

This media release or the information contained therein is not being issued and may not be distributed in the United States of America, Canada, Australia or Japan and does not constitute an offer of securities for sale in such countries.

Medienmitteilung

Zug, 25. Oktober 2016

Varia US Properties AG plant Börsengang und Kotierung an der SIX Swiss Exchange

- **Varia US Properties AG („Varia“ oder das „Unternehmen“), eine in Zug (Schweiz) domizilierte Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich in Mehrfamilienhäuser in den USA mit Schwerpunkt im Sekundär- und Tertiärmarkt investiert, teilt heute ihre Absicht mit, das Aktienkapital zu erhöhen, sich dem Publikum zu öffnen und ihre Aktien an der SIX Swiss Exchange zu kotieren.**
- **Das Varia-Portfolio wurde per 30. Juni 2016 von Colliers International mit USD 301 Millionen bewertet. Das Portfolio umfasste 39 Liegenschaften mit rund 5'000 Wohneinheiten in 14 US-Bundesstaaten.**
- **Das Gesamteinkommen (ohne Ergebnisbeiträge aus den Fair-Value-Anpassungen) von Varia betrug in der am 30. Juni 2016 abgeschlossenen Abrechnungsperiode USD 18.9 Millionen und das operative Ergebnis (ohne Ergebnisbeiträge aus den Fair-Value-Anpassungen) belief sich auf USD 4.5 Millionen im gleichen Zeitraum.**
- **Der geplante Börsengang wird voraussichtlich ausschliesslich aus einer primären Aktienkapitalkomponente bestehen. Die neu auszugebenden Aktien werden den bestehenden Aktionären sowie dem freien Markt angeboten.**
- **Die Erlöse sollen für den Erwerb weiterer Immobilien in den Zielmärkten und -regionen, für die Reduzierung der Unternehmensverschuldung sowie für allgemeine Geschäftszwecke verwendet werden.**
- **Varia geht davon aus, dass der Börsengang, abhängig von den Marktbedingungen, in den kommenden Monaten erfolgen wird.**

Varia ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich in den US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor mit Schwerpunkt im Sekundär- und Tertiärmarkt investiert. Diese Märkte sprechen Mieter im unteren bis mittleren Einkommensegment an. Das Geschäftskonzept des 2015 gegründeten Unternehmens besteht in der Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerung durch den Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Wohnliegenschaften in den Vereinigten Staaten. Mit der Vermögensverwaltung wurde Stoneweg SA beauftragt, ein externer Vermögensverwalter mit einem erfahrenen Investmentteam und einem weltweit verwalteten Immobilienvermögen von rund CHF 600 Millionen. Dabei profitiert Varia von der langjährigen Erfahrung des Managements von Stoneweg SA in der Verwaltung von Immobilien innerhalb und ausserhalb der Schweiz, der Nähe zu Investoren, der lokalen Präsenz in den Vereinigten Staaten und dem umfassenden Partner-Netzwerk.

Not for release, publication or distribution in the United States of America, Canada, Australia or Japan.

Ertragsstarkes Portfolio von Mehrfamilienhäusern in wachsenden urbanen Teilmärkten

Das Immobilienportfolio, das per 30. Juni 2016 einen Wert von USD 301 Millionen erreichte, besteht vorwiegend aus Liegenschaften für mittlere bis untere Einkommenssegmente in Märkten in Metropolregionen mit stabiler Beschäftigung und anhaltendem Bevölkerungswachstum. Per 30. Juni 2016 bestand das Portfolio aus rund 5'000 Wohneinheiten in 14 Bundesstaaten der Vereinigten Staaten. In der Portfolio-Aufbauphase von der Gründung bis zum 30. Juni 2016 erzielte Varia ein Gesamteinkommen (ohne Ergebnisbeiträge aus den Fair-Value-Anpassungen) von USD 18.9 Millionen und ein operatives Ergebnis (ohne Ergebnisbeiträge aus den Fair-Value-Anpassungen) von USD 4.5 Millionen

Varia verfolgt eine dreiteilige Anlagestrategie. Das Unternehmen erwirbt Liegenschaften, deren Wert mittels Sanierung, Renovierung und anderweitigen betrieblichen Massnahmen gesteigert wird, um mit begrenzten Mehrkosten ein erhöhtes Mieteinnahmen-Potenzial zu realisieren und eine Wertsteigerung zu erzielen. Darüber hinaus investiert Varia in Wohnliegenschaften, die für die Steuergutschrift zur Wohnungsbauförderung für einkommensschwache Haushalte (Low Income Housing Tax Credit, **LIHTC**) qualifizieren. Varia beabsichtigt, attraktive Mieterträge zu erwirtschaften und, nachdem die betreffenden Immobilien nicht mehr dem mietpreisgebundenen Markt unterstehen, einen Wertzuwachs dieser Liegenschaften zu erzielen. Schliesslich investiert Varia selektiv in stabilisierte Immobilien mit begrenztem Optimierungspotenzial und profitiert so von sicheren Mieteinnahmen und einer mittel- bis langfristigen Wertsteigerung.

Stark unternehmerisch denkender Verwaltungsrat mit umfangreicher Erfahrung in den Bereichen Immobilien- und Finanzdienstleistungen

Der Verwaltungsrat besteht aus Jaume Sabater Martos, Präsident des Verwaltungsrats, Gründungspartner und CEO von Stoneweg SA, Taner Alicehic, Gründer und CEO von Real Estate Investment Solutions SA, Dany Roizman, Gründer und CEO von BRAINVEST Wealth Management, und Alexandre Leviant, Präsident der ICD Group.

Der ausserordentlichen Generalversammlung vom 14. November 2016 werden zudem Manuel Leuthold, Verwaltungsratspräsident der Ausgleichfonds AHV, IV und EO, Dr. Beat Schwab, Leiter Real Estate Investment Management bei Credit Suisse und Mitglied des Verwaltungsrats der Zug Estates Holding und der SBB sowie Patrick Richard, Mitgründer und aktueller Präsident des Verwaltungsrats von Procimmo SA und Leiter des Bereichs US Investments bei Stoneweg SA, zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

Not for release, publication or distribution in the United States of America, Canada, Australia or Japan.

Experte für Investments im US-Mehrfamilienhaussektor

Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 konnte Varia Eigenkapital in Höhe von rund CHF 100 Millionen gewinnen. Im Zentrum der Investitionstätigkeit steht die Wertschöpfung mit langfristiger Ausrichtung. Als Grundlage für künftiges Unternehmenswachstum nennt Varia die folgenden wesentlichen Stärken und Marktcharakteristika:

- Ertragsstarkes Portfolio von Mehrfamilienhäusern in den USA
- Vielversprechende Akquisitionspipeline in wachsenden urbanen Teilmärkten
- Solide Cash-Flow-Generierung, die Ausschüttung an die Aktionäre ermöglicht
- Verwaltungsrat mit umfangreicher Erfahrung in den Bereichen Immobilien- und Finanzdienstleistungen
- Anerkannter Schweizer Vermögensverwalter mit erfahrenem Investmentteam: Stoneweg SA
- Anlagefokus auf Regionen mit stabiler Einwohnerzahl und solidem Jobwachstum
- Verlagerung von Immobilienbesitz zu Immobilienmiete in den USA mit daraus resultierendem Nachfrageüberhang
- Hohe Zuwachsraten bei Mieteinnahmen und niedrige Leerstandsquoten im Mehrfamilienhaussektor

Patrick Richard, designiertes Mitglied des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG und Leiter des Bereichs US Investments bei Stoneweg SA: „Wir freuen uns darauf, die Aktionärsbasis von Varia US Properties mit einem Börsengang an der SIX Swiss Exchange zu verbreitern. Die grössere finanzielle Flexibilität ermöglicht Varia die nächste Wachstumsphase und stellt eine nachhaltige Unternehmensentwicklung sicher. Wir glauben, dass Varia hervorragend aufgestellt ist, um von den aktuellen Trends auf dem US-Markt für Mehrfamilienhäuser zu profitieren. Wir beabsichtigen, den Nettoerlös aus dem Börsengang für attraktive Akquisitionschancen zu nutzen, die sich uns heute und in der Zukunft eröffnen. Weiter wollen wir, abhängig von der Marktlage und -entwicklung, unseren finanziellen Spielraum durch die Erhöhung der Eigenkapitalquote vergrössern. Wir sind überzeugt, dass der Börsengang ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung von Varia sein wird und dass unsere bestehenden wie neuen Aktionäre davon gleichermassen profitieren werden.“

Tom Buckley, Senior Analyst bei Stoneweg US LLC: „Die jüngste Entwicklung auf dem US-Immobilienmarkt eröffnet attraktive Geschäftschancen. Dabei sind insbesondere die Verlagerung im Immobilienbereich von Eigentum zu Miete mit daraus resultierendem Nachfrageüberhang, die hohen Wachstumsraten bei den Mieteinnahmen, die niedrigen Leerstandsquoten im Mehrfamilienhaussektor sowie das robuste Wachstum des sekundären und tertiären Marktes zu nennen. Von all diesen Faktoren profitiert das Geschäftsmodell der Varia US Properties AG.“



Not for release, publication or distribution in the United States of America, Canada, Australia or Japan.

Die Bank Vontobel AG wurde als Sole Bookrunner mit der Durchführung des geplanten Börsengangs beauftragt.

Kontakt

Jürg Stähelin, IRF Communications

Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: investors@variausproperties.com

Über die Varia US Properties AG

Varia US Properties AG ist eine 2015 gegründete Schweizer Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich im US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor mit Schwerpunkt auf den Sekundär- und Tertiärmarkt tätig ist. Das Unternehmen erwirbt, hält, umstrukturiert und positioniert Immobilien in Metropolregionen der USA neu, um damit stabile Mieteinnahmen und Wertzuwachs zu erzielen. Das Immobilienportfolio von Varia wies per 30. Juni 2016 ein Anlagevolumen von USD 301 Millionen auf und umfasste 39 Liegenschaften mit ca. 5'000 Wohneinheiten in 14 US-Bundesstaaten. Weitere Informationen: www.variausproperties.com

Disclaimer

This publication constitutes neither an offer to sell nor a solicitation to buy securities of the Company and it does not constitute a prospectus within the meaning of article 652a and/or 1156 of the Swiss Code of Obligations or a listing prospectus within the meaning of the listing rules of SIX Swiss Exchange. The offer and listing will be made solely by means of, and on the basis of, a securities prospectus which is to be published. An investment decision regarding the publicly offered securities of the Company should only be made on the basis of the securities prospectus which is expected to be made available at a later stage.

This communication is being distributed only to, and is directed only at (i) persons outside the United Kingdom, (ii) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order") or (iii) high net worth entities, and other persons to whom it may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 49(2) of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). Any investment or investment activity to which this communication relates is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons. Any person who is not a Relevant Person must not act or rely on this communication or any of its contents.

This communication does not constitute an "offer of securities to the public" within the meaning of Directive 2003/71/EC of the European Union (the "Prospectus Directive") of the securities referred to in it (the "Securities") in any member state of the European Economic Area (the "EEA"). Any offers of the Securities to persons in the EEA will be made pursuant to an exemption under the Prospectus Directive, as implemented in member states of the EEA, from the requirement to produce a prospectus for offers of the Securities.



Not for release, publication or distribution in the United States of America, Canada, Australia or Japan.

The securities referred to herein have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), and may not be offered or sold in the United States or to US persons (as such term is defined in Regulation S under the Securities Act) unless the securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. The issuer of the securities has not registered, and does not intend to register, any portion of the offering in the United States, and does not intend to conduct a public offering of securities in the United States.

This communication is not for distribution in the United States, Canada, Australia or Japan. This communication does not constitute an offer to sell, or the solicitation of an offer to buy, securities in any jurisdiction in which is unlawful to do so.

Stabilisation

In connection with the offer or sale of the securities referred to herein, Bank Vontobel AG may over-allot the securities or effect transactions with a view to supporting the market price of the securities at a level higher than that which might otherwise prevail. Any stabilisation action or over-allotment will be conducted by Bank Vontobel AG in accordance with all applicable laws and rules. Save as required by law or regulation, Bank Vontobel AG does not intend to disclose the extent of any stabilisation action. No representation is made as to whether Bank Vontobel AG will engage in any stabilisation activity or that this activity, if commenced, will not be discontinued without notice.

The English version of this media release is the governing text.