

Medienmitteilung - Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 31. August 2023

Varia US Properties: Deutlicher Anstieg der Mieteinnahmen im 1. Halbjahr 2023 – niedrigere Portfoliobewertung überschattet starke laufende operative Performance

- Erhöhung der Mieteinnahmen um 8,1% auf USD 67.0 Mio. (1H 2022: USD 62,0 Mio.)
- Realisierte Gesamteinnahmen betragen USD 85,3 Mio. (1H 2022: USD 91,1 Mio.)
- Der Gesamtertrag lag bei USD 22,4 Mio. (1H 2022: USD 248,9 Mio.)
- Das EBITDA fiel mit USD 27,9 Mio. niedriger als (1H 2022: USD 45,5 Mio.)
- Nettoverlust von USD 57,2 Mio. aus der Neubewertung von Immobilien (1H 2022: Nettogewinn von USD 178,4 Mio.)
- Betriebsergebnis (inkl. Neubewertung) von USD -35,1 Mio. (1H 2022: USD 203.4 Mio.)
- Portfoliowert bei USD 1,460 Mrd. (per Ende 2022: USD 1,704 Mrd.)
- Der Nettoinventarwert je Aktie belief sich auf USD 51,87 (per Ende 2022: USD 60,13)
- Gewinn pro Aktie von USD -4,64 (1H 2022: USD 14,37)

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates von Varia US Properties AG, sagte: «Das erste Halbjahr 2023 war geprägt von steigenden Zinsen, einer hohen Inflation trotz einer gewissen Abschwächung, einem robusten Arbeitsmarkt und einer Gesamtwirtschaft, die über den ursprünglichen Erwartungen lag. Auf operativer Ebene entwickelte sich Varia US erfolgreich. Dies widerspiegelt sich in den gestiegenen Mieteinnahmen widerspiegelt. Die reduzierte Verschuldung und die Rückzahlung der Anleihe 2019 trugen ebenfalls positiv zu den Ergebnissen des ersten Halbjahres 2023 bei. Wie erwartet war das Portfolio von Varia US von einer tieferen Bewertung betroffen. Gleichzeitig wurde das Portfolio durch den Verkauf von acht nicht-strategischen Immobilien weiter verbessert, wodurch eine starke Grundlage für weiteres Wachstum geschaffen wurde.»

Nach vielen Jahren mit einem boomenden Immobilienmarkt befindet sich der US-amerikanische Mehrfamilienhaus-Sektor in einem Umbruch. Höhere Zinssätze, Inflation und Störungen auf dem Versicherungsmarkt trieben die Kapitalisierungssätze nach oben und die Bewertungen nach unten. Sie verlangsamten auch den Markt, da nur eine begrenzte Zahl von Transaktionen abgeschlossen wurde. Die Fundamentaldaten des Marktes sind jedoch nach wie vor solide: Die US-Wirtschaft ist trotz der Warnungen vor einer bevorstehenden Rezession stark, und die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch, da sich viele den Kauf eines Hauses im heutigen Zinsumfeld nicht leisten können. Ausserdem hat sich das Angebot an erschwinglichen Wohnungen aufgrund der höheren Bau- und Finanzierungskosten verringert. Daher ist der Verwaltungsrat von Varia US Properties zuversichtlich, dass das Unternehmen gut aufgestellt ist, um diese herausfordernden Zeiten gut zu meistern.

Finanzielle Entwicklung – erhöhte Mieteinnahmen übertreffen Inflationsdruck

Varia US erzielte in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 einen Anstieg der Mieteinnahmen um 8,1% auf USD 67 Mio. (H1 2022: USD 62 Mio.) und konnte damit den Inflationsdruck überkompensieren. Die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like-for-like») stiegen um 7,2 % auf USD 47,3 Mio. (USD 44,1 Mio. per Ende Juni 2022). Die durchschnittliche Mieteinnahmen pro Wohnung stieg dank der Qualitätsverbesserung weiter an und erreichte am Ende des Berichtszeitraums USD 1'192 pro Monat (USD 1'134 pro Monat per 31. Dezember 2022).

Der im Berichtszeitraum entstandene Fair-Value-Verlust von USD 57,2 Mio. (H1 2022: Gewinn von USD 178,4 Mio.) beinhaltet einen realisierten Gewinn von USD 5,8 Mio. aus der Veräusserung von Immobilien (per Ende Juni 2022: USD 20,6 Mio.). Das Unternehmen schliesst das erste Halbjahr 2023 mit einem Verlust von USD 46,9 Mio. ab (H1 2022: Gewinn von USD 145,5 Mio.). Dies entspricht einem Verlust pro Aktie von USD 4,64 (per Ende Juni 2022: Gewinn pro Aktie von USD 14,37). Diese Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Nettoverlust aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien zurückzuführen.

Portfolioentwicklung – Verkaufsprozess von drei nicht-strategischen Immobilien läuft

Im Berichtszeitraum veräusserte das Unternehmen, wie bereits kommuniziert, acht nicht-strategische Immobilien im Einklang mit seiner Strategie zur Verbesserung der Qualität des Portfolios. Mit dem Verkaufserlös zahlte Varia US seine Unternehmensanleihe 2019 zurück, verringerte die Verschuldung der variabel verzinslichen Darlehen weiter und reservierte finanzielle Mittel für künftige Investitionsbedürfnisse (CAPEX), einschliesslich Verbesserungen der Immobilien und ESG-Verpflichtungen. Ende Juni 2023 stand die Veräusserung von drei weiteren Objekten an, eines in Memphis (TN) und zwei in St. Louis (MO). Der Abschluss dieser Transaktionen wird für das dritte und vierte Quartal 2023 erwartet.

Infolge dieser Veräusserungen sank der von Colliers International bewertete Immobilienwert zum 30. Juni 2023 auf USD 1,460 Mrd. (Ende 2022: USD 1,704 Mrd.). Auf vergleichbarer Basis entspricht dies einem leichten Rückgang von 3,2 %.

Zum Ende des 1. Halbjahres 2023 umfasste das Portfolio folglich 33 Immobilien mit 9'170 Einheiten in 13 Bundesstaaten (gegenüber 41 Immobilien mit 11'042 Einheiten in 14 Bundesstaaten zum Ende des Jahres 2022). Die meisten Immobilien befinden sich in Kentucky (17%), Arizona (14%), Texas (13%) sowie Missouri und North Carolina (je 12%). Diese Diversifizierung unterstützt nicht nur die Umsetzung der Unternehmensstrategie von Varia US in Zeiten wirtschaftlicher Volatilität, sondern stellt auch ein Vorteil in Bezug auf die Klimaresistenz des Portfolios dar.

Der Vermietungsstand ging im Durchschnitt leicht auf 92,3 % zurück (93,1 % per 31. Dezember 2022).

ESG-Erfolge – zweite GRESB-Ergebnisse werden für Oktober erwartet

Im Berichtszeitraum hat Varia US die Qualität und Effizienz der Immobilien weiter verbessert. Dies sollte sich positiv auf deren Betriebskosten auswirken und langfristig eine höhere Marktbewertung unterstützen. Dies wurde durch die Erlangung von drei «Green Globes»-Zertifizierungen für nachhaltige Gebäude sowie fünf «Energy Star»-Zertifizierungen für die Gebäude-Performance belohnt. Das Unternehmen hat ausserdem seine zweite jährliche Einreichung für den «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) abgeschlossen und erwartet die Ergebnisse für Oktober 2023. Zur weiteren Unterstützung des ESG-Engagements ist Stoneweg im Namen von Varia US im Frühjahr auch den von den Vereinten Nationen unterstützten Principles for Responsible Investment (PRI) als Unterzeichner beigetreten und wird noch in diesem Jahr mit der entsprechenden Berichterstattung beginnen.

Das Unternehmen begann mit der Installation von Solarprojekten an zwei seiner Immobilien-Standorte, in Tucson (AZ) und in Fayetteville (NC). Darüber hinaus führte Varia US ein Programm zum Austausch von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage durch wesentlich energieeffizientere Wärmepumpensysteme in Tucson und Phoenix (beide AZ) ein. Im Rahmen dieses Pilotprojekts wird die Erhebung von Daten zur Performance der Gebäude mit unserem umfangreichen Inventar an Gebäudeeigenschaften kombiniert, um strategische Verbesserungen zu erzielen.

Finanzielle Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

In Mio. USD	Per 30. Juni 2023	Per 30. Juni 2022	Δ in %
Mieteinnahmen	67.0	62.0	8.1
Gesamteinkommen	22.4	248.9	-91.0
Effektives Bruttoeinkommen (Gesamteinkommen abzüglich nicht realisierter Neubewertung)	85.3	91.1	-6.8
(Nettoverlust) / Nettogewinn aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(57.2)	178.4	-132.0
(Betriebsverlust) / Betriebsgewinn inkl. Neubewertung	(35.1)	203.4	-117.2
EBITDA (Betriebsgewinn abzüglich nicht realisierter Neubewertung)	27.9	45.5	-38.8
EBITDA-Marge	32.7%	50.0%	-17.3
(Nettoverlust) / Nettogewinn für die Periode	(46.9)	145.5	-132.3
Operatives Betriebsergebnis (Funds from Operations FFO; Nettogewinn)	6.3	13.7	-54.2

ohne Zeitwertgewinn und Transaktionskosten, steuerwirksam)			
Normalisierter FFO (FFO abzüglich Abschreibungen auf Fremdkapitalkosten, Versicherungserlöse, Wechselkursgewinne oder -verluste und andere nicht zahlungswirksame Elemente)	7.9	9.2	-14.6
Gewinn/Verlust pro Aktie (in USD)	-4.64	14.37	-132.3
Nettoinventarwert je Aktie (in USD – per 30. Juni 2023 und 31. Dezember 2022)	51.87	60.13	-13.7
Nettoinventarwert je Aktie ohne latente Steuern (in USD – per 30. Juni 2023 und 31. Dezember 2022)	60.72	70.76	-14.2

Ausblick 2023 – nachhaltige Immobilien als Treiber für weitere Wertschöpfung

Patrick Richard, exekutives Mitglied des Verwaltungsrats von Varia US Properties, kommentierte: *«Der Verwaltungsrat erwartet weiterhin einen langsamen Markt bis zum Jahreende. Infolgedessen werden die Bewertungen wahrscheinlich weiter sinken. Gleichzeitig erwarten wir weitere operative Fortschritte wie die Steigerung der Mieteinnahmen, welche wir im ersten Halbjahr 2023 erreicht haben. Auch die weiter verbesserte ESG-Bilanz wird ein wichtiger Treiber für die weitere Wertschöpfung sein. Der Verwaltungsrat bestätigt, dass die auf der letzten Generalversammlung beschlossenen Dividendenzahlungen zu den festgelegten vierteljährlichen Auszahlungsterminen erfolgen werden.»*

Weitere Informationen

Der Halbjahresbericht 2023 von Varia US Properties und die Investorenpräsentation für das 1. Halbjahr 2023 sowie eine Zusammenfassung des Berichts in deutscher Sprache stehen auf der Unternehmenswebsite zum Download bereit: <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/>.

Finanzkalender

Q3 2023 Update	27. November 2023
Geschäftsbericht 2023	28. März 2024
Ordentliche Generalversammlung 2024	24. April 2024
Nächste vierteljährliche Dividendenzahlungen	9. November 2023, 9. Februar 2024

Kontakt

Jürg Staehelin, IRF, Tel.: +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.