

## Medienmitteilung

Zug, 26. April 2017

### **Varia US Properties AG: Starke Performance in 2016 – vielversprechende Ausgangslage für 2017**

- **Gesamterträge von USD 64.6 Mio.**
- **Effektiver Bruttoertrag in Höhe von USD 39.1 Mio. und operatives Ergebnis vor Schulden, Steuern und Sonderposten in Höhe von USD 17.4 Mio.**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 343.5 Mio. per 31. Dezember 2016**
- **Erheblicher Gewinn aus Portfoliowertberichtigung von USD 21.2 Mio.**
- **Beinahe vollständiger Einsatz des neu beschafften Kapitals in Höhe von USD 124.7 Mio. im ersten Quartal 2017**
- **Anstieg der Nettosollmiete auf USD 49.7 Mio.**
- **Vorgeschlagene Ausschüttung von CHF 1.35 pro Aktie**

Varia US Properties konnte in den ersten Wochen nach der Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange am 8. Dezember 2016 die geplanten Fortschritte verzeichnen. Das Unternehmen begann unverzüglich mit dem Einsatz des neu beschafften Kapitals und tätigte vielversprechende Zukäufe. Eine erste Transaktion mit einem Volumen von USD 28.7 Mio. wurde bereits am 29. Dezember 2016 abgeschlossen.

### **Mieterträge in Höhe von USD 36.5 Mio. – Nettosollmiete steigt auf USD 49.7 Mio. an**

Das Portfolio bestand zum 31. Dezember 2016 aus 38 Objekten mit insgesamt 5'353 Wohneinheiten und einem Immobilienwert von USD 343.5 Mio. Die Vermietungsquote betrug 95.5 %. Das Portfolio erwirtschaftete 2016 jährliche Mieterträge in Höhe von USD 36.5 Mio. und Gesamterträge in Höhe von USD 64.6 Mio. (Zeitraum vom 28. September 2015 bis 31. Dezember 2016). Die gesamten Betriebskosten betrugen USD 33.9 Mio., sodass sich ein Betriebsgewinn von USD 30.6 Mio. ergibt. Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern beträgt der Gewinn für diesen Zeitraum USD 16.2 Mio. Davon entfallen USD 8.9 Mio. auf Varia. Die Nettosollmiete stieg per 31. Dezember 2016 auf USD 49.7 Mio. an.

Der Nettoertrag aus Fair Value-Anpassungen von Immobilien im Anlagevermögen belief sich auf USD 21.2 Mio. und ist Ausdruck der erfolgreichen Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie von Varia US Properties.

Beim Betriebsergebnis beläuft sich der effektive Bruttoertrag auf USD 39.1 Mio. und die Betriebskosten betragen USD 19.3 Mio. Daraus resultiert ein Nettobetriebsergebnis in Höhe von USD 19.9 Mio. und ein operatives Ergebnis vor Schulden, Steuern und Sonderposten in Höhe von USD 17.4 Mio.

In den ersten drei Monaten des Jahres 2017 wurde das beim Börsengang neu beschaffte Kapital, welches voraussichtlich bis zum 30. Juni 2017 vollumfänglich eingesetzt sein wird, sehr erfolgreich investiert. Am 31. März 2017 waren bereits mehr als USD 106.6 Mio. investiert. Die Geschwindigkeit, mit der das neue Kapital eingesetzt wird, unterstützt den derzeit positiven Ausblick für 2017.

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia, sagte: «Varia hat seine Wachstumsstrategie plangemäss umgesetzt. Die aktuellen Ergebnisse unterstreichen die Zuverlässigkeit unserer Investitionsstrategie, deren Schwerpunkt auf dem sekundären und tertiären Markt liegt und die vorwiegend auf Bevölkerungsgruppen mit mittlerem und niedrigem Einkommen in wachsenden urbanen Teilmärkten in den USA ausgerichtet ist. Wir verfügen über eine vielversprechende Basis für die künftige Entwicklung von Varia US Properties und um Mehrwert für Aktionäre zu schaffen, die in einer Niedrigzinsperiode auf der Suche nach einer ertragsgenerierenden Strategie sind.»

### **Ertragsstarkes Portfolio mit Mehrfamilienhäusern in wachsenden urbanen Teilmärkten**

Im Jahr 2016 bot der US-amerikanische Immobilienmarkt attraktive Geschäftschancen. Dazu zählt im US-Immobilienbereich auch die Verlagerung von Eigentum zu Miete. Die Eigentumsquote beträgt lediglich 63.7% und ist damit die niedrigste seit mehr als 30 Jahren. Darüber hinaus sind die Marktnachfrage für Mietobjekte, die stärker ist als das Angebot, die hohen Wachstumsraten bei den Mieterträgen, die niedrigen Leerstandsquoten im Mehrfamilienhaussektor sowie das robuste Wachstum des sekundären und tertiären Marktes als positive Faktoren zu nennen. Varia ist gut strukturiert und aufgestellt, um von diesen Entwicklungen im US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor zu profitieren. Deshalb investiert Varia grundsätzlich ausserhalb der primären Märkte in Immobilien, die zwischen zehn und 30 Jahre alt sind und eine monatliche Durchschnittsmiete von rund USD 674 erzielen.

Die Wahl von Donald Trump zum US-Präsidenten im November 2016 überraschte, hat sich für Varia indes als positiv herausgestellt. Die Regierung Trump kündigte Investitionen in die Infrastruktur, Steuersenkungen und steigende Löhne besonders für Arbeiter an, die in den USA Wohnungen im sekundären und tertiären Wohnungsmarkt anmieten. Höhere Einkommen ermöglichen höhere Mieten, von denen Varia profitieren wird, insbesondere in den von Varia bedienten sekundären und tertiären Märkten.

### **Vorgeschlagene Ausschüttung im Einklang mit attraktiver Ausschüttungspolitik**

Basierend auf den aktuellen Ergebnissen beantragt der Verwaltungsrat an der Generalversammlung eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt CHF 9.0 Mio. Dabei handelt es sich um die Ausschüttung von CHF 8.0 Mio. vom Gewinn nach IFRS durch die Senkung

des Agios (CHF 1.20 pro ausgegebene Aktie) und eine Ausschüttung von CHF 1.0 Mio. vom Bilanzgewinn (CHF 0.15 pro ausgegebene Aktie). Gerechtfertigt wird die Ausschüttung der Agiorücklage durch das erfolgreiche Ergebnis der Wertsteigerungsstrategie, welche zu nicht-realisierten Kapitalgewinnen führte. Diese Ausschüttung unterliegt nicht der schweizerischen Verrechnungssteuer. Die Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn unterliegt der schweizerischen Verrechnungssteuer. Der Vorschlag für die Ausschüttung, die sich auf insgesamt CHF 1.35 pro Aktie beläuft, wird am 23. Mai 2017 der Generalversammlung vorgelegt.

Zusätzlich hat der Verwaltungsrat entschieden, die Kompetenzen des Gremiums zu verstärken und beantragt entsprechend die Wahl von Stefan Buser als neues Mitglied in den Verwaltungsrat. Stefan Buser (49) bringt eine umfassende Erfahrung und Expertise in den Bereichen Finanzen und Risikomanagement mit. Zuletzt war er in der Geschäftsleitung der Tertianum Gruppe tätig. Davor bekleidete er verschiedene Führungspositionen, so als Chief Financial Officer und Leiter Zentrale Dienste bei SENIOcare und als Head Risk & Sustainability Services bei KPMG Schweiz.

#### Finanzkennzahlen für 2016

| In Mio. USD  | Zeitraum vom<br>28. September 2015<br>bis 31. Dezember 2016 | Zeitraum vom<br>28. September 2015<br>bis 30. Juni 2016 |
|--|---|---|
| Mieterträge  | 36.5  | 17.4  |
| Sonstige Erträge   | 2.6   | 1.4   |
| Gewinn aus dem Erwerb<br>eines Tochterunternehmens           | 4.2   | 4.2   |
| Nettoertrag aus Fair Value-<br>Anpassungen von<br>Immobilien | 21.2  | 10.0  |
| <b>Gesamterträge</b>   | <b>64.6</b>   | 33.0  |
| <b>Betriebskosten gesamt</b>                                 | <b>33.9</b>   | 19.8  |
| <b>Betriebsgewinn</b>  | <b>30.6</b>   | 13.2  |
| Finanzierungskosten  | 8.6   | 4.8   |

|  |              |       |
|--|--------------|-------|
| Rückstellung für Ertragssteuern  | <b>5.8</b>   | 1.9   |
| Gewinn im Berichtszeitraum   | <b>16.2</b>  | 6.5   |
| Auf Varia entfallender Gewinn  | <b>9.0</b>   | 2.9   |
| Cash-on-Cash-Rendite   | <b>8.3%</b>  | 8.9%  |
| Nettoinventarwert je Aktie (in USD)  | <b>33.65</b> | 32.46 |
| Ergebnis je Aktie (in USD)<br><small>Berechnet auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien</small> | <b>3.37</b>  | 1.39  |
| Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz  | <b>6.8%</b>  | 6.8%  |
| Beleihungsquote  | <b>59.4%</b> | 67.0% |
| Vermietungsquote   | <b>95.5%</b> | 94.5% |

## Ausblick

Die durch den Börsengang beschleunigte Dynamik wird auch in Zukunft die Wachstumsstrategie des Unternehmens unterstützen. Der starke US-Markt, die hohe Nachfrage im Mehrfamilienhaussektor und eine wachsende Mieterschaft ergeben einen positiven Ausblick für das Jahr 2017.

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrats von Varia, äusserte sich hierzu wie folgt: «Der rasche Einsatz des neu beschafften Kapitals unterstreicht unsere Strategie. Die schnell erfolgten Zukäufe versetzen uns in die Lage, Renditen schneller als erwartet zu erzielen und zu optimieren. Neben dem Ankauf neuer Immobilien werden wir uns im laufenden Jahr auf die Arbeit am Portfoliobestand konzentrieren, insbesondere im Hinblick auf Sanierungen, Mietsteigerungen und Renditeoptimierungen. Angesichts des aktuellen Fortschritts und der guten Marktpositionierung sind wir überzeugt, im Jahr 2017 solide Ergebnisse zu erzielen»

## Weitere Informationen

Die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Jahresbericht 2016 können auf der Website von Varia unter [www.variausproperties.com](http://www.variausproperties.com) abgerufen werden.

Heute um 9:00 Uhr MEZ findet im Haus zum Rüden in Zürich eine Medien- und Analystenkonferenz des Unternehmens statt.

## Wichtige Termine

Generalversammlung 2017 und Q1 2017 Trading Update

23. Mai 2017

## Kontakt

Jürg Stähelin, IRF Communications

Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: [investors@variausproperties.com](mailto:investors@variausproperties.com)

## Über Varia US Properties AG

Varia US Properties AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich im US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor mit Schwerpunkt auf den Sekundär- und Tertiärmarkt tätig ist. Das 2015 gegründete Unternehmen erwirbt, hält, umstrukturiert und positioniert Immobilien in Metropolregionen der USA neu, um damit stabile Mieterträge und Wertzuwachs zu erzielen. Weitere Informationen: [www.variausproperties.com](http://www.variausproperties.com).

## Disclaimer

This communication expressly or implicitly contains certain forward-looking statements concerning Varia US Properties AG and its business. Such statements involve certain known and unknown risks, uncertainties and other factors, which could cause the actual results, financial condition, performance or achievements of Varia US Properties AG to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Varia US Properties AG is providing this communication as of this date and does not undertake to update any forward-looking statements contained herein as a result of new information, future events or otherwise.