

Medienmitteilung - Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 27. November 2023

Varia US Properties AG: Positive operative Ergebnisse im 3. Quartal 2023 trotz eines sehr herausfordernden makroökonomischen Umfelds

- **Anstieg der Mieteinnahmen in den ersten neun Monaten 2023 um 2.4% auf USD 95.7 Millionen (Januar-September 2022: USD 93.5 Millionen)**
- **6.8% höhere durchschnittliche Monatsmiete pro Einheit (USD 1'212), während die durchschnittliche Vermietungsquote stabil blieb (92.7%)**
- **Das EBITDA war mit 32.6 Mio. USD rückläufig (Januar-September 2022: 71.0 Mio. USD)**
- **Die Portfoliobewertung war mit USD 1'364,2 Mio. niedriger, was zu einem Nettoverlust für Q3 2023 führte**
- **Nach der Berichtsperiode genehmigten die Aktionärinnen und Aktionäre eine Sonderdividende von CHF 3.00 pro Aktie**

Patrick Richard, exekutives Mitglied des Verwaltungsrats von Varia US Properties, sagte: *«Im dritten Quartal 2023 hat Varia US weiterhin positive operative Ergebnisse vorgelegt – trotz eines sehr herausfordernden makroökonomischen Umfelds im gesamten Jahr 2023. Das operative Geschäft spiegelt die Strategie und die Massnahmen des Unternehmens in den letzten Monaten weiterhin positiv wider, wobei die Mieten in den ersten neun Monaten des Jahres im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2022 auf vergleichbarer Basis um 6.7% auf USD 68.4 Mio. gestiegen sind. Die höheren Kapitalisierungsraten haben sich negativ auf die Bewertung des Portfolios des Unternehmens ausgewirkt, aber ein solcher nicht-realisierte Verlust aus Marktwertanpassungen hat keine Auswirkungen auf die zugrunde liegende operative Leistung des Unternehmens.»*

In den USA liegt die Inflation weiterhin deutlich über der von der Notenbank (Federal Reserve Bank) angestrebten 2%-Schwelle. Die Zinssätze sind nach wie vor hoch, und die 10-jährigen Staatsanleihen werden zwischen 4.5% und 5% gehandelt. Politische Ungewissheiten sind auf nationaler und internationaler Ebene allgegenwärtig. Infolgedessen kommt es zu einer anhaltenden Diskrepanz zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern und zu einem starken Rückgang des Transaktionsvolumens, da die Anlegerinnen und Anleger auf eine Stabilisierung des Marktes warten.

Dank der soliden Mieterstruktur erzielte Varia US im Zeitraum von Januar bis September 2023 höhere Mieteinnahmen: Sie stiegen um 2.4% auf USD 95.7 Mio. und auf vergleichbarer Basis («like for like») um 6.7% auf USD 68.4 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Portfoliowert auf vergleichbarer Basis sank aufgrund höherer Kapitalisierungsraten (Cap Rates) um 6.8% oder USD 99.3 Mio. auf USD 1'364.2 Mio.

Dieser niedrigere Portfoliowert wirkte sich auf die Finanzergebnisse der Berichtsperiode aus. So sank der realisierte Gesamtertrag (Gesamtertrag abzüglich nicht-realisierte Neubewertung) um 23.5% auf USD 112.9 Mio. und das EBITDA (Betriebsergebnis abzüglich nicht-realisierte Neubewertung) um 54.2% auf USD 32.6 Mio. Dieses Delta erklärt sich vor allem durch den realisierten Verkaufsgewinn im Jahr 2022 im Vergleich zu 2023. Das normalisierte operative Ergebnis (normalized Funds from Operations, FFO) stiegen in den ersten neun Monaten des Jahres auf USD 10.1 Mio. (USD 13.5 Mio. per 30. September 2022); der Hauptgrund für diesen Rückgang war der Anstieg der Zinsaufwendungen. Der Gesamtverlust je Aktie für die ersten neun Monate 2023 betrug USD 9.08 (gegenüber einem Gewinn von USD 16.18 pro Aktie per 30. September 2022).

In den ersten neun Monaten des Jahres wurden neun Immobilien zu ihrem Schätzwert verkauft, den sie zum Zeitpunkt des Verkaufs hatten. Davon wurde eine Immobilie im dritten Quartal des Jahres verkauft. Der gemischte Brutto-IRR (blended gross internal rate of return, IRR) auf Objektebene für diese Verkäufe liegt bei 17,5 % und der gemischte Brutto-Multiplikator (blended gross multiple) ist 1,82. Per Ende September 2023 besteht das Portfolio von Varia US Properties aus 32 Immobilien mit insgesamt 8'770 Einheiten (41 Immobilien mit 11'042 Einheiten per Ende September 2022).

Mit dem erzielten Verkaufserlös und nach dem Abbau der Verschuldung durch die Rückzahlung der Anleihe früher in 2023 beschloss der Verwaltungsrat, eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, um die Ausschüttung einer Sonderdividende von CHF 3.00 pro Aktie vorzuschlagen. Diese Dividende wurde am 9. November 2023 ausbezahlt, zur gleichen Zeit wie die CHF 0.50 pro Aktie im Rahmen der regulären vierteljährlichen Dividendenausschüttung.

Seit Januar 2023 hat Varia US weitere Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit erzielt: Das Unternehmen hat bei seiner zweiten GRESB-Einreichung 4 Sterne und 83 Punkte erreicht und liegt damit auf Platz 4 seiner Vergleichsgruppe, die sich aus 10 grossen börsenkotierten US-Mehrfamilienunternehmen und Real Estate Investment Trusts (REITs) zusammensetzt. Dies ist ein hervorragendes Ergebnis, das Varia US' starke Positionierung bei Nachhaltigkeitsinitiativen zeigt. Die ESG-Investitionen sind vollständig in die Strategie des Unternehmens eingebettet und haben folgende Vorteile: (i) sie erhalten die Qualität der Gebäude und verbessern gleichzeitig ihre Leistung und sorgen für eine langfristige Bewertungsstabilität, (ii) sie senken die Betriebskosten und erhöhen somit das Nettobetriebsergebnis, was bei einer konstanten Kapitalisierungsrate zu einer höheren Bewertung führt, und (iii) sie verbessern die Erfahrung und die Lebensqualität der Mieterschaft, wodurch Varia US in der Lage ist, neue Mieterinnen und Mieter anzuziehen und die Bindungsrate zu erhöhen, was wiederum das Nettobetriebsergebnis steigert.

Patrick Richard zog Bilanz: *«Der Verwaltungsrat von Varia US Properties ist zuversichtlich, dass das Portfolio des Unternehmens diese schwierigeren Zeiten meistern wird, wie es das bereits im Jahr 2023 bewiesen hat. Der Verwaltungsrat erwartet eine Rückkehr zu normalen*

Marktbedingungen bis Ende 2024 oder Anfang 2025 und möchte bereit sein, die erwarteten Chancen auf dem US-Mehrfamilienmarkt zu nutzen. Bis dahin erwarten wir einen weiteren Rückgang des Portfoliowerts des Unternehmens aufgrund der kontinuierlichen Ausweitung der Kapitalisierungsrate, langsamerer Mietsteigerungen und höherer Betriebskosten.»

Finanzkennzahlen Q3 2023

(nicht auditiert)	Januar-September 2023 (in USD)	Januar-September 2022 (in USD)	Δ%
Mietertrag/Mieteinnahmen	95.7 Mio.	93.5 Mio.	2.4
Mietertrag/Mieteinnahmen like for like*	68.4 Mio.	64.1 Mio.	6.7
Realisierter Gesamtertrag (Gesamtertrag abzüglich der nicht realisierten Bewertung)	112.9 Mio.	147.6 Mio.	(23.5)
Gewinn/(Verlust) auf Neubewertung von Immobilien	(120.0 Mio.)	207.2 Mio.	(157.9)
Neubewertung von Immobilien like for like*	(95.6 Mio.)	138.5 Mio.	(169.0)
Gesamteinnahmen	(5.8 Mio.)	313.6 Mio.	(101.9)
Operative Ausgaben	80.3 Mio.	76.6 Mio.	4.9
EBITDA (Operatives Ergebnis abzüglich unrealisierter Neubewertungen)	32.6 Mio.	71.0 Mio.	(54.2)
Gewinn/(Verlust) für die Periode	(91.9 Mio.)	163.9 Mio.	(156.1)
	Per 30. September 2023	Per 31. Dezember 2022	
Immobilien	32	41	(22.0)
Wohnungseinheiten	8'770	11'042	(-20.6)
Portfolio-Wert (in USD)	1'364.2 Mio.	1'703.8 Mio.	(19.9)
Durchschnittliche Monatsmiete pro Einheit (in USD)	1'212	1'134	6.8
Durchschnittliche Vermietungsquote	92.7%	93.1%	(0.4)

* "like for like" vergleicht Vermögenswerte, die über den gesamten Zeitraum von Q3 2022 und Q3 2023 gehalten wurden.

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

Der vollständige und voll konsolidierte Bericht von Varia US für das 3. Quartal 2023 steht unter variausproperties.com/investors/quarterly-updates/ auf der Website des Unternehmens zum Download bereit.

Wichtige Termine

Jahresbericht 2023 28. März 2024
Generalversammlung 2024 24. April 2024

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.