

## Communiqué de presse – Annonce événementielle selon l’art. 53 RC

Zoug, le 17 novembre 2022

**Varia US Properties AG annonce d’excellents résultats pour les trois premiers trimestres 2022 - revenus locatifs en hausse de 18.7% par rapport à l’année précédente sur la même période, augmentation significative du bénéfice net à USD 163.9 millions.**

- **Revenus locatifs en hausse de 18.7% par rapport à l’année précédente, à environ USD 93.5 millions (Q1-Q3 2021 : USD 78.8 millions).**
- **Gain net lié à l’ajustement de la valeur du portefeuille en hausse à USD 207.2 millions (Q1-Q3 2021 : USD 124.8 millions).**
- **Bénéfice de la période en forte hausse à USD 163.9 millions (Q1-Q3 2021 : USD 100.1 millions).**
- **Développement prometteur du portefeuille avec une valeur de portefeuille plus élevée et une augmentation du loyer mensuel moyen.**
- **Varia US s’attend à une stabilisation des valorisations malgré les problématiques actuelles du marché et à un rebond au deuxième trimestre 2023, lorsque les taux d’intérêt commenceront à se stabiliser.**

Le revenu total réalisé de Varia US Properties a augmenté à USD 147.6 millions entre le premier et le troisième trimestre 2022, contre USD 125.4 millions sur la même période de 2021. Les revenus locatifs ont augmenté de 18.7% à USD 935 millions (Q1-Q3 2021 : USD 78.8 millions), et de 7.5% à périmètre constant. L’EBITDA (défini comme le bénéfice d’exploitation moins la réévaluation non réalisée) a augmenté à USD 71 millions entre Q1 et Q3 2022, contre USD 64.2 millions sur la même période de 2021. Le bénéfice de la période a considérablement augmenté pour atteindre USD 163.9 millions (Q1-Q3 2021 : USD 100.1 millions), principalement en raison d’une nouvelle augmentation de la valeur du portefeuille.

Le loyer mensuel moyen a augmenté de 16% à 1’082 USD/unité, contre 932 USD/unité à la fin de 2021. Le taux d’occupation moyen a légèrement diminué à 92.7% (contre 94.6% à la fin de 2021) à cause notamment de la mise en place de tarifs optimisés et de travaux de rénovation. La valeur du portefeuille total a enregistré une hausse de 17.5% à USD 1.65 milliard, contre USD 1.41 milliard à la fin de 2021.

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d’administration de Varia US, a déclaré : *"Bien que les États-Unis continuent de connaître une inflation élevée, une hausse rapide des taux d’intérêt, le pays bénéficie toujours d’une économie forte avec une croissance du PIB d’environ 2,6% au troisième trimestre 2022 et un faible taux de chômage. Compte tenu de cette période difficile, Varia est très satisfait de la solide performance commerciale réalisée au cours de la période considérée."*

Patrick Richard a ajouté : "Comme nous l'avons communiqué il y a quelques temps, nous avons également obtenu un résultat exceptionnel pour notre première évaluation GRESB, ce qui démontre notre fort engagement dans les initiatives liées à la durabilité. Nous avons également conclu notre deuxième accord de crédit, cette fois avec Freddie Mac. Ainsi, Varia US est la première société d'investissement immobilier à disposer d'un accord de crédit auprès de chacune des deux agences gouvernementales américaines, ce qui constitue un avantage concurrentiel important pour les acquisitions futures et pour la rotation du portefeuille."

<b>Q3 2022 - Chiffres clés (non audité)</b>	<b>Q1-Q3 2022 en USD</b>	<b>Q1-Q3 2021 en USD</b>	<b>Δ%</b>
Revenus locatifs	<b>93.5 million</b>	78.8 million	18.7
Revenus locatifs à périmètre constant*	<b>58.5 million</b>	54.5 million	7.5
Revenu total réalisé (Revenu total moins les réévaluations non réalisées)	<b>147.6 million</b>	125.4 million	17.8
Charges d'exploitation	<b>76.6 million</b>	61.2 million	25.1
EBITDA (Bénéfice d'exploitation moins les réévaluations non réalisées)	<b>71.0 million</b>	64.2 million	10.7
Bénéfice réalisé au cours de la période	<b>163.9 million</b>	100.1 million	63.7
	<b>au 30 septembre 2022</b>	<b>au 31 décembre 2021</b>	
Nombre de propriétés	<b>40</b>	43	(7.0)
Appartements (unités)	<b>11,008</b>	11,887	(7.4)
Valeur du portefeuille	<b>1.66 billion</b>	1.41 billion	17.5
Loyer mensuel moyen par unité	<b>USD 1'082</b>	USD 932	16.1
Taux d'occupation moyen	<b>92.7%</b>	94.6%	(1.9)

\* Compare les actifs qui ont été détenus sur l'ensemble de la période présentée.

Note : Certains montants et pourcentages ne sont pas directement calculés en raison des arrondis.

## **Un environnement de marché actuel favorisant le développement à court terme de la société**

Malgré des marchés difficiles, avec des taux d'inflation élevés et une hausse rapide des taux d'intérêt aux États-Unis, l'équation de l'offre et de la demande continue de se développer en faveur de Varia US. L'augmentation des taux d'intérêt rend la location plus attrayante que l'achat de biens immobiliers. Cette combinaison d'inflation, de problèmes de chaîne d'approvisionnement ainsi que l'évolution actuelle des taux d'intérêt rendent la construction plus difficile, ce qui augmente encore la pression sur le secteur de la location.

Au court du troisième trimestre 2022, Varia US a cédé quatre propriétés et en a acquis deux nouveaux qui contribuent déjà clairement à l'amélioration du portefeuille.

En ce qui concerne les perspectives pour l'exercice 2022, le conseil d'administration de Varia US s'attend à un ralentissement du taux de croissance du revenu net d'exploitation ainsi que la poursuite de l'expansion des taux de capitalisation se poursuivent, affectant ainsi la valeur du portefeuille. Néanmoins, à plus long terme et dès que les taux d'intérêt commenceront à se stabiliser à nouveau, un rebond du marché est attendu.

Le rapport complet et entièrement consolidé de Varia US pour le troisième trimestre 2022 peut être téléchargé sur le site Web de la société à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/>.

### **Dates clés**

Prochain versement de dividendes fixes	10 février 2023
Résultats annuels 2022/ Rapport annuel 2022	30 mars 2023
Assemblée Générale ordinaire 2023	25 avril 2023

### **Contact**

Juerg Staehelin, IRF

Phone: +41 43 244 81 51, E-mail: [investors@variausproperties.com](mailto:investors@variausproperties.com)

### **A 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)

### **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.