

Medienmitteilung - Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 24. Mai 2023

Varia US Properties AG: Starke operative Ergebnisse in Q1 2023 mit höheren Mieteinnahmen und EBITDA – niedrigere Portfoliobewertung führt zu Nettoverlust im Q1 2023

- **Steigerung der Mieteinnahmen um 10.3% auf USD 34.1 Mio. (Q1 2022: USD 30.9 Mio.)**
- **EBITDA-Anstieg um 20.7% auf USD 18.1 Mio. (Q1 2022: USD 15.0 Mio.)**
- **1.6% höhere durchschnittliche Monatsmiete pro Einheit von USD 1'152 (per Ende 2022: USD 1'134), während die durchschnittliche Vermietungsquote stabil blieb (93.1%)**
- **Leicht niedrigere Portfoliobewertung von USD 45 Mio. (-2.6%) führt zu einem Nettoverlust für Q1 2023**
- **Es wird erwartet, dass der Druck auf die Portfoliobewertungen aufgrund des erwarteten weiteren Anstiegs der gewichteten durchschnittlichen Kapitalisierungssätze anhalten wird**

Patrick Richard, exekutives Mitglied des Verwaltungsrats von Varia US, sagte: *«Nicht realisierte Verluste aus Marktwertanpassungen sind marktbedingt und haben keinen Einfluss auf die zugrunde liegende operative Leistung unseres Unternehmens. Für die kommenden Quartale erwarten wir einen anhaltenden Druck auf die Portfoliobewertungen aufgrund eines weiteren Anstiegs der gewichteten durchschnittlichen Kapitalisierungssätze. Wir gehen davon aus, dass das operative Geschäft stark bleibt, und der Verwaltungsrat ist weiterhin sehr zuversichtlich bezüglich der künftigen operativen Leistung. Die Dividendenausschüttung wird in den kommenden Quartalen gemäss den Beschlüssen der letzten Generalversammlung erfolgen.»*

Das erste Quartal 2023 hat sich als herausfordernd erwiesen, da der US-Immobilienmarkt weiterhin von schwierigen Bedingungen geprägt ist. Die US-Notenbank Fed hat die Zinsen als Reaktion auf die anhaltend hohe Inflation weiter angehoben. Dies ist zum Teil auf einen angespannten Arbeitsmarkt zurückzuführen ist, auf dem die Löhne weiter steigen. Das Tempo der Fed-Zinserhöhungen verlangsamt sich jedoch allmählich, da die Notenbank Anzeichen dafür sieht, dass sich die Inflation abzuschwächen beginnt. Im Immobilienbereich sind die Versicherungsprämien in den USA als Reaktion auf die strukturellen Herausforderungen und das Klimarisiko erheblich gestiegen.

Trotz dieses herausfordernden Umfelds hat sich der operative Betrieb von Varia US Properties im ersten Quartal 2023 weiter verbessert. Dies stellt die Resilienz der Unternehmensstrategie unter Beweis stellt. Die Mieteinnahmen sind um 10.3% auf USD 34.1 Mio. gestiegen (um 9.9% auf vergleichbarer Basis). Das EBITDA ist um 20.7% auf USD 18.1 Mio. gestiegen und die EBITDA-Marge liegt bei 45.0% (Q1 2022: 42.6%).

Die normalisierten Funds from Operations (Normalized FFO) sind mit USD 4.9 Mio. rückläufig (Q1 2022: USD 6.8 Mio.). Der Rückgang der normalisierten FFO sind grösstenteils auf Zinserhöhungen bei variabel verzinslichen Schulden zurückzuführen (USD 1.4 Mio. der Differenz von USD 1.9 Mio.), während der Rest auf die Neuverschuldung für das Wachstum des Portfolios zurückzuführen ist.

Wie im Gesamtausblick für das Geschäftsjahr 2023 erwartet, leiden die Gesamtbewertungen von Immobilien unter dem anhaltenden Trend höherer Kapitalisierungssätze, die den Anstieg der Nettobetriebsinnahmen (NOI) zu übertreffen beginnen. Infolgedessen wurde der Gesamtwert des Portfolios von Varia US auf USD 1.659 Mrd. bewertet, verglichen mit USD 1.704 Mrd. zum 31. Dezember 2022. Dieser nicht realisierte Rückgang des Portfoliowertes um 2,6% führte, wie am 16. Mai 2023 mitgeteilt, zu einem Verlust von USD 34 Mio. für für das erste Quartal 2023 (Q1 2022: Gewinn von USD 101 Mio.).

Nichtsdestotrotz wird Varia US Properties in den kommenden Wochen und Monaten seine Strategie fortsetzen, sich von älteren und abgelegeneren Vermögenswerten zu trennen. Diese Institutionalisierung des Portfolios wird dazu beitragen, eine bessere ESG-Performance zu erzielen, künftige Erhöhungen der Versicherungsprämien abzumildern und den künftigen CAPEX-Bedarf deutlich zu senken. Nach dem Berichtszeitraum wurde eine Immobilie (Tuscany Bay, Lawrenceburg, IN, 96 Wohnungen) zu einem Preis von USD 13.75 Mio. verkauft. Der realisierte Netto-IRR liegt bei 37.7% und der realisierte Netto-Multiple bei 2.40x.

Finanzkennzahlen Q1 2023

(nicht auditiert)	Q1 2023 (in USD)	Q1 2022 (in USD)	Δ%
Mietertrag/Mieteinnahmen	34.1 Mio.	30.9 Mio.	10.3
Mietertrag/Mieteinnahmen like for like*	29.0 Mio.	26.4 Mio.	9.9
Realisierter Gesamtertrag (Gesamtertrag abzüglich der nicht realisierten Bewertung)	40.1 Mio.	35.1 Mio.	14.2
Gewinn/(Verlust) auf Neubewertung von Immobilien	(51.2 Mio.)	123.8 Mio.	(141.3)
Neubewertung von Immobilien like for like*	(46.9 Mio.)	107.2 Mio.	(143.7)
Gesamteinnahmen	(11.1 Mio.)	158.9 Mio.	(107.0)
Operative Ausgaben	22.1 Mio.	20.1 Mio.	9.5
EBITDA (Operatives Ergebnis abzüglich unrealisierter Neubewertungen)	18.1 Mio.	15.0 Mio.	20.7
Gewinn/(Verlust) für die Berichtsperiode	(34.0 Mio.)	100.8 Mio.	(133.7)
	Per 31. März 2023	Per 31. Dezember 2022	
Immobilien	41	41	0.0
Wohnungseinheiten	11'042	11'042	0.0
Portfolio-Wert	1.659 Mrd.	1.704 Mrd.	(2.6)

Durchschnittliche Monatsmiete pro Einheit	USD 1'152	USD 1'134	1.6
Durchschnittliche Vermietungsquote	93.1%	93.1%	0.0

* «Like for Like» vergleicht Vermögenswerte, die über den gesamten Zeitraum von Q1 2022 und Q1 2023 gehalten wurden.

Hinweis: Aufgrund von Rundungen addieren sich einige Beträge möglicherweise nicht.

Der vollständige und voll konsolidierte Bericht von Varia US für das 1. Quartal 2023 steht unter <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/> auf der Website des Unternehmens zum Download bereit.

Wichtige Termine

ESG Bericht 2022	Ende Juni 2023
Halbjahresbericht 2023	31. August 2023
Q3 2023 Update	27. November
Nächste vierteljährliche Dividendenzahlungen	9. August 2023, 9. November 2023

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

Rechtlicher Hinweis (in Englisch)

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.