

Medienmitteilung

Zug, 26. März 2020

Varia US Properties AG steigert 2019 Gesamtertrag (+38%) und Gewinn (+72%) signifikant – Wert des Immobilienportfolios auf Höchststand

- **Erhöhung des Gesamtertrags um 38.4% auf USD 139.5 Mio.**
- **Effektiver Bruttoertrag bei USD 99.4 Mio. (+15.6%)**
- **Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien von USD 40.0 Mio. (+172.1%)**
- **EBITDA von USD 40.9 Mio. (+5.1%)**
- **Anstieg des Gewinns für das Geschäftsjahr 2019 um 71.9% auf USD 42.8 Mio.**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 915.1 Mio. per 31. Dezember 2019 (+19.2%)**
- **Zunahme des NAV auf USD 37.36 (2018: USD 37.14)**
- **Ergebnis je Aktie von USD 4.75 (2018: USD 2.79)**
- **Verschiebung der Generalversammlung auf 26. Juni 2020**

Varia hat 2019 ein sehr positives Geschäftsergebnis erzielt. Das Unternehmen konzentrierte sich auf weitere vielversprechende Investitionen und die Optimierung des Portfolios durch Verbesserungen des operativen Geschäfts und die konsequente Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie. Es setzte zudem die Umweltinitiative des Unternehmens weiter um, indem sie das Wassereinsparungsprogramm auf das gesamte Portfolio übertrug und die Energiesparinitiative vorantrieb. Insgesamt entspricht das Ergebnis 2019 den Erwartungen und belegt die Effektivität der Strategie von Varia.

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates von Varia, sagte: "Wir sind sehr zufrieden mit der starken, kontinuierlichen Geschäftsentwicklung von Varia. Diese soliden Ergebnisse sind Ausdruck der laufend verbesserten Qualität unseres Portfolios und seiner Leistung. Wir haben durch die Umsetzung unserer Wertsteigerungsstrategie und der verschiedenen Umweltprogramme Mehrwert in den bestehenden Immobilien und den im letzten Jahr erworbenen Objekten geschaffen. Mit grossem Engagement werden wir die Strategie von Varia umsetzen, um unseren Anlegern eine interessante und renditestarke Anlagemöglichkeit zu bieten".

Gesamtertrag steigt auf USD 139.5 Mio.

Das Portfolio des Unternehmens bestand zum 31. Dezember 2019 aus 53 Objekten mit insgesamt 10'896 Wohneinheiten in 19 Bundesstaaten und einem von Colliers bewerteten Immobilienwert von USD 915.1 Mio. (2018: USD 767.5 Mio.). Die Vermietungsquote betrug 93.8% (2018: 93.7%). Das Portfolio generierte 2019 einen jährlichen effektiven Bruttoertrag von USD 99.4 Mio. (2018: USD 86.0 Mio.). Der Anstieg ist vor allem auf das wachsende Portfolio

und die im Vergleich zum Vorjahr höheren Mieten zurückzuführen. Der Gesamtertrag betrug USD 139.5 Mio. (2018: USD 100.8 Mio.). Die Gesamtbetriebskosten stiegen auf USD 59.4 Mio. (2018: USD 50.2 Mio.) aufgrund höherer Betriebsausgaben sowie Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten. Infolge der höheren Ausgaben nahm die EBITDA-Marge von Varia um 2.7% auf 40.9% ab.

Das operative Nettoergebnis belief sich auf USD 80.0 Mio. (2018: USD 50.6 Mio.). Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern beträgt der Gewinn für den Berichtszeitraum USD 42.8 Mio. (2018: USD 24.9 Mio.).

Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von USD 4.75 (2018: USD 2.79). Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr basiert insbesondere auf den höheren Fair-Value-Anpassungen von USD 40.0 Mio. Gleichzeitig reflektiert dieser Wert die Umsetzung von Varias Wertsteigerungsstrategie in den neu erworbenen Immobilien. Darin enthalten sind auch die niedrigeren Kapitalisierungssätze bei den gekauften Objekten und der erfolgreiche Verkauf der Immobilien Eagle's Nest und Brentwood Oaks im vergangenen Jahr, die einen internen Netto-Zinsfuss von 34.1% beziehungsweise von 78.9% erzielten.

Kapital aus Anleiheemission vollständig investiert

Das Unternehmen platzierte im Juni 2019 seine erste ungesicherte Unternehmensanleihe in Höhe von CHF 50 Mio. Varia investierte den Erlös aus der Anleiheemission vollständig und erwarb drei Objekte mit insgesamt 1'261 Wohneinheiten in den Bundesstaaten Missouri und Tennessee. Alle Immobilien befinden sich in Regionen mit einer günstigen demografischen Entwicklung und mit guten Beschäftigungszahlen. Sie eröffnen den Aktionären von Varia daher vielversprechende Ertragschancen. Gleichzeitig verkaufte Varia zwei nicht zur Strategie passende Immobilien mit insgesamt 104 Wohneinheiten in Colorado und Texas.

Dividende und nächste Generalversammlung

Nach den vierteljährlichen Ausschüttungen im August 2019, November 2019 und Februar 2020 wird das Unternehmen am 12. Mai 2020 gemäss Beschluss der Generalversammlung 2019 weitere CHF 0.50 je Aktie ausschütten.

Aufgrund der weltweiten Verbreitung des Coronavirus und seiner Auswirkungen auf die Wirtschaft hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Generalversammlung auf den 26. Juni 2020 zu verschieben.

Finanzkennzahlen für 2019

In Mio. USD	Per 31. Dezember 2019	Per 31. Dezember 2018	Δ%
Gesamtertrag	139.5	100.8	38.4
Effektiver Bruttoertrag	99.4	86.0	15.6

Nettoertrag auf Fair-Value-Anpassungen von Immobilien (inkl. realisierter Verkaufserlöse von USD 0.85 Mio.)	40.0	14.7	172.1
Operatives Ergebnis	80.0	50.6	58.1
EBITDA (Operatives Ergebnis abzüglich unrealisierter Neubewertungen)	40.9	38.9	5.1
Gewinn im Berichtszeitraum	42.8	24.9	71.9
Reparaturen, Instandhaltung und kleinere Ersatzinvestitionen	8.2	5.9	39.0
Investitionen im Jahr 1	16.8	11.9	41.2
Ergebnis je Aktie (in USD)	4.75	2.79	70.3
Nettoinventarwert je Aktie (in USD)	37.36	37.14	0.6
Nettoinventarwert je Aktie (ohne latent Steuern; in USD)	40.58	39.07	3.9

Ausblick für 2020

Das Jahr 2020 wird von der Coronavirus-Krise gekennzeichnet sein. Die gesamte Wirtschaft wird unter dieser Pandemie leiden. Zu diesem Zeitpunkt ist es nicht möglich, diese Auswirkungen zu quantifizieren. Das Unternehmen überwacht seine Einnahmen- und Ausgabenseiten und die Bewertung seines Portfolio in diesem besonderen Markt genau, um auf Kurs zu bleiben.

Die Immobilienbranche strebte für das Jahr 2020 weltweit eine positive Entwicklung an, insbesondere im Mehrfamilienhaussektor. In den ersten beiden Monaten des Jahres gab die Wirtschaft mit Vollbeschäftigung und Lohnwachstum ein starkes Bild ab. Varia hält weiterhin an ihrer Strategie preisgünstiger Wohnimmobilien fest und wird sich weiterhin auf die Märkte konzentrieren, in denen weiterhin wachsende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen erwartet werden. Das Unternehmen wird die Investoren über die Folgen der Krise auf dem Laufenden halten und alles tun, um die Auswirkungen auf die Finanzergebnisse zu reduzieren. Wenn es die wirtschaftlichen Bedingungen erlauben, beabsichtigt Varia, ihren Aktionären eine Kapitalerhöhung vorzuschlagen. Weitere Informationen werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

Darüber hinaus wird Varia ihre verschiedenen Umweltinitiativen fortsetzen. Sie wird auch an einer genaueren und adäquateren Struktur und Analyse der Versorgungsrechnungen des Unternehmens arbeiten, um ein besseres Verständnis der aktuellen Einsparungsprogramme zu erhalten und um Reportinginstrumente zu entwickeln.

Patrick Richard, exekutives Mitglied des Verwaltungsrates von Varia, sagte: "Wir sind trotz der aktuellen Auswirkungen der Coronavirus-Krise weiterhin sehr zuversichtlich bezüglich unserem Geschäftsmodell und dem Potenzial von Varia US Properties. In den kommenden Wochen und Monaten liegt unser Fokus auf der Sicherstellung der Mieteinnahmen und der Reduzierung nicht wesentlicher Kosten. Sobald sich die Bedingungen wieder normalisieren, wird Varia ihre Ziele und Vorgaben wieder erreichen."

Weitere Informationen

Die Medienmitteilung, die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Jahresbericht 2019 können auf der Website von Varia unter www.variausproperties.com/investors/financial-statements/ abgerufen werden.

Aufgrund des aktuellen Umfelds und der umgesetzten Massnahmen zum Schutz vor Covid-19 wird Varia heute um 14.00 Uhr MEZ eine Telefonkonferenz für Medien und Analysten abhalten. Die Präsentation im Haus zum Rüden in Zürich wurde abgesagt.

Einwahlnummer:

+41 (0) 58 810 70 00 (Switzerland)

PIN: 0278054

Manuel Leuthold, Verwaltungsratspräsident, und Patrick Richard, exekutives Mitglied des Verwaltungsrates, werden Ihre Fragen gerne in der Telefonkonferenz beantworten.

Wichtige Termine

Generalversammlung 2020	26. Juni 2020
Halbjahresergebnis 2020	27. August 2020

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.