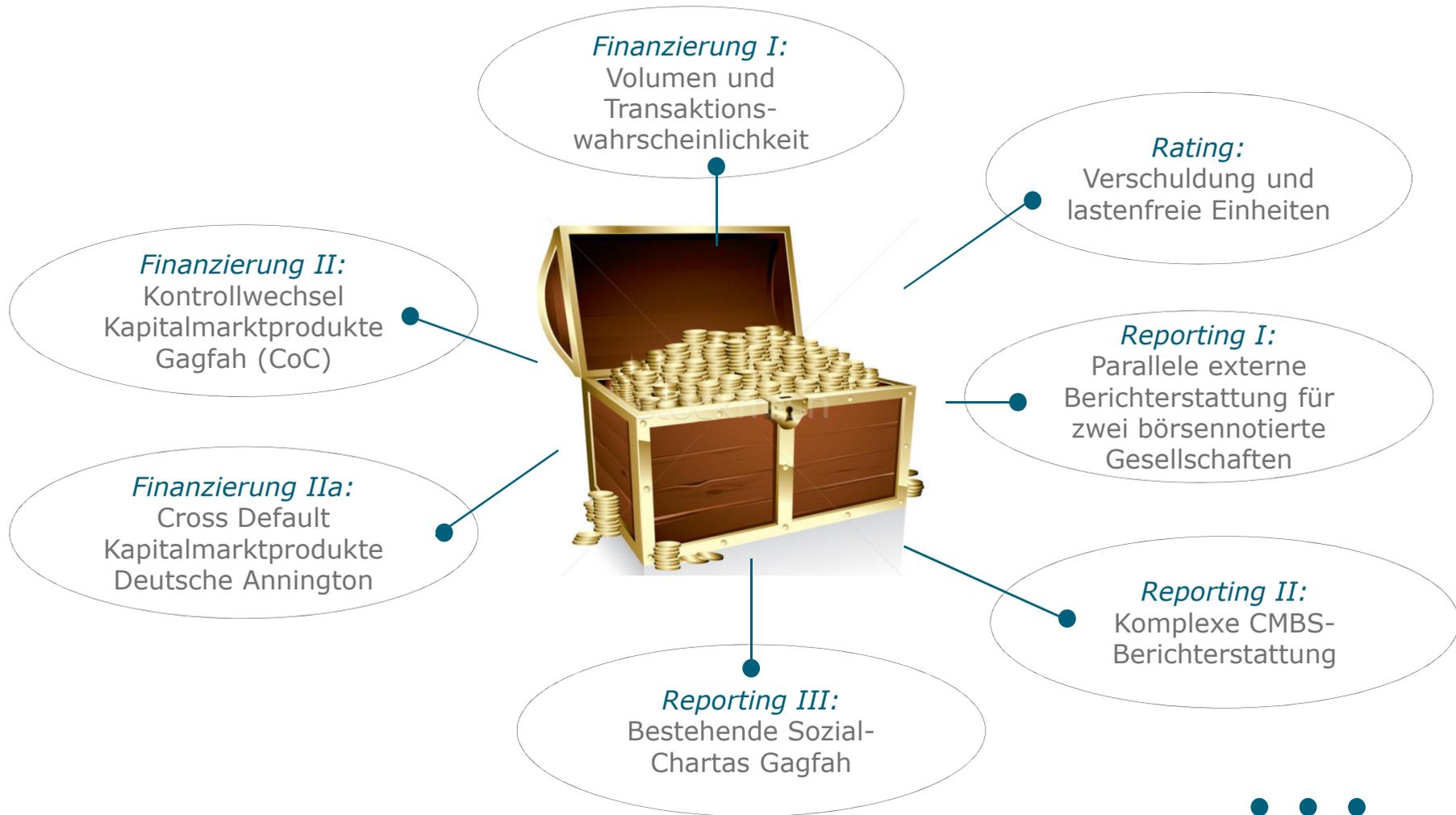
# Übernahme der Gagfah – Gruppe

## Ein transformierender Zusammenschluss

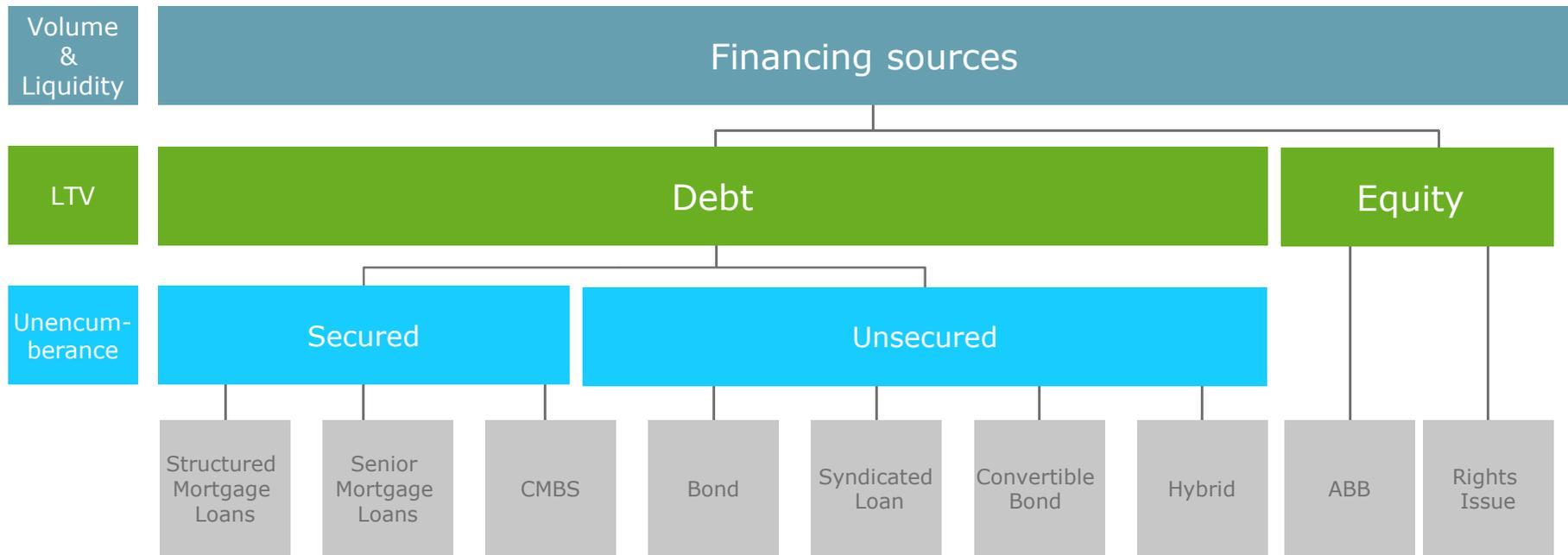
### Auswirkung der Transaktion im Sektor



**Herausforderungen und Chancen bei Bekanntgabe der Transaktionsabsicht**

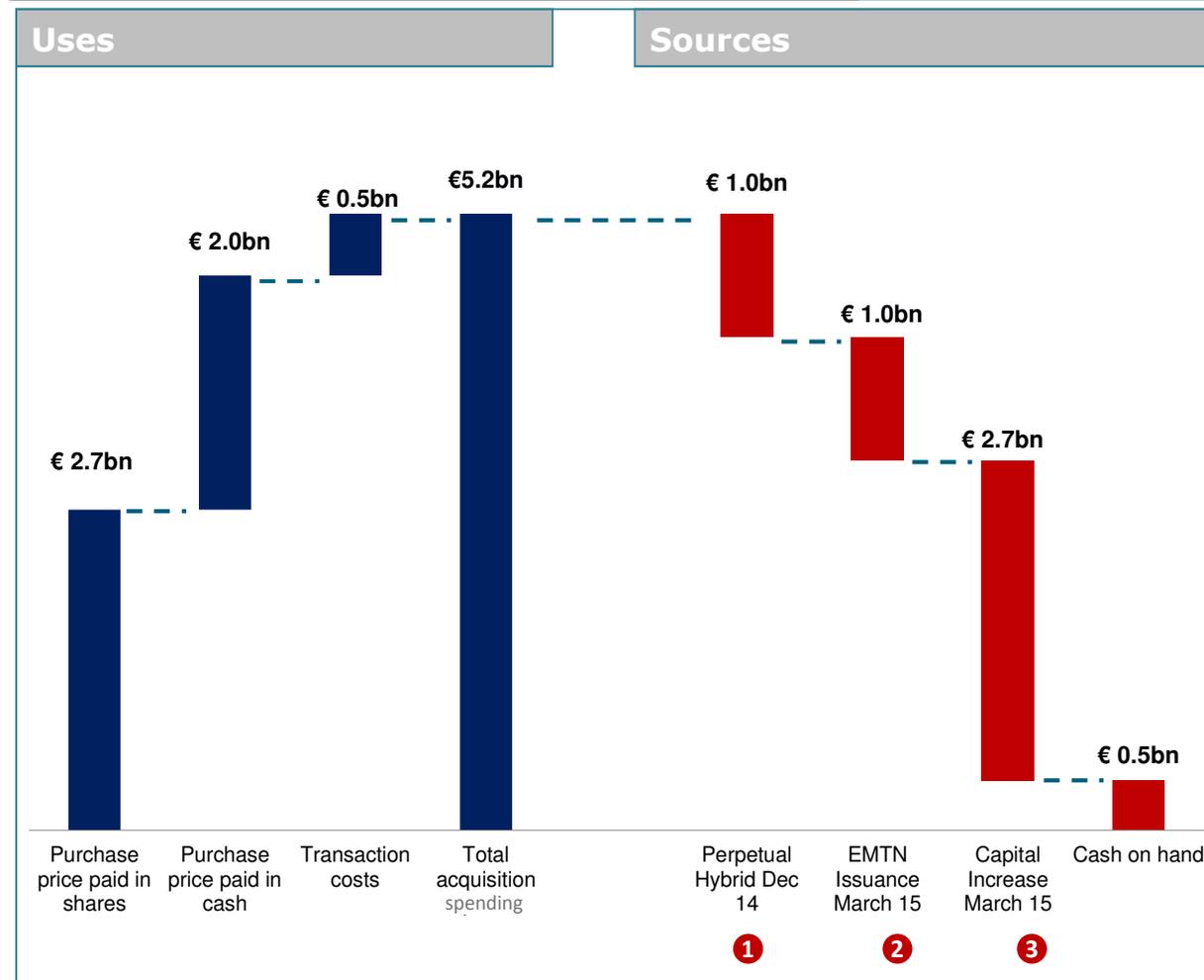


**Das richtige Finanzierungsinstrument – ein mehrstufiger Selektionsprozess**



### Akquisitionsfinanzierung

#### Finanzierungsstruktur



#### Kommentar

**1 € 1.0bn Perpetual Hybrid:**

- 100% Eigenkapital IFRS
- 50% Eigenkapital S&P

**2 € 1.0bn EMTN Anleihen**

- Ohne Roadshow
- Schwieriges Marktumfeld

#### Zusammenfassung

- Kaufpreis vollständig mit Kapitalmarktinstrumenten refinanziert
- Verbleibender GAGFAH free float 6.2%

Transaktion wirkt sich risikoreduzierend aus

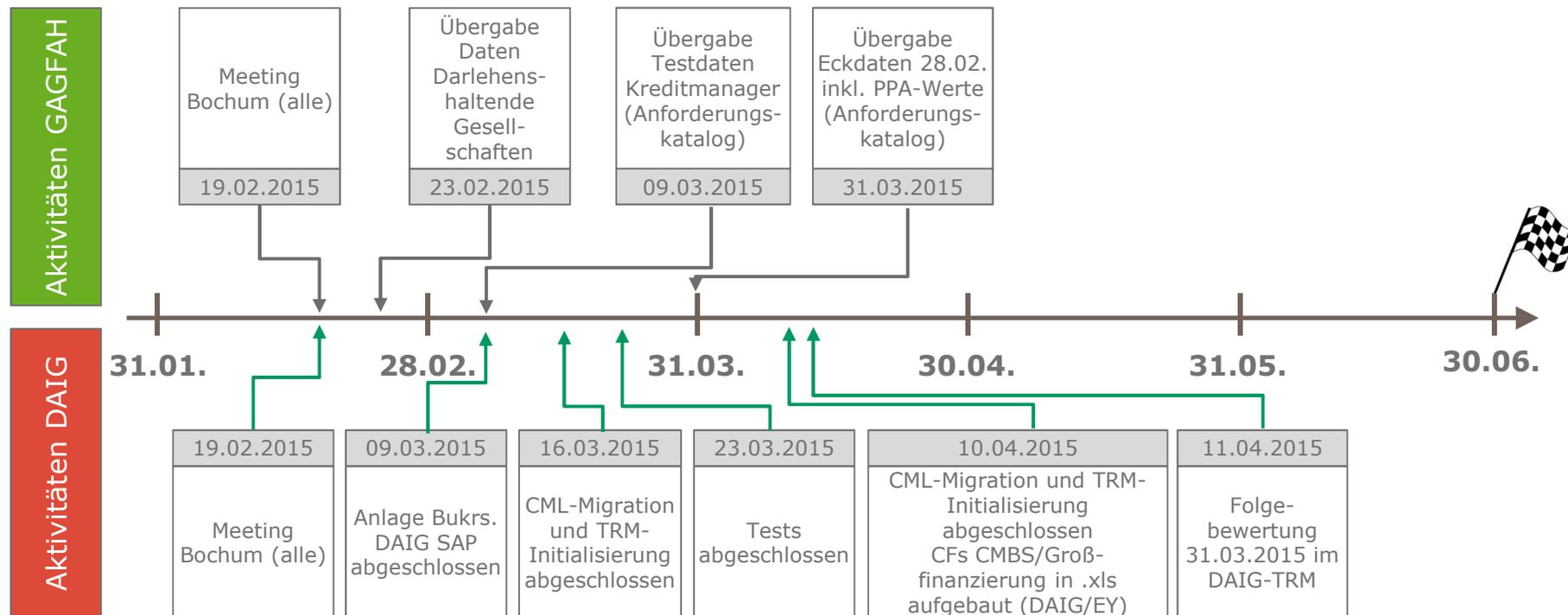


Research Update:

**German Residential Property Company Deutsche  
Annington Ratings Raised To 'BBB+' On Gagfah  
Acquisition; Outlook Stable**

-  Stabilere Ertragsbasis durch Portfolio-Diversifizierung.
-  Ausbau der Portfolien in „Schwarmstädten“
-  Verbesserte Profitabilität durch Skalen-Effekte.
-  Moderater Einfluss auf Finanzierungsstruktur/ Verschuldungsgrad.
-  Höhere Subordination der ausstehenden Anleihen durch CMBS der Gagfah.

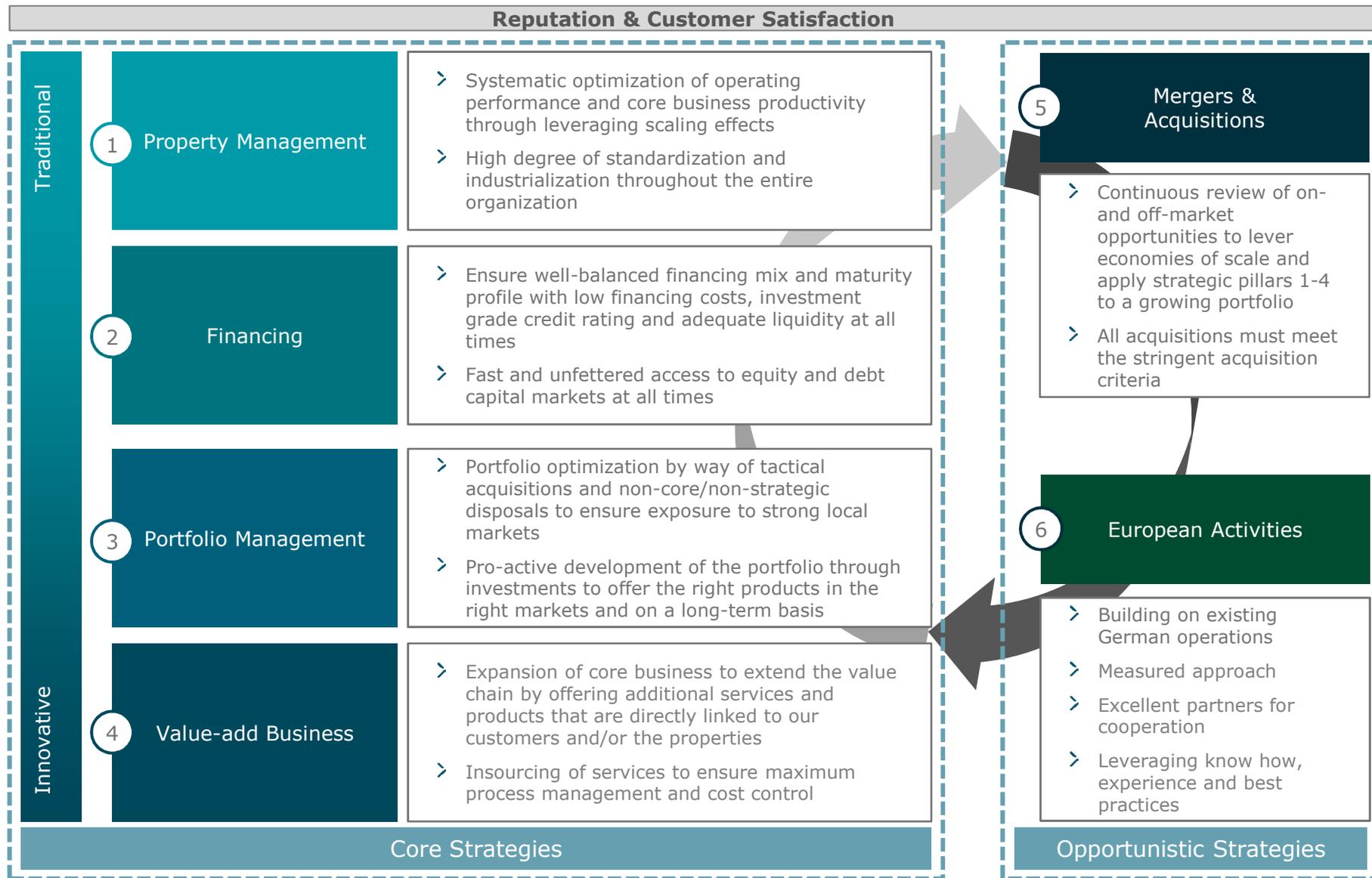
## Systemintegration Finanzinstrumente in weniger als 3 Monaten



- 1.200 Darlehen (€330 Mio.)
- 30 Strukturierte Finanzierungen/ CMBS (€4.500 Mio.)
- 14 Derivate (€3.300 Mio.)
- 4 Bewertungsbereiche (IFRS DA, IFRS Gag, HGB, Tax)

# Unsere Strategie

## Erweiterung in 2017



# Europäische Aktivitäten

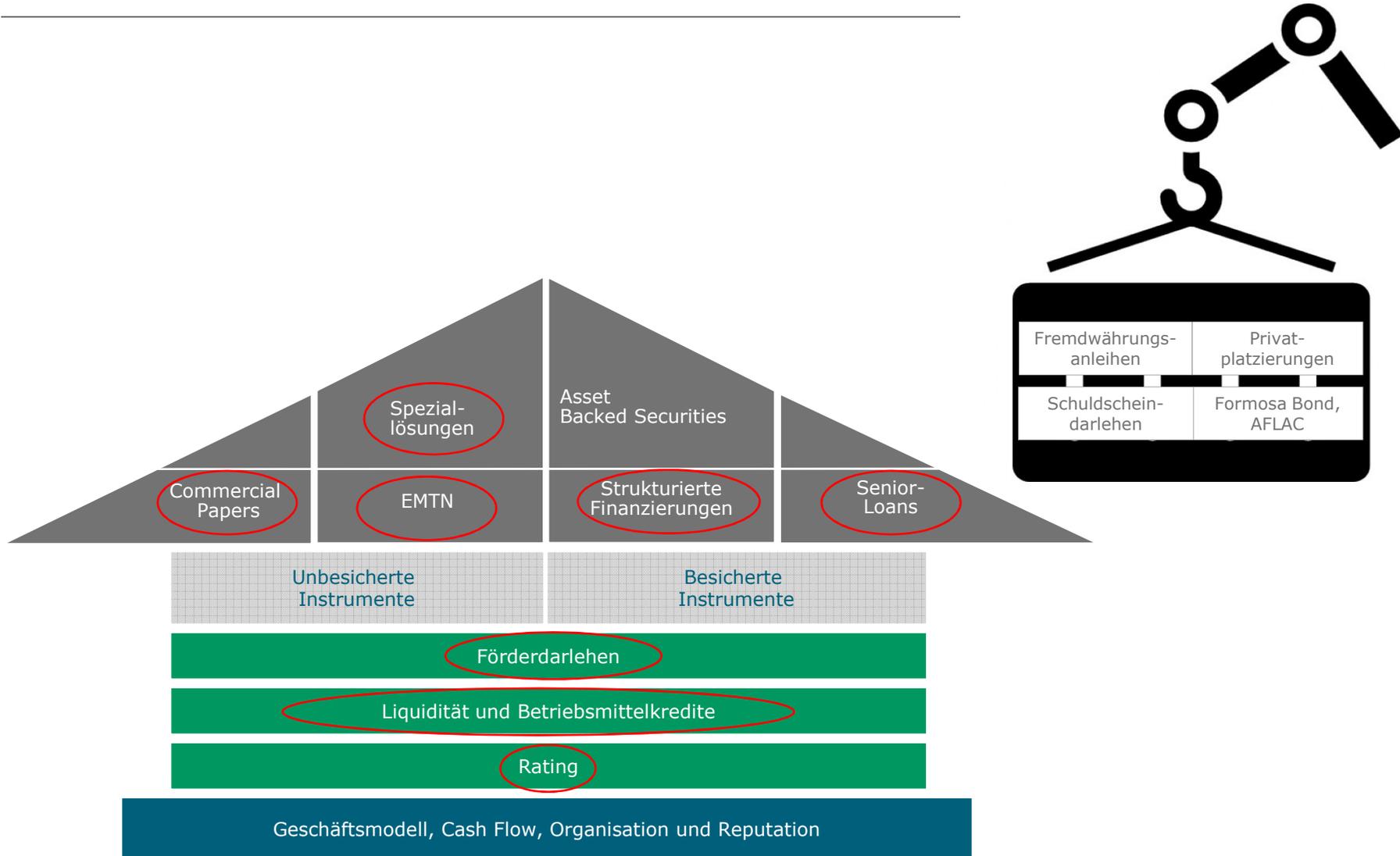
## Übernahme von BUWOG und Victoria Park



Anhang

# Vonovia 's House of Debt Financing

VONOVIA



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit.

---

VONOVIA

# Disclaimer

## Vertraulichkeitserklärung

---

VONOVIA

Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur zur informatorischen Zwecken bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information verteilt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren und die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.