

*Die in dieser Bekanntmachung enthaltenen Informationen sind weder zur Veröffentlichung, noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada oder Japan oder in einem Rechtssystem, in dem eine solche Weitergabe oder Veröffentlichung unrechtmäßig ist, bestimmt.*



## Pressemitteilung

### Swallowbird Trading & Investments Limited (ADO Properties) plant Börsengang in 2015

- Swallowbird Trading & Investments Limited, die in ADO Properties S.A. umbenannt wird, strebt einen Börsengang im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse im Jahr 2015 an
- Das ausschließlich auf Berlin spezialisierte Wohnimmobilienunternehmen verfügt über ein hochwertiges Immobilienportfolio mit rund 13.700 Wohneinheiten im Wert von etwa 1,2 Milliarden Euro
- Erhebliches Mietsteigerungspotential mit durchschnittlichem flächenbereinigtem Mietwachstum von 6,2% pro Jahr bei Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2014 durch aktives Asset Management und gezielte Investitionsausgaben
- Überzeugende Erfolgsbilanz beim Portfolioausbau: Erlöse aus dem Börsengang sollen in erster Linie für ergänzende Akquisitionen von Wohnimmobilienbeständen in Berlin sowie gezielte Investitionen in das bestehende Wohnungsportfolio genutzt werden

**Berlin, 2. Juni 2015:** Die Swallowbird Trading & Investments Limited, die in ADO Properties S.A. umbenannt wird („ADO Properties“ oder das „Unternehmen“), ein ausschließlich auf Berlin fokussierter Wohnimmobilienspezialist, bereitet einen Börsengang („IPO“) vor. Das Unternehmen strebt eine Zulassung seiner Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse im Jahr 2015 an. Durch diesen Schritt würde das einzige im Prime Standard notierte Immobilienunternehmen entstehen, das sich ausschließlich auf den Berliner Markt konzentriert.

Das Angebot besteht voraussichtlich aus der Ausgabe neuer Aktien sowie einer Veräußerung von existierenden Aktien aus dem Bestand der ADO Group Limited, dem einzigen Gesellschafter des Unternehmens, der an der Börse in Tel Aviv notiert ist. Um die beschleunigte Aufnahme in den EPRA-Index zu unterstützen, wird ein Emissionsvolumen von mindestens 400 Millionen Euro vorgesehen.

Kempen & Co sowie UBS Investment Bank sind als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunners, Barclays und COMMERZBANK als zusätzliche Joint Bookrunners mandatiert. Arbireo Capital agiert als Prozessmanager und alleiniger Finanzberater der Transaktion.

**Pressekontakt**  
RUECKERCONSULT GmbH  
Thomas Rücker  
Wallstraße 16  
10179 Berlin, Germany  
Tel.: +49 30 2844987-48  
Fax: +49 30 2844987-99  
ruecker@rueckerconsult.de

Seite 1 von 5  
2. Juni 2015

*Die in dieser Bekanntmachung enthaltenen Informationen sind weder zur Veröffentlichung, noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada oder Japan oder in einem Rechtssystem, in dem eine solche Weitergabe oder Veröffentlichung unrechtmäßig ist, bestimmt.*



„ADO Group Ltd. hat die dynamische Expansion von ADO Properties im vergangenen Jahrzehnt aktiv unterstützt und freut sich, gemeinsam in die nächste Phase der Unternehmensentwicklung einzutreten“, sagt Shlomo Zohar, Executive Vice Chairman von ADO Properties.

Seite 2 von 5  
2. Juni 2015

Um den eingeschlagenen Wachstumskurs fortzusetzen und das Portfolio weiter zu verbessern, plant ADO Properties die Nettoerlöse für weitere Zukäufe von Wohnimmobilien oder Immobilienportfolios im Berliner Markt sowie für gezielte Investitionsaktivitäten in das bestehende Portfolio zu nutzen. In diesem Zusammenhang wird ein Verschuldungsgrad (LTV-Ratio) von 45% bis 50% angestrebt.

„ADO Properties verfolgt die klare Strategie mit dem Fokus auf gezielte Investitionen in den eigenen Bestand, Privatisierungen und wertsteigernde Akquisitionen. Dabei streben wir in den kommenden Jahren die ungefähre Verdopplung der Anzahl unserer Wohneinheiten an, um Werte für unsere Aktionäre zu schaffen, unsere bestehende Plattform optimal zu nutzen und unsere operative Effizienz weiter zu verbessern“, sagt Rabin Savion, Vorstandsvorsitzender von ADO Properties.

### **Überzeugende Erfolgsbilanz für den Aufbau des ausschließlich auf Berlin konzentrierten Wohnimmobilienbestands**

ADO Properties ist spezialisiert auf den Kauf und die Verwaltung von Einkommen erzielenden Wohnimmobilien in Berlin. Das Unternehmen setzt auf Wertschöpfung durch gezielte Modernisierungs-, Sanierungs- und Neuausrichtungsmaßnahmen für bestehende und künftige Objekte des Immobilienbestands. ADO Properties verfügt über eine lokale Expertise für den Erwerb und die Repositionierung von Immobilien sowie die Realisierung potentieller Werte über Investitionen und Neuvermietungen. Der starke Wohnimmobilienmarkt in Berlin zeichnet sich durch eine Kombination verschiedener Faktoren wie positiver Zuwanderung, zunehmende Arbeitskräftequalität sowie zunehmende Kaufkraft, abnehmende Arbeitslosigkeit, eine sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße sowie ein begrenztes Angebot an neuen Mietobjekten aus. Aus diesen Effekten erwartet das Unternehmen einen kontinuierlichen Anstieg der Mieten, der sich vorteilhaft auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens auswirken soll.

Seit dem Jahr 2006 hat das Unternehmen ein hochwertiges Immobilienportfolio im Wert von rund 1,2 Milliarden Euro aufgebaut, das aus rund 13.700 Wohn- und rund 700 Gewerbeeinheiten in zentralen Berliner Bezirken sowie weiteren Stadtteilen mit attraktivem Wachstumspotential besteht. Das Portfolio verfügt über vermietbare Flächen von rund 963.000 m<sup>2</sup>. Der jüngste Zukauf eines Portfolios mit rund 5.750 Wohneinheiten hat einen bedeutenden Beitrag zu den jährlichen Mieteinnahmen geleistet, die von 42 Millionen Euro zum Jahresende 2014 auf 66 Millionen Euro (einschließlich des Portfolios) zum Ende des ersten Quartals 2015 gestiegen sind.

*Die in dieser Bekanntmachung enthaltenen Informationen sind weder zur Veröffentlichung, noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada oder Japan oder in einem Rechtssystem, in dem eine solche Weitergabe oder Veröffentlichung unrechtmäßig ist, bestimmt.*



Durch ihr aktives Asset Management und gezielte Investitionsaktivitäten ist es ADO Properties gelungen, im Zeitraum 2012 bis 2014 ein durchschnittliches flächenbereinigtes Mietwachstum von 6,2% pro Jahr beim Wohnimmobilienportfolio zu realisieren. Im Jahr 2014 erhöhte sich das jährliche flächenbereinigte Mietwachstum auf 8,0% und in dem zum 31. März 2015 endenden Zwölfmonatszeitraum stieg dies sogar auf 8,5%. Zudem besteht noch immer ein Anpassungspotential bei den Marktmieten von rund 22%. Der Fokus auf den Berliner Markt ermöglicht es dem Unternehmen, von weiterem Wachstumspotential zu profitieren und überdurchschnittliche Erträge über seine Portfolioakquisitionen zu erzielen.

Seite 3 von 5  
2. Juni 2015

### **Wertschöpfung durch eine voll integrierte, skalierbare eigene Plattform, aktives Immobilienmanagement und Portfoliostrategie**

ADO Properties hat eine voll integrierte Plattform aufgebaut und sich als Organisation mit spezieller Expertise für das eigene Asset Management, Immobilien- und Facility-Management sowie Bauverwaltung etabliert. Durch die kontinuierliche Anpassung der eigenen Strukturen an die Bedürfnisse des wachsenden Immobilienbestands kann das Unternehmen Skaleneffekte bei der Verwaltung größerer Immobilienportfolien nutzen, ohne dass dadurch erhebliche zusätzliche Kosten entstehen. Der Fokus auf den Berliner Markt erhöht zudem die Effizienz der Plattform und ermöglicht schlanke und bedarfsgerechte operative Abläufe. Weitere Skaleneffekte aus ergänzenden Akquisitionen sollen positive Auswirkungen auf die Profitabilität haben. Dieser Ansatz resultierte in einer EBITDA-Marge von 77% im Jahr 2014.

Auf Basis der Skalierbarkeit der Plattform sowie der fast zehnjährigen Erfahrung des Managements im Berliner Markt ist ADO Properties in der Lage, unterentwickelte Objekte zu identifizieren, deren Qualität über gezielte Investitionen auf aktuelle Marktstandards angehoben werden kann. Als Kernüberzeugung ist ADO Properties der Zufriedenheit der Mieter durch seine Geschäftsüberzeugung verpflichtet.

„Unsere fundierte Kenntnis des lokalen Marktes verschafft uns Zugang zu attraktiven Akquisitions- und Repositionierungsmöglichkeiten, insbesondere bei unterentwickelten Immobilien“, sagt Rabin Savion. „Durch unsere Strategie des aktiven Asset Managements gelingt es uns, Wertsteigerungspotentiale zu realisieren und unsere Mieterstruktur sowie die Wohnungsqualität über Modernisierungsmaßnahmen beim Mieterwechsel kontinuierlich anzuheben.“

Im Jahr 2014 begann ADO Properties erfolgreich seine Wertsteigerungsstrategie, im Zuge derer Immobilien in Eigentumswohnungen umgewandelt und zu Preisen über der aktuellen Bewertung der Immobilien veräußert werden. Rund 13% des derzeitigen Wohnimmobilienbestands würden sich für derartige Privatisierungsmaßnahmen eignen. ADO Properties strebt die Privatisierung von rund 100 bis 150 Einheiten pro Jahr ab

*Die in dieser Bekanntmachung enthaltenen Informationen sind weder zur Veröffentlichung, noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada oder Japan oder in einem Rechtssystem, in dem eine solche Weitergabe oder Veröffentlichung unrechtmäßig ist, bestimmt.*



2016 an. Das Unternehmen wird weiterhin in der Zukunft erworbene Wohnungsbestände auf die Möglichkeit der Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie zur Privatisierung prüfen.

Seite 4 von 5  
2. Juni 2015

### **Nachhaltige Finanzierungsstrategie**

ADO Properties setzt auf eine nachhaltige Finanzierungsstrategie, die es dem Unternehmen ermöglicht, von attraktiven Finanzierungsbedingungen zu profitieren und kurzfristig auf potentielle Zukaufsmöglichkeiten reagieren zu können. ADO Properties besitzt eine konservative Bilanzstruktur, die insbesondere aus abgesicherten Hypothekendarlehen mit Fremdkapitalkosten von rund 2,6% besteht. Diese enthalten keine wesentlichen Fälligkeiten bis 2018 und weisen eine durchschnittliche Laufzeit von rund sechs Jahren auf.

Zum Ende des ersten Quartals 2015 wies ADO Properties eine LTV-Ratio von 57% aus. Nach dem Börsengang strebt das Unternehmen eine moderate LTV-Ratio von 45% bis 50% an, die eine schnelle Durchführung von Akquisitionen mit den Erlösen aus der Kapitalerhöhung ermöglicht.

„Unsere konservative Kapitalstruktur lässt ein vorhersehbares Wachstum zu, das attraktive, kontinuierliche Dividenden unterstützt und gleichzeitig sicherstellt, dass unsere Verschuldung weder unsere Geschäftstätigkeit noch unsere Strategie einschränkt“, sagt Rabin Savion.

„Die ADO Group Ltd. und der Großaktionär Shikun & Binui unterstützen ADO Properties als langfristige strategische Investoren“, sagt Shlomo Zohar. Shikun & Binui ist ein weltweit tätiges, führendes Infrastruktur- und Immobilienunternehmen aus Israel, das ADO Properties in den vergangenen Jahren auf seinem Wachstumskurs unterstützt hat.

### **Über ADO Properties**

ADO Properties ist ein in Berlin ansässiges, ausschließlich im Wohnimmobilienbereich tätiges Unternehmen mit einem Immobilienbestand von rund 13.700 Wohneinheiten, inklusive der aktuellen Akquisitionen. Das Unternehmen verfügt über eine vollständig integrierte, skalierbare interne Plattform mit eigener Immobilienverwaltung. ADO Properties übernimmt neben der Verantwortung für den Zustand seiner Wohnungen und Gebäude auch Verantwortung für die Menschen, die Mitarbeiter und das nachbarschaftliche Umfeld. Das Portfolio von ADO Properties konzentriert sich auf zentrale Lagen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings sowie attraktive Bezirke am Stadtrand.

*Die in dieser Bekanntmachung enthaltenen Informationen sind weder zur Veröffentlichung, noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada oder Japan oder in einem Rechtssystem, in dem eine solche Weitergabe oder Veröffentlichung unrechtmäßig ist, bestimmt.*



#### **Disclaimer**

Diese Bekanntmachung ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika, in Australien, Kanada, Japan oder anderen Jurisdiktionen, in denen ein Angebot gesetzlich unzulässig ist.

Diese Bekanntmachung ist kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika. Wertpapiere dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur mit vorheriger Registrierung oder ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung gemäß den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in derzeit gültiger Fassung (der „Securities Act“) verkauft oder zum Verkauf angeboten werden. Wenn ein öffentliches Angebot von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika stattfinden würde, würde dieses mittels eines Wertpapierprospekts, den Investoren von Swallowbird Trading & Investments Limited erhalten könnten, durchgeführt. Dieser Wertpapierprospekt würde detaillierte Informationen über die Gesellschaft und ihre Geschäftsführung, sowie Finanzinformationen, enthalten. Es findet kein öffentliches Angebot der in dieser Bekanntmachung genannten Wertpapiere in den Vereinigten Staaten von Amerika statt.

Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmeregelungen nach dem Securities Act dürfen die in dieser Bekanntmachung genannten Wertpapiere in Australien, Kanada oder Japan, oder an oder für Rechnung von in Australien, Kanada oder Japan ansässigen oder wohnhaften Personen, weder verkauft noch zum Kauf angeboten werden.

Seite 5 von 5  
2. Juni 2015