

## Medienmitteilung

Zug, 13. April 2018

### **Varia US Properties AG mit starker Entwicklung im Jahr 2017 – deutlicher Anstieg des Gesamtertrags und Verdoppelung des Reingewinns auf USD 34.9 Mio.<sup>1</sup> – Ergebnis je Aktie von USD 4.15 im Jahr 2017 – positiver Ausblick für 2018**

- **Steigerung des Gesamtertrags um 36.5% auf USD 88.2 Mio.**
- **Effektiver Bruttoertrag von USD 65.8 Mio. (+68.0%)**
- **Erheblicher Gewinn aus Portfoliowertberichtigung von USD 22.4 Mio. (einschliesslich USD 6.9 Mio. an Investitionen)**
- **Erhöhung des operativen Nettoergebnisses vor Schulden, Steuern und Sonderposten um 60% auf USD 48.9 Mio.**
- **Ergebnis je Aktie von USD 4.15<sup>2</sup> (2016: USD 3.37)**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 618 Mio. per 31. Dezember 2017 (+79.9%)**
- **Eigenkapital von insgesamt USD 270.4 Mio.**
- **Bilanzsumme von insgesamt USD 668.2 Mio.**
- **Verbesserung der Nettosollmiete um 68.8% auf USD 83.9 Mio.**
- **Anstieg des NAV je Aktie auf USD 34.38 (USD 33.65 per 31.12.16) nach Gesamtausschüttung von CHF 3.45 im Jahr 2017**
- **Angestrebte Ausschüttung von CHF 2.50 je Aktie für das Geschäftsjahr 2018, zahlbar nach der Generalversammlung 2019**

2017 war für Varia US Properties ein sehr erfreuliches Jahr. Im ersten vollständigen Jahr nach der Kotierung an der SIX Swiss Exchange konzentrierte sich Varia weiterhin auf die Umsetzung der Wachstums- und Wertsteigerungsstrategie. Im Geschäftsjahr standen zusätzliche vielversprechende Investitionen und die Konsolidierung des Geschäfts im Mittelpunkt. Insgesamt übertreffen die Jahresergebnisse die Erwartungen. Sie unterstreichen das Potenzial von Mehrfamilienhäusern in den USA im sekundären und tertiären Markt sowie die Wirksamkeit der von Varia verfolgten Strategie.

### **Effektiver Bruttoertrag von USD 65.8 Mio. – Nettosollmiete steigt auf USD 83.9 Mio.**

Das Portfolio bestand zum 31. Dezember 2017 aus 50 Objekten mit insgesamt 8'245 Wohneinheiten in 18 Bundesstaaten und einem Immobilienwert von USD 618 Mio. (2016: USD 343.5 Mio.). Die Vermietungsquote betrug 94.3% (2016: 95.5%). Das Portfolio generierte 2017 einen jährlichen effektiven Bruttoertrag von USD 65.8 Mio. (2016: USD 39.1 Mio.) und einen Gesamtertrag von USD 88.2 Mio. (2016: USD 64.6 Mio.). Die Gesamtbetriebskosten beliefen sich auf USD 39.2 Mio. (2016: USD 33.9 Mio.), sodass sich ein operatives

<sup>1</sup> Inklusive Gewinn von USD 4.8 Mio. aus der Steuerreform

<sup>2</sup> Ohne die Auswirkungen der Steuerreform würde das Ergebnis je Aktie USD 3.4 betragen

Nettoergebnis von USD 48.9 Mio. (2016: USD 30.6 Mio.) ergibt. Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern beträgt der Gewinn für diesen Zeitraum USD 34.9 Mio.<sup>1</sup> (2016: USD 16.2 Mio.). Davon entfallen USD 28.1 Mio. auf Varia (2016: USD 8.9 Mio.).

Der Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien im Anlagevermögen belief sich auf USD 22.4 Mio. (2016: USD 21.2 Mio.) und widerspiegelt die Investitionen sowie die Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie von Varia US Properties.

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia, sagte: «Varia hat die Erwartungen übertroffen und das Profil im vergangenen Jahr weiter geschärft. Die sehr guten Ergebnisse unterstreichen die Wirksamkeit unserer Investitionsstrategie, die auf den sekundären und tertiären Markt in wachsenden urbanen Teilmärkten in den USA ausgerichtet ist. Unsere Wertsteigerungsstrategie funktioniert sehr gut und wirkt sich in zusätzlichen Erträgen der Objekte aus. Wir sind daher zuversichtlich, dass Varia auch in Zukunft weiter wachsen wird.»

### **Weiteres Potenzial dank vielversprechender Immobilieninvestitionen**

Das bei dem Börsengang im Dezember 2016 neu beschaffte Kapital war per Ende Juni 2017 vollumfänglich eingesetzt. Varia investierte USD 269.7 Mio. in 13 Objekte, welche die Anlagekriterien des Unternehmens perfekt erfüllen. Die meisten dieser neuen Objekte befinden sich in Märkten, in denen das Unternehmen noch nicht präsent war, womit das geografische Risiko weiter diversifiziert wurde. Diese Liegenschaften sind auch grösser als das ursprüngliche Portfolio. Zudem liegen sie näher an Grossstädten und näher beieinander, um Skaleneffekte optimal ausnutzen zu können.

Alle Projekte stehen im Einklang mit der Strategie von Varia, vorrangig Objekte der 2. und 3. Kategorie in sekundären und tertiären Märkten zu erwerben. Sie befinden sich alle in Regionen mit einer günstigen demografischen Entwicklung und guten Beschäftigungszahlen und eröffnen den Aktionären des Unternehmens vielversprechende Ertragsperspektiven. Bei fast allen Objekten handelt es sich um Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Entsprechend investiert das Unternehmen erhebliche Summen in die Verbesserung von Gemeinschaftsflächen und Freizeiteinrichtungen sowie in die Sanierung der Wohneinheiten, um die Qualität der Liegenschaften zu steigern und Spitzenmieten verlangen zu können.

Für das Geschäftsjahr 2018 beabsichtigt Varia nach der Generalversammlung 2019 eine Dividende von CHF 2.50 je Aktie auszuschütten. Voraussetzung dafür ist, dass die erwarteten Ergebnisse, die einer solchen Zieldividende zugrunde liegen, erreicht werden und dass die Aktionäre diesem Vorschlag zustimmen.

### **Kontinuierliche Portfoliooptimierung – im Q1 2018 bereits über USD 81.5 Mio. investiert**

Varia hat im vierten Quartal 2017 zwei weitere Kapitalerhöhungen durchgeführt, damit sich ein neuer Ankerinvestor am Unternehmen beteiligen kann (Oktober 2017) und um

vielversprechende Anlagemöglichkeiten in den Zielmärkten und -regionen in den USA nutzen und das bestehende Portfolio weiter optimieren zu können (Dezember 2017).

In den ersten drei Monaten des Jahres 2018 wurde das neu beschaffte Kapital, welches voraussichtlich bis zum 30. Juni 2018 vollumfänglich eingesetzt sein wird, erfolgreich investiert. Am 31. März 2018 waren bereits mehr als USD 81.5 Mio. in vier Liegenschaften investiert. Verschiedene weitere Objekte werden derzeit einer Due-Diligence-Prüfung unterzogen. Die starke Pipeline mit weiteren attraktiven Liegenschaften und die Geschwindigkeit, mit der das neue Kapital eingesetzt wird, unterstützen den derzeit positiven Ausblick für 2018.

Im Dezember 2017 traf Varia mit Peak Capital Partners eine Vereinbarung über die vollumfängliche Übernahme und die Kontrolle der Vermögenswerte sowie die Auflösung der Minderheitsanteile in seinen Abschlüssen. Die Minderheitsaktionäre werden Vermögenswerte aus dem Portfolio bis zu ihrer Eigenkapitalbeteiligung erhalten. Diese werden anhand der Bewertungen vom 31. Dezember 2017 durch Colliers berechnet. Nach der vollständigen Ausführung und dem Abschluss dieser Transaktion besitzt Varia 100% an 44 Liegenschaften, ohne weitere Positionen von Minderheitsanteilen. Die Transaktion wird voraussichtlich zur Veröffentlichung der Halbjahresergebnisse 2018 abgeschlossen sein.

## Finanzzahlen für 2017

In Mio. USD	Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017	Zeitraum vom 28. September 2015 bis 31. Dezember 2016	Δ%
Effektiver Bruttoertrag	65.8	39.1	68.0
Nettoertrag aus Fair Value- Anpassungen von Immobilien	22.4	21.2	5.7
Operatives Nettoergebnis	48.9	30.6	59.8
Gewinn im Berichtszeitraum	34.9	16.2	115.4
Reparaturen und Investitionen unter dem Schwellenwert	4.9	5.8	-15.5
Investitionen im Jahr 1	6.8	KA	KA
Netto-Cashflow	16.7	8.2	103.6
Annualisierter Cashflow	19.7	8.6	129.1
Annualisierte Cash-on-Cash-Rendite	9.2%	8.4%	10.8
Ergebnis je Aktie	4.15	3.37	23.1
Nettoinventarwert je Aktie (in USD)	34.18	33.65	1.5

Nettoinventarwert je Aktie (ohne latente Steuern) (in USD)	<b>35.53</b>	35.93	-1.1
--	--------------	-------	------

## Ausblick

Das preisgünstige Wohnungssegment des US-Immobilienmarktes wird auch 2018 stark bleiben. Zu verdanken ist dies einer boomenden US-Wirtschaft, einer wachsenden Zahl von Mietern und einer unverändert hohen Nachfrage nach Objekten der 2. und 3. Kategorie in sekundären und tertiären Märkten. Varia wird auch von der Ende 2017 verabschiedeten Steuerreform profitieren, unter anderem aufgrund der Senkung des Steuersatzes für die Unternehmen. Insgesamt rechnet Varia mit einem weiteren Wertzuwachs des Portfolios und soliden Erträgen der Objekte.

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrats von Varia, erklärte: «Varia wird den im vergangenen Jahr eingeschlagenen Kurs fortsetzen, um das US-Immobilienportfolio weiter zu optimieren. Rasche Übernahmen vielversprechender neuer Objekte sowie die Umsetzung unserer Wertsteigerungsstrategie werden es uns ermöglichen, zeitnah Erträge zu generieren und zu steigern. Varia ist gut aufgestellt, um von den aktuellen Bedingungen in den USA zu profitieren. Wir sind zuversichtlich, dass wir auch für das Geschäftsjahr 2018 wieder solide Ergebnisse vorlegen werden.»

## Weitere Informationen

Die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Jahresbericht 2017 können auf der Website von Varia unter [www.variausproperties.com/investors/financial-statements/](http://www.variausproperties.com/investors/financial-statements/) 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 2018	24. Mai 2018
Halbjahresergebnis 2018	30. August 2018

## 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 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](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.