

## Communiqué de presse

Zoug, le 30 mars 2021

### **Varia US Properties AG annonce d'excellents résultats pour l'année 2020 avec une hausse nette du revenu total (+9%) et de l'EBITDA (+47%) et une valeur record de portefeuille (USD 928 millions)**

- **En 2020, Varia US a prouvé la résilience et la solidité de son portefeuille, tout comme sa capacité à profiter des opportunités d'achat et de vente dans une période mouvementée**
- **Revenu total de USD 152.4 millions (+9.2%)**
- **Revenu brut locatif de USD 109.8 millions (+10.5%)**
- **Bénéfice net lié à la ré-évaluation de la valeur de marché des immeubles de USD 42.5 millions (+6.3%)**
- **EBITDA de USD 60.3 millions (+47.4%)**
- **Marge EBITDA de 46.5% (2019: 40.8%)**
- **Résultat opérationnel avec ré-évaluation de USD 83.0 millions (2019: USD 80.1 millions)**
- **Portefeuille immobilier d'une valeur de USD 928.2 millions au 31 décembre 2020 (+1.4%)**
- **Hausse de la valeur liquidative par action de USD 38.48 (2019: USD 37.36)**
- **Bénéfice par action (EPS) de USD 3.91 (2019: USD 4.75)**
- **Succès du placement privé de 1'125'000 nouvelles actions en décembre 2020**
- **Le dividende distribué a augmenté de CHF 2.9 millions par rapport à 2019, avec une distribution totale de CHF 2.70 par action pour les actions déjà en circulation lors de la dernière assemblée générale et de CHF 1.70 par action pour les actions émises en décembre 2020**

Manuel Leuthold, président du conseil d'administration de Varia US, explique: «Nous nous réjouissons du développement positif des activités de Varia US Properties en ces temps difficiles. Le résultat solide atteint en 2020 prouve la résilience et la solidité de notre portefeuille en pleine croissance sur un exercice compliqué, marqué par la pandémie de COVID-19. Le secteur du résidentiel locatif pour classe moyenne a été l'un des plus résilients du marché immobilier aux Etats-Unis. Sans oublier que les marchés du Sud-Est, le Mid-Ouest et du Sud-Ouest sont ceux ayant obtenu la plus nette migration positive et qui ont été le moins impactés par la récession que traverse l'économie américaine. Ces changements fondamentaux ont consolidé la stratégie choisie par Varia US. L'expérience acquise l'année dernière dans des conditions de marché inédites, nous rend très confiants quant à la poursuite de l'expansion de nos activités et de notre portefeuille immobilier afin de générer de la valeur ajoutée pour tous nos actionnaires.»

Malgré la pandémie de COVID-19, Varia US Properties a obtenu d'excellents résultats lors de l'exercice 2020. Depuis le début de la pandémie en mars 2020, Varia US a fait de son mieux pour servir les intérêts des locataires tout en maintenant un haut niveau de perception des loyers et en réduisant les coûts. La société a ainsi non seulement prouvé sa résilience, mais aussi sa capacité à acquérir, gérer et vendre des immeubles en réalisant des performances supérieures à la moyenne dans le secteur du résidentiel locatif aux Etats-Unis. Varia US a poursuivi l'optimisation de son portefeuille minutieusement composé par des investissements ciblés et continué à appliquer sa stratégie de création de valeur. Les initiatives écologiques sont également restées une priorité sur l'ensemble du portefeuille. De manière générale, les résultats de l'année 2020 soulignent le bon positionnement de l'entreprise sur le secteur résidentiel et la réussite de la stratégie de Varia US.

### **Revenu brut locatif de USD 109.8 millions – EBITDA en hausse de presque 50%**

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de l'entreprise était composé de 44 biens immobiliers au total, soit 10 269 logements dans 19 Etats, pour une valeur immobilière de USD 928.2 millions estimée par Colliers (2019: USD 915.1 millions). Le taux d'occupation a stagné à 95.4% (2019: 95.3%).

En 2020, le portefeuille a généré un revenu brut locatif de USD 109.8 millions (2019: USD 99.4 millions). Cette hausse est principalement due à un fonctionnement plus efficace pendant la pandémie et à la croissance du portefeuille. Le revenu total s'est élevé à USD 152.4 millions (2019: USD 139.5 millions). Les charges d'exploitation totales ont été de USD 69.4 millions (2019: USD 59.4 millions) à cause de dépenses d'exploitation supérieures et de coûts transactionnels exceptionnels pour les biens vendus en 2020.

Grâce au produit des ventes, l'EBITDA a augmenté de 47.4% pour atteindre USD 60.3 millions. La marge d'EBITDA quant à elle a atteint 46.5% (2019: 40.8%) et les fonds provenant de l'exploitation (FFO) se sont élevés à USD 35.8 millions (2019: USD 17.9 millions).

Le bénéfice net de la ré-évaluation de la valeur de marché des immeubles a atteint USD 42.5 millions (2019: USD 40.0 millions), reflétant la stratégie de création de valeur de Varia US Properties. Ce bilan comprend aussi la vente des immeubles Stonegate et du portefeuille Cardinal en 2020, avec à la clé un TRI net de respectivement 20% et 26%.

Le résultat opérationnel avec ré-évaluation s'élève à USD 83.0 millions (2019: USD 80.0 millions). Après déduction des charges financières et de la provision pour les impôts sur la société, le bénéfice de l'exercice atteint USD 35.5 millions (2019: USD 42.8 millions). Cette baisse du bénéfice est, entre autres, due à des charges exceptionnelles de désendettement de USD 6.7 millions suite aux ventes immobilières réalisées en 2020 (2019: USD 0.4 million) et une perte de taux de change de USD 6.3 millions (2019: USD 1.4 million).

## Optimisation du portefeuille par des acquisitions et des cessions

En 2020, Varia US a acquis deux actifs immobiliers en Indiana et au Kentucky, totalisant 636 logements. Les deux biens sont situés sur des marchés solides sur le plan de la démographie et de l'emploi, offrant ainsi des perspectives prometteuses aux actionnaires de l'entreprise. Sur la même période, Varia US a également vendu onze biens sans valeur stratégique, pour un total de 1264 logements, en Floride et au Colorado. En décembre 2020, la société a également procédé avec un succès à un placement privé pour un total de CHF 40.4 millions au total. Varia US a rapidement commencé à déployer le produit de l'augmentation du capital en achetant trois immeubles dans l'état d'Indiana en janvier 2021.

## Versement des dividendes et prochaine assemblée générale annuelle

Sur l'exercice 2020, Varia US envisage d'augmenter le dividende total versé de CHF 2.9 millions, soit 12.4% à CHF 26.3 millions. La société paiera un quatrième versement et une remise de CHF 1.26 par action avec l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 29 avril 2021. En cas d'approbation, la distribution totale pour l'année 2020 sera de CHF 2.70 par action pour les actions qui étaient déjà en circulation lors de la dernière assemblée générale et de CHF 1.70 par action pour les actions émises en décembre 2020.

## Principaux chiffres 2020

En USD millions	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019	Δ%
Revenu total	152.4	139.5	9.2
Revenu brut locatif	109.8	99.4	10.5
Bénéfice net de la ré-évaluation de la valeur de marché des immeubles (y compris USD 19.9 millions de bénéfice réalisé par la vente de biens)	42.5	40.0	6.3
Résultat opérationnel avec ré-évaluation	83.0	80.1	3.6
EBITDA (à savoir le résultat opérationnel moins la ré-évaluation non réalisée)	60.3	40.9	47.4
Marge d'EBITDA	46.5%	40.8%	5.7
Bénéfice de l'exercice	35.5	42.8	(17.0)
Fonds provenant de l'exploitation (FFO; EBITDA moins les charges d'intérêts)	35.8	17.9	99.9
Réparation, entretien et remplacements mineurs	8.3	8.2	1.2

Investissements année 1	<b>12.9</b>	<b>16.8</b>	(23.2)
Bénéfices par action (en USD)	<b>3.91</b>	<b>4.75</b>	17.7
Valeur liquidative nette par action (en USD)	<b>38.48</b>	<b>37.36</b>	3.0
Valeur liquidative nette par action (hors impôts différés) (en USD)	<b>42.26</b>	<b>40.58</b>	4.1

## Perspectives 2021

Les perspectives du secteur résidentiel locatif américain sont extrêmement positives pour 2021, en particulier en ce qui concerne le marché des logements destinés aux travailleurs dans les zones suburbaines. Varia US va donc poursuivre sa stratégie dans ce secteur en choisissant minutieusement les marchés prometteurs en terme de croissance démographique et d'emploi, tout en conservant sa politique de faible endettement. Varia US entend surveiller étroitement l'évolution de la situation et les développements en rapport avec le COVID-19 et ajustera son mode d'exploitation dès que nécessaire.

Par ailleurs, Varia US compte également continuer à appliquer ses diverses initiatives écologiques dans le but de compléter un rapport GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) en 2022.

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration de Varia US, indique: «Nous faisons confiance au modèle d'affaires de Varia US et à son positionnement afin de bien maîtriser la situation. Grâce à la diversification de son portefeuille, Varia US va réussir à franchir les obstacles en cette période compliquée. Notre stratégie axée sur les logements destinés aux travailleurs semble être la bonne, et encore plus aujourd'hui qu'avant la pandémie. L'année 2021 a bien débuté et nous sommes persuadés de réaliser des investissements intéressants sur nos marchés cibles pendant l'année afin d'encore plus consolider notre portefeuille déjà prometteur.»

## Informations complémentaires

Le communiqué de presse, la présentation réalisée par un analyste des résultats ainsi que le rapport annuel 2020 sont disponibles sur le site Internet de Varia US à l'adresse [www.variausproperties.com/investors/financial-statements/](http://www.variausproperties.com/investors/financial-statements/).

Varia US tiendra une conférence vidéo pour la presse et les analystes aujourd'hui à 14h00 CET. Manuel Leuthold, président, et Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration, répondront à vos questions. Merci de vous inscrire en écrivant à [seifried@irf-reputation.ch](mailto:seifried@irf-reputation.ch) afin d'obtenir les identifiants pour participer à la conférence vidéo.

## Agenda

Assemblée Générale annuelle	le 29 avril 2021
Informations relatives au 1 <sup>e</sup> trimestre 2021	le 12 mai 2021
Résultats semestriels 2021	le 31 août 2021

## En cas de questions, veuillez vous adresser à:

Juerg Staehelin, IRF

Téléphone: +41 43 244 81 51, E-mail: [investors@variausproperties.com](mailto:investors@variausproperties.com)

## À propos de Varia US Properties AG

Varia US Properties AG est une société immobilière basée en Suisse qui investit exclusivement dans des actifs dédiés au logement collectif aux États-Unis, et se concentre principalement sur les marchés secondaires et tertiaires. Créée en 2015, la société acquiert, détient, transforme et repositionne des propriétés immobilières situées en bordure des régions métropolitaines dans le but de générer des revenus locatifs et une augmentation de la valeur des actifs. Plus d'informations: [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.