

Medienmitteilung

Zug, 23. Mai 2017

Starkes Betriebsergebnis im 1. Quartal 2017 – Netto-Cashflow-Rendite steigt auf 11.2%

- **Netto-Cashflow-Rendite bei 11.2%¹**
- **Ausschüttungsrendite auf Immobilienebene bei 9,5%²**
- **Anstieg des effektiven Bruttoertrags um 22% auf USD 12.7 Mio. im 1. Quartal 2017**
- **Abnahme der Gesamtbetriebskosten von 50% (Q4'16) auf 44.6% (Q1'17) des effektiven Bruttoertrags**
- **Nettobetriebsergebnis verbessert sich um 35% auf USD 7.0 Mio.**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 422 Mio. per 31. März 2017; fünf Zukäufe im 1. Quartal 2017, Zunahme der Wohneinheiten um 1'127 bei einem Portfolio von insgesamt 6'480 Wohneinheiten**
- **Marktentwicklungen beschleunigen die Wachstumsdynamik**

Varia US Properties erzielte im 1. Quartal 2017 ein starkes Betriebsergebnis. Die Netto-Cashflow-Rendite lag im 1. Quartal bei 11.2%, gegenüber 8.4% im 4. Quartal 2016. Die Ausschüttungsrendite auf Immobilienebene stieg von 8.7% (Q4'16) auf 9.5% (Q1'17). Der effektive Bruttoertrag belief sich auf USD 12.7 Mio. Dies entspricht einem Anstieg um USD 2.3 Mio. gegenüber dem 4. Quartal 2016. Zurückzuführen war dies auf den starken Anstieg der Mieteinnahmen, die stabile Leerstandsquote und die neuen Zukäufe. Die Gesamtbetriebskosten gingen von 50% des effektiven Bruttoertrags im 4. Quartal 2016 auf 44.6% im 1. Quartal 2017 zurück. Infolge der geringeren Betriebskosten erhöhte sich das Nettobetriebsergebnis von USD 5.2 Mio. im 4. Quartal 2016 auf USD 7.0 Mio. im 1. Quartal 2017. Der Netto-Cashflow belief sich folglich insgesamt auf USD 3.4 Mio., was einem Anstieg von 79% gegenüber dem Vorquartal entspricht. Der Bruttosollmietertrag nahm um fast 20 Prozent auf USD 12.5 Mio. zu.

Weiterer Einsatz des neu beschafften Kapitals – Portfoliowert steigt um 23% auf USD 422 Mio.

Im ersten kompletten Quartal nach der Börsennotierung an der SIX Swiss Exchange im Rahmen einer Erstemission (IPO) im Dezember 2016 konnte Varia wie geplant Fortschritte verzeichnen. Das Portfolio bestand zum 31. März 2017 aus 43 Objekten mit insgesamt

¹ Annualisierter Cashflow auf Immobilienebene im 1. Quartal, dividiert durch den anfänglichen Eigenkapitaleinsatz in die Immobiliengesellschaften.

² Annualisierte Barausschüttung der Immobiliengesellschaften an die Blocker dividiert durch den anfänglichen Eigenkapitaleinsatz in die Immobiliengesellschaften.

6'480 Wohneinheiten und einem Immobilienwert von USD 422 Mio. Im 1. Quartal 2017 erwarb das Unternehmen fünf Objekte mit 1'127 Wohneinheiten für insgesamt USD 95.2 Mio. Die Leerstandsquote im Portfolio von Varia blieb mit 4.7% unverändert. Sie liegt unter dem nationalen Durchschnitt von 5.2% bis 5.4% für Immobilien der Klassen B und C.

Die neuen Zukäufe bieten gute Aussichten auf einen Anstieg der Mieteinnahmen. Zwei Immobilien befinden sich im Raum Dallas-Fort Worth, einem Metropolkomplex mit 7.1 Millionen Einwohnern und einer vielfältigen, schnell wachsenden Wirtschaft. Der Grossraum Dallas ist in puncto Umsatzvolumen mit USD 8.8 Mrd. im 1. Quartal 2017 der führende Markt für Mehrfamilienhäuser in den USA. Aufgrund der äusserst günstigen demografischen Entwicklung und Wachstumsprognosen sind Immobilien im Süden und Westen der USA besonders stark gefragt. Auch die übrigen Zukäufe von Varia im 1. Quartal liegen in solchen Wachstumsregionen: in Columbia (South Carolina), St. Louis (Missouri) und im Grossraum Seattle (Washington). Bei allen Regionen handelt es sich um Märkte mit starken demografischen Trends und Beschäftigungsaussichten, die mit der Strategie von Varia im Einklang stehen, auf Mehrfamilienhäuser im sekundären und tertiären Markt in wachsenden städtischen Regionen zu fokussieren.

Varia erreichte die Zielsetzungen in Bezug auf die Qualität der erworbenen Objekte, ihre erwarteten Erträge und den Einsatz der neuen Mittel aus der Kapitalerhöhung. Auch die Nachrüstung von 17 Wohneinheiten in Wood Hollow, einem Ende Dezember 2016 erworbenen Komplex, wurde abgeschlossen. Die Steigerung des Immobilienstandards ist Bestandteil der Wertschöpfungsstrategie von Varia. Sie zieht Mieter mit höherem Einkommen an und steigert die allgemeine Beliebtheit und Bekanntheit der Objekte. Ferner trägt sie zur Verlängerung der Lebensdauer der Wohneinheiten und zur Senkung des routinemässig notwendigen Investitionsaufwands bei. Im 2. Quartal 2017 werden die Nachrüstung von Objekten im Bestandsportfolio fortgesetzt und die Mittel aus der Kapitalerhöhung komplett eingesetzt.

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates von Varia, sagte: "Varia hat ihre Wachstumsstrategie wie geplant umgesetzt. Die Ergebnisse des ersten Quartals unterstreichen das solide Fundament, das wir 2016 gelegt haben. Wir profitieren weiterhin von den positiven Entwicklungen und der beschleunigten Dynamik auf dem US-Immobilienmarkt, die uns derzeit interessante Chancen bieten. Auf der Grundlage des aktuellen Geschäftsganges sind wir zuversichtlich, dass wir für das Geschäftsjahr 2017 solide Ergebnisse liefern werden."

Portfolioentwicklung im 1. Quartal 2017 im Überblick (vorläufige, ungeprüfte Angaben)	1.Quartal 2017 In USD	4. Quartal 2016 In USD
Effektiver Bruttoertrag	12.7 Mio.	10.4 Mio.
Bruttosollmietertrag	12.5 Mio.	10.5 Mio.
Betriebskosten gesamt	5.6 Mio.	5.2 Mio.
Nettobetriebsergebnis	7.0 Mio.	5.3 Mio.
Gesamtinvestitionsaufwand	0.6 Mio.	0.9 Mio.
Schuldzinsen	2.4 Mio.	2.3 Mio.
Gebäudeeigentumsausgaben	0.2 Mio.	0.2 Mio.
Netto-Cashflow	3.4 Mio.	1.8 Mio.
Netto-Cashflow-Rendite (1. Quartal, annualisiert)	11.2%	8.4%
Ausschüttungsrendite auf Immobilienebene (1. Quartal, annualisiert)	9.5%	8.7%

Weitere Informationen zum Q1 Reporting von Varia finden Sie auf der Unternehmenswebsite unter <http://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/>.

Wichtige Termine

Generalversammlung 2017	23. Mai 2017, 16:00 Uhr
Halbjahresergebnisse 2017	4. September 2017

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 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 Mieteinnahmen und Wertzuwachs zu erzielen. Weitere Informationen: 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.