

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, 16. November 2016

Varia US Properties AG lanciert Börsengang an der SIX Swiss Exchange und setzt Preis pro Aktie auf CHF 35 fest

- **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, gibt heute die Lancierung ihres Börsengangs an der SIX Swiss Exchange, die Veröffentlichung des Emissionsprospekts und den Beginn des Bezugsrechtsangebots bekannt.**
- **Der Börsengang umfasst bis zu 3'561'636 neu auszugebende Namenaktien bestehend aus bis zu 3'097'074 neuen Aktien aus einer ordentlichen Kapitalerhöhung des Unternehmens sowie – bei Ausübung der Mehrzuteilungsoption – bis zu 464'562 Aktien, die im Zuge einer genehmigten Kapitalerhöhung des Unternehmens ausgegeben werden. Mit Ausgabe und Zeichnung der angebotenen Aktien strebt Varia einen Bruttoerlös von rund CHF 124.7 Mio. an.**
- **Die Aktienemission setzt sich aus einem Bezugsrechts- und einem Aktienangebot zusammen. Ersteres räumt den bestehenden Aktionären Vorkaufsrechte zur Zeichnung der angebotenen Aktien ein. Angebotene Aktien, für welche die Bezugsrechte nicht ausgeübt wurden, können von neuen Aktionären gezeichnet werden. Der Emissionspreis pro Aktie ist für bestehende und neue Aktionäre identisch.**
- **Der Emissionspreis wurde auf CHF 35 festgesetzt und spiegelt den bei der Abwicklung des Börsengangs berechneten Nettoinventarwert der Varia-Aktien zuzüglich 5% zur Deckung der Transaktionskosten und der Emissionssteuer im Zusammenhang mit dem Börsengang wider.**
- **Der erste Handelstag an der SIX Swiss Exchange ist voraussichtlich der 8. Dezember 2016.**
- **In der zum 30. Juni 2016 abgeschlossenen Abrechnungsperiode erwirtschaftete das Unternehmen einen Betriebsertrag in Höhe von USD 33.0 Mio. sowie ein operatives Ergebnis in Höhe von USD 13.2 Mio. Per 30. Juni 2016 wies Varia eine Bruttorendite¹ von 14.9% und eine Nettorendite von 7.3%² auf. Die Cashflow-Rendite³ per 30. Juni 2016 erreichte 10.2%.**

¹ Das Unternehmen errechnet die Bruttorendite aus der potenziellen Gesamtmiete dividiert durch den per 30. Juni 2016 geschätzten Wert des Immobilienportfolios.

² Das Unternehmen errechnet die Nettorendite aus dem annualisierten Nettoertrag (annualisierte Mieteinkünfte plus sonstige Einkünfte abzüglich Betriebsaufwand) dividiert durch den per 30. Juni 2016 geschätzten Wert des Immobilienportfolios.

³ Die Cashflow-Rendite entspricht gemäss der von dem Unternehmen verwendeten Definition dem annualisierten Gesamteinkommen (mit Ausnahme von Gutschriften aus Fair-Value-Anpassungen und Gewinnen aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften), abzüglich den gesamten operativen Aufwendungen, Schuldzinsen, Gebäudemanagement und -eigentumsausgaben, anderen Kosten sowie an den Vermögensverwalter bezahlte Gebühren, dividiert durch das den Aktionären des Unternehmens zurechenbare Eigenkapital.

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

- **Mittelfristig strebt das Unternehmen eine Dividendenausschüttung in Höhe von 6 bis 8% der Summe aus dem emittierten Aktienkapital und dem Agio aus den Kapitaleinlagen an.**

Patrick Richard, exekutives Mitglied des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG:

„Als Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich in US-amerikanische Mehrfamilienhäuser investiert, sind wir überzeugt, richtig aufgestellt zu sein, um von den wichtigsten Markttrends auch künftig profitieren zu können. Dazu zählen neben der Verlagerung im US-Immobilienbereich von Eigentum zu Miete, in deren Folge die Nachfrage deutlich schneller ansteigt als das Angebot, auch die hohen Wachstumsraten bei den Mieteinkünften, die niedrigen Leerstandsquoten im Mehrfamilienhaussektor und das robuste Wachstum des sekundären und tertiären Marktes. Wir beabsichtigen daher, den Nettoerlös für den weiteren Erwerb attraktiver Immobilien in unseren Zielmärkten zu nutzen, wo wir eine signifikante und schnell realisierbare Akquisitionspipeline an Immobilien zur Verfügung haben. Wir sind der festen Überzeugung, dass Varia auch für die Zukunft erhebliches Wachstumspotenzial besitzt und dieses Potenzial als börsennotiertes Unternehmen in vollem Umfang ausschöpfen wird.“

Jaume Sabater Martos, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG:

„Wir freuen uns auf die Aussicht, eine kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf den US-Markt für Mehrfamilienhäuser zu werden. Mit unserem Gang an die SIX Swiss Exchange können wir Schweizer Anlegern die rare Möglichkeit bieten, in den attraktiven US-Immobilienmarkt zu investieren. Unser Angebot richtet sich an bestehende Aktionäre und neue Interessenten, die Immobilienanlagen im Ausland suchen.“

Angebotsstruktur

Im Zuge des Börsengangs werden bis zu 3'561'636 neu ausgegebene Namenaktien des Unternehmens mit einem Nennwert von CHF 1.00 angeboten. Das Basisangebot umfasst bis zu 3'097'074 neue Aktien. Zudem wurde der Bank Vontobel AG als Sole Bookrunner eine Mehrzuteilungsoption von bis zu 464'562 Aktien zum Emissionspreis eingeräumt. Die Mehrzuteilungsoption kann innerhalb von 30 Kalendertagen nach dem ersten Handelstag an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden.

Vorbehaltlich bestimmter begrenzter Ausnahmen hat sich das Unternehmen zu einer Haltefrist (Lock-up) von sechs Monaten nach dem ersten Handelstag verpflichtet.

Die Frist für die Ausübung der Bezugsrechte, innerhalb derer die berechtigten bestehenden Aktionäre ihr Vorkaufsrecht für die Zeichnung der angebotenen Aktien ausüben können, beginnt heute am 16. November 2016 und endet voraussichtlich am 2. Dezember 2016.



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

Die Zeichnungsfrist beginnt ebenfalls heute am 16. November 2016 und endet voraussichtlich am 6. Dezember 2016. Die Börsenkotierung gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange und die Aufnahme des Handels sind für den 8. Dezember 2016 geplant.

Der Börsengang besteht aus einem öffentlichen Angebot an Investoren in der Schweiz sowie Privatplatzierungen in bestimmten Jurisdiktionen ausserhalb der Schweiz und der Vereinigten Staaten in Übereinstimmung mit geltenden Wertpapiergesetzen, gemäss der Definition in Regulation S des US-amerikanischen Wertpapiergesetzes und auf Basis der in der EU-Prospektrichtlinie genannten Ausnahmen.

Als Sole Bookrunner für die Durchführung des geplanten Börsengangs wurde die Bank Vontobel AG mandatiert.

Attraktive Dividendenpolitik – Verwaltungsrat mit umfangreicher Erfahrung

Varia strebt eine Dividendenausschüttung in Höhe von 6 bis 8% der Summe aus dem emittierten Aktienkapital und dem Agio aus den Kapitaleinlagen an.

Der neue Varia-Verwaltungsrat setzt sich zusammen aus Manuel Leuthold (Präsident), Jaime Sabater Martos (Vizepräsident), Taner Alicehic, Alexandre Leviant, Dany Roizman und Dr. Beat Schwab (nicht exekutive Mitglieder) sowie Patrick Richard (exekutives Mitglied). Damit verfügt der Verwaltungsrat über einen ausgeprägten Unternehmergeist und umfangreiche Erfahrung in den Bereichen Immobilien- und Finanzdienstleistungen.

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

Finanzkennzahlen

In USD Mio.	28. September 2015 bis 30. Juni 2016
Mieteinkünfte	17.4
Sonstige Einkünfte	1.4
Einkünfte aus Erwerb von Tochtergesellschaften	4.2
Nettogewinn aus Marktpreisanpassung der Investitionsliegenschaften	10.0
Betriebsertrag	33.0
Betriebsaufwand	19.8
Operatives Ergebnis	13.2
Nettoinventarwert pro Aktie (in USD)	32.46
Cashflow-Rendite	10.2%
Bruttorendite	14.9%
Nettorendite	7.3%
Brutto-Beleihungsquote (Loan-to-Value)	67%

Eckdaten

Kotierung	SIX Swiss Exchange (Standard für Immobiliengesellschaften)
Börsenkürzel	VARN
Schweizer Valorennummer	30 528 529
ISIN	CH 030 528 529 5
Preis	CHF 35 pro Aktie
Angebotene Unternehmensaktien	Basisangebot von bis zu 3'097'074 Aktien
	Mehrzuteilungsoption von bis zu 464'562 Aktien

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

Vorläufiger Zeitplan	
Beginn der Frist für die Bezugsrechtsausübung sowie der Zeichnungsfrist	16. November 2016
Ende der Frist für die Bezugsrechtsausübung	Voraussichtlich am 02. Dezember 2016
Ende der Zeichnungsfrist	Voraussichtlich am 06. Dezember 2016
Bekanntgabe der endgültigen Anzahl der gezeichneten Aktien	Voraussichtlich am 07. Dezember 2016
Kotierung und erster Handelstag	Voraussichtlich am 08. Dezember 2016
Einbuchung/Lieferung der angebotenen Aktien gegen Bezahlung des Emissionspreises	Voraussichtlich am 12. Dezember 2016

Die Varia-Aktien werden voraussichtlich ab dem ersten Handelstag im SPI und seinen relevanten Teilindizes und den sektorspezifischen Indizes SXI Real Estate und SXI Real Estate Shares enthalten sein.

Weitere Informationen

Varia führt **heute um 12:00 Uhr** eine Medienkonferenz durch. Die Veranstaltung findet im **Zunftthaus zur Zimmerleuten**, Limmatquai 40, 8001 Zürich, statt.

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



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

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 zirka 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.

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



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

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.