

## Communiqué de presse

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Zug, le 30 mars 2022

**Excellents résultats en 2021 pour Varia US Properties – augmentation significative du revenu total (+ 110.0%), de l'EBITDA (+ 33.8%) et de la valeur du portefeuille (+ 52.1%)**

- **2021 a été une année passionnante, avec des performances supérieures à la moyenne, tant en termes de loyers que d'augmentation de la valeur**
- **Le revenu total a plus que doublé pour atteindre USD 320.0 millions (2020 : USD 152.4 millions)**
- **Le revenu (locatif) brut effectif a augmenté à USD 138.0 millions (2020: USD 106.7 millions)**
- **L'EBITDA a augmenté à USD 80.7 millions (2020: USD 60.3 millions)**
- **Gain net sur la ré-évaluation des propriétés en hausse à USD 197.4 millions (2020: 42.5 millions)**
- **Le bénéfice d'exploitation, y compris la ré-évaluation, a considérablement augmenté pour atteindre USD 237.1 millions (2020: USD 83.0 millions)**
- **La valeur des biens immobiliers s'est élevée à USD 1.412 milliards (2020: USD 928.2 millions)**
- **La valeur liquidative nette par action a augmenté à USD 50.8 (2020: USD 35.8)**
- **Le bénéfice par action a augmenté de manière significative à USD 15.4 (2020: USD 3.9)**
- **Proposition d'un dividende de CHF 3.20 par action (2020: CHF 2.60)**
- **Publication du premier rapport ESG de l'entreprise**

Manuel Leuthold, président du conseil d'administration de Varia US Properties, a déclaré: «Ces résultats extraordinaires sont dus à un marché sous-jacent très fort, mais ils démontrent également le bien-fondé de la stratégie initiée il y a six ans, ainsi que la qualité des actifs de notre société et de son management. Nous partons du principe que les marchés vont se stabiliser à un niveau élevé et que l'équilibre entre la hausse des taux d'intérêt, la hausse des loyers, l'inflation et la migration va se maintenir. Cela sera bénéfique pour Varia US Properties.»

La pandémie de COVID-19 est restée perceptible au cours de l'année de référence. Ainsi, aux Etats-Unis, le soutien apporté par le gouvernement fédéral ainsi que par les autorités étatiques et locales a été efficace et a aidé de manière significative les résidents de Varia US. La diminution de la gravité du virus, la protection conférée par les vaccins et la réduction du niveau d'incertitude sont autant de facteurs qui ont soutenu les bons résultats de l'exercice. En outre, plusieurs tendances ont renforcé le positionnement et la stratégie de Varia US, notamment la

migration d'un grand nombre de personnes des centres-villes vers les zones suburbaines, des États du nord vers ceux du sud, et des États à forte fiscalité vers ceux à faible fiscalité.

### **Développement financier – le revenu total a plus que doublé**

Globalement, les résultats d'exploitation et le produit des ventes réalisées en 2021 ont été excellents. La compagnie a bénéficié d'un marché très solide; la stratégie et la répartition géographique des actifs ont également été déterminantes dans ce succès.

Les revenus locatifs ont augmenté de 9.7% à USD 107.9 millions (2020: USD 98.4 millions); les revenus locatifs à périmètre constant – qui prend en compte les actifs détenus pendant la totalité des exercices 2020 et 2021 – ont augmenté de 6.5% à USD 82.5 millions (2020: USD 77.4 millions). En fonction du marché local, les loyers en 2021 ont augmenté de 5 à 25% par rapport à 2020. Sans tenir compte du gain sur les propriétés vendues en 2021, la société a généré un revenu réalisé de USD 122.6 millions (2020: USD 109.8 millions). Cette augmentation est principalement le résultat de meilleures opérations dans des actifs dont les loyers sont plus élevés. Le revenu brut effectif a augmenté à USD 138.0 millions (contre USD 106.7 millions en 2020).

En raison des gains réalisés sur les cessions, l'EBITDA a augmenté de 33.8% à USD 80.7 millions (2020: USD 60.3 millions), la marge EBITDA est en hausse de 2.8% à 49.3% (2020: 46.5%). Le bénéfice d'exploitation, ré-évaluation comprise, a augmenté de près de 190% à USD 237.1 millions (2020: USD 83.0 millions). En comparaison, les charges d'exploitation n'ont augmenté que d'environ 20% à USD 82.9 millions (2020: USD 69.4 millions).

Le gain net de l'ajustement de la juste valeur (fair value) est stupéfiant: USD 197.4 millions (2020: USD 42.5 millions), qui comprend USD 41.0 millions de gain réalisé sur les propriétés vendues en 2021 (2020: USD 19.9 millions). Ce montant élevé représente le changement d'évaluation de l'ensemble du portefeuille depuis le 1er janvier 2021, et il ne comprend pas les CAPEX investis tout au long de l'année de référence.

Le résultat global (bénéfice net) pour l'exercice considéré est de USD 156.0 millions (2020: 35.5 millions), compte tenu du paiement des intérêts de la dette pour USD 30.0 millions (2020: USD 24.5 millions), et d'une charge d'impôt sur le revenu beaucoup plus élevée de USD 48.5 millions (2020: USD 9.9 millions). En 2021, la société a également enregistré un gain de change net de USD 178'000, contre une perte de USD 6.3 millions en 2020.

### **Développement du portefeuille – acquisitions et cessions ciblées**

En 2021, la société a acquis neuf propriétés (soit 2'772 unités), et vendu dix propriétés (soit 1'153 unités). Ainsi, Varia US a continué à améliorer et à institutionnaliser son portefeuille grâce à des transactions plus importantes dans des zones métropolitaines plus vastes. Par conséquent, au 31 décembre 2021, le portefeuille se compose de 43 propriétés comprenant

11'887 unités dans 15 États (2020: 44 propriétés comprenant 10'269 unités dans 19 États). Le taux d'occupation est resté à un niveau élevé de 94.6% (2020: 95.4%).

La valeur totale du portefeuille au 31 décembre 2021 s'élève à USD 1.412 milliards (2020: USD 928.2 millions) selon l'évaluation de Collier. L'écart comprend les propriétés acquises en 2021 pour USD 416.4 millions, le capital d'améliorations investi (USD 18.0 millions), les ventes exécutées (USD 148.0 millions) et le gain net de l'ajustement de la juste valeur (USD 197.4 millions).

### Réalisations ESG – publication du premier rapport

En 2021, Varia US Properties a encadré ses initiatives ESG et a travaillé avec la Green Building Initiative (GBI), une ONG américaine qui soutient les programmes de mise en œuvre ESG. Avec l'accompagnement de la GBI, la société a défini une stratégie ESG complète. Vous trouverez de plus amples informations dans le rapport ESG distinct que Varia US a publié aujourd'hui et qui peut être téléchargé sur le site Web de la Société.

Parmi les principales réalisations ESG en 2021, Varia US a continué à travailler sur ses initiatives en matière d'eau et d'énergie, réduisant ainsi les consommations avec plus de lampes LED installées, plus de fuites détectées, et plus de matériel à faible débit installé. En outre, Varia US a continué de collecter et d'analyser les données de consommation pour préparer sa candidature au GRESB (un système d'évaluation de premier plan pour mesurer la performance de durabilité des sociétés immobilières et des fonds immobiliers) et à des fins de reporting général, et s'est associé à la société ESUSU pour proposer aux agences de crédit un reporting direct sur la régularité du paiements des loyers et des factures de services publics de ses résidents, permettant à ceux-ci d'obtenir un rating de qualité.

### Assemblée générale 2022 – proposition d'un dividende de CHF 3.20 par action

Pour l'exercice 2021, Varia US a l'intention d'augmenter le dividende total de 23.1% pour le porter à CHF 32.40 millions. La distribution totale pour 2021 sera de CHF 3.20 par action, comprenant un dividende ordinaire de CHF 2.50 par action ainsi qu'un dividende supplémentaire de CHF 0.70 par action provenant du gain réalisé sur les ventes immobilières de 2021. Lors de la dernière assemblée générale d'avril 2021, les actionnaires ont déjà approuvé quatre versements de CHF 0.50 chacun pour 2021. Par conséquent, le conseil d'administration de Varia US Properties proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 29 avril 2022 de distribuer un complément (true-up) de CHF 1.20 par action, pour atteindre la distribution proposée de CHF 3.20 par action.

### Principaux chiffres 2021

En USD millions	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020	Δ en %
Revenu total	320.0	152.4	110.0

Revenu brut locatif	<b>138.0</b>	<b>106.7</b>	29.3
Bénéfice net de la ré-évaluation de la valeur de marché des immeubles	<b>197.4</b>	<b>42.5</b>	363.9
Résultat opérationnel avec ré-évaluation	<b>237.1</b>	<b>83.0</b>	185.8
EBITDA (à savoir le résultat opérationnel moins la ré-évaluation non réalisée)	<b>80.7</b>	<b>60.3</b>	33.8
Marge d'EBITDA	<b>49.3%</b>	<b>46.5%</b>	2.8
Bénéfice de l'exercice	<b>156.0</b>	<b>35.5</b>	339.3
Fonds provenant de l'exploitation (FFO; EBITDA moins les charges d'intérêts)	<b>50.7</b>	<b>35.8</b>	41.6
Réparation, entretien et remplacements mineurs	<b>8.7</b>	<b>8.3</b>	4.8
Investissements année 1	<b>18.0</b>	<b>13.0</b>	38.5
Bénéfices par action (en USD)	<b>15.41</b>	<b>3.91</b>	294.0
Valeur liquidative nette par action (en USD)	<b>50.79</b>	<b>38.48</b>	32.0
Valeur liquidative nette par action (hors impôts différés) (en USD)	<b>58.76</b>	<b>42.26</b>	39.1

## Perspectives 2022 – une nouvelle année positive est prévue

L'année 2022 devrait être une nouvelle année positive pour Varia US dans un marché qui devrait s'aplanir. La société entend donc se concentrer sur la cristallisation des gains et sur l'ajustement de sa stratégie d'investissement afin de profiter davantage de l'évolution du marché. Les terribles événements qui se déroulent actuellement en Ukraine n'ont pas d'impact direct sur l'activité de Varia US, mais leurs implications sur les marchés financiers et leurs effets indirects sur le secteur multifamilial américain sont suivis de près par la société et par l'asset manager, Stoneweg. Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration de Varia US, a déclaré: «Selon CBRE, le secteur multifamilial est prêt à battre des records en 2022, grâce à des fondamentaux solides et à l'intérêt accru des investisseurs. Grâce à l'énorme liquidité et à la gamme croissante d'options d'emprunt disponibles, les prix des immeubles multifamiliaux seront plus élevés que jamais. L'asset manager de la Varia US Properties ainsi que son conseil d'administration se réjouissent donc du succès annoncé pour 2022.»

## Informations complémentaires

Ce communiqué de presse, la présentation correspondante des résultats aux analystes, le rapport annuel 2021 ainsi que le rapport ESG sont disponibles sur le site Internet de Varia US à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/>.

Varia US tiendra une conférence téléphonique vidéo pour les médias et les analystes à 14h00 CET aujourd'hui. Manuel Leuthold, président, et Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration, seront disponibles pour répondre à vos questions. Veuillez vous inscrire via [handschin@irf-reputation.ch](mailto:handschin@irf-reputation.ch) afin de recevoir les détails de la connexion.

## Agenda

Assemblée Générale annuelle	le 29 avril 2022
Informations relatives au 1 <sup>e</sup> trimestre 2022	le 19 mai 2022
Résultats semestriels 2022	le 29 août 2022

## 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)

### Avis juridique (en anglais)

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.