

Medienmitteilung

Zug, 4. September 2017

Varia US Properties steigert Gesamterträge und Nettosollmiete deutlich – Halbjahresgewinn steigt auf USD 15.0 Mio. an

- **Anstieg der Gesamterträge um 31.2% auf USD 43.3 Mio. – Mieteinnahmen steigen um 50.4% auf USD 26.2 Mio.**
- **Signifikante Zunahme des effektiven Bruttoertrags um 50% auf USD 28.3 Mio.**
- **Nettobetriebsergebnis von USD 13.5 Mio.**
- **Wert des Immobilienportfolios erreicht mit über USD 500 Mio. einen neuen Höchstwert und umfasst 47 Immobilien**
- **Anstieg der Nettosollmiete auf USD 71.1 Mio.**
- **Erheblicher Gewinn aus Portfoliowertberichtigung von USD 14.9 Mio.**
- **Weiterhin gutes Geschäftsergebnis in US-Dollar für 2017 erwartet**

Im ersten Halbjahr 2017 haben sich die Geschäftsaktivitäten von Varia US Properties, einer Schweizer Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich im US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor mit Schwerpunkt auf dem Sekundär- und Tertiärmarkt tätig ist, positiv entwickelt. Nach der Kapitalerhöhung und der erfolgreichen Börsenkotierung des Unternehmens an der SIX Swiss Exchange im Dezember 2016 waren die ersten sechs Monate wie vorgesehen auf Investitionen und Konsolidierung ausgerichtet. Insgesamt sind die Halbjahresergebnisse erfreulich und entsprechen den Erwartungen in einem wachsenden Portfolio.

Nachhaltige Portfolioentwicklung sichert künftiges Einkommenswachstum

Das Portfolio bestand zum 30. Juni 2017 aus 47 Objekten mit insgesamt 7'289 Wohneinheiten und einem Immobilienwert von USD 508.1 Mio. Die Vermietungsquote betrug 95.3%. Das Portfolio erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2017 Mieterträge in Höhe von USD 26.2 Mio. (USD 17.4 Mio. im Zeitraum vom 28. September 2015 bis 30. Juni 2016) und Gesamterträge in Höhe von USD 43.4 Mio. (Vorjahr: USD 33.0 Mio.). Die Nettosollmiete stieg per 30. Juni 2017 auf USD 71.1 Mio. an.

Der Nettoertrag aus Fair Value-Anpassungen des Immobilienportfolios belief sich auf USD 14.9 Mio. und unterstreicht die erfolgreiche Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie von Varia US Properties.

Die gesamten Betriebskosten betrugen USD 18.2 Mio. (Vorjahr: USD 19.8 Mio.), sodass sich ein Betriebsgewinn von USD 25.1 Mio. (Vorjahr: USD 13.2 Mio.) ergibt. Nach Abzug der

Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern beträgt der Gewinn für diesen Zeitraum USD 15.0 Mio. (Vorjahr: USD 6.5 Mio.). Davon entfallen USD 12.2 Mio. (Vorjahr: USD 2.9 Mio.) auf Varia.

Beim Betriebsergebnis beläuft sich der effektive Bruttoertrag auf USD 28.4 Mio. und die Betriebskosten betragen USD 14.9 Mio. Daraus resultiert ein Nettobetriebsergebnis in Höhe von USD 13.5 Mio.

Fokus liegt auf Investition und Konsolidierung – Wertsteigerungsstrategie greift

In den ersten sechs Monaten 2017 wurde das im Dezember 2016 beschaffte Kapital in Höhe von USD 124.7 Mio. vollständig in Immobilien, welche die Anlagekriterien des Unternehmens vollumfänglich erfüllen, investiert oder deren Investition zugesagt (drei Akquisitionen werden im laufenden dritten Quartal 2017 abgeschlossen). Insgesamt hat Varia in diesem Zeitraum 13 neue Objekte erworben. Diese neuen Objekte befinden sich in Märkten, in denen das Unternehmen noch nicht präsent war, womit das geografische Risiko weiter diversifiziert wird. Die Portfolioerweiterung beinhaltet vier Objekte im Grossraum Dallas, drei in Arizona (2 in Tucson und 1 in Phoenix) und vier im Mittleren Westen (2 in St Louis (Missouri), 1 in Louisville (Kentucky) und 1 in Evansville (Indiana)).

Alle Projekte entsprechen der Strategie von Varia, die den Schwerpunkt vorrangig auf Objekte der 2. und 3. Kategorie im sekundären und tertiären Markt legt. Alle Objekte befinden sich in Regionen mit einer günstigen demografischen Entwicklung und mit guten Beschäftigungszahlen. Sie eröffnen den Anteilseignern des Unternehmens daher vielversprechende Ertragsperspektiven.

Das Portfolio von Varia besteht nun aus grösseren Liegenschaften sowie solchen, die näher beieinander und näher an Grossstädten liegen. Bei allen handelt es sich um Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Entsprechend investiert das Unternehmen erhebliche Summen in die Sanierung der Wohneinheiten und in die Verbesserung von Gemeinschaftsflächen sowie von Freizeiteinrichtungen. Fasst man alle Akquisitionen zusammen, belaufen sich die Investitionsaufwendungen des 1. Jahres auf USD 16.4 Mio., was mehr als 10% des eingesetzten Kapitals entspricht.

Die Wertsteigerungsstrategie erleichtert nicht nur die Vermietung der Wohneinheiten, sondern ermöglicht auch Mieterhöhungen und Wertzuwachs. In einem Markt, in dem die Nachfrage nach Wohnungen das verfügbare Angebot übersteigt, stellt die Wertsteigerungsstrategie ein Hauptunterscheidungsmerkmal dar und bietet Investoren neue Vorteile.

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia, sagte: «Die operative Performance der ersten sechs Monate dieses Jahres war sehr erfreulich. Wir haben die Wachstumsstrategie

plangemäss umgesetzt und das bestehende Portfolio weiter optimiert. Insbesondere dank Sanierungen konnten wir die Qualität unserer Immobilien verbessern, Mietsteigerungen erzielen und den Wert der akquirierten Objekte erhöhen. Diese Wachstumsstrategie greift und erzielt Zusatzerlöse, welche die ursprünglichen Erwartungen übertreffen.»

Hurrikan Harvey

Das Unternehmen ist von der schrecklichen Katastrophe durch Hurrikan Harvey Ende August 2017 nicht betroffen, da sich Varias Immobilienobjekte in Texas meist um Dallas herum sowie eine Liegenschaft in Fredericksburg, nördlich von San Antonio, befinden. Der Verwaltungsrat des Unternehmens hat beschlossen, USD 25'000 für die Opfer des Hurrikans an das Amerikanische Rote Kreuz zu spenden.

Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2017

In Mio. USD	Stand per 30. Juni 2017	Zeitraum vom 28. September 2015 bis 30. Juni 2016
Mieterträge	26.2	17.4
Sonstige Erträge	2.1	1.4
Gewinn aus dem Erwerb eines Tochterunternehmens	-	4.2
Nettoertrag aus Fair Value-Anpassungen von Immobilien	14.9	10.0
Gesamterträge	43.3	33.0
Betriebskosten gesamt	18.2	19.8
Betriebsgewinn	25.1	13.2
Finanzierungskosten	4.7	4.8
Rückstellung für Ertragssteuern	5.4	1.9
Gewinn im Berichtszeitraum	15.0	6.5
Auf Varia entfallender Gewinn	12.2	2.9

Cash-on-Cash-Rendite	10.4%	8.9%
Nettoinventarwert je Aktie (in USD)	34.03	32.46
Ergebnis je Aktie (in USD) Berechnet auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien	1.83	1.39
Beleihungsquote	61.15%	67.0%
Vermietungsquote	95.3%	94.5%

Ausblick

Der Immobilienmarkt in den USA hat sich dank einer stabilen Beschäftigungsentwicklung und eines steigenden Konjunkturbarometers insgesamt gut entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnobjekten der 2. und 3. Kategorie in sekundären und tertiären Märkten bleibt stark, wobei die Mieten an Stadträndern schneller steigen als in den Städten selbst. Insbesondere Wohneinheiten in Apartmentsiedlungen, die den Hauptteil des Portfolios von Varia ausmachen, entwickeln sich über dem Marktdurchschnitt. Vor diesem Hintergrund erwartet Varia ein solides Wachstum für das zweite Halbjahr verbunden mit einem weiteren Anstieg des Portfoliowerts und guten Objekterträgen.

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrats von Varia, sagte: «Wir wollen weiterhin auf Wachstumskurs bleiben. Nachdem wir das beschaffte Kapital wie vorgesehen einsetzen konnten, haben wir ein gutes Fundament gelegt und sind gut positioniert, um von der positiven Entwicklung am US-Immobilienmarkt zu profitieren. Das zweite Halbjahr 2017 werden wir nutzen, um alle Investitionsprogramme anlaufen zu lassen und unsere Wachstumsstrategie weiter umzusetzen. Unser Asset Manager Stoneweg wird zudem unsere Präsenz in den USA weiter ausbauen, um weitere vielversprechende Objekte auszusuchen. Dank des derzeitigen Verlaufs und der guten Marktposition bestätigen wir unsere bereits im April dieses Jahres ausgegebene positive Prognose für das Jahr 2017 und die zu erwartenden soliden Ergebnisse in US-Dollar.»

Die statutarische Jahresrechnung wird durch die Veränderung des US-Dollars gegenüber dem Schweizer Franken beeinflusst. Zwischen dem 1. Januar 2017 und dem 30. Juni 2017 wertete sich der Dollar um 6,6% ab, was zu einem Währungsverlust in der statutarischen Jahresrechnung führte. Die Gesellschaft beabsichtigt jedoch weiterhin, Ausschüttungen aus den Kapitalreserveeinlagen vorzunehmen.

Weitere Informationen

Die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Halbjahresbericht 2017 können auf der Website von Varia unter www.variausproperties.com/investors/financial-statements/ abgerufen werden.

Heute um 10:00 Uhr MEZ findet eine Telefonkonferenz des Unternehmens statt. Um teilzunehmen, wählen Sie sich bitte über folgende Nummer ein:

+41 58 310 50 00 (Schweiz)

Wichtige Termine

Jahresbericht 2017

13. April 2018

Kontakt

Jürg Stähelin, IRF Communications

Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: 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 dem 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.

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.