

Medienmitteilung

Zug, 30. März 2021

Starkes Ergebnis für Varia US Properties AG im Jahr 2020 – deutlicher Anstieg von Gesamtertrag (+9%) und EBITDA (+47%) – Wert des Immobilienportfolios auf Höchststand (USD 928 Mio.)

- **Varia US demonstrierte im Geschäftsjahr 2020 die Widerstandsfähigkeit und Stärke ihres Portfolios sowie die Fähigkeit, in schwierigen Zeiten opportunistisch zu kaufen und zu verkaufen**
- **Steigerung des Gesamtertrags um 9.2% auf USD 152.4 Mio.**
- **Effektiver Bruttoertrag bei USD 109.8 Mio. (+10.5%)**
- **Nettoertrag auf Fair-Value-Anpassungen von Immobilien von USD 42.5 Mio. (+6.3%)**
- **EBITDA nimmt um 47.4% auf USD 60.3 Mio. zu**
- **EBITDA-Marge steigt auf 46.5% (2019: 40.8%)**
- **Betriebsgewinn mit Neubewertung von USD 83.0 Mio. (2019: USD 80.1 Mio.)**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 928.2 Mio. per 31. Dezember 2020 (+1.4%)**
- **Zunahme des NAV je Aktie auf USD 38.48 (2019: USD 37.36)**
- **Ergebnis je Aktie von USD 3.91 (2019: USD 4.75)**
- **Erfolgreiche Privatplatzierung von 1'125'000 neuen Aktien im Dezember 2020**
- **Gesamtsumme der ausgeschütteten Dividende steigt im Vergleich zu 2019 um CHF 2.9 Mio.; Gesamtausschüttung von CHF 2.70 je Aktie für die bereits bei der letzten Generalversammlung ausstehenden Aktien und von CHF 1.70 je Aktie für die im Dezember 2020 ausgegebenen Aktien**

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates von Varia US, sagt: "Wir sind sehr zufrieden mit der positiven Geschäftsentwicklung von Varia US Properties in diesen herausfordernden Zeiten. Die starken Ergebnisse 2020 zeigen die Widerstandsfähigkeit und Solidität unseres wachsenden Portfolios in einem anspruchsvollen Geschäftsjahr, das von der COVID-19-Pandemie geprägt war. Der Mehrfamilienhaus-Sektor ist eines der widerstandsfähigsten Segmente auf dem US-Immobilienmarkt. Darüber hinaus waren unsere Märkte im Südosten, Mittleren Westen und Südwesten diejenigen, welche die grösste Zuwanderung verzeichneten und am wenigsten vom Abschwung der US-Wirtschaft betroffen waren. Diesen grundlegenden Wandel unterstützt die von Varia US verfolgte Strategie bestens. Basierend auf den Erfahrungen mit den beispiellosen Marktbedingungen des letzten Jahres sind wir sehr zuversichtlich, unser Geschäft und unser Immobilienportfolio weiter auszubauen und Mehrwert für unsere Stakeholder zu generieren."

Trotz der COVID-19-Pandemie hat Varia US Properties im Geschäftsjahr 2020 sehr gut abgeschnitten und ein starkes Ergebnis geliefert. Seit Beginn der Pandemie im März 2020

konzentrierte sich Varia US auf die bestmögliche Betreuung der Mieter bei gleichzeitiger Maximierung der Mieteinnahmen und Kostenreduktionen. Das Unternehmen bewies nicht nur seine Widerstandsfähigkeit, sondern auch seine Fähigkeit, Immobilien im US-Mehrfamilienhaussektor zu kaufen, zu verwalten und mit einer überdurchschnittlichen Performance zu verkaufen. Varia US optimierte das sorgfältig zusammengestellte Portfolio durch gezielte Investitionen und die kontinuierliche Umsetzung ihrer Wertsteigerungsstrategie weiter. Auch die Umweltinitiativen im gesamten Portfolio wurden fortgeführt. Insgesamt unterstreicht das Ergebnis des Gesamtjahrs 2020 die gute Positionierung des Unternehmens im Mehrfamilienhaussektor und die erfolgreiche Umsetzung der Strategie von Varia US.

Effektiver Bruttoertrag steigt auf USD 109.8 Mio. – EBITDA wächst um fast 50%

Das Portfolio des Unternehmens bestand zum 31. Dezember 2020 aus 44 Objekten mit insgesamt 10'269 Wohneinheiten in 19 Bundesstaaten und einem von Colliers bewerteten Immobilienwert von USD 928.2 Mio. (2019: USD 915.1 Mio.). Die Vermietungsquote betrug 95.4% (2019: 95.3%).

Das Portfolio generierte 2020 einen jährlichen effektiven Bruttoertrag von USD 109.8 Mio. (2019: USD 99.4 Mio.). Der Anstieg ist vor allem das Ergebnis effizienterer Abläufe während der Pandemiezeit und des Portfoliowachstums. Der Gesamtertrag betrug USD 152.4 Mio. (2019: USD 139.5 Mio.). Die Gesamtbetriebskosten wuchsen auf USD 69.4 Mio. (2019: USD 59.4 Mio.) aufgrund höherer Betriebsausgaben und aussergewöhnlicher Transaktionskosten der im Jahr 2020 abgewickelten Immobilienverkäufe.

Infolge des Verkaufserlöses nahm das EBITDA um 47.4% auf USD 60.3 Mio. zu. Die EBITDA-Marge stieg auf 46.5% (2019: 40.8%) und das operative Betriebsergebnis betrug USD 35.8 Mio. (2019: USD 17.9 Mio.).

Der Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien im Anlagevermögen belief sich auf USD 42.5 Mio. (2019: USD 40.0 Mio.) und reflektiert die kontinuierliche Ausübung der Wertsteigerungsstrategie von Varia US Properties. Darin enthalten ist auch der erfolgreiche Verkauf der Immobilien Stonegate und Cardinal Portfolio im Jahr 2020, die einen internen Netto-Zinsfuss von 20% respective 26% erzielten.

Der Betriebsgewinn mit Neubewertung beläuft sich auf USD 83.0 Mio. (2019: USD 80.0 Mio.). Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern beträgt der Gewinn für die Berichtsperiode USD 35.5 Mio. (2019: USD 42.8 Mio.). Der Rückgang des Gewinns wird unter anderem durch einen aussergewöhnlichen Aufwand für die Schuldentilgung in Höhe von USD 6.7 Mio. im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen im Jahr 2020 (2019: USD 0.4 Mio.) und einen Währungsverlust in Höhe von USD 6.3 Mio. (2019: USD 1.4 Mio.) verursacht.

Portfoliooptimierung durch Akquisitionen und Verkäufe

Varia US hat im Jahr 2020 zwei Immobilien in den Bundesstaaten Indiana und Kentucky mit insgesamt 636 Wohneinheiten erworben. Beide Immobilien befinden sich in Märkten mit einer günstigen demographischen Entwicklung und guten Beschäftigungszahlen, die den Aktionären des Unternehmens vielversprechende Perspektiven bieten. Gleichzeitig verkaufte Varia US elf nicht-strategische Objekte mit insgesamt 1'264 Wohneinheiten in Florida und Colorado. Im Dezember 2020 schloss das Unternehmen ausserdem erfolgreich eine Privatplatzierung mit Gesamtzusagen in Höhe von CHF 40.4 Mio. ab. Varia US begann zügig mit dem Einsatz des Erlöses aus der Kapitalerhöhung und erwarb im Januar 2021 ein Portfolio mit drei Immobilien in Indiana.

Dividende und nächste Generalversammlung

Für das Geschäftsjahr 2020 beabsichtigt Varia US, die Gesamtsumme der ausgeschütteten Dividende um CHF 2.9 Mio. oder 12.4% auf CHF 26.3 Mio. zu erhöhen. Das Unternehmen wird eine vierte Tranche und eine Ausgleichszahlung von CHF 1.26 je Aktie zahlen, wenn die Aktionäre an der Generalversammlung am 29. April 2021 zustimmen. Im Falle einer Genehmigung beträgt die Gesamtausschüttung für das Jahr 2020 CHF 2.70 je Aktie für die zum Zeitpunkt der letzten Generalversammlung bereits ausstehenden Aktien, und CHF 1.70 je Aktie für diejenigen Aktien, die im Dezember 2020 ausgegeben wurden.

Finanzkennzahlen für 2020

In Mio. USD	Per 31. Dezember 2020	Per 31. Dezember 2019	Δ%
Gesamtertrag	152.4	139.5	9.2
Effektiver Bruttoertrag	109.8	99.4	10.5
Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien (inkl. realisierter Verkaufserlöse von USD 19.9 Mio.)	42.5	40.0	6.3
Betriebsgewinn mit Neubewertung	83.0	80.1	3.6
EBITDA (Operatives Ergebnis abzüglich unrealisierter Neubewertungen)	60.3	40.9	47.4
EBITDA-Marge	46.5%	40.8%	5.7
Gewinn in der Berichtsperiode	35.5	42.8	(17.0)
Operatives Betriebsergebnis (EBITDA abzüglich Zinsaufwand)	35.8	17.9	99.9

Reparaturen, Instandhaltung und kleinere Ersatzinvestitionen	8.3	8.2	1.2
Investitionen im Jahr 1	12.9	16.8	(23.2)
Ergebnis je Aktie (in USD)	3.91	4.75	17.7
Nettoinventarwert je Aktie (in USD)	38.48	37.36	3.0
Nettoinventarwert je Aktie (ohne latent Steuern; in USD)	42.26	40.58	4.1

Ausblick für 2021

Die US-Mehrfamilienhausbranche ist für das Jahr 2021 sehr optimistisch gestimmt, insbesondere für den Mehrfamilienhäusersektor für Arbeitskräfte in den Aussenbezirken von US-Grossstädten. Daher wird Varia US an der Strategie preisgünstiger Wohnimmobilien festhalten, indem es die Märkte auswählt, in denen weiterhin ein Arbeitsplatz- und Bevölkerungswachstum erwartet wird. Gleichzeitig behält das Unternehmen die Politik der geringen Verschuldung bei. Varia US wird die Situation und die Entwicklungen im Zusammenhang mit COVID-19 täglich genau beobachten und ihre Tätigkeiten bei Bedarf anpassen.

Darüber hinaus wird Varia US die verschiedenen Umweltinitiativen mit dem Ziel weiterverfolgen, im Jahr 2022 die Kriterien eines sogenannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Berichts zu erfüllen.

Patrick Richard, exekutives Verwaltungsratsmitglied von Varia US, kommentiert: "Wir sind nach wie vor sehr zuversichtlich, dass Varia US mit dem Geschäftsmodell und der Positionierung die aktuelle Situation gut meistern wird. Die bestehende Diversifizierung des Portfolios wird es Varia US weiterhin ermöglichen, erfolgreich durch diese unvorhergesehenen Zeiten zu steuern. Unsere Strategie preisgünstiger Wohnimmobilien erscheint – heute mehr noch als vor der Pandemie – richtig und erfolgreich. Angesichts des stabilen Starts in das Jahr 2021 gehen wir davon aus, dass wir auch im Laufe des Jahres weiterhin gute Investitionsmöglichkeiten in unseren Zielmärkten sehen werden, die unser vielversprechendes Portfolio weiter stärken."

Weitere Informationen

Die Medienmitteilung, die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Jahresbericht 2020 können auf der Webseite von Varia US unter www.variausproperties.com/investors/financial-statements/ abrufbar. Varia US wird heute um 14.00 Uhr MEZ einen Video-Call für Journalisten und Analysten abhalten. Manuel Leuthold, Verwaltungsratspräsident, und Patrick Richard, exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, werden gerne Ihre Fragen beantworten. Bitte registrieren Sie sich via seifried@irf-reputation.ch, um die Einwahldaten zu erhalten.



Wichtige Termine

Generalversammlung 2021	29. April 2021
Q1 2021 Bericht	12. Mai 2021
Halbjahresergebnis 2021	31. August 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.