

Medienmitteilung

Zug, 3. April 2019

Erfolgreiches Jahr für Varia US Properties AG – starker Anstieg bei Gesamtertrag (+14%) und EBITDA (+47%)

- **Steigerung des Gesamtertrags um 14.3% auf USD 100.8 Mio.**
- **Effektiver Bruttoertrag bei USD 86.0 Mio. (+30.7%)**
- **Portfoliowertberichtigung von USD 14.7 Mio.**
- **EBITDA von USD 38.9 Mio. (+46.6%)**
- **EBITDA-Marge bei 43.6% (2017: 40.3%)**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 767.5 Mio. per 31. Dezember 2018 (+24.2%)**
- **Anstieg des NAV auf USD 37.14 (2017: USD 34.38)**
- **Ergebnis je Aktie von USD 2.79 (2017: USD 4.15)**
- **Ausschüttung von CHF 2.50 je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 an der Generalversammlung 2019 beantragt**

Varia konzentrierte sich 2018 auf die Übernahme der vormaligen Minderheitsbeteiligungen am Unternehmen. Als Ergebnis hält Varia nun die vollständige Kontrolle über sein Portfolio und seine Finanzdaten. Das Unternehmen setzte zudem seinen Wachstumskurs weiter fort. Unvermindert im Fokus standen das preisgünstige US-Wohnungssegment und die Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie. Ferner startete Varia die Implementierung einer Umweltinitiative, die in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden soll. Das Ergebnis für 2018 entspricht den Erwartungen und belegt die Effizienz der von Varia verfolgten Strategie.

Gesamtertrag steigt auf USD 100.8 Mio.

Das Portfolio des Unternehmens bestand zum 31. Dezember 2018 aus 52 Objekten mit insgesamt 9'737 Wohneinheiten in 19 Bundesstaaten und einem Immobilienwert von USD 767.5 Mio. (2017: USD 618 Mio.). Die Vermietungsquote betrug 93.7% (2017: 94.3%); sie wurde von der beschleunigten Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie beeinflusst. Das Portfolio generierte 2018 einen jährlichen effektiven Bruttoertrag von USD 86.0 Mio. (2017: USD 65.8 Mio.) und einen Gesamtertrag von USD 100.8 Mio. (2017: USD 88.2 Mio.). Die Gesamtbetriebskosten beliefen sich auf USD 50.2 Mio. (2017: USD 39.2 Mio.), so dass sich ein operatives Nettoergebnis von USD 50.6 Mio. ergibt (2017: USD 48.9 Mio.). Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern beträgt der Gewinn für den Berichtszeitraum USD 24.9 Mio. (2017: USD 34.9 Mio.). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von USD 2.79 (2017: USD 4.15). Ursächlich für die Vorjahresdifferenz waren geringere Fair-Value-Anpassungen, die einmalige Steueranpassung nach Übernahme der

Minderheitsbeteiligungen sowie ein Einmaleffekt aus dem Jahr 2017 durch die Steuersenkung. Diese Effekte waren allesamt nicht zahlungswirksam.

Mit Blick auf die Profitabilität konnte Varia seine EBITDA-Marge auf 43.6% steigern (2017: 40.3%).

Der Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien im Anlagevermögen belief sich auf USD 14.7 Mio. (2017: USD 22.4 Mio.) und widerspiegelt die Umsetzung von Varias Wertsteigerungsstrategie auf neu erworbene Immobilien. Darin enthalten ist der erfolgreiche Verkauf des Objekts Pine Ridge im Dezember 2018, der einen internen Netto-Zinsfuss von 30.5% erzielte.

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia, sagte: «Wir sind mit der operativen Leistung von Varia im Jahr 2018 sehr zufrieden. Die sehr guten Ergebnisse unterstreichen, dass sich unsere Ausrichtung auf das preisgünstige US-Wohnungssegment im sekundären und tertiären Markt auszahlt. Wir konnten die Umsetzung unserer Wertsteigerungsstrategie nochmals beschleunigen und so unsere Immobilienerträge weiter steigern. Die gestiegene Nettosollmiete und das starke Marktumfeld bei mietgünstigen US-Mehrfamilienhäusern bieten attraktive Wachstumsaussichten für unser Unternehmen.»

Dividendenrendite von 6.7% – Antrag auf vierteljährliche Ausschüttung an der GV 2019

Varia plant für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von CHF 2.50 je Aktie, die nach der Generalversammlung am 30. April 2019 ausgeschüttet werden soll. Dies entspricht auf Basis eines Aktienkurses von CHF 37.20 einer Rendite von 6.7%. Die Dividende setzt sich zusammen aus einer Basiskomponente von CHF 2.20 je Aktie sowie einer Einmalkomponente von CHF 0.30 je Aktie, die aus dem Verkauf der Immobilie Pine Ridge im Dezember 2018 resultiert. Die geplante Ausschüttung muss noch von den Aktionären genehmigt werden.

Um den Verwässerungseffekt im Unternehmen zu reduzieren und das Risiko von Wechselkursschwankungen zu minimieren, beantragt der Verwaltungsrat von Varia darüber hinaus an der Generalversammlung am 30. April 2019 den Wechsel zu einer vierteljährlichen Ausschüttung an die Aktionäre mit Beginn im zweiten Quartal 2019.

Finanzkennzahlen für 2018

In Mio. USD	Per 31. Dezember 2018	Per 31. Dezember 2017	Δ%
Gesamtertrag	100.8	88.2	14.3
Effektiver Bruttoertrag	86.0	65.8	30.7

Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien (inkl. realisierter Verkaufserlöse von USD 3 Mio.)	14.7	22.4	-34.3
Operatives Ergebnis	50.6	48.9	3.4
EBITDA (Operatives Ergebnis abzüglich unrealisierter Neubewertungen)	38.9	26.5	46.6
Gewinn im Berichtszeitraum	24.9	34.9	-28.5
Reparaturen, Instandhaltung und kleinere Ersatzinvestitionen	5.9	4.9	20.4
Investitionen im Jahr 1	11.9	6.9	72.5
Ergebnis je Aktie (in USD)	2.79	4.15	-32.8
Nettoinventarwert je Aktie (in USD)	37.14	34.38	8.0
Nettoinventarwert je Aktie (ohne latente Steuern; in USD)	39.07	35.74	9.3

Ausblick für 2019

Das preisgünstige Wohnungssegment des US-Immobilienmarktes wird seine starke Entwicklung 2019 weiter fortsetzen, dies insbesondere dank der starken US-Wirtschaft und steigenden Mieterzahlen, die primär von den Millennials angetrieben werden. Zudem sind Mehrfamilienhäuser in wachsenden Aussenbezirken von Grosstädten weiterhin stark gefragt. Immobilien, für die Varia Steuervorteile aus dem Programm «Low Income Housing Tax Credit» (LIHTC) genießt, werden im Standard auf das jeweilige lokale Marktniveau angehoben. Dies verspricht attraktive Mietgewinne und Wertsteigerungen. Unter dem Strich erwartet Varia ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 mit weiteren Wertanstiegen des Immobilienportfolios und soliden Erträgen aus den Objekten.

Darüber hinaus hat Varia 2018 eine unternehmensweite Umweltinitiative gestartet, die in den kommenden Jahren bewertet und weiter vorangetrieben wird. Hauptgegenstand der Initiative ist der Austausch der bestehenden Duschköpfe, Toilettenspülkästen und Wasserhähne gegen verbrauchssparende Produkte. Später wird das Programm noch um eine Initiative zur Stromersparung erweitert. Dabei werden Glühbirnen gegen LED-Leuchten sowie alte Haushaltsgeräte wie Kühlschränke und Spülmaschinen gegen effizientere Modelle ausgetauscht.

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrats von Varia, erklärte: «Varia ist gut aufgestellt, um weiterhin vom bestehenden US-Marktumfeld zu profitieren. Wir halten an unserer Strategie preisgünstiger Wohnimmobilien fest und konzentrieren uns unvermindert auf Regionen mit stark wachsenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen. Zudem erwarten wir erste Effekte aus der

Übernahme der Minderheitsbeteiligungen, ebenso wie aus dem Umweltprogramm und der Anhebung unserer LIHTC-Immobilien an das lokale Marktniveau. Varia hat den Rahmen für die nächsten Jahre abgesteckt. Für 2019 erwarten wir erneut gute Zahlen.»

Weitere Informationen

Die Medienmitteilung, die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Jahresbericht 2018 können auf der Website von Varia unter 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 2019	30. April 2019
Halbjahresergebnis 2019	29. August 2019

Kontakt

Jürg Stähelin, IRF

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.