

Communiqué de presse

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Zoug, le 31 août 2021

Excellents résultats opérationnels semestriels pour Varia US: le revenu total a plus que doublé pour établir un nouveau record à USD 113.2 millions et la valeur du portefeuille dépasse pour la première fois le seuil du milliard

- Revenu total de USD 113.2 millions (30 juin 2020: USD 52.4 millions; +116.0%)
- Revenu brut effectif de USD 71.1 millions (30 juin 2020: USD 54.6 millions; +30.2%)
- Bénéfice net lié à la ré-évaluation de la valeur de marché des immeubles de USD 54.8 millions (30 juin 2020: USD -2.2 millions)
- Bénéfice réalisé sur la cession de propriétés de USD 12.7 millions
- Pour la première fois, la valeur du portefeuille dépasse le seuil du milliard, à USD 1.060 milliard à fin juin 2021 (31 décembre 2020: USD 928.2 millions; +14.2%)
- Résultat opérationnel avec ré-évaluation de USD 75.6 millions (30 juin 2020: USD 20.9 millions; +261.7%)
- Profit de la période de USD 48.7 millions (30 juin 2020: USD 6.8 millions; +616.2%)
- EBITDA de USD 33.5 millions (30 juin 2020: USD 23.1 millions; +45.2%)
- Fonds provenant de l'exploitation (FFO ¹) de USD 20.7 millions (30 juin 2020: USD 11.4 millions; +82.1%)
- Bénéfice par action de USD 4.81 (30 juin 2020: USD 0.76)
- Valeur liquidative nette par action de USD 40.19 (30 juin 2020: USD 35.43)
- Avec son portefeuille immobilier résilient, Varia US est bien positionnée pour affronter les prochains mois et profiter de la relance de l'économie américaine
- Le conseil d'administration envisage l'émission d'une nouvelle obligation au troisième trimestre de l'année pour soutenir la croissance et le développement de la société

Manuel Leuthold, président du conseil d'administration de Varia US, a déclaré : «Nous sommes très satisfaits des excellents résultats opérationnels des six premiers mois de l'année 2021. Ils reflètent la performance croissante de notre portefeuille. Ces résultats prouvent aussi notre capacité à céder les actifs sans valeur stratégique avec une prime significative et à trouver des transactions solides hors marché afin de développer le portefeuille de Varia US, en termes de taille et de qualité. Sur la base du développement positif de nos affaires, et tant que la situation sanitaire et économique n'évolue pas significativement, nous nous attendons

¹ Les FFO sont définis comme l'EBITDA moins les charges d'intérêts

à un solide deuxième semestre qui nous permettra de poursuivre notre politique d'importante distribution à nos actionnaires.»

Niveau record du revenu total – revenu locatif en hausse de 5.9% en données comparables

Au 30 juin 2021, le portefeuille de la société était composé de 45 biens immobiliers au total, soit 10 870 logements dans 17 États américains. La valeur immobilière, estimée par des évaluateurs tiers, a dépassé pour la première fois le seuil du milliard, avec USD 1.060 milliard (31 décembre 2020: USD 928.2 millions). Cette augmentation est due aux nouvelles acquisitions, aux dépenses d'investissements, à la vente de biens et aux gains liés à la ré-évaluation de la valeur des immeubles. Le taux d'occupation atteint 96.3% (31 décembre 2020: 95.4%). Le revenu total a plus que doublé, pour atteindre USD 113.2 millions et un nouveau record (30 juin 2020: USD 52.4 millions). Au cours des six premiers mois de 2021, le portefeuille a généré un revenu brut effectif (défini comme le revenu total moins la ré-évaluation non réalisée) de USD 71.1 millions (30 juin 2020: USD 54.6 millions). Le loyer moyen par logement s'est élevé à USD 882 par mois (31 décembre 2020: USD 824 par mois). Le revenu locatif entre janvier et juin 2021 a augmenté de 5.9% en données comparables par rapport à la même période de l'année 2020.

La ré-évaluation de la valeur de marché du portefeuille était en hausse à USD 54.8 millions pour le premier semestre 2021, après une évolution négative de la valeur des immeubles de USD 2.2 millions l'année précédente.

Les charges d'exploitation totales ont été de USD 37.5 millions (30 juin 2020: USD 31.5 millions). Le résultat opérationnel avec ré-évaluation a atteint USD 75.6 millions (30 juin 2020: USD 20.9 millions). Après déduction des charges financières et de la provision pour les impôts sur la société, le bénéfice de l'exercice atteint USD 48.7 millions (30 juin 2020: USD 6.8 millions). Les fonds provenant de l'exploitation (FFO) ont significativement augmenté à USD 20.7 millions (30 juin 2020: USD 11.4 millions).

Varia US a également augmenté sa rentabilité, l'EBITDA progressant de 45.2% pour s'établir à USD 33.5 millions (30 juin 2020: USD 23.1 millions). La marge EBITDA s'est améliorée de 47.2% par rapport au niveau de 42.3% l'année précédente. Le bénéfice par action pour le premier semestre 2021 a augmenté à USD 4.81 (30 juin 2020: USD 0.76), soit un nouveau record, ainsi que la valeur liquidative nette par action à USD 40.19 (30 juin 2020: USD 35.43).

Poursuite de l'optimisation du portefeuille et développement de la stratégie ESG en cours

Au cours des six premiers mois de l'année, Varia US a acquis quatre propriétés. La société a acheté un portefeuille de trois propriétés à Indianapolis (Indiana), ajoutant 849 logements aux 342 achetés en 2020 sur ce nouveau marché. Varia US observe une importante progression de la population et de l'emploi sur ce marché et entend profiter de cette croissance organique et économique pour dégager de solides résultats pour ses investisseurs. L'autre acquisition s'est située dans une banlieue de Louisville (Kentucky), où la société a acheté une propriété de 200 logements, augmentant ainsi sa présence sur un marché solide et prometteur.

Pendant cette période, Varia US a vendu trois propriétés en Idaho et au Mississippi pour un prix de vente total de USD 44.3 millions, générant un taux de rendement interne net combiné (TRI) de 31% pour la société.

Après le 30 juin 2021, Varia US a également conclu la vente de la propriété Altitude, une propriété de 330 unités à Salt Lake City, Utah, l'un des plus grands actifs du portefeuille mais avec un rendement de flux de trésorerie net inférieur. Le prix de vente obtenu était supérieur de 25% à l'évaluation de décembre et a généré un TRI net de 28.3% pour la société.

La société continue d'envisager la cession stratégique de six autres propriétés cette année afin d'améliorer encore la composition du portefeuille et le rendement des flux de trésorerie.

Après la fin de la période, deux propriétés ont été placées sous contrat à Fayetteville (Caroline du Nord) avec 360 logements et à Louisville (Kentucky) avec 600 logements, les transactions devant être conclues dans les prochaines semaines.

Lors de la dernière l'assemblée générale annuelle en avril, les actionnaires ont confirmé la distribution d'un solde de CHF 0.82 par action pour l'exercice 2020 et la poursuite de distributions trimestrielles pour l'exercice 2021. Le conseil d'administration prévoit de distribuer la majorité des FFO aux actionnaires et de réinvestir les résultats des ventes immobilières pour soutenir la croissance organique de la société. Le conseil attend des FFO en hausse pour l'exercice par rapport à l'année précédente et prévoit de prendre en considération lors de la proposition du montant de solde à la prochaine assemblée générale en avril 2022.

Varia US collabore avec Green Building Initiative et Corporate Sustainability Strategies, Inc. pour développer sa stratégie ESG et encadrer ses initiatives. Son objectif est de publier son premier rapport ESG avec le rapport annuel 2021. De plus, la société a conclu un partenariat avec Esusu. Cette organisation caritative transmet les paiements ponctuels des loyers aux bureaux de crédit afin d'aider les locataires à se forger un historique de crédit. Un bon score

de crédit est en effet essentiel aux États-Unis pour trouver un emploi, acheter une voiture ou trouver un logement.

Principaux chiffres premier semestre 2021

En USD millions	Au 30 juin 2021	Au 30 juin 2020	Δ%
Revenu locatif	52.0	48.8	6.7
Autres revenus et indemnités d'assurance	6.4	5.8	9.6
Revenu brut locatif	71.1	54.6	30.2
Bénéfice net lié à la ré-évaluation de la valeur de marché des immeubles	54.8	(2.2)	2'590.9
Revenu total	113.2	52.4	116.0
Charges d'exploitation totales	37.5	31.5	19.0
Résultat opérationnel avec ré-évaluation	75.6	20.9	261.7
Bénéfice de l'exercice	48.7	6.8	616.2
Revenu locatif à périmètre constant	44.3	41.8	5.9
EBITDA (Résultat opérationnel moins la ré-évaluation non réalisée)	33.5	23.1	45.2
Marge EBITDA (en %)	47.2	42.3	4.9
Fonds provenant de l'exploitation (FFO; EBITDA moins les charges d'intérêts)	20.7	11.4	82.1
Bénéfice par action (en USD)	4.81	0.76	532.9
Valeur liquidative nette par action (en USD) ²	40.19	35.43	13.4

² La VNI au 30 juin 2021 serait de USD 42.36 hors distribution courue mais non payée (USD 38.18 au 30 juin 2020).

Perspectives

Patrick Richard, administrateur délégué de Varia US, indique: «Varia US a une grande confiance dans la solidité et le positionnement de son portefeuille. Les fondamentaux à long terme qui soutiennent notre stratégie d'investissement ont été renforcés par et avec la pandémie. De plus en plus de personnes déménagent dans les marchés où nous sommes implantés et où la croissance de l'emploi est très forte. Nos actifs sont bien positionnés, en termes géographique et démographique, pour bénéficier de la relance de l'économie, ce qui confirme la stratégie de notre société depuis sa création. Globalement, nous sommes convaincus que nous obtiendrons à nouveau des résultats positifs et convaincants pour l'ensemble de l'année.»

Il est difficile de faire des projections pour le reste de l'année. Il existe toujours des incertitudes sur le marché, mais la situation est bien meilleure qu'il y a un an. Le taux de chômage national, ajusté des variations saisonnières, était de 5.9% à fin juin 2021. Ce taux réduit soutient les résidents des propriétés de Varia US et améliore leur situation. La société attend une poursuite de cette tendance au cours des prochains mois, les signes d'entreprises qui cherchent à embaucher davantage de personnel se multipliant.

Le moratoire national sur les expulsions a été maintenu dans la période sous revue, mais son impact a été maîtrisable. Varia US n'attend pas de hausse du taux d'expulsions une fois le moratoire levé. La situation politique est globalement beaucoup moins agitée et les feux semblent être au vert pour une poursuite de l'expansion et de la solidification de l'économie américaine.

Informations complémentaires

Le communiqué de presse, la présentation réalisée par un analyste des résultats ainsi que le rapport semestriel 2021 sont disponibles sur le site Internet de Varia US à l'adresse www.variausproperties.com/investors/financial-statements/.

Agenda

Informations relatives au 3 ^e trimestre 2021	le 11 novembre 2021
Prochain paiement de dividende fixé	le 11 novembre 2021
Publication des résultats de l'exercice 2021	le 30 mars 2022
Assemblée Générale annuelle	le 29 avril 2022



En cas de questions, veuillez vous adresser à:

Juerg Staehelin, IRF

Téléphone: +41 43 244 81 51, E-mail: 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

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.