

Medienmitteilung

Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 31. August 2021

Varia US mit sehr starkem Halbjahresergebnis: Gesamtertrag mehr als verdoppelt auf neuen Rekord von USD 113.2 Mio. – Portfoliowert erstmals über Milliardengrenze

- **Gesamtertrag von USD 113.2 Mio. (Vorjahr: USD 52.4 Mio.; +116.0%)**
- **Effektiver Bruttoertrag von USD 71.1 Mio. (Vorjahr: USD 54.6 Mio.; +30.2%)**
- **Nettoertrag auf Fair-Value-Anpassungen von Immobilien von USD 54.8 Mio. (Vorjahr: USD -2.2 Mio.)**
- **Realisierter Gewinn aus Immobilienverkäufen von USD 12.7 Mio.**
- **Wert des Immobilienportfolios übersteigt mit USD 1.060 Mrd. per 30. Juni 2021 zum ersten Mal die Milliardengrenze (Ende 2020: USD 928.2 Mio.; +14.2%)**
- **Betriebsgewinn mit Neubewertung von USD 75.6 Mio. (Vorjahr: USD 20.9 Mio.; +261.7%)**
- **Gewinn für den Berichtszeitraum von USD 48.7 Mio. (Vorjahr: USD 6.8 Mio.; +616.2%)**
- **EBITDA von USD 33.5 Mio. (Vorjahr: USD 23.1 Mio.; +45.2%)**
- **Operatives Ergebnis¹ bei USD 20.7 Mio. (Vorjahr: USD 11.4 Mio.; +82.1%)**
- **Ergebnis je Aktie bei USD 4.81 (Vorjahr: USD 0.76)**
- **NAV je Aktie bei USD 40.19 (Vorjahr: USD 35.43)**
- **Varia US ist mit dem robusten Immobilienportfolio gut gerüstet, um die nächsten Monate zu bewältigen und von der Wiederbelebung der US-Wirtschaft zu profitieren**
- **Der Verwaltungsrat erwägt die Emission einer neuen Anleihe im dritten Quartal des Jahres, um das weitere Wachstum und die Entwicklung des Unternehmens zu unterstützen**

Manuel Leuthold, Verwaltungsratspräsident von Varia US, sagte: "Wir sind sehr erfreut über das ausgezeichnete Betriebsergebnis in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021. Das operative Ergebnis reflektiert die starke und steigende finanzielle Performance unseres Portfolios. Wir haben bewiesen, dass wir nicht-strategische Objekte mit einem erheblichen Aufschlag gegenüber dem Buchwert veräussern sowie interessante Off-Market-Angebote finden können, um das Portfolio von Varia US durch organisches Wachstum sowohl bezüglich Grösse als auch Qualität zu steigern. Angesichts der positiven Entwicklung unseres Geschäfts und solange sich das allgemeine gesundheitliche und wirtschaftliche Umfeld nicht grundlegend

¹ Operatives Ergebnis definiert als EBITDA abzüglich Zinsaufwand

ändert, erwarten wir eine solide zweite Jahreshälfte, die es uns ermöglicht, die bewährte Ausschüttungspolitik an unsere geschätzten Aktionäre fortzusetzen."

Rekordstand bei Gesamtertrag – Mietertrag steigt um 5.9% auf vergleichbarer Basis

Das Portfolio des Unternehmens bestand zum 30. Juni 2021 aus 45 Objekten mit insgesamt 10'870 Wohneinheiten in 17 US-Bundesstaaten. Der von externen Gutachtern bewertete Immobilienwert des Portfolios überstieg mit USD 1.060 Mrd. erstmalig die Milliardengrenze (Ende 2020: USD 928.2 Mio.). Der Anstieg ist auf neue Akquisitionen, Investitionen, der Verkauf von Immobilien und den Nettogewinn auf Fair-Value-Anpassungen zurückzuführen. Die Vermietungsquote lag bei 96.3% (Ende 2020: 95.4%). Der Gesamtertrag hat sich mit USD 113.2 Mio. mehr als verdoppelt und erreichte einen Rekordstand (Vorjahr: USD 52.4 Mio.). In den ersten sechs Monaten 2021 generierte das Portfolio einen effektiven Bruttoertrag (Gesamtertrag abzüglich nicht-realisierte Neubewertung) von USD 71.1 Mio. (Vorjahr: USD 54.6 Mio.). Die Durchschnittsmiete je Wohneinheit betrug USD 882 pro Monat (Ende 2020: USD 824 pro Monat). Der Mietertrag auf vergleichbarer Basis stieg in der ersten Jahreshälfte um 5.9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Die Fair-Value-Anpassungen des Portfolios lagen bei USD 54.8 Mio. im ersten Halbjahr 2021 nach einer negativen Fair-Value-Anpassung von Immobilien in Höhe von USD 2.2 Mio. im Vorjahr.

Die Gesamtbetriebskosten betragen USD 37.5 Mio. (Vorjahr: USD 31.5 Mio.). Der Betriebsgewinn mit Neubewertung lag bei USD 75.6 Mio. (Vorjahr: USD 20.9 Mio.). Nach Abzug der Finanzierungskosten und der Rückstellungen für Ertragssteuern belief sich der Gewinn für die Berichtsperiode auf USD 48.7 Mio. (Vorjahr: USD 6.8 Mio.). Das operative Ergebnis stieg auf USD 20.7 Mio. nach USD 11.4 Mio. im Vorjahr.

Varia US konnte auch die Rentabilität steigern. Das EBITDA stieg um 45.2% auf USD 33.5 Mio. (Vorjahr: USD 23.1 Mio.). Die EBITDA-Marge erhöhte sich auf 47.2% nach 42.3% im Vorjahr. Das Ergebnis je Aktie lag im ersten Halbjahr 2021 bei USD 4.81 (Vorjahr: USD 0.76) – ein neuer Höchststand. Auch der Nettoinventarwert je Aktie markierte mit USD 40.19 (Vorjahr: USD 35.43) einen Rekord.

Kontinuierliche Portfoliooptimierung – Entwicklung der ESG-Strategie auf Kurs

In den ersten sechs Monaten des Jahres erwarb Varia US vier Objekte. Das Unternehmen kaufte ein Portfolio mit drei Immobilien in Indianapolis (Indiana) und fügte den 342 im Jahr 2020 erworbenen Wohneinheiten 849 weitere Wohneinheiten in diesem neuen Markt hinzu. Varia US evaluierte in dieser Region ein erhebliches Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum und beabsichtigt, von diesem organischen und wirtschaftlichen Wachstum zu profitieren sowie

den Investoren gute Ergebnisse zu liefern. Die andere Akquisition erfolgte in einem Vorort von Louisville (Kentucky). Das Unternehmen erwarb eine Immobilien mit 200 Wohneinheiten und vergrösserte damit seine Präsenz in diesem soliden und vielversprechenden Markt.

In der gleichen Zeitspanne verkaufte Varia US drei Objekte in Idaho und Mississippi zu einem Gesamtpreis von USD 44.3 Mio. und erzielte damit einen internen Netto-Zinsfuss von 31% für das Unternehmen.

Nach Ende des Berichtszeitraums am 30. Juni 2021 schloss Varia US auch den Verkauf der Immobilie «Altitude» mit 330 Wohneinheiten in Salt Lake City (Utah) ab, einem der grössten Objekte im Portfolio, jedoch mit einer geringeren Netto-Cashflow-Rendite. Der erzielte Verkaufspreis lag 25% über der Bewertung vom Dezember und erzielte einen internen Netto-Zinsfuss von 28.3% für das Unternehmen.

Das Unternehmen erwägt ausserdem die strategische Veräusserung von sechs weiteren Objekten in diesem Jahr, um den Portfoliomix und die Cashflow-Rendite weiter zu verbessern.

Nach Abschluss der Berichtsperiode am 30. Juni 2021 wurden zwei Objekte in Fayetteville (North Carolina) mit 360 Wohneinheiten und in Louisville (Kentucky) mit 600 Wohneinheiten unter Vertrag genommen. Die Transaktionsabschlüsse sind in den nächsten Wochen geplant.

An der letzten Generalversammlung im April bestätigten die Aktionäre die Ausschüttung einer Ausgleichszahlung von CHF 0.82 je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 und die Fortführung vierteljährlicher Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2021. Der Verwaltungsrat beabsichtigt, den Grossteil des operativen Ergebnisses an die Aktionäre auszuschütten und die Erlöse aus den Immobilienverkäufen wieder zu investieren, um das organische Wachstum des Unternehmens zu unterstützen. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass das operative Ergebnis des Geschäftsjahrs 2021 höher ausfallen wird als im Vorjahr. Der erwartete Anstieg soll bei der Bestimmung der Höhe der Ausgleichszahlung bei der letzten Dividendentranche für die nächste Generalversammlung im April 2022 berücksichtigt werden.

Varia US arbeitet mit Green Building Initiative und Corporate Sustainability Strategies, Inc. zusammen, um die ESG-Strategie weiterzuentwickeln und Initiativen zu entwerfen. Das Ziel ist, den ersten ESG-Bericht zusammen mit dem Jahresbericht 2021 zu publizieren. Darüber hinaus startete das Unternehmen eine Zusammenarbeit mit Esusu: Diese gemeinnützige Organisation meldet die pünktliche Zahlung der Mieten an Kreditbüros, um den Mietern beim Aufbau ihrer Kreditwürdigkeit zu helfen. Eine gute Kreditwürdigkeit ist in den USA der Schlüssel, um sich für eine Arbeit zu qualifizieren, ein Auto zu kaufen oder eine Wohnung zu finden.

Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2021

In Mio. USD	Per 30. Juni und für das Halbjahr 2021	Per 30. Juni und für das Halbjahr 2021	Δ%
Mietertrag	52.0	48.8	6.7
Sonstiger Ertrag und Versicherungsleistungen	6.4	5.8	9.6
Effektiver Bruttoertrag	71.1	54.6	30.2
Nettoertrag (-verlust) aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien	54.8	(2.2)	2'590.9
Gesamtertrag	113.2	52.4	116.0
Betriebskosten gesamt	37.5	31.5	19.0
Betriebsgewinn mit Neubewertung	75.6	20.9	261.7
Gewinn für den Berichtszeitraum	48.7	6.8	616.2
Mietertrag auf vergleichbarer Basis	44.3	41.8	5.9
EBITDA (Betriebsgewinn abzüglich nicht-realisiertener Neubewertung)	33.5	23.1	45.2
EBITDA-Marge (in %)	47.2	42.3	4.9
Operatives Ergebnis (EBITDA abzüglich Zinsaufwand)	20.7	11.4	82.1
Ergebnis je Aktie (in USD)	4.81	0.76	532.9
Nettoinventarwert je Aktie (in USD) ²	40.19	35.43	13.4

Ausblick

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates von Varia US, sagte: "Varia US ist sehr zufrieden mit der Solidität und Positionierung des Portfolios. Die langfristigen Fundamentaldaten, die unsere Investmentstrategie stützen, wurden durch und mit der Pandemie verstärkt. Immer mehr Menschen ziehen in die Märkte, in denen wir tätig sind und in denen das Jobwachstum sehr hoch ist. Unsere Immobilien sind sowohl geografisch als auch

² Der Nettoinventarwert per 30 Juni 2021 würde USD 42.36 ohne aufgelaufene, aber unbezahlte Ausschüttung betragen (Vorjahr: USD 38.18).

demografisch gut positioniert, um von der Wiederbelebung der Wirtschaft zu profitieren. Das bestätigt die Strategie unseres Unternehmens seit seiner Gründung. Insgesamt sind wir zuversichtlich, dass wir erneut ein überzeugendes Ergebnis für das ganze Geschäftsjahr erzielen werden.“

Prognosen für den weiteren Jahresverlauf sind schwierig zu treffen. Es gibt nach wie vor einige Unsicherheiten im Markt. Die Situation stellt sich jedoch um einiges besser dar als vor einem Jahr. Die saisonal bereinigte nationale Arbeitslosenquote betrug 5.9% per Ende Juni 2021. Diese reduzierte Quote ist hilfreich für die Mieter von Varia US und verbessert deren Situation. Das Unternehmen geht davon aus, dass dieser Trend in den nächsten Monaten anhalten wird. Es gibt im ganzen Land Anzeichen dafür, dass Unternehmen neue Mitarbeitende einstellen möchten.

Das nationale Räumungsmoratorium wurde während des gesamten Berichtszeitraums aufrechterhalten, aber die Auswirkungen waren überschaubar. Varia US rechnet nicht mit einer höheren Zwangsräumungsrate, sobald das Moratorium aufgehoben ist. Die politische Landschaft ist im Allgemeinen weniger polarisierend. Die Ampeln scheinen auf Grün zu stehen, damit die US-Wirtschaft weiter expandieren und sich festigen kann.

Weitere Informationen

Die Medienmitteilung, die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Halbjahresbericht 2021 können auf der Website von Varia US Properties unter www.variausproperties.com/investors/financial-statements/ abgerufen werden.

Wichtige Termine

Q3 2021 Trading Update	11. November 2021
Nächste feststehende Dividendenzahlung	11. November 2021
Jahreszahlen 2021	30. März 2022
Generalversammlung	29. April 2022

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.