

Medienmitteilung

Zug, 27. August 2020

Varia US Properties AG mit sehr gutem operativen Halbjahresergebnis – deutlicher Anstieg bei effektivem Bruttoertrag (+16%) und EBITDA¹ (+19%)

- **Effektiver Bruttoertrag bei USD 54.6 Mio. (Vorjahr: USD 47.1 Mio., +16.0%)**
- **EBITDA von USD 23.1 Mio. (Vorjahr: USD 19.4 Mio., +19.2%)**
- **Zunahme der EBITDA-Marge auf 42.3% (Vorjahr: 41.2%, +1.2%)**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 919.0 Mio. per 30. Juni 2020 (Ende 2019: USD 915.1 Mio., +0.4%)**
- **Operatives Ergebnis² bei USD 11.4 Mio. (Vorjahr: USD 8.8 Mio., +29.5%)**
- **Nettosollmiete steigt um 1.0% auf USD 118.8 Mio. (Ende 2019: USD 117.6 Mio.)**
- **Varia ist mit ihrem robusten Geschäftsmodell gut aufgestellt, um diese aussergewöhnlichen Zeiten zu überstehen und die aktuelle Dividendenpolitik fortzuführen**

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia, sagte: „Wir freuen uns über das starke Betriebsergebnis in diesen aussergewöhnlichen Zeiten. Das sehr gute operative Halbjahresergebnis ist auch Ausdruck der Widerstandsfähigkeit und der steigenden finanziellen Performance des Portfolios. Zu Beginn des Jahres konzentrierte sich Varia auf die weitere Umsetzung ihrer Wachstums- und Wertsteigerungsstrategie. Das zweite Quartal war geprägt von der Covid-19-Pandemie sowie unseren Bemühungen zur bestmöglichen Betreuung der Mieter und gleichzeitiger Sicherstellung höchstmöglicher Mieteinkünfte und Kosteneinsparungen. Angesichts dieser stabilen Geschäftsentwicklung blicken wir recht optimistisch auf das Gesamtjahr und die nächsten Jahre, vorausgesetzt, die Lage verschlechtert sich infolge der Pandemie nicht wesentlich.“

Mietertrag wächst um 3.5% auf vergleichbarer Basis – Vermietungsquote steigt dank Verlängerungsstrategie

Das Portfolio des Unternehmens bestand zum 30. Juni 2020 aus 53 Objekten mit insgesamt 10'896 Wohneinheiten in 19 US-Bundesstaaten und wurde von Colliers International mit einem Immobilienwert von USD 919.0 Mio. bewertet (Ende 2019: USD 915.1 Mio.). Die Vermietungsquote lag bei 95.0% (Ende 2019: 93.3%). Dies ist das Ergebnis einer erfolgreichen Strategie zur Verlängerung der Mieten während der Pandemiezeit. In den ersten sechs Monaten 2020 generierte das Portfolio einen effektiven Bruttoertrag (Gesamtertrag

¹ EBITDA definiert als Betriebsergebnis abzüglich nicht realisierter Neubewertung.

² Operatives Ergebnis definiert als EBITDA abzüglich Zinsaufwand.

abzüglich nicht-realisiertes Neubewertung) von USD 54.6 Mio. (Vorjahr: USD 47.1 Mio.) und einen Gesamtertrag von USD 52.4 Mio. (Vorjahr: USD 66.1 Mio.). Die Durchschnittsmiete pro Wohneinheit betrug USD 818 pro Monat (Ende 2019: USD 810 pro Monat). Der Mietertrag auf vergleichbarer Basis stieg in den ersten sechs Monaten 2020 um 3.5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich im ersten Halbjahr 2020 um USD 3.8 Mio., der durch Gesamtinvestitionen von USD 6.1 Mio. in der Berichtsperiode verringert wurde. Das führte zu einer negativen Fair-Value-Anpassung des Immobilienportfolios von USD 2.2 Mio. (Vorjahr: USD 19.0 Mio.).

Die Gesamtbetriebskosten betragen im ersten Halbjahr USD 31.5 Mio. (Vorjahr: USD 27.7 Mio.). Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragsteuern lag der Gewinn für den Berichtszeitraum bei USD 6.8 Mio. (Vorjahr: USD 22.2 Mio.). Ohne den Nettoverlust/-gewinn aus den Fair-Value-Anpassungen des Immobilienportfolios betrug der Gewinn für den Berichtszeitraum USD 9.0 Mio. (Vorjahr: USD 3.2 Mio.). Das operative Ergebnis verbesserte sich auf USD 11.4 Mio. (Vorjahr: USD 8.8 Mio.). Das EBITDA erhöhte sich um 19.2% auf USD 23.1 Mio. (Vorjahr: USD 19.4 Mio.). Die EBITDA-Marge ohne Neubewertung stieg auf 42.3% (Vorjahr: 41.2%).

Aufgrund des Ausbleibens nicht-realisiertes Gewinne ging das Ergebnis je Aktie im ersten Halbjahr 2020 auf USD 0.76 zurück. (Vorjahr: USD 2.47).

Fortführung der vierteljährlichen Ausschüttungen – Neulancierung der Umweltinitiative

An der Generalversammlung im Juni bestätigten die Aktionäre die Ausschüttung von CHF 2.60 je Aktie für das Geschäftsjahr 2019 und die Fortführung vierteljährlicher Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2020. Angesichts der aktuellen Unsicherheiten hat der Verwaltungsrat beschlossen, momentan keinen Dividendenausblick für das Geschäftsjahr 2020 zu geben, sondern alles dafür zu tun, das Performancelevel des vergangenen Jahres aufrechtzuerhalten. Zudem wurde Gregoire Baudin zum neuen Verwaltungsratsmitglied ernannt.

Im Rahmen der unternehmensweiten Umweltinitiative hat Varia zu Beginn des Jahres die Umsetzung ihres Programms zur Wasser- und Energieeinsparung fortgesetzt. Durch die Covid-19-Krise wurden die Bemühungen in Bezug auf Datenerhebung und -analyse unterbrochen. Das Unternehmen lancierte das Projekt zum Aufbau und Unterhalt einer Datenbank Mitte Juni neu, um die Auswirkungen der Initiativen auf das Portfolio zu messen. Es soll Ende dieses Jahres abgeschlossen werden.

Nach Ende des Berichtszeitraums am 30. Juni 2020 wurde ein Objekt in Indianapolis (Indiana) mit 342 Wohneinheiten unter Vertrag genommen. Der Geschäftsabschluss ist für Oktober

geplant. Daneben prüft Varia derzeit die strategische Veräußerung ihres 2015 erworbenen Cardinal Portfolios in Florida. Das Portfolio wurde im Juli zum Verkauf angeboten.

Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2020

In Mio. USD	Per 30. Juni und für das Halbjahr 2020	Per 30. Juni und für das Halbjahr 2019	Δ%
Mietertrag	48.8	42.4	15.1
Sonstiger Ertrag und Versicherungsleistungen	5.8	4.7	23.4
Effektiver Bruttoertrag	54.6	47.1	16.0
Nettoertrag (-verlust) aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien	(2.2)	19.0	(111.6)
Gesamtertrag	52.4	66.1	(20.7)
Betriebskosten gesamt	31.5	27.7	13.7
Betriebsgewinn mit Neubewertung	20.9	38.4	(45.5)
Gewinn für den Berichtszeitraum	6.8	22.2	(69.4)
Mietertrag auf vergleichbarer Basis	43.4	42.4	3.5
EBITDA (Betriebsgewinn abzüglich nicht-realisierter Neubewertung)	23.1	19.4	19.2
EBITDA-Marge (in %)	42.3	41.2	1.2
Operatives Ergebnis (EBITDA abzüglich Zinsaufwand)	11.4	8.8	29.5
Ergebnis je Aktie (in USD)	0.76	2.47	(69.2)
Nettoinventarwert je Aktie (in USD) ³	35.43	35.08	1.0

Ausblick

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrats von Varia, sagte: „Dank der harten Arbeit sowohl unseres Vermögensverwaltungsteams als auch unserer Immobilienverwalter war die

³ Der Nettoinventarwert per 30. Juni 2020 würde USD 38.18 ohne aufgelaufene, aber unbezahlte Ausschüttung betragen (Vorjahr: USD 37.13).

erste Jahreshälfte sehr erfolgreich. Varia ist sehr gut aufgestellt, um diese aussergewöhnlichen Zeiten gut zu überstehen, indem wir die Sicherstellung von Mieteinnahmen optimieren, Kosten reduzieren und die Immobilien bestmöglich instand halten. Wir verfügen über eine starke Bilanz, professionelle Teams und haben zahlreiche Szenarien vorgesehen, um auf neue Veränderungen im Betriebsumfeld zu reagieren. Gleichzeitig halten wir nach neuen Investitionsmöglichkeiten Ausschau, die attraktive Renditen für unsere Investoren bieten. Wir sind weiterhin von der Solidität des Portfolios und der Stärke unseres Unternehmens überzeugt. Die Fundamentaldaten, auf die sich die Anlagestrategie von Varia stützt, haben sich in der aktuellen Pandemie nicht verändert, wenn nicht sogar verbessert. Der Mehrfamilienhaussektor hat sich gut behauptet, und Mehrfamilienhäuser zählen im Immobiliensektor zu der Assetklasse mit der besten Performance seit Beginn der Pandemie.“

Prognosen für das restliche Jahr sind schwierig zu treffen. Varia rechnet zwar mit einigen Beeinträchtigungen im Gesundheitswesen, in der Politik und in der Wirtschaft. In seinem Hauptszenario geht das Unternehmen davon aus, dass sich die Dinge wieder einpendeln und die Stärke und Widerstandsfähigkeit des Landes erhalten bleibt.

Weitere Informationen

Die Medienmitteilung, die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Halbjahresbericht 2020 können auf der Website von Varia unter www.variausproperties.com/investors/financial-statements/ abgerufen werden.

Am 31. August 2020, 15.00 Uhr MEZ, findet ein Webinar zu den Halbjahresergebnissen statt. Bitte registrieren Sie sich bis 28. August 2020 unter folgendem Link: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_RmTkv46mQq6A4VCCSDapCw.

Wichtige Termine

Q3 2020 Trading Update	10. November 2020
Nächste feststehende Dividendenzahlung	12. November 2020
Jahresbericht 2020	30. März 2021
Generalversammlung	29. April 2021

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, restrukturiert und repositioniert Immobilien in Metropolregionen der USA, 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.