

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

Zug, 28. Mai 2024

### **Varia US Properties mit starken operativen Ergebnissen im 1. Quartal 2024 trotz weiterhin herausfordernder makroökonomischer Bedingungen für die US-Immobilienbranche**

- **Die Mieteinnahmen stiegen auf vergleichbarer Basis («like for like») um fast 4% auf USD 28.1 Mio. (Q1 2023: USD 27.1 Mio.)**
- **Die operative Marge (ohne Neubewertung der Immobilien) blieb mit 44.3% stabil (Q1 2023: 45.0%)**
- **Der Nettoverlust für die Berichtsperiode (USD 7.0 Mio.) war deutlich niedriger als der Nettoverlust im 1. Quartal 2023 (USD 34.0 Mio.)**
- **Der Portfoliowert war mit USD 1.283 Mrd. leicht rückläufig (Ende 2023: USD 1.300 Mrd.)**
- **Die Vermietungsquote war leicht höher bei 92.5% (Ende 2023: 92.2%)**
- **Nach Ende der Berichtsperiode wurde eine Immobilie mit einem Marktwert von USD 20.2 Mio. verkauft.**

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates von Varia US Properties, sagte: *«Trotz einer allgemein starken US-Wirtschaft und eines soliden Arbeitsmarktes blieben die makroökonomischen Bedingungen für Immobilien schwierig. Dank der erfolgreichen Umsetzung unserer Strategie erzielten wir im ersten Quartal 2024 ein starkes operatives Ergebnis, was sich unter anderem in den gestiegenen Mieteinnahmen auf vergleichbarer Fläche und der leicht höheren Belegungsrate widerspiegelt.»*

Was den Sektor für Mehrfamilienwohnungen in den USA betrifft, so setzte der Anstieg des Angebots in den grossen Märkten des «Sun Belts» im ersten Quartal 2024 sowohl das Mietwachstum (in absoluten Zahlen) als auch die Vermietungsquote unter Druck. Zwischen diesen beiden Messgrössen besteht ein Zielkonflikt, und der Verwaltungsrat von Varia US Properties hat sich bemüht, das beste Gleichgewicht zwischen Vermietungsquote und Mietwachstum zu finden. Diese Strategie wurde in den letzten Monaten erfolgreich umgesetzt, wie das flächenbereinigte Mietwachstum von fast 4% oder die leicht höhere Vermietungsquote in der Berichtsperiode zeigen. Der Markt für Versicherungen hat sich zu Beginn des Jahres stabilisiert, und die Kapazität wurde erhöht, was bessere Bedingungen für das kommende Jahr ermöglicht.

Der Nettoverlust für den Berichtszeitraum beschränkt sich auf USD 7.0 Mio. (Q1 2023: Verlust von USD 34.0 Mio.), und der Verlust pro Aktie beträgt USD 0.69 (Q1 2023: Verlust von USD 3.36 USD). Diese Verluste sind auf den nicht realisierten Zeitwertverlust des Portfolios zurückzuführen.

Wie im Geschäftsbericht 2023 erwartet, gingen die Bewertungen weiter zurück, allerdings langsamer als im ersten Quartal 2023. Am Ende des ersten Quartals 2024 wurde der Gesamtwert des Portfolios mit USD 1.283 Mrd. bewertet, was einem Rückgang von 1.3% gegenüber USD 1.300 Mrd. per Ende 2023 entspricht. Die Immobilienbewerter müssen noch die Erhöhung des 10-jährigen Zinssatzes für Staatsanleihen nach dem 31. März 2024 berücksichtigen, und das Unternehmen erwartet, dass sich die entsprechenden Auswirkungen im zweiten Quartal 2024 zeigen werden. Nach Ende der Berichtsperiode wurde eine Immobilie (182 Wohnungen) mit einem Marktwert von USD 20.2 Mio. verkauft.

In den kommenden Monaten wird das Unternehmen seine Strategie fortsetzen, ältere und peripherere Immobilien zu veräußern. Diese Institutionalisierung des Portfolios wird dazu beitragen, eine bessere ESG-Performance zu erzielen, künftige Erhöhungen der Versicherungsprämien abzumildern und zukünftige Kapitalausgaben erheblich zu reduzieren. Sie wird Varia US Properties auf die nächste Wachstumsphase vorbereiten.

Mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr 2024 erklärte Patrick Richard: *«2024 wird weiterhin als ein Jahr des Abschwungs für die US-Immobilienbranche angesehen, während die Erholung der Marktaktivitäten derzeit für Anfang 2025 erwartet wird. In den kommenden Quartalen rechnet der Verwaltungsrat daher mit einem anhaltenden Druck auf die Portfoliobewertungen aufgrund einer weiteren Ausweitung der Kapitalisierungssätze. Es wird jedoch erwartet, dass die Geschäftstätigkeit in einem herausfordernden Markt weiterhin stark bleibt».*

## Finanzkennzahlen Q1 2024

(unauditiert)	Q1 2024 (in USD)	Q1 2023 (in USD)	Δ in %
Mieteinnahmen	<b>28.1 Mio.</b>	34.1 Mio.	(17.4)
Mieteinnahmen «Like for like»*	<b>28.1 Mio.</b>	27.1 Mio.	3.9
Realisierter Gesamtertrag (Gesamtertrag abzüglich der nicht realisierten Bewertungen)	<b>33.1 Mio.</b>	40.1 Mio.	(17.6)
Nettoverlust aus Neubewertungen von Immobilien	<b>(20.8 Mio.)</b>	(51.2 Mio.)	(59.3)**
Neubewertung von Immobilien «Like for like»*	<b>(20.8 Mio.)</b>	(48.1 Mio.)	(56.7)**
Gesamtertrag/(Verlust)	<b>12.2 Mio.</b>	(11.1 Mio.)	(210.6)**
Betriebsaufwand	<b>18.4 Mio.</b>	22.1 Mio.	(16.4)
EBITDA (Betriebsverlust abzüglich nicht realisierter Neubewertungen)	<b>(14.6 million)</b>	(18.1 Mio.)	(19.0)
Verlust für die Berichtsperiode	<b>(7.0 Mio.)</b>	(34.0 Mio.)	(79.4)**

	<b>Per 31. März 2024</b>	Per 31. Dezember 2023	
Immobilien	<b>31</b>	31	0.0
Wohnungen (zum Stichtag)	<b>8,518</b>	8,518	0.0
Wert des Portfolios	<b>1.283 Mrd.</b>	1.300 Mrd.	(1.3)
Monatsmiete pro Einheit für den vollen Monat (bis zum Stichtag)	<b>USD 1'230</b>	USD 1'223	0.5
Vermietungsquote (zum Stichtag)	<b>92.5%</b>	92.2%	0.3

\* «Like for like» vergleicht Vermögenswerte, die über den gesamten Zeitraum von Q1 2024 und Q1 2023 gehalten wurden.

\*\* Im Vergleich zu Q1 2023 verringerte sich der Verlust für Q1 2024, was eine Ertragssteigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum darstellt.  
Hinweis: Aufgrund von Rundungen addieren sich die obigen Beträge möglicherweise nicht immer.

Der Bericht zum 1. Quartal 2024 von Varia US Properties steht (in englischer Sprache) auf der Website des Unternehmens unter <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/> zum Download bereit.

## Wichtige Termine

ESG Bericht 2023	Ende Juni 2024
Nächste vierteljährliche Dividendenzahlung	7. August 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.