

## Communiqué de presse - Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Zug, le 27 novembre 2023

### **Varia US Properties AG: résultats opérationnels positifs au 3e trimestre 2023 malgré un environnement macroéconomique très difficile**

- **Augmentation des revenus locatifs de 2.4% sur les neuf premiers mois de 2023, à USD 95.7 millions (janvier-septembre 2022: USD 93.5 millions)**
- **Loyer mensuel moyen par unité en hausse de 6.8% (USD 1'212), tandis que le taux d'occupation moyen est resté stable (92.7%)**
- **L'EBITDA était en baisse à USD 32.6 millions de dollars (janvier-septembre 2022: USD 71.0 millions)**
- **La valorisation du portefeuille a été inférieure, à USD 1'364.2 millions, ce qui a entraîné une perte nette pour le T3 2023**
- **Après la période sous revue, les actionnaires ont approuvé un dividende extraordinaire de CHF 3.00 par action**

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration de Varia US, a déclaré: *«Au troisième trimestre 2023, Varia US a continué de présenter des résultats opérationnels positifs, malgré un environnement macroéconomique très compliqué tout au long de l'année 2023. Les activités opérationnelles continuent de refléter positivement la stratégie et les mesures prises par l'entreprise au cours des derniers mois, les loyers ayant augmenté de 6.7% sur une base comparable au cours des neuf premiers mois de l'année par rapport à la même période en 2022, pour atteindre USD 68.4 millions. Les taux de capitalisation plus élevés ont eu un impact négatif sur la valorisation du portefeuille de la société, mais une telle perte non réalisée liée aux ajustements de la valeur de marché n'a pas d'impact sur la performance opérationnelle sous-jacente de la société.»*

Aux Etats-Unis, l'inflation reste nettement supérieure au seuil de 2% visé par la banque centrale (Federal Reserve Bank). Les taux d'intérêt restent élevés et les obligations d'État à 10 ans se négocient entre 4.5% et 5%. Les incertitudes politiques sont omniprésentes au niveau national et international. En conséquence, on constate un écart persistant entre les prix envisagés par les acheteurs et les vendeurs, ainsi qu'une forte baisse du volume des transactions, les investisseurs attendant une stabilisation du marché.

Grâce à sa solide structure de locataires, Varia US a enregistré des revenus locatifs plus élevés entre janvier et septembre 2023: Ils ont augmenté de 2.4% à USD 95.7 millions et, sur une base comparable («like for like»), de 6.7% à USD 68.4 millions par rapport à la même période de l'année précédente. La valeur du portefeuille, sur une base comparable, a baissé de 6.8% ou USD 99.3 million à USD 1'364.2 millions en raison de taux de capitalisation (cap rates) plus élevés.

Cette baisse de la valeur du portefeuille a eu un impact sur les résultats financiers de la Société. Ainsi, le revenu total réalisé (revenu total moins réévaluation non réalisée) a baissé de 23.5% à USD 112.9 millions et l'EBITDA (résultat d'exploitation moins réévaluation non réalisée) de 54.2% à USD 32.6 millions, la différence étant principalement due au gain réalisé à travers des ventes en 2022 comparé à 2023. Le résultat d'exploitation normalisé (normalized Funds from Operations, FFO) a atteint USD 10.1 million (USD 13.5 millions au 30 septembre 2022); la principale raison de cette baisse est l'augmentation des charges d'intérêts. La perte totale par action pour les neuf premiers mois de 2023 s'élève à 9.08 dollars (contre un bénéfice de 16.18 dollars par action au 30 septembre 2022).

Au cours des neuf premiers mois de l'année, neuf propriétés ont été vendues à la valeur estimée qu'elles avaient au moment de la vente. Parmi eux, un bien immobilier a été vendu au cours du troisième trimestre de l'année. Le taux de rendement interne brut (TRI) mixte au niveau de l'immeuble pour ces ventes est de 17.5% et le multiple brut mixte est de 1.82. À la fin du mois de septembre 2023, le portefeuille de Varia US Properties se compose de 32 immeubles totalisant 8'770 unités (contre 41 immeubles totalisant 11'042 unités à la fin du mois de septembre 2022).

Avec le revenu des ventes réalisées et après avoir réduit l'endettement de la Société en remboursant un emprunt obligataire en juin 2023, le conseil d'administration a décidé de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de proposer le versement d'un dividende spécial de CHF 3.00 par action. Ce dividende a été versé le 9 novembre 2023, en même temps que les CHF 0.50 par action dans le cadre de la distribution trimestrielle régulière de dividendes.

Depuis janvier 2023, Varia US a réalisé d'importants progrès en matière de durabilité: L'entreprise a obtenu 4 étoiles et 83 points lors de sa deuxième soumission au GRESB, ce qui la place en 4<sup>e</sup> position de son groupe de comparaison, composé de 10 grandes entreprises américaines multifamiliales cotées en bourse et de Real Estate Investment Trusts (REITs). Il s'agit d'un excellent résultat qui démontre le fort positionnement de Varia US en matière d'initiatives de durabilité. Les investissements ESG s'inscrivent pleinement dans la stratégie de l'entreprise et présentent les avantages suivants: (i) ils préservent la qualité des bâtiments tout en améliorant leurs performances et en assurant une stabilité de la valorisation à long terme, (ii) ils réduisent les coûts d'exploitation et augmentent ainsi le résultat net d'exploitation, ce qui se traduit par une valorisation plus élevée à taux de capitalisation constant, et (iii) ils améliorent l'expérience et la qualité de vie des locataires, ce qui permet à Varia US d'attirer de nouveaux locataires et d'augmenter le taux de rétention, ce qui accroît le résultat net d'exploitation.

Patrick Richard a résumé la situation en déclarant: *«Le conseil d'administration de Varia US Properties est confiant dans la capacité du portefeuille de la société à surmonter cette période*

*plus difficile, comme il l'a déjà prouvé en 2023. Le conseil d'administration prévoit un retour à des conditions de marché normales d'ici fin 2024 ou début 2025 et souhaite être prêt à saisir les opportunités attendues sur le marché américain des logements collectifs. D'ici là, nous nous attendons à une nouvelle baisse de la valeur du portefeuille de la Société en raison de l'expansion continue du taux de capitalisation, de la croissance plus lente des loyers et de la hausse des coûts d'exploitation.»*

### Principaux chiffres T3 2023

(non audité)	janvier-septembre 2023 (en USD)	janvier-septembre 2022 (en USD)	Δ%
Revenus locatifs	<b>95.7 Mio.</b>	93.5 Mio.	2.4
Revenus locatifs à périmètre constant*	<b>68.4 Mio.</b>	64.1 Mio.	6.7
Revenu total réalisé (revenu total moins évaluation non réalisée)	<b>112.9 Mio.</b>	147.6 Mio.	(23.5)
Gain net/(perte) sur la réévaluation des biens immobiliers	<b>(120.0 Mio.)</b>	207.2 Mio.	(157.9)
Réévaluation des biens immobiliers à l'identique*	<b>(95.6 Mio.)</b>	138.5 Mio.	(169.0)
Revenu total	<b>(5.8 Mio.)</b>	313.6 Mio.	(101.9)
Charges d'exploitation	<b>80.3 Mio.</b>	76.6 Mio.	4.9
EBITDA (bénéfice d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	<b>32.6 Mio.</b>	71.0 Mio.	(54.2)
Bénéfice/(perte) pour la période	<b>(91.9 Mio.)</b>	163.9 Mio.	(156.1)
	<b>Au 30 septembre 2023</b>	Au 31 décembre 2022	
Propriétés	<b>32</b>	41	(22.0)
Logements	<b>8'770</b>	11'042	(-20.6)
Valeur du portefeuille (en USD)	<b>1'364.2 Mio.</b>	1'703.8 Mio.	(19.9)
Loyer mensuel moyen par unité (en USD)	<b>1'212</b>	1'134	6.8
Taux d'occupation moyen	<b>92.7%</b>	93.1%	(0.4)

\* La méthode «à périmètre constant» compare les actifs qui ont été détenus pour les périodes complètes du T3 2022 et du T3 2023.

Note: Certains montants ci-dessus peuvent ne pas s'additionner en raison des arrondis.

Le rapport complet et entièrement consolidé de Varia US pour le T3 2023 peut être téléchargé sur le site Web de la Société: [variausproperties.com/investors/quarterly-updates/](https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/).

### Agenda

Résultats Annuels 2023            le 28 mars 2024  
Assemblée Générale 2024        le 24 avril 2024

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

Juerg 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.