

Medienmitteilung

Zug, 30. August 2018

Weitere deutliche Steigerung des effektiven Bruttoertrags und der Nettosollmiete dank einer nachhaltigen Portfolioentwicklung – positiver Ausblick für 2018

- **Effektiver Bruttoertrag von USD 38.9 Mio. (Vorjahr: USD 28.4 Mio.; + 37.0%)**
- **Gewinn aus Portfoliowertberichtigung in Höhe von USD 7.4 Mio. (Vorjahr: USD 14.9 Mio.; - 50.3%)**
- **Gesamtertrag von USD 46.4 Mio. (Vorjahr: USD 43.3 Mio.; + 7.2%)**
- **Verbesserung der Rentabilität**
 - **Betriebsgewinn ohne Neubewertung bei USD 16.4 Mio. (Vorjahr: USD 10.2 Mio.)**
 - **Operative Gewinnmarge ohne Neubewertung bei 42% (Vorjahr: 36%)**
- **Anstieg der Bruttosollmiete auf USD 94.3 Mio. (Ende 2017: USD 83.9 Mio.; + 12.4%)**
- **Wert des Immobilienportfolios erreicht mit über USD 710 Mio. per 30. Juni 2018 einen neuen Höchstwert (Ende 2017: USD 618.0 Mio.; + 15%) und umfasst 50 Immobilien**
- **Steigerung des Gesamtumsatzes eines konstanten Portfolios zwischen dem 30. Juni 2017 und dem 30. Juni 2018 um 3.6%**
- **Gewinn je Aktie von USD 1.38 (Vorjahr: USD 1.83 einschliesslich höherer Neubewertung)**
- **Ausschüttung einer Bardividende von CHF 2.50 je Aktie nach der Generalversammlung 2019 bestätigt**
- **NAV je Aktie bei USD 35.82 (Ende 2017: USD 34.38)**
- **Zusätzliche Mittel aus der Kapitalerhöhung in 2018 vollständig investiert**
- **Übernahme der Minderheitsbeteiligungen vollständig abgeschlossen**

Varia US Properties schloss das erste Halbjahr 2018 mit einem positiven Ergebnis ab. Varia konzentrierte sich weiter darauf, vielversprechende Investitionsmöglichkeiten auszuschöpfen und die Umsetzung der Wachstums- und Wertsteigerungsstrategie fortzusetzen. Insgesamt liegt das Halbjahresergebnis angesichts eines wachsenden Portfolios im Rahmen der Erwartungen und bildet die positiven Entwicklungen auf dem US-Immobilienmarkt sowie die Effizienz der Varia-Strategie ab.

Effektiver Bruttoertrag von USD 38.9 Mio. – Nettosollmiete steigt auf USD 94.3 Mio. – Verbesserung der Rentabilität

Das Portfolio bestand zum 30. Juni 2018 aus 50 Objekten mit insgesamt 9'162 Wohneinheiten in 20 Bundesstaaten und einem von Colliers bewerteten Immobilienwert von USD 710.6 Mio. (Ende 2017: USD 618.0 Mio.). Die Vermietungsquote lag bei 93.7% (Ende 2017: 94.3%). Im ersten Halbjahr 2018 generierte das Portfolio einen effektiven Bruttoertrag von USD 38.9 Mio.

(Vorjahr: USD 28.4 Mio.) sowie Gesamterträge in Höhe von USD 46.4 Mio. (Vorjahr: USD 43.3 Mio.). Die Durchschnittsmiete pro Wohneinheit betrug USD 753 pro Monat (Ende 2017: USD 716 pro Monat). Der Gesamtumsatz eines konstanten Portfolios nahm zwischen dem 30. Juni 2017 und dem 30. Juni 2018 um 3.6% zu.

Die Gesamtbetriebskosten beliefen sich auf USD 22.6 Mio. (Vorjahr: USD 18.2 Mio.). Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern beträgt der Gewinn für diesen Zeitraum USD 12.2 Mio. (Vorjahr: USD 12.1 Mio.). Varia konnte zudem die Rentabilität steigern, nachdem der Anteil der Gesamtbetriebskosten am realisierten Ergebnis per 30. Juni 2018 von 64% auf 56.5% sank. Der Betriebsgewinn ohne Neubewertung liegt bei USD 16.4 Mio. (Vorjahr: USD 10.2 Mio.) und die operative Gewinnmarge ohne Neubewertung bei 42% (Vorjahr: 36%).

Der Nettoertrag aus Fair Value-Anpassungen des Immobilienportfolios belief sich auf USD 7.4 Mio. (Vorjahr: USD 14.9 Mio.) und unterstreicht sowohl die Investitionen als auch die Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie von Varia US Properties.

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia, sagte: «Wir sind mit der operativen Leistung von Varia im ersten Halbjahr sehr zufrieden. Die kontinuierliche Umsetzung unserer Wachstums- und Wertsteigerungsstrategie trägt die erwarteten Früchte. Unser attraktives Portfolio in wachsenden suburbanen Märkten in den USA gewährleistet eine nachhaltige Ertragsbasis, die wir sukzessive ausbauen.»

Weiterer Ausbau des hochwertigen Portfolios

Das im Januar im Zuge einer Kapitalerhöhung neu beschaffte Kapital wurde bis Ende Juni 2018 vollumfänglich eingesetzt. Varia erwarb sechs Objekte in den Staaten Arizona, New Mexico, Ohio und Tennessee im Wert von USD 132.2 Mio. mit insgesamt 1'838 Wohneinheiten. Einige dieser neuen Objekte befinden sich in Märkten, in denen Varia noch nicht präsent war. Dadurch konnte das geografische Risiko weiter diversifiziert werden.

Sämtliche Neuakquisitionen stehen vollständig im Einklang mit der Wertsteigerungsstrategie von Varia. So investiert Varia erhebliche Summen in die Sanierung von etwa zwei Drittel der erworbenen Wohneinheiten sowie in die Verbesserung aller Gemeinschaftsflächen und Freizeiteinrichtungen, um die Qualität der Liegenschaften zu steigern und Spitzenmieten zu erzielen. Bei diesen Objekten handelt es sich zudem um grössere Liegenschaften überwiegend an Standorten, an denen Varia seine Position konsolidiert, um die Marktpräsenz und operative Effizienz zu steigern. Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Immobilien mit insgesamt 419 Einheiten in Ohio und Tennessee in der Vertragsgestaltungsphase. Der Abschluss dieser Transaktionen wird für das Q3 2018 erwartet.

Varia bekräftigt zudem das Ziel, nach der Generalversammlung 2019 für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von CHF 2.50 je Aktie auszuschütten.

Abschluss der Übertragung von Minderheitsbeteiligungen

Varia hat die Übertragung von Minderheitsbeteiligungen per Ende Mai 2018 vollzogen. Gemäss der im Dezember 2017 mit Peak Capital Partners geschlossenen Vereinbarung hat Varia die vollständige Kontrolle und das Eigentum an diesen Vermögenswerten übernommen und die Minderheitsbeteiligungen in den eigenen Abschlüssen aufgelöst. Varia besitzt nun 50 Objekte ohne weitere Positionen von Minderheitsanteilen und hat Anspruch auf 100% des Gewinns aus diesen Liegenschaften.

Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2018

In Mio. USD	30. Juni 2018	30. Juni 2017	Δ%
Mieterträge	35.3	26.2	34.7
Sonstige Erträge	3.6	2.1	71.4
Nettoertrag auf Fair Value-Anpassungen von Immobilien	7.4	14.9	(50.3)
Gesamterträge	46.4	43.3	7.2
Betriebskosten gesamt	22.6	18.2	24.2
Betriebsgewinn mit Neubewertung	23.8	25.1	(5.2)
Betriebsgewinn ohne Neubewertung	16.4	10.2	60.8
Auf Varia entfallender Gewinn	12.2	12.1	-
Nettosollmiete	94.3	71.1	32.6
Netto-Cashflow	9.9	7.6	30.3
Annualisierte Cash-on-Cash-Rendite	8.2%*	10.4%	(21.1)
Gewinn je Aktie	1.38**	1.83	(24.6)
Nettoinventarwert je Aktie (in USD)	35.82	34.03	5.3

* Dieser Rückgang der Cash-on-Cash-Rendite ist auf das Wachstum des Wertsteigerungsportfolios zurückzuführen.

** Dieser Rückgang des Gewinns je Aktie ist auf eine beschränkte Verbesserung des nicht-realisierten Ertrags zurückzuführen. Per 30. Juni 2018 sind 84% des Unternehmensumsatzes realisiert (gegenüber 65.6% per 30. Juni 2017).

Ausblick

Die Wirtschaft in den USA hat sich dank einer stabilen Beschäftigungsentwicklung und eines steigenden Konjunkturbarometers sehr gut entwickelt. Nach den vom US-Arbeitsministerium am 10. August 2018 veröffentlichten Daten lag die Arbeitslosenquote per 30. Juni 2018 unter 4% und die Inflationsrate betrug für das im Juli 2018 beendete Geschäftsjahr 2.9%. Diese Zahlen

sind für den Mietwohnungsmarkt, der durch eine wachsende Zahl von Mietern und eine unverändert hohe Nachfrage nach Objekten der 2. und 3. Kategorie in sekundären und tertiären Märkten gekennzeichnet ist, als sehr positiv zu werten. Die Fundamentaldaten bleiben stark und Varia geht nicht von einer tiefgreifenden Änderung der US-Konjunktur in den kommenden sechs Monaten aus.

Um das Risiko von Wechselkursschwankungen zu mindern, beobachtet der Verwaltungsrat die jüngsten Vorstösse des Schweizer Parlaments hinsichtlich einer Änderung des Obligationenrechts, die eine Umwandlung des Kapitals von Varia in US-Dollar erlauben würde. Der Verwaltungsrat prüft zudem eine vierteljährliche statt einer jährlichen Ausschüttung nach der Generalversammlung 2019.

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrats von Varia, sagte: «Varia beabsichtigt, die Wachstumsdynamik aufrechtzuerhalten. Nach der zeitgerechten Investition der zusätzlichen Mittel aus der Kapitalerhöhung im Januar verfügen wir über ein vielversprechendes Portfolio von Mehrfamilienhäusern im wachsenden Sekundär- und Tertiärmarkt in den USA, das wir mit gezielten Akquisitionen weiter erweitern werden. In der zweiten Hälfte des Jahres 2018 konzentrieren wir uns auf die kontinuierliche Umsetzung unserer Wertsteigerungsstrategie, um unsere Rentabilität durch weitere Renditeoptimierungen und Senkung der Betriebskosten zu verbessern. Deshalb bestätigen wir unseren im April dieses Jahres veröffentlichten positiven Ausblick für das Jahr 2018 und die zu erwartenden soliden Ergebnisse in US-Dollar.»

Weitere Informationen

Die Medienmitteilung, die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Halbjahresbericht 2018 können auf der Website von Varia unter www.variausproperties.com/investors/financial-statements/ abgerufen werden.

Wichtige Termine

Jahresbericht 2018	3. April 2019
Generalversammlung	30. April 2019

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.