

GESCHÄFTSBERICHT

2021

Zusammenfassung der englischen Version



VARIA
US PROPERTIES

AKTIONÄRSBRIEF

« 2021 HABEN WIR SIGNIFIKANTE STEIGERUNGEN DER MIETEN VERZEICHNET, JE NACH MARKT VON 5% BIS 25%. WIR HABEN EIN HOHES NIVEAU AN BELEGUNG UND ERNEUERUNG. UND SCHLIESSLICH SAHEN WIR AUCH SEHR DEUTLICHE WERTSTEIGERUNGEN, SOWOHL BEI VERKÄUFEN ALS AUCH BEI DEN BEWERTUNGEN. »

Manuel Leuthold
Präsident des Verwaltungsrates

*Dies ist eine deutsche Übersetzung und Zusammenfassung des englischsprachigen Geschäftsberichts 2021 und des englischsprachigen ESG-Berichts 2021 von Varia US Properties AG. Massgeblich ist die Originalsprache und die vollständige Darstellung in diesen beiden Dokumenten.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE*

Der Mechanismus, wie der Markt mit Mehrfamilienimmobilien funktioniert, ist in den USA definitiv anders, als er es in der Schweiz tut. 2021 haben wir in den USA unglaubliche Mietsteigerungen erlebt, je nach Markt zwischen 5% und 25%. Wir sahen ein hohes Niveau der Belegung und der Erneuerung. Und schliesslich haben wir einen sehr deutlichen Anstieg der Preise gesehen, sowohl beim Verkauf als auch bei der Bewertung.

Wird diese Entwicklung anhalten? Sicherlich nicht in demselben Tempo. Tatsache ist jedoch, dass die Verlegung von Arbeitsplätzen und Abwanderung der Bevölkerung in US-Regionen, in denen Varia US präsent ist, weitergehen wird. Tatsache ist auch, dass Investitionen in den Mehrfamilienhaus-Sektor weiter zunehmen wird, unter anderem, weil er während der Corona-Pandemie seine Widerstandsfähigkeit bewiesen hat. Und Tatsache ist auch, dass der Anstieg der Mieten die derzeitige Inflation ausgleicht, was die Bewertungen weiter in die Höhe treibt. Wir gehen zu diesem Zeitpunkt davon aus, dass sich die Märkte auf hohem Niveau stabilisieren werden und dass das Gleichgewicht zwischen steigenden Zinsen, höheren Mieten, Inflation und Migration für Varia US von Vorteil sein wird.

2021 erzielte Varia US einen Gesamtertrag von USD 320,0 Mio. (2020: USD 152,4 Mio.) und einen Betriebsgewinn auf Stufe EBITDA (Betriebsgewinn abzüglich nicht realisierter Neubewertung) von USD 80,7 Mio. (2020: USD 60,3 Mio.). Dank der Bemühungen unserer Teams und der Immobilienverwalter waren unsere Mieteinnahmen im Berichtsjahr mit USD 107,9 Mio. sehr stark (2020: USD 98,4 Mio.). Der gesamte Wert des Portfolios stieg auf USD 1,412 Mrd. (2020: USD 928,2 Mio.) und umfasste 43 Immobilien (2020: 44). Das Gesamtvermögen des Unternehmens liegt per Ende 2021 bei USD 1,505 Mrd. (2020: USD 1,057 Mrd.).

Im Berichtsjahr veräusserte das Unternehmen zehn Immobilien mit insgesamt 1'153 Wohnungen und kaufte neun neue Immobilien mit insgesamt 2'772 Einheiten. Weitere Details dazu finde Sie im vollständigen englischen Geschäftsbericht 2021 auf den Seiten 18–19).

Diese aussergewöhnlichen Ergebnisse sind auf einen sehr starken Markt zurückzuführen, zeigen aber auch die Richtigkeit der vor sechs Jahren eingeleiteten Strategie sowie die Qualität der Vermögenswerte (Immobilien) und des Managements von Varia US.

Für 2022 erwarten wir ein weiteres positives Jahr für Varia US in einem Markt, der sich abflachen dürfte. Die Gesellschaft beabsichtigt daher, sich auf die Realisierung von Gewinnen und auf die Anpassung ihrer Anlagestrategie konzentrieren, um weiter von der Marktentwicklung zu profitieren.

Aufgrund dieser guten Ergebnisse schlägt der Verwaltungsrat wie bereits kommuniziert der kommenden Generalversammlung Ende April 2022 vor, wie die gesamte Dividendensumme für das Geschäftsjahr 2021 CHF 32,40 Millionen (2020: CHF 32,40 Mio.) zu erhöhen und damit eine durchschnittliche Dividende pro Aktie von CHF 3,20 zu bezahlen, was einer Steigerung von 23,1% gegenüber dem Vorjahr (2020: CHF 2,60) entspricht.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung des Unternehmens sowie der Varia US' Vermögensverwalter Stoneweg haben den Anspruch, Mehrwert für die Aktionärinnen und Aktionäre und den übrigen Anspruchsgruppen zu schaffen. Für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützungen danken wir Ihnen herzlich.



Manuel Leuthold
Präsident
des Verwaltungsrates



Jaume Sabater Martos
Vize-Präsident
des Verwaltungsrates



Patrick Richard
Delegierter
des Verwaltungsrates

FINANZERGEBNISSE 2021 AUF EINEN BLICK

2021 war ein vielseitiges Geschäftsjahr mit einer überdurchschnittlichen Geschäftsentwicklung, sowohl bei den Entwicklungen der Mieten als auch der Bewertungen

- Der Gesamtertrag belief sich auf USD 320,0 Mio. und hat sich damit mehr als verdoppelt (2020: USD 152,4 Mio.)
- Der effektive Bruttoertrag stieg auf USD 138,0 Mio. (von USD 106,7 Mio. im Jahr 2020)
- Der Betriebsgewinn auf Stufe EBITDA erhöhte sich auf USD 80,7 Mio. (2020: USD 60,3 Mio. USD)
- Der Nettogewinn aus der Neubewertung von Immobilien nahm auf USD 197,4 Mio. zu (2020: USD 42,5 Mio.)
- Das Betriebsergebnis inkl. Neubewertung stieg deutlich auf USD 237,1 Mio. (2020: USD 83,0 Mio.)
- Der gesamte Wert des Immobilien-Portfolios betrug per Ende 2021 USD 1,412 Mrd. (2020: USD 928,2 Mio.)

KENNZAHLEN 2021

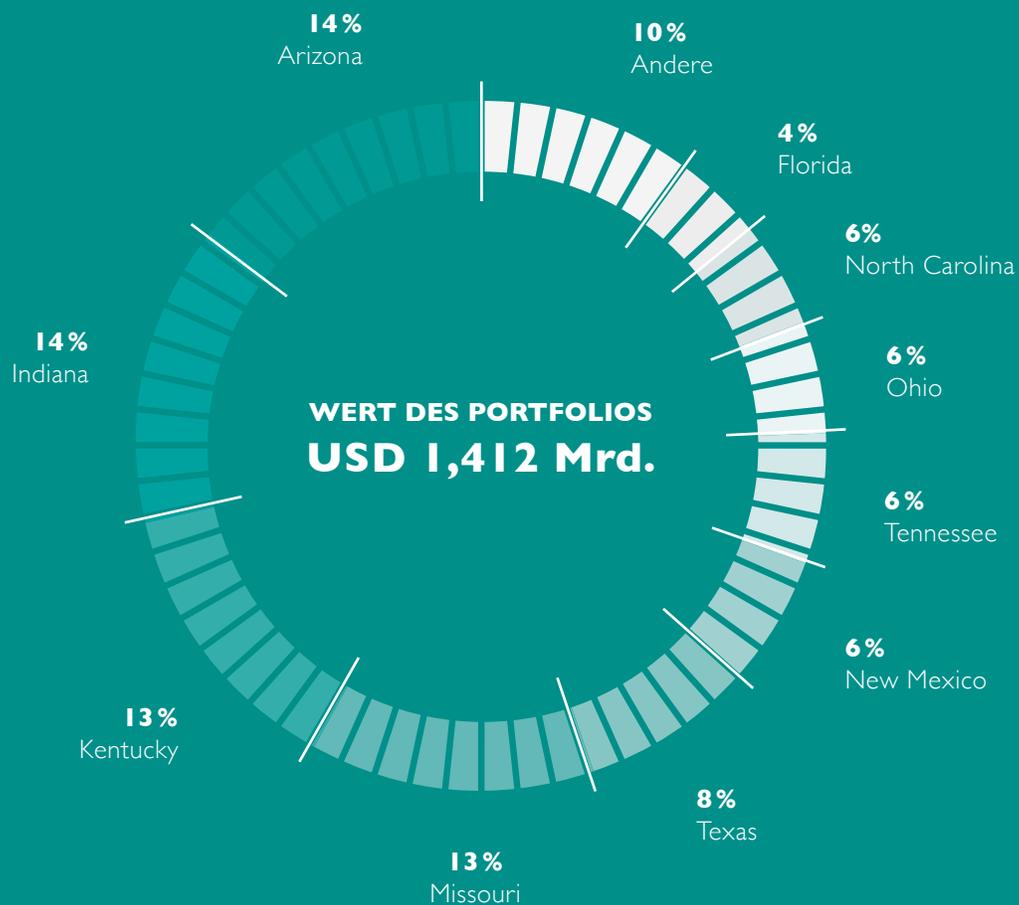
<p>GESAMT-ERTRAG 2020: USD 152,4 Millionen</p> <p>USD Millionen 320,0</p>	<p>FAIR VALUE PORTFOLIO-ANPASSUNG 2020: USD 42,5 Millionen</p> <p>USD Millionen 197,4</p>	<p>EBITDA* 2020: USD 60,3 Millionen</p> <p>USD Millionen 80,7</p>
<p>GEWINN FÜR DIE PERIODE 2020: USD 35,5 Millionen</p> <p>USD Millionen 156,0</p>	<p>REPARATUREN, WARTUNG UND KLEINERE ERSATZBE-SCHAFFUNGEN 2020: USD 8,3 Millionen</p> <p>USD Millionen 8,7</p>	<p>OPERATIVES ERGEBNIS** (EBITDA ABZÜGLICH ZINSAUFWENDUNGEN) 2020: USD 35,8 Millionen</p> <p>USD Millionen 50,7</p>
<p>GEWINN PRO AKTIE 2020: USD 3,9</p> <p>USD 15,4</p>	<p>NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE 2020: USD 38,5</p> <p>USD 50,8</p>	<p>NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE (OHNE LATENTE STEUERN) 2020: USD 42,30</p> <p>USD 58,8</p>

*Definiert als Betriebsergebnis abzüglich nicht realisierter Neubewertungen
** Funds from Operations (FFO)

PORTFOLIOÜBERSICHT

per 31. Dezember 2021

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG



PORTFOLIOÜBERSICHT

per 31. Dezember 2021

<p>PORTFOLIO-WERT 2020: USD 928,2 Millionen</p> <p>USD Milliarden 1,412</p>	<p>ANZAHL LIEGENSCHAFTEN 2020: 44</p> <p>43</p>	<p>ANZAHL WOHNUNGEN 2020: 10'269</p> <p>11'887</p>
<p>MONATSMIETE* 2020: USD 824</p> <p>USD 932,0</p>	<p>BELEIHUNGS-QUOTE 2020: 59,06%</p> <p>54,27%</p>	<p>POTENZIELLES BRUTTO-EINKOMMEN** 2020: USD 114,43 Millionen</p> <p>USD Millionen 147,4</p>
<p>DURSCHNITTLICHER MARKT-WERT PRO WOHNUNG 2020: USD 90,390</p> <p>USD 118'786</p>	<p>VERMIETUNGS-STAND 2020: 95,4%</p> <p>94,6%</p>	<p>EFFEKTIVES BRUTTO-EINKOMMEN** 2020: USD 106,7 Millionen</p> <p>USD Millionen 138,0</p>

* Im Durchschnitt und pro Wohnung, gemäss Colliers International
** Gemäss Colliers International.

« VARIA US PROPERTIES AG UND IHR VERMÖGENSVERWALTER STONEWEG WOLLEN IHRE INVESTITIONS- UND MANAGEMENT-STRATEGIEN DURCH EINEN NACHHALTIGKEITSANSATZ WEITER VORANTREIBEN. NACHHALTIGKEIT MUSS IN ALLEN ASPEKTEN UNSERER ARBEIT BERÜCKSICHTIGT UND INTEGRIERT WERDEN. »»

Patrick Richard

Delegierter des Verwaltungsrates von
Varia US Properties sowie Gründer und
CEO von Stoneweg US LLC

ESG PROJEKTE UND ZIELE



DAS LEBEN DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER VERBESSERN

Durch Aufklärung, Kommunikation und Informationsaustausch wollen wir Bewohnende und Verwalterteams von Immobilien konsequent und effektiv motivieren, die ESG-Bemühungen zu verstehen und zu unterstützen.

Wir werden unsere Wirkung anhand der folgenden Erfolgskriterien messen:

Erreichen des Gesamtzufriedenheitsindex* des «Kingsley Resident Survey Overall Satisfaction»-Indexes bis Ende 2022.

Aufrechterhaltung der jährlichen Mieterwechselquote über das gesamte Portfolio > 55%. Dieses Erfolgskriterium ist ehrgeizig, da die Fluktuation in den USA in der Regel sehr hoch ist und sich direkt positiv auf die Investoren auswirkt, da die Instandhaltungskosten für die Fluktuation oft so hoch sind wie eine Monatsmiete, zusätzlich zum Leerstandsverlust. Auch für die Bewohner ist es teuer, umzuziehen. Zufriedene Bewohner, die ihren Mietvertrag verlängern, sind im besten Interesse aller Beteiligten.

1.



INTEGRATION DER NACHHALTIGKEIT AUF PORTFOLIO-EBENE

Wir werden dieses Ziel erreichen, indem wir uns aktiv um Innovationen bemühen, die den Komfort, die Energieeinsparungen, die Sicherheit und die Effizienz des gesamten Portfolios fördern.

Unsere wichtigsten Erfolgskriterien für dieses Zielsetzung sind:

Bewohnerinnen und Bewohner haben einen geringeren Verbrauch durch energie- und wasserbezogene Sanierungen.

Investoren sehen ein verbessertes Netto-Betriebseinkommen im Verhältnis zu den Einsparungen bei den Betriebskosten.

Gesamt-Energieverbrauchsintensität des Portfolios wird bis 2025 um 15% reduziert (im Vergleich zum Basisjahr 2021).

Dienstleistungen für Recycling und Reduktion von Abfällen an jedem Standort bis 2025.

2.

*Der Kingsley Index™ ist die umfassendste Datenbank für Leistungsvergleiche in der Immobilienbranche. Er ist der Standard für die Messung der Zufriedenheit von Mieterinnen und Mietern.



IMPLEMENTIERUNG EINES KLIMA-RESILIENZ- PROGRAMMS

Wir werden Klimarisiken aus finanzieller Sicht sowie aus Portfolio-Perspektive adressieren

Unser Ansatz basiert auf dem öffentlich verfügbaren FEMA-NRI-Modell sowie auf professioneller, privater, kostenpflichtiger Klimaexpertise. Unsere wichtigsten Erfolgskriterien werden sein:

Durchführung regelmässiger Klimarisiko-Bewertungen.

Einbindung der Klima-Resilienz in Portfolio und Geschäftsstrategie.

Prüfung der klimabedingten physischen und Risiken für alle Vermögenswerte bis 2025.

3.



RECHENSCHAFTSPFLICHT, TRANSPARENZ UND VERTRAUEN ERREICHEN

Durchführung eines Benchmarking- und Kommunikationsprogramms, das dazu führt, dass Varia US und Stoneweg US bestimmte Kennzahlen erreichen. Dies wird eine führende Rolle bei der Wertschöpfung im Bereich des Wohnungsbaus für den Mittelstand demonstrieren.

Um die Erreichung dieses Ziels zu messen, werden unsere wichtigsten Erfolgskriterien sein:

Bis 2023 durch GRESB im oberen Quartil der nordamerikanischen Anbieter von Mehrfamilienhäusern anerkannt zu werden.

Bis Ende 2022 Einführung einer Richtlinie zur Vielfalt, Gerechtigkeit und Integration.

Entwicklung und Umsetzung eines effektiven Wohltätigkeits-Programms.

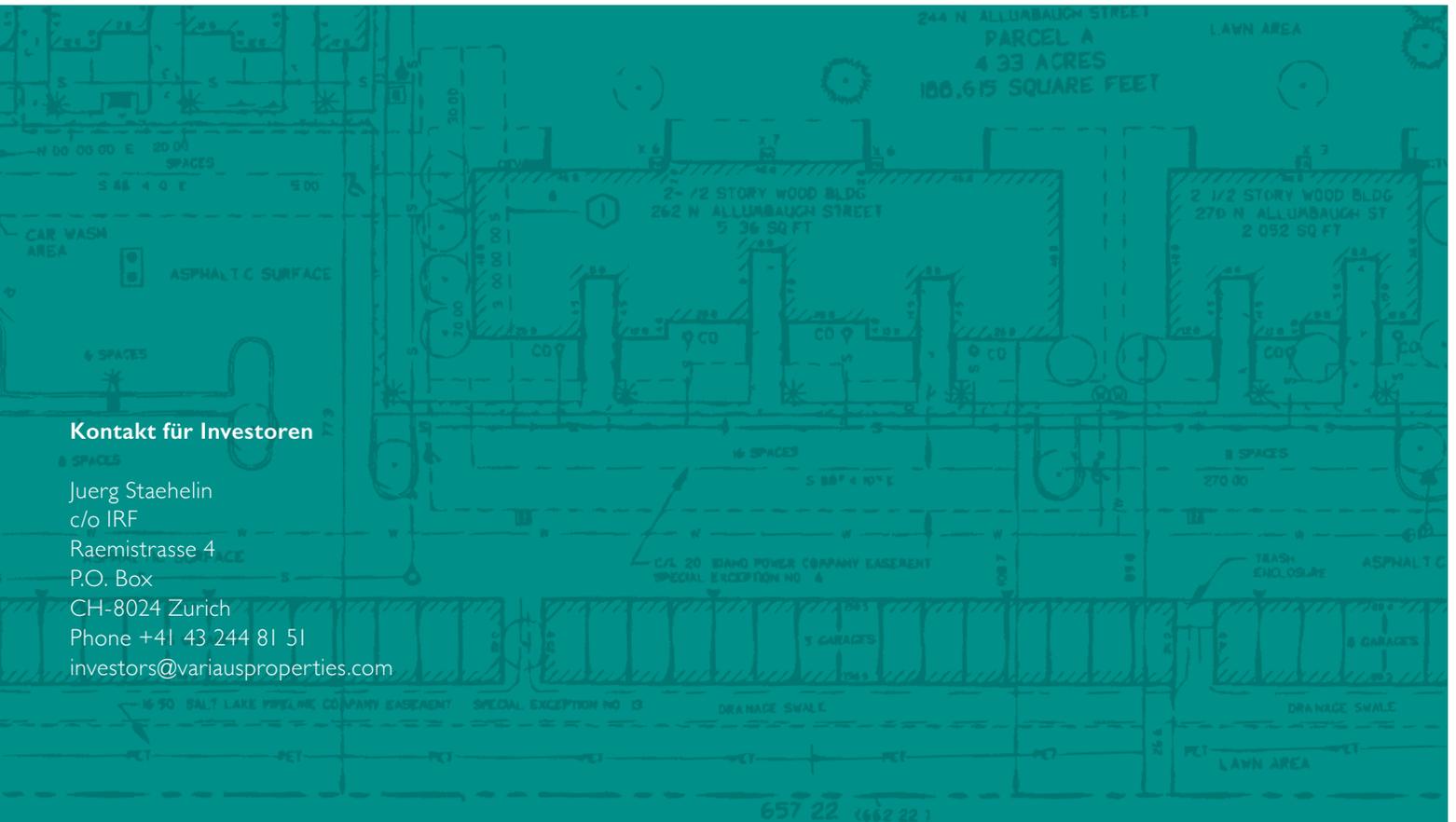
Jährliche ESG-Berichterstattung

4.

UNTERNEHMENS- PORTRAIT

- Varia US Properties AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in der Schweiz, die ausschliesslich in den US-amerikanischen Mehrfamilien-Häusermarkt investiert. Sie konzentriert sich auf sekundäre und tertiäre Wohnungsmärkte, die durch ein starkes Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum gekennzeichnet sind.
- Das Unternehmen unterstützt Mieterinnen und Mieter mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und vermietet sichere und qualitativ hochwertige Wohnungen an die amerikanische Arbeiterschaft. Gegenwärtig profitieren 5% der von Varia angebotenen Wohnungen von der US-amerikanischen «Low Income Housing Tax Credit» (LIHTC).
- Die im September 2015 als Schweizer Unternehmen gegründete Varia US Properties AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und bietet Investorinnen und Investoren eine Alternative zum Schweizer Immobilienmarkt. Neben den attraktiven Renditeaussichten des US-Immobilienmarktes profitieren Anlegerinnen und Anleger auch vom Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und der Schweiz.
- Die einzigartige Struktur – geprägt von einem erfahrenen Schweizer Team, engagierten Mitarbeitenden in den USA und einem breiten Netzwerk an hochqualifizierten lokalen Partner, die alle unterstützt werden von einem mehrheitlich nicht-exekutiven, unabhängigen Verwaltungsrat - ermöglicht es Varia US Properties, die Chancen des US-Immobilienmarkt erfolgreich zu nutzen.
- Der Vermögensverwalter der Gesellschaft ist Stoneweg SA, eine in Genf ansässige, internationaler Immobilienverwaltung mit Sitz in Genf, die mehr als USD 6,2 Milliarden an Immobilienvermögen verwaltet. In den USA ist Stoneweg US LLC für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Vermögenswerten, die der Strategie des Unternehmens entsprechen, zuständig.





Kontakt für Investoren

Juerg Staehelin
c/o IRF
Raemistrasse 4
P.O. Box
CH-8024 Zurich
Phone +41 43 244 81 51
investors@variausproperties.com

VARIA US PROPERTIES AG

Gubelstrasse 19
6300 Zug
Switzerland
Phone CH +41 (0)22 552 40 30
Phone US +1 727 339 6630
info@variausproperties.com
variausproperties.com