

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

Zug, le 31 août 2023

### **Varia US Properties: Augmentation considérable des revenus locatifs en S1 2023 – la baisse de la valorisation du portefeuille éclipse la forte performance opérationnelle en cours**

- Revenus locatifs en hausse de 8,1% à USD 67,0 millions (S1 2022: USD 62,0 millions)
- Total des revenus réalisés à USD 85,3 millions (S1 2022: USD 91,1 millions)
- Le revenu total s’est établi à USD 22,4 millions (S1 2022: USD 248,9 millions)
- L’EBITDA est en baisse à USD 27,9 millions (S1 2022: USD 45,5 millions)
- Perte nette de USD 57,2 millions sur la réévaluation des biens immobiliers (S1 2022: profit net de USD 178,4 millions)
- Résultat d’exploitation (réévaluation incluse) de USD -35,1 millions (S1 2022: USD 203,4 millions)
- Valeur du portefeuille à USD 1,460 milliard (à fin 2022: USD 1,704 milliard)
- Valeur nette d’inventaire par action de USD 51,87 (fin 2022: USD 60,13)
- Bénéfice par action de USD -4,64 (S1 2022: USD 14,37)

Manuel Leuthold, président du conseil d’administration de Varia US Properties AG, a déclaré: *«Le premier semestre 2023 a été caractérisé par une hausse des taux d’intérêt, une inflation élevée malgré une certaine modération, un marché de l’emploi robuste et une économie globale qui a dépassé les attentes initiales. Sur le plan opérationnel, la période a été fructueuse pour la société, comme en témoigne notamment l’augmentation des revenus locatifs. La réduction de l’effet de levier et le remboursement de l’obligation 2019 ont également contribué positivement aux résultats du premier semestre 2023. Comme prévu, le portefeuille de Varia US a été affecté par une valorisation réduite. Dans le même temps, la qualité du portefeuille a été améliorée par la vente de huit actifs non stratégiques, créant ainsi une base solide pour la poursuite de la croissance.»*

Après plusieurs années d’essor du marché immobilier, le secteur du logement multifamilial aux Etats-Unis est en train de se réinitialiser. La hausse des taux d’intérêt, l’inflation et les perturbations du marché de l’assurance ont fait grimper les taux de capitalisation et baisser les valorisations. Ils ont également ralenti le marché en limitant le nombre de transactions réalisées. Les fondamentaux du marché restent cependant solides : l’économie américaine est forte malgré les avertissements d’une récession imminente et la demande de logements locatifs est élevée, car beaucoup ne peuvent pas se permettre d’acheter une maison dans l’environnement actuel des taux d’intérêt. En outre, l’offre de solutions de logement accessibles a été réduite en raison de l’augmentation des coûts de construction et de financement. Par conséquent, le conseil d’administration de Varia US Properties est convaincu que la société est bien

positionnée pour traverser cette période difficile et préparer une nouvelle vague de croissance lorsque le marché le permettra.

### **Développement financier – l’augmentation des revenus locatifs surpasse la pression inflationniste**

Varia US a réalisé une augmentation des revenus locatifs de 8,1% à USD 67 millions au premier semestre 2023, surpassant ainsi la pression inflationniste (S1 2022: USD 62 millions) et les revenus locatifs à périmètre constant («like-for-like») ont augmenté de 7,2% à USD 47,3 millions (USD 44,1 millions à fin juin 2022). Le loyer moyen par unité a continué d’augmenter grâce à l’amélioration de sa qualité, atteignant USD 1’192/mois à la fin de la période (USD 1’134/mois au 31 décembre 2022).

La perte de juste valeur de USD 57,2 millions subie pour la période considérée (S1 2022: profit de USD 178,4 millions) comprend un gain réalisé de USD 5,8 millions sur la cession de biens immobiliers (à fin juin 2022: USD 20,6 millions). La société termine le premier semestre 2023 avec une perte de USD 46,9 millions (S1 2022: bénéfice de USD 145,5 millions), ce qui se traduit par une perte par action de USD 4,64 (par rapport à fin juin 2022: bénéfice par action de USD 14,37); cette évolution d’une année sur l’autre est principalement due à la perte nette résultant de l’ajustement de la juste valeur des propriétés.

### **Développement du portefeuille – processus de vente de trois actifs non stratégiques en cours**

Au cours de la période considérée, la société a vendu, comme indiqué précédemment, huit actifs non stratégiques conformément à sa stratégie d’amélioration de la qualité du portefeuille. Avec le revenu de la vente, Varia US a remboursé son emprunt obligataire 2019, a réduit davantage l’effet de levier des prêts à taux variable et a réservé une partie de l’argent pour les besoins futurs en CAPEX, y compris les améliorations immobilières et l’engagement ESG. À la fin du mois de juin 2023, la cession de trois autres actifs était en cours, un à Memphis (TN) et deux à St. Louis (MO). La clôture de ces transactions est prévue pour le troisième et le quatrième trimestre 2023.

Suite à ces cessions d’actifs, la valeur immobilière évaluée par Colliers International a baissé à USD 1,460 milliard au 30 juin 2023 (fin 2022: USD 1,704 milliard). À périmètre constant, cela représente une légère baisse de 3,2 %.

Par conséquent, à la fin du premier semestre 2023, le portefeuille comprenait 33 propriétés avec 9’170 unités dans 13 États (contre 41 propriétés avec 11’042 dans 14 États à la fin de 2022). La plupart des actifs sont situés dans le Kentucky (17%), l’Arizona (14%), le Texas (13 %), ainsi que le Missouri et la Caroline du Nord (12% chacun). Cette diversification soutient non seulement la mise en œuvre de la stratégie d’entreprise de Varia US en période de volatilité économique, mais constitue également un avantage en termes de résilience climatique de son portefeuille.

Le taux d'occupation physique a légèrement baissé pour atteindre 92,3% en moyenne (93,1% au 31 décembre 2022).

### Succès ESG – les deuxièmes résultats du GRESB sont attendus pour le mois d'octobre

Varia US a continué à améliorer la qualité et l'efficacité de ses biens immobiliers, ce qui devrait avoir un impact positif sur les coûts d'exploitation et favoriser une meilleure valorisation des actifs sur le marché à long terme. Cette démarche a été récompensée par l'obtention de trois certifications de bâtiments durables «Green Globes» et de cinq certifications de performance des bâtiments «Energy Star». La société a également terminé sa deuxième soumission annuelle au «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) et attend les résultats pour octobre 2023. Afin de soutenir davantage les efforts ESG, Stoneweg, au nom de Varia US, a également rejoint les Principes pour l'investissement responsable (Principles for Responsible Investment, PRI) soutenus par les Nations Unies ce printemps en tant que signataire et commencera à faire des rapports en conséquence plus tard cette année.

La société a commencé l'installation de projets solaires dans deux de ses propriétés, l'une à Tucson (AZ) et l'autre à Fayetteville (NC). En outre, Varia US a mis en œuvre un programme de remplacement d'une partie des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation par des systèmes de pompes à chaleur nettement plus efficaces sur le plan énergétique à Tucson et Phoenix (AZ). Ce projet pilote vise à associer la collecte de données sur les performances des bâtiments à notre vaste inventaire d'attributs des bâtiments afin d'apporter des améliorations stratégiques.

### Principaux chiffres première semestre 2023

En USD million	Au 30 juin 2023	Au 30 juin 2022	Δ en %
Revenus locatifs	67.0	62.0	8.1
Revenu total	22.4	248.9	-91.0
Revenu brut effectif (revenu total moins réévaluation non réalisée)	85.3	91.1	-6.8
Profit (Perte) net de l'ajustement de la juste valeur de l'immeuble de placement	(57.2)	178.4	-132.0
Bénéfice (Perte) d'exploitation y compris réévaluation	(35.1)	203.4	-117.2
EBITDA (bénéfice d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	27.9	45.5	-38.8
Marge EBITDA	32.7%	50.0%	-17.3
Bénéfice (Perte) net pour la période	(46.9)	145.5	-132.3
Fonds d'exploitation (Funds from operations FFO; bénéfice net à l'exclusion de la plus-value de la juste	6.3	13.7	-54.2

valeur et des coûts de transaction, avec effet fiscal)			
FFO normalisé (FFO moins l'amortissement du coût de la dette, les indemnités d'assurance, le gain ou la perte de change et d'autres éléments sans effet sur la trésorerie)	<b>7.9</b>	<b>9.2</b>	-14.6
Bénéfice par action (en USD)	<b>-4.64</b>	<b>14.37</b>	-132.3
Valeur liquidative par action (en USD – au 30 juin 2023 et 31 décembre 2022)	<b>51.87</b>	<b>60.13</b>	-13.7
VNI par action hors impôts différés (en USD – au 30 juin 2023 et 31 décembre 2022)	<b>60.72</b>	<b>70.76</b>	-14.2

## Outlook 2023 – les actifs durables, moteurs d'une nouvelle création de valeur

*Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration de Varia US Properties, a commenté : «Le conseil d'administration continue de s'attendre à un marché lent jusqu'à la fin de l'année. Par conséquent, les valorisations continueront probablement à baisser. Dans le même temps, nous nous attendons à ce que les progrès opérationnels se poursuivent, comme l'augmentation des revenus locatifs que nous avons obtenue au premier semestre 2023. L'amélioration de l'équilibre ESG sera également un facteur clé pour la poursuite de la création de valeur. Le conseil d'administration confirme que les dividendes décidés par la dernière assemblée générale ordinaire seront versés conformément aux dates de paiement trimestrielles définies».*

## Plus ample informationi

Le rapport semestriel 2023 de Varia US et la présentation aux investisseurs pour le premier semestre 2023, ainsi qu'un dépliant résumant le rapport en allemand, peuvent être téléchargés sur le site web de la société: <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/>.

## Agenda

Informations relatives au T3 2023	le 27 novembre 2023
Rapport Annuel 2023	le 28 mars 2024
Assemblée Générale Ordinaire 2024	le 24 avril 2024
Paiement des prochains dividendes trimestriels	les 9 novembre 2023 et 9 février 2023

## En cas de questions, veuillez vous adresser à:

Jürg Staehelin, IRF, Tél.: +41 43 244 81 51, E-mail: [investors@variausproperties.com](mailto: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](http://www.variausproperties.com)

### Avis juridique (en anglais)

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.