

## Medienmitteilung – Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 28. März 2024

### 2023 erzielte Varia US Properties solide Betriebsergebnisse bei gleichzeitigem strategischem Schuldenabbau und weiterer Optimierung des Portfolios

- Die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like») nahmen um 6.1% auf USD 89.0 Mio. zu (2022: USD 83.8 Mio.) trotz der herausfordernden Marktentwicklung
- Die operative Marge – ohne den Verlust/Gewinn aus der Neubewertung der Immobilien – stieg auf 32.3% (2022: 30.5%)
- Strategischer Abbau von Schulden (Reduktion von Hypotheken, Rückzahlung der Anleihe VAR19)
- Fortsetzung der Portfolio-Optimierungs-Strategie (Verkauf nicht strategischer Vermögenswerte, CAPEX-Investitionen, ESG-Verbesserungen)
- Aufgrund des Verkaufs von Vermögenswerten und der Verkleinerung des Portfolios sank sein Wert auf USD 1.300 Mrd. (2022: USD 1.704 Mrd.)
- Zahlreiche ESG-Fortschritte erzielt, deutlich verbesserte GRESB-Bewertung und 21 neue ENERGY STAR®-Zertifizierungen
- Nettoinventarwert (NAV) bei USD 39.23 pro Aktie (2022: USD 60.13)
- Gewinn/Verlust pro Aktie (EPS) von USD -13.73 (2022: USD 12.11)
- Die gesamte Dividende für 2023 setzt sich zusammen aus der ordentlichen Dividende (CHF 2.00 pro Aktie) und eine ausserordentlichen Ausschüttung (CHF 3.00 pro Aktie)
- Der Verwaltungsrat wird der anstehenden Generalversammlung die Fortsetzung des vierteljährlichen Dividendenprogramms vorschlagen

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates von Varia US Properties, sagte: «*Wie alle Anlageklassen weisen auch US-Immobilien Zyklen auf, und 2023 erwies sich als das Jahr des Abschwungs für den US-Mehrfamilienhaussektor. Folglich begannen die Bewertungen zu sinken und das Transaktionsvolumen fror ein. Varia US meisterte diese anspruchsvollen Zeiten jedoch mit soliden Betriebsergebnissen, einem strategischen Schuldenabbau und der Fortsetzung seiner Strategie zur Portfoliooptimierung. Im Laufe des Jahres 2023 verkauften wir zehn Vermögenswerte und erzielten damit einen Gesamterlös von EUR 266.3 Mio. Mit diesem Erlös haben wir Hypotheken in Höhe von USD 135.8 Mio. sowie unsere erste Unternehmensanleihe in Höhe von CHF 50 Mio. zurückbezahlt und eine ausserordentliche Dividende von CHF 3.00 pro Aktie an die Aktionärinnen und Aktionäre ausbezahlt.*»

### Finanzielle Entwicklung – Solide operative Ergebnisse trotz volatilen Märkten

Insgesamt waren die Betriebsergebnisse des Jahres 2023 trotz des Abschwungs auf dem Immobilienmarkt solide. Die Mieteinnahmen stiegen auf vergleichbarer Basis – unter

Berücksichtigung von Vermögenswerten, die während der gesamten Geschäftsjahre 2022 und 2023 gehalten wurden – um 6.1% auf USD 89.0 Mio. (2022: USD 83,8 Mio.). Die operative Marge ohne den Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von Immobilien stieg auf 32.3% (2022: 30.5%). 2023 erzielte das Unternehmen einen realisierten Gesamtertrag von USD 146.4 Mio. (2022: USD 188.4 Mio.). Das EBITDA sank um 50.0% auf USD 44.2 Mio. aufgrund der Verringerung des realisierten Gewinns aus Veräusserungen (2022: USD 88.2 Mio.), was zu einem Rückgang der EBITDA-Marge auf 30.2% (2022: 46.8%) führte.

Das Betriebsergebnis einschliesslich Neubewertung sank auf einen Verlust von USD 125.5 Mio. (2022: Gewinn von USD 197.6 Mio.). Varia US verzeichnete einen Betriebsaufwand von insgesamt USD 102.2 Mio. (2022: USD 100.2 Mio.), wovon USD 15.5 Mio. Transaktionskosten sind (2022: USD 15.8 Mio.). Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts führte zu einem Neubewertungsverlust von USD 174.3 Mio. (2022: Gewinn von USD 153.7 Mio.); dieser enthält einen realisierten buchhalterischen Verlust von USD 4.6 Mio. aus den zehn im Jahr 2023 verkauften Immobilien (2022: Gewinn von USD 44.4 Mio.).

Der Nettoverlust für das Berichtsjahr beträgt USD 139.0 Mio. (2022: Gewinn von USD 122.6 Mio.). Neben der Wertminderung des Portfolios enthält dieser Betrag auch einen Zinsaufwand von USD 47.2 Mio. (2022: USD 44.0 Mio.) sowie Fremdwährungsverluste von USD 7.2 Mio. (2022: Gewinn von USD 0.5 Mio.). Der Anstieg des Zinsaufwands ist in erster Linie auf Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von USD 1.5 Mio. für veräusserte oder refinanzierte Immobilien sowie auf einen Anstieg des Zinsaufwands für variabel verzinsliche Darlehen zurückzuführen.

### **Entwicklung des Portfolios – kontinuierliche Qualitätssteigerung**

2023 hat das Unternehmen seine Strategie zur Verbesserung der Qualität des Portfolios sowie der Senkung der Risiken in Bezug auf Standort und Baujahr der Immobilien fortgesetzt. Infolgedessen wurden zehn Objekte mit 2'524 Wohnungen für insgesamt USD 266.3 Mio. verkauft.

Per Ende 2023 umfasste das Portfolio 31 Einheiten mit 8'518 Wohnungen in 13 US-Bundesstaaten (Per Ende 2022: 41 Einheiten mit 11'042 Wohnungen in 14 US-Bundesstaaten). Der Gesamtwert des Portfolios per 31. Dezember 2023 beträgt USD 1.300 Mrd. im Vergleich zu USD 1.704 Mrd. per 31. Dezember 2022. Infolge des Verkaufs von Immobilien und eines Rückgangs des bewerteten Portfoliowertes um 9.69% sank der Gesamtwert des Portfolios per 31. Dezember 2023 auf USD 1.300 Mrd. gegenüber USD 1.704 Mrd. zum 31. Dezember 2022. Die Vermietungsquote blieb mit 92.2% (2022: 93.1%) weiterhin hoch.

Die meisten Immobilien befinden sich in Kentucky (19%), gefolgt von Arizona (14%), Texas (13%), North Carolina (12%) und Missouri (11%). Diese Diversifizierung unterstützt nicht nur die Umsetzung der Unternehmensstrategie von Varia US in Zeiten wirtschaftlicher Volatilität, sondern ist auch ein Vorteil in Bezug auf die Klimaresistenz des Portfolios.

## ESG-Fortschritte – vollständiger Bericht folgt

2023 erzielte Varia US auch bedeutende Fortschritte im Nachhaltigkeitsbereich (ESG). So hat das Unternehmen erneut an der in der Immobilienbranche führenden ESG-Bewertung GRESB teilgenommen. Verglichen mit der ersten Bewertung im Jahr 2022 konnte Varia US das Ergebnis um 30%, 4 Sterne und 83 Punkte steigern. Ausserdem wurden 25 weitere Immobilien mit ENERGY STAR®-Leistungszertifikaten und/oder «Green Globes»-Zertifikaten ausgezeichnet. Stoneweg, der Vermögensverwalter von Varia US, wurde zudem Unterzeichner der von der UN unterstützten Principles for Responsible Investment (PRI).

Varia US wird seinen vollständigen ESG-Bericht für 2022 Ende Juni 2024 veröffentlichen. Eine Zusammenfassung der im Jahr 2023 erzielten ESG-Fortschritte ist bereits im Geschäftsbericht 2023 enthalten. Für das laufende Geschäftsjahr arbeitet Varia US bereits an der Erstellung eines umfassenden Treibhausgasinventars und an der Entwicklung wissenschaftsbasierter Ziele zur weiteren Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## Generalversammlung 2024 – Fortsetzung des vierteljährlichen Dividendenprogramms vorgeschlagen

Basierend auf den Ergebnisse 2023 wird der Verwaltungsrat den Aktionärinnen und Aktionären empfehlen, die Fortsetzung der vierteljährlichen Dividendenausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie und Quartal zu genehmigen und auf eine zusätzliche Ausgleichszahlung («True-up») zu verzichten. Daraus ergibt sich eine Gesamtdividende von CHF 2.00 pro Aktie für den Zeitraum von der Generalversammlung 2024 bis zur Generalversammlung 2025 (sofern die Anzahl der Aktien unverändert bleibt).

## Finanzkennzahlen 2023

In USD Mio.	Am 31 Dezember 2023	Am 31 Dezember 2022	Δ in %
Mietertrag/Mieteinnahmen	124.0	126.5	-2
Gesamtertrag	(23.3)	297.7	-107.8
Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien	(174.3)	153.7	-213.4
Operative Marge (Betriebsergebnis dividiert durch Gesamteinnahmen), ohne (Verlust)/Gewinn aus der Neubewertung von Immobilien (in %)	32.3%	30.5%	1.8 %
Betriebsgewinn inkl. Neubewertung	(125.5)	197.6	-163.5
EBITDA (Operatives Ergebnis abzüglich unrealisierter Neubewertungen)	44.2	88.2	-50.0

EBITDA-Marge (in %)	<b>30.2%</b>	<b>46.8%</b>	-16.67
Verlust/Gewinn in der Berichtsperiode	<b>(139.0)</b>	<b>122.6</b>	-213.4
Normalisiertes operatives Betriebsergebnis (Funds from Operations FFO, Nettogewinn ohne Zeitwertgewinn und Transaktionskosten, steuerwirksam)	<b>13.9</b>	<b>20.1</b>	-30.8%
Investitionen (CAPEX)	<b>36.8</b>	<b>28.4</b>	29.6
Ergebnis pro Aktie (in USD)	<b>(13.7)</b>	<b>12.11</b>	-213.4
Nettoinventarwert pro Aktie (in USD)	<b>39.23</b>	<b>60.13</b>	-34.8
Nettoinventarwert je Aktie (ohne latente Steuern; in USD)	<b>45.45</b>	<b>70.76</b>	-35.8%

## Ausblick 2024

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates von Varia US, sagte: *«Für 2024 erwartet Varia US weiterhin gute operative Ergebnisse aus seinem Portfolio. Es wird erwartet, dass die Immobilienbewertungen zumindest in den ersten zwei oder drei Quartalen des Jahres 2024 weiter sinken werden. Der Markt begann das Jahr in Bezug auf Aktivitäten und Transaktionen sehr langsam. Die Präsidentschaftswahlen in den USA im November werden sich ebenfalls auf das Jahr 2024 auswirken, da sich das Transaktionsvolumen in den Monaten vor diesem Ereignis stets verlangsamt. Gleichzeitig hat der Versicherungsmarkt begonnen, sich mit mehr Kapazität und Stabilität zu erholen. Auch bei den Zinssätzen sehen wir mehr Stabilität, und der Markt erwartet, dass die US-Notenbank die Zinssätze im Laufe des Jahres 2024 senken wird.»*

Und weiter: *«Varia US plant, sich weiterhin von nicht-strategischen Vermögenswerten zu trennen. Das Unternehmen ist ebenfalls entschlossen, seine Strategie zur Verbesserung der Qualität und der ESG-Leistung des Portfolios fortzusetzen. Somit sollte Varia US gut positioniert sein, um bei einer Markterholung deutlich zu profitieren.»*

## Zusätzliche Informationen

Der vollständige Jahresbericht 2023 und die dazugehörige Investorenpräsentation sowie ein separates Dokument mit einer Zusammenfassung des Berichts in deutscher Sprache stehen unter <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/> auf der Website von Varia US zum Download bereit.

Varia US wird heute um 14:00 Uhr MEZ eine Videokonferenz für Medienschaffende sowie Analytinnen und Analysten durchführen. Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates, und Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates, werden für Fragen zur Verfügung

stehen. Bitte melden Sie sich via [handschin@irf-reputation.ch](mailto:handschin@irf-reputation.ch), um die Einwahldaten zu erhalten.

## **Wichtige Termine**

Jährliche Generalversammlung	24. April 2024
Q1 2024 Update	28. Mai 2024
ESG Bericht 2023	Ende Juni 2024
Halbjahresbericht 2024	28. August 2024

## **Kontakt**

Jürg Stähelin, IRF Reputation  
Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: [investors@variausproperties.com](mailto: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](http://www.variausproperties.com)

### **Rechtlicher Hinweis (in englischer Sprache)**

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.

Dies ist eine Übersetzung der englischen Medienmitteilung. Massgeblich ist die englische Fassung.