

GESCHÄFTSBERICHT

# 2023

(DEUTSCHE ZUSAMMENFASSUNG)



**VARIA**  
US PROPERTIES

---

# AKTIONÄRSBRIEF

Dies ist eine deutsche Übersetzung und Zusammenfassung des englischsprachigen Geschäftsberichts 2023 von Varia US Properties AG. Massgeblich ist der vollständige Geschäftsbericht 2023 in englischer Sprache.

# SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Wie alle Anlageklassen weisen auch Immobilien Zyklen auf. 2023 erwies sich für den US-Immobilien-Sektor als ein Jahr des Abschwungs: Was bereits 2022 begonnen hat, akzentuierte sich 2023 aufgrund hoher Inflation, steigender Zinssätze und einer anschliessenden Ausweitung der Kapitalisierungsraten weiter. Infolgedessen begannen die Bewertungen zu sinken, und das Transaktionsvolumen war sehr tief.

Varia US Properties meisterte diese anspruchsvollen Zeiten mit soliden Betriebsergebnissen, einem strategischen Schuldenabbau und der Fortsetzung der Portfolio-Optimierungsstrategie. Diese besteht darin, die Qualität und Widerstandsfähigkeit der besten Vermögenswerte zu verbessern und gleichzeitig ältere, ausserhalb der Zielmärkte gelegene Immobilien zu veräussern. Diese Bemühungen führten auch zu soliden Betriebsergebnissen trotz des starken Drucks auf die Mieten (hauptsächlich aufgrund der historisch hohen Anzahl neuer Mehrfamilienhäuser): Auf vergleichbarer Basis («like for like») konnten wir die Mieten 2023 um 6.1% steigern.

Der einzige Mehrfamilienhaussektor, der im Berichtsjahr für Transaktionen offen war, betraf Objekte der Klassen C+ und B-. Daher veräusserten wir im Jahr 2023 10 solche Einheiten und erzielten einen Gesamterlös von USD 266.2 Mio. Damit bezahlten wir US-Hypotheken und unsere erste Anleihe (Bond) zurück. Ausserdem erhielten die Aktionärinnen und Aktionäre zusätzlich zur bereits an der Generalversammlung genehmigten vierteljährlichen Dividende von insgesamt CHF 2.00 pro Aktie (CHF 0.50 pro Quartal und Aktie) eine ausserordentliche Dividende von CHF 3.00 je Aktie. Wir tätigten ausserdem bedeutende Investitionen in die verbleibenden Liegenschaften, um deren Leistungen bezüglich Energieverbrauch oder Isolation zu verbessern, den Wohnkomfort für die Mieterschaft zu

erhöhen und um die älteren Objekte in einem besseren Zustand zu erhalten.

## Ergebnisse 2023

- Die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like») nahmen auf USD 89.0 Mio. zu (2022: USD 83.8 Mio.).
- Die operative Marge – ohne den Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von Immobilien – lag bei 32.3% (2022: 30.5%)
- Der realisierte Gesamtertrag<sup>1</sup> ging zurück auf USD 146.4 Mio. (2022: USD 188.4 Mio.).
- Die Gesamteinnahmen betragen USD –23.3 Mio. (2022: USD 297.7 Mio.).
- Der Betriebsgewinn auf Stufe EBITDA<sup>2</sup> war USD 44.2 Mio. (2022: USD 88.2 Mio.); die EBITDA-Marge betrug 30.2 Prozent (2022: 46.8 Prozent).
- Das normalisierte Operative Betriebsergebnis<sup>3</sup> (Normalized Funds from Operations, Normalized FFO) beträgt USD 13.9 Mio. (2022: USD 20.1 Mio.)
- Der Nettoverlust aus Neubewertung des Portfolios per Ende 2023 beträgt USD –174.3 Mio. (per Ende 2022: Gewinn von USD 153.7 Mio.)
- Das Ergebnis je Aktie (Earnings/(Loss) per Share, EPS) beträgt USD –13.7 (2022: USD 12.1);
- Der Nettoinventarwert pro Aktie (Net Asset Value, NAV) beläuft sich auf USD 39.2 (2022: USD 60.1).

Angesichts dieser Ergebnisse und im Bewusstsein des aktuellen anspruchsvollen Marktumfeldes wird der Verwaltungsrat von Varia US Properties der Generalversammlung (GV) 2024 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2023 auf die Ausschüttung einer zusätzlichen Dividende (Ausgleichszahlung, «True-Up») zu verzichten. Gleichzeitig wird er den Aktionärinnen und Aktionären beantragen, die vierteljährliche Ausschüttungs-Politik von CHF 0.50 pro Aktie und Quartal für die Periode von der GV 2024 bis zur GV 2025 fortzusetzen.

<sup>1</sup> Gesamteinnahmen abzüglich nicht realisierter Neubewertungen.

<sup>2</sup> Betriebsgewinn abzüglich nicht realisierter Neubewertungen.

<sup>3</sup> Operatives Betriebsergebnis (FFO) = Nettogewinn ohne Gewinn/Verlust aus dem beizulegenden Zeitwert und Transaktionskosten, steuerwirksam.

### Portfolio-Entwicklung

2023 setzten wir unsere Strategie zur Verbesserung der Qualität des Portfolios fort. Die Risiken in Bezug auf Standorte und Baujahr konnten wir weiter reduzieren. Der Gesamtwert unseres Portfolios per 31. Dezember 2023 beträgt USD 1.300 Mrd. im Vergleich zu USD 1.704 Mrd. per 31. Dezember 2022. Die Vermietungsquote blieb stabil bei 92.2 Prozent (2022: 93.1 Prozent). Ende 2023 umfasste das Portfolio 31 Einheiten mit 8'518 Wohnungen in 13 US-Bundesstaaten (Ende 2022: 41 Einheiten mit 11'042 Wohnungen in 14 US-Bundesstaaten). Die meisten unserer Immobilien befinden sich in den US-Bundesstaaten Kentucky (19 Prozent), Arizona (14 Prozent), Texas (13 Prozent), North Carolina (12 Prozent) und Missouri (11 Prozent).

### ESG-Fortschritte

2023 machte Varia US erhebliche Fortschritte im Bereich ESG. Im Laufe des Jahres wurden weitere 21 Energy Star- und 4 Green Globes-Zertifizierungen verzeichnet und 9 Wohnanlagen von Varia US wurden von Kingsley für ihre Bewohnerzufriedenheit ausgezeichnet. 2023 liessen wir unser Portfolio erneut durch den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewerten. Wir erhielten ein solides Ergebnis von 83 Punkten und 4 Sternen, was einer Verbesserung von 30 Prozent gegenüber der ersten Bewertung im Jahre 2022 entspricht.

Unseren vollständigen ESG-Bericht 2023 mit den ESG-Zielen 2024 werden wir Ende Juni 2024 veröffentlichen.

### Ausblick 2024

2024 wird ein weiteres Jahr sein, in dem Investoren und Marktteilnehmer Geduld brauchen werden. Die Marktbedingungen dürften sich aber verbessern, und es wird erwartet, dass mehr Transaktionen stattfinden als im Jahr 2023. Die Stabilisierung der Zinssätze sowie eine Verbesserung an der Inflations- und Versicherungsfront werden die Türen für eine Erholung des Marktes öffnen. Bis dahin rechnet der Verwaltungsrat weiterhin mit einem Druck auf die Bewertungen, der aber teilweise durch ein starkes operatives Geschäft ausgeglichen wird. Das Unternehmen wird sich weiterhin von nicht-strategischen Vermögenswerten trennen und das Portfolio mit höherwertigen Anlagen neu positionieren. Es wird einige Zeit dauern, bis die Geld-Brief-Spanne bei Käufen und Verkäufen wieder auf ein normales Niveau zurückkehrt. Hinzu kommt, dass die Ungewissheit über den Ausgang der Präsidentschaftswahlen in den USA im November 2024 den Markt beeinflusst und eine starke Erholung der Transaktionsaktivität weiter verzögert.

Im Namen des Verwaltungsrates von Varia US Properties bedanken wir uns bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen. Der Verwaltungsrat wird auch weiterhin bestmöglich im Interesse der Aktionärinnen und Aktionäre agieren und das Unternehmen im besten Interesse aller Interessensgruppen weiterentwickeln.



**Manuel Leuthold**  
Präsident  
des Verwaltungsrates



**Jaume Sabater Martos**  
Vize-Präsident  
des Verwaltungsrates



**Patrick Richard**  
Delegierter  
des Verwaltungsrates

# KENNZAHLEN 2023

per 31. Dezember 2023

## GESAMTERTRAG

2022: USD 297.7 Millionen

USD  
Millionen **-23.3**

## FAIR VALUE PORTFOLIO- ANPASSUNG

2022: USD 153.7 Millionen

USD  
Millionen **-174.3**

## EBITDA

2022: USD 88.2 Millionen

USD  
Millionen **44.2**

## (VERLUST)/ GEWINN FÜR DIE PERIODE

2022: USD 122.6 Millionen

USD  
Millionen **-139.0**

## REPARATUREN, WARTUNG UND KLEINERE ERSATZBE- SCHAFFUNGEN

2022: USD 11.4 Millionen

USD  
Millionen **11.4**

## NORMALISIERTES OPERATIVES BETRIEBSERGEB- NIS

(NORMALIZED FFO)

2022: USD 20.1 Millionen

USD  
Millionen **13.9**

## (VERLUST)/ GEWINN PRO AKTIE

2022: USD 12.1

USD **-13.7**

## NETTO- INVENTARWERT PRO AKTIE (NAV)

2022: USD 60.1

USD **39.2**

## NETTO- INVENTARWERT PRO AKTIE (ohne latente Steuern)

2022: USD 70.8

USD **45.5**

# PORTFOLIOÜBERSICHT

per 31. Dezember 2023

6

## PORTFOLIO- WERT\*

2022: USD 1.704 Milliarden

USD  
Milliarden

**1.3**

## ANZAHL LIEGEN- SCHAFTEN

2022: 41

**31**

## ANZAHL WOHNUNGEN

2022: 11'042

**8'518**

## MONATSMIETE

2022: USD 1'134

USD

**1'223**

## BELEIHUNGS- QUOTE

2022: 55.41 %

**62.92%**

## POTENZIELLES BRUTTO- EINKOMMEN\*

2022: USD 169.2 Millionen

USD  
Millionen

**141.8**

## DURSCHNITT- LICHER MARKT- WERT PRO WOHNUNG

2022: USD 154'297

USD

**152'619**

## VERMIETUNGS- QUOTE

2022: 93.1 %

**92.2%**

## EFFEKTIVES BRUTTO- EINKOMMEN\*

2022: USD 158.1 Millionen

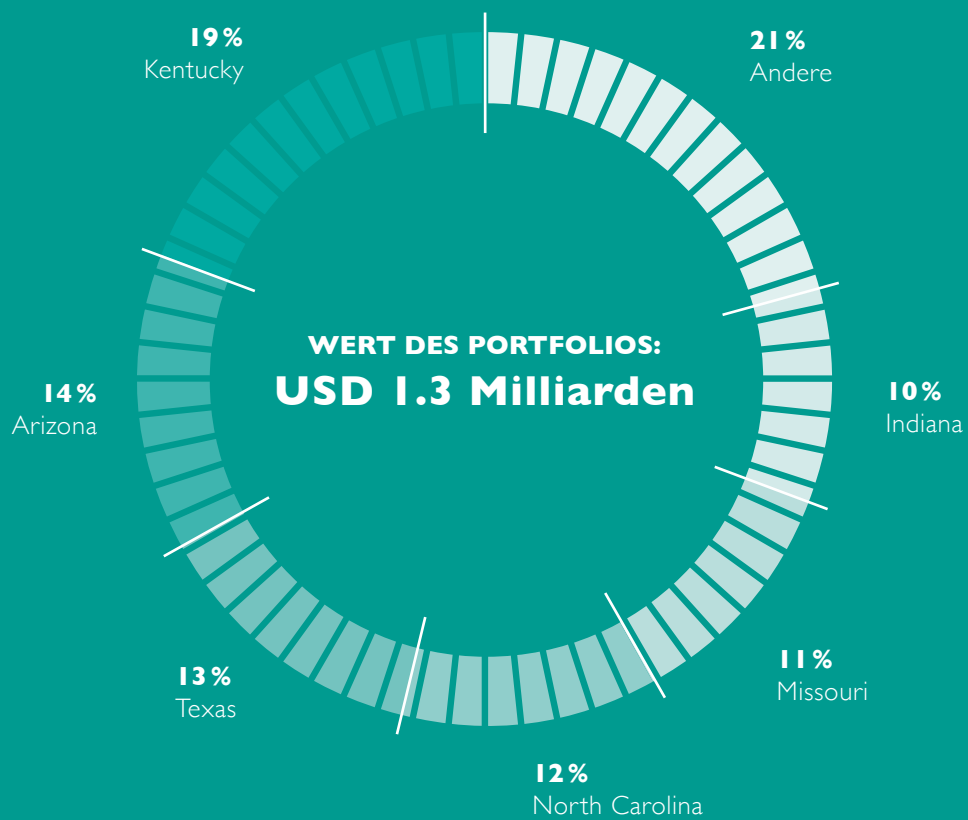
USD  
Millionen

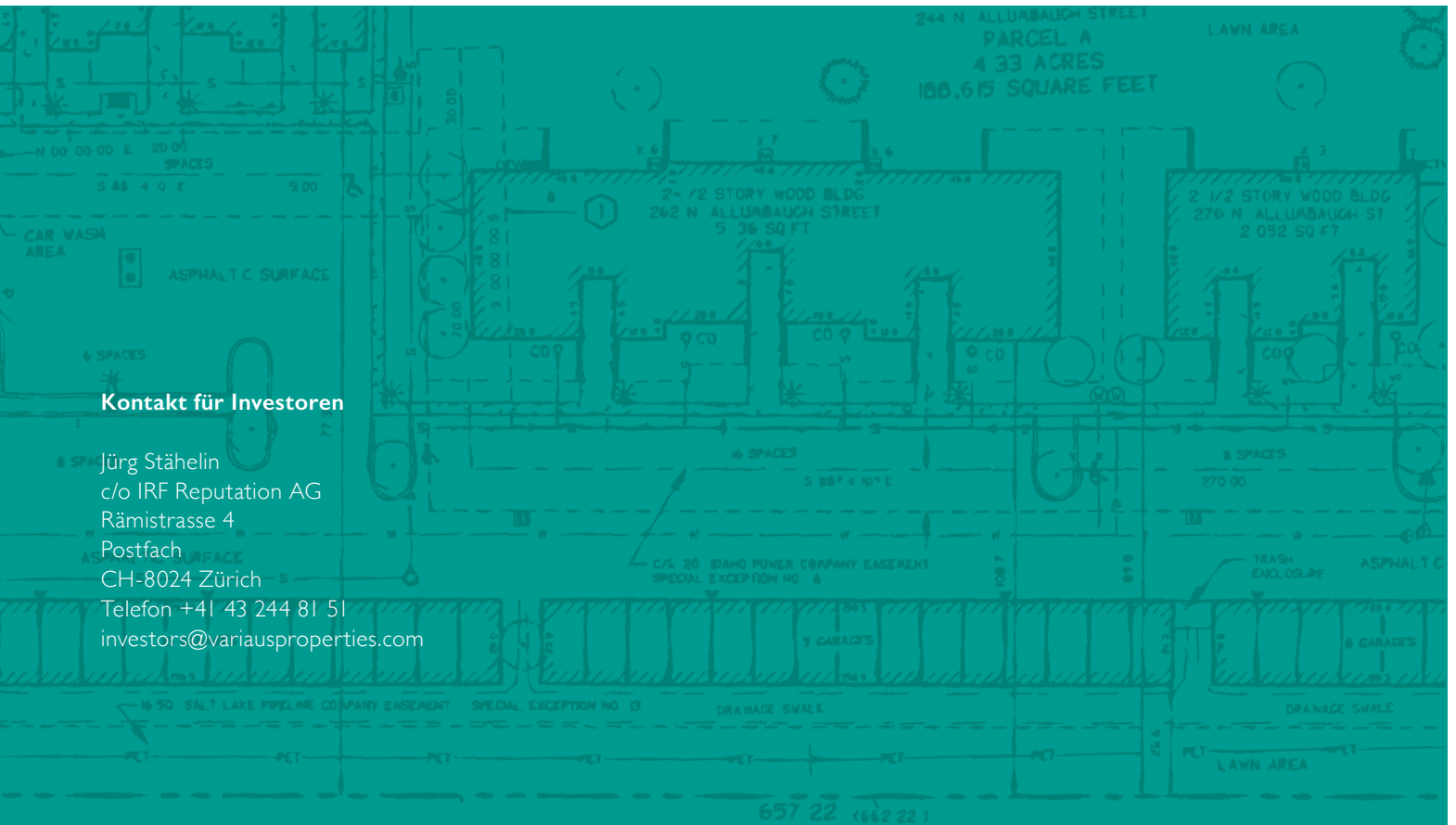
**132.7**

---

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

2023 verkaufte Varia US Properties insgesamt 10 Immobilien. Ende 2023 umfasste das Portfolio 31 Objekte, die sich auf 13 US-Bundesstaaten verteilten und insgesamt 8'518 Wohnungen inkludierten.





### Kontakt für Investoren

Jürg Stähelin  
c/o IRF Reputation AG  
Rämistrasse 4  
Postfach  
CH-8024 Zürich  
Telefon +41 43 244 81 51  
[investors@variausproperties.com](mailto:investors@variausproperties.com)

### VARIA US PROPERTIES AG

Gubelstrasse 19  
6300 Zug  
Telefon +41 22 552 40 30  
[info@variausproperties.com](mailto:info@variausproperties.com)  
[variausproperties.com](http://variausproperties.com)