

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

Zug, le 28 mars 2024

En 2023, Varia US Properties a réalisé de solides résultats opérationnels tout en réduisant stratégiquement sa dette et en continuant à optimiser son portefeuille

- Les revenus locatifs à périmètre constant («like for like») augmentent de 6.1% à USD 89.0 millions (2022: USD 83.0 millions) malgré l'évolution difficile du marché
- La marge opérationnelle – hors perte/gain sur la réévaluation des biens immobiliers – s'établit à 32.3% (2022: 30.5%)
- Réduction stratégique de l'endettement (réduction des hypothèques, remboursement de l'emprunt obligataire VAR19)
- Poursuite de la stratégie d'optimisation du portefeuille (vente d'actifs non stratégiques, investissements CAPEX, améliorations ESG)
- En raison de la vente d'actifs et de la dépréciation du portefeuille, sa valeur a diminué pour atteindre USD 1.300 milliards (2022: USD 1.704 milliards)
- ESG: De nombreux progrès ont été réalisés, par ex. une amélioration significative de la notation du GRESB et 21 nouvelles certifications ENERGY STAR®
- Valeur nette d'inventaire (NAV) à USD 39.23 par action (2022: USD 60.13)
- Bénéfice/perte par action (EPS) de USD -13.73 (2022: USD 12.11)
- Le dividende total pour l'exercice 2023 se compose d'une distribution ordinaire (CHF 2.00 par action) et d'une distribution extraordinaire (CHF 3.00 par action)
- Le conseil d'administration proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires la poursuite du programme de dividendes trimestriels

Manuel Leuthold, président du conseil d'administration de Varia US Properties AG, a déclaré: «Comme tous les segments du marché, le secteur immobilier américain a ses cycles, et 2023 s'est avéré être l'année d'un ralentissement. En conséquence, les valorisations ont commencé à diminuer et les volumes de transactions se sont figés. Cependant, Varia US a traversé cette période avec de solides résultats d'exploitation, une réduction stratégique de la dette et la poursuite de sa stratégie d'optimisation du portefeuille. Nous avons vendu dix actifs en 2023, générant un revenu total de USD 266.3 millions. Nous avons utilisé ces produits pour rembourser USD 135.8 millions d'hypothèques ainsi que notre première obligation d'entreprise de CHF 50 millions, et nous avons distribué aux investisseurs un dividende extraordinaire de CHF 3.00 par action.»

Développement financier – des résultats opérationnels solides malgré des marchés difficiles

Dans l'ensemble, les résultats d'exploitation en 2023 ont été solides malgré le ralentissement du marché immobilier. Les revenus locatifs à périmètre constant – qui prennent en compte les

actifs détenus pour l'ensemble des exercices 2022 et 2023 – ont augmenté de 6.1% pour atteindre USD 89.0 millions (2022 : USD 83.8 millions). La marge opérationnelle hors perte/gain sur la réévaluation des biens immobiliers s'est établie à 32.3% (2022: 30.5%). En 2023, la société a réalisé un revenu total de USD 146.4 millions (2022: USD 188.4 millions). L'EBITDA a diminué de 50.0% pour s'établir à USD 44.2 millions en raison de la baisse des gains réalisés sur les ventes (2022: USD 88,2 millions), ce qui a entraîné une baisse de la marge EBITDA à 30.2% (2022: 46.8%).

Le bénéfice d'exploitation, réévaluation comprise, a diminué pour atteindre une perte de USD 125.5 millions (2022: bénéfice de USD 197.6 millions). Varia US a enregistré des charges d'exploitation totales de USD 102.2 millions (2022: USD 100.2 millions), dont USD 15,5 millions de coûts de transaction (2022: USD 15,8 millions). L'ajustement de la valeur d'expertise du portefeuille a entraîné une perte de réévaluation de USD 174.3 millions (2022: gain de USD 153.7 millions), qui comprend une perte comptable réalisée de USD 4.6 millions provenant des dix propriétés vendues en 2023 (2022: gain de USD 44.4 millions).

La perte nette pour l'exercice considéré est de USD 139.0 millions (2022: bénéfice de USD 122.6 millions). Outre la dépréciation du portefeuille, ce chiffre comprend également une charge d'intérêts de USD 47.2 millions (2022: USD 44.0 millions) et des pertes de change de USD 7.2 millions (2022: gain de USD 0.5 million). L'augmentation des charges d'intérêts est principalement due à des coûts de remboursement anticipé de USD 1.5 million encourues sur des biens immobiliers cédés ou refinancés, ainsi qu'à une augmentation des charges d'intérêts sur les emprunts à taux variable.

Développement du portefeuille – amélioration continue de la qualité

En 2023, Varia US a poursuivi sa stratégie d'amélioration de la qualité du portefeuille et de réduction des risques liés à la localisation et à l'âge des bâtiments. En conséquence, la société a vendu dix actifs comprenant 2'524 unités pour un total de USD 266,3 millions.

À la fin de 2023, le portefeuille comprenait 31 propriétés avec 8'518 unités dans 13 États (contre 41 propriétés avec 11'042 unités dans 14 États à la fin de 2022). En raison de la vente de biens immobiliers et d'une diminution de 9.69% de la valeur estimée du portefeuille, la valeur totale du portefeuille au 31 décembre 2023 a diminué pour atteindre USD 1.300 milliard, contre USD 1.704 milliard au 31 décembre 2022. Le taux d'occupation a continué à rester élevé à 92.2% (2022: 93.1%).

La plupart des actifs sont situés dans le Kentucky (19%), suivi de l'Arizona (14%), du Texas (13%), du North Carolina (12%) et du Missouri (11%). 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.

Réalisations ESG – rapport complet à suivre

La société a également réalisé de nombreux progrès en matière d'ESG au cours de l'année 2023. Par exemple, son portefeuille a de nouveau été soumis au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pour être évalué et noté. Par rapport à la notation initiale de 2022, Varia US a obtenu une amélioration de 30%, 4 étoiles et 83 points. En outre, 25 propriétés supplémentaires ont reçu des certifications de performance ENERGY STAR® et/ou des certificats «Green Globes». En outre, Stoneweg, le gestionnaire d'actifs de Varia US Properties, est devenu signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI) soutenus par les Nations Unies.

La publication du rapport ESG 2023, séparé et complet, est prévue pour la fin juin 2024; un résumé exécutif des progrès ESG réalisés en 2023 est déjà inclus dans le rapport annuel 2023. Pour l'exercice en cours, Varia US travaille à l'établissement d'un inventaire complet des émissions de gaz à effet de serre (GES) et à l'élaboration d'objectifs scientifiques visant à réduire davantage les émissions de CO2.

AGA 2024 – proposition de poursuite du programme de dividendes trimestriels

Sur la base des résultats de 2023, le conseil d'administration recommandera aux actionnaires d'approuver la poursuite du programme de distribution de dividendes trimestriels de CHF 0.50 par action et par trimestre et de renoncer à un ajustement supplémentaire («True Up»). Il en résulte un dividende total de CHF 2.00 par action pour la période allant de l'AGA 2024 à l'AGA 2025 (tant que le nombre d'actions reste inchangé).

Principaux chiffres 2023

En USD millions	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022	Δ en %
Revenu locatif	124.0	126.5	-2
Revenu total	(23.3)	297.7	-107.8
(Perte)/gain net des ajustements de la valeur d'expertise des immeubles	(174.3)	153.7	-213.4
Marge opérationnelle (bénéfice d'exploitation divisé par le revenu total), à l'exclusion de la (perte)/gain sur la réévaluation des immobiliers (en%)	32.3%	30.5%	1.8 %
Bénéfice d'exploitation, y compris réévaluation	(125.5)	197.6	-163.5
EBITDA (bénéfice d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	44.2	88.2	-50.0
Marge d'EBITDA (en %)	30.2%	46.8%	-16.7
Perte/bénéfice de l'exercice	(139.0)	122.6	-213.4

Fonds d'exploitation normalisés (Fonds d'exploitation moins l'amortissement du coût de la dette, les indemnités d'assurance, les (pertes)/gains de change et les autres éléments sans effet sur la trésorerie)	13.9	20.1	-30.8%
Investissements (CAPEX)	36.8	28.4	29.6
Bénéfices par action (en USD)	(13.7)	12.11	-213.4
Valeur liquidative nette par action (en USD)	39.23	60.13	-34.8
Valeur liquidative nette par action (hors impôts différés) (en USD)	45.45	70.76	-35.8%

Perspectives pour 2024

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration de Varia US Properties, a commenté: «*Pour 2024, Varia US s'attend à ce que son portefeuille continue d'afficher de solides résultats opérationnels. Les évaluations immobilières devraient encore baisser, au moins au cours des deux ou trois premiers trimestres de 2024. Le marché a commencé l'année très lentement en termes d'activités et de transactions. L'élection présidentielle américaine de novembre aura également un impact sur 2024, car le volume des transactions ralentit toujours dans les mois qui précèdent l'événement. Dans le même temps, le marché des assurances a commencé à se redresser avec plus de capacité et de stabilité. Nous constatons également une plus grande stabilité du côté des taux d'intérêt, et le marché s'attend à ce que la Fed américaine réduise ses taux d'intérêt plus tard en 2024.*»

Richard a ajouté: «*Varia US prévoit de continuer à vendre des actifs non stratégiques. La société s'est également engagée à poursuivre sa stratégie d'amélioration de la qualité et de la performance ESG du portefeuille. Ainsi, Varia US devrait être bien positionnée pour bénéficier de manière significative du rebond du marché.*»

Informations complémentaires

Le rapport annuel 2023 et la présentation correspondante aux investisseurs ainsi qu'un feuillet séparé résumant le rapport en allemand peuvent être téléchargés sur le site Web de Varia US à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/>.

Varia US organisera un appel vidéo via MS Teams pour les journalistes, les analystes et les investisseurs aujourd'hui à 14 heures CET. Manuel Leuthold, président, et Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration, seront disponibles pour répondre à vos questions. Veuillez contacter handschin@irf-reputation.ch pour obtenir les détails de la conférence.

Agenda

Assemblée Générale annuelle	le 24 avril 2024
Informations relatives au 1 ^e trimestre 2024	le 28 may 2024
Rapport ESG 2023	Fin juin 2024
Résultats semestriels 2024	le 28 août 2024

En cas de questions, veuillez vous adresser à:

Juerg Staehelin, IRF Reputation
Tél.: +41 43 244 81 51, E-mail: 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

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.

Ceci est une traduction du communiqué de presse en anglais. La version anglaise fait foi.