

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

Zug, le 28 may 2024

Varia US Properties affiche de forts résultats opérationnels au premier trimestre 2024, malgré des conditions macroéconomiques encore difficiles pour le secteur immobilier américain

- **Les revenus locatifs à périmètre constant («like for like») ont augmenté de près de 4% pour atteindre USD 28.1 millions (T1 2023: USD 27.1 millions)**
- **La marge opérationnelle (hors réévaluation des biens immobiliers) est restée stable à 44.3% (T1 2023: 45.0%)**
- **La perte nette pour la période (USD 7.0 millions) est en baisse significative par rapport à la perte nette du T1 2023 (USD 34.0 millions)**
- **Valeur du portefeuille en légère baisse à USD 1.283 milliard (fin 2023: USD 1.300 milliard)**
- **Taux d’occupation en légère hausse à 92.5% (fin 2023: 92.2%)**
- **Après la période considérée, un bien immobilier a été vendu pour USD 20.2 millions.**

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration de Varia US Properties, a dit: *«Malgré une économie américaine généralement forte et un marché de l'emploi solide, les conditions macroéconomiques pour l'immobilier sont restées difficiles. Grâce à l'exécution réussie de notre stratégie, nous avons obtenu de bons résultats opérationnels au premier trimestre 2024, comme en témoignent l'augmentation des revenus locatifs à périmètre constant et le taux d'occupation légèrement plus élevé.»*

En ce qui concerne le secteur du logement multifamilial aux États-Unis, l'augmentation de l'offre sur les principaux marchés de la «Sun Belt» a continué à exercer une pression à la fois sur la croissance des loyers (en chiffres absolus) et sur le taux d'occupation au cours du premier trimestre 2024. Il existe un conflit d'objectifs entre ces deux paramètres, et le conseil d'administration de Varia US Properties s'est efforcé de trouver le meilleur équilibre entre le taux d'occupation et la croissance des loyers. Cette stratégie a été mise en œuvre avec succès au cours des derniers mois, comme le montrent la croissance des loyers à périmètre constant de près de 4% et le taux d'occupation légèrement plus élevé au cours de la période considérée. Du côté des assurances, le marché s'est stabilisé en début d'année et sa profondeur a augmenté, permettant à la Société d'améliorer sa couverture pour l'année à venir.

La perte nette pour la période considérée se limite à USD 7.0 millions (T1 2023: perte de USD 34.0 millions), et la perte par action s'élève à USD 0.69 (T1 2023: perte de USD 3.36 pour le 1^{er} trimestre 2023). Ces pertes sont dues à la perte de valeur non réalisée sur le portefeuille.

Comme prévu lors de la publication du rapport annuel 2023 de la Société, les évaluations ont continué à diminuer, mais à un rythme plus lent que celui observé au premier trimestre 2023. À la fin du premier trimestre 2024, la valeur totale du portefeuille a été évaluée à USD 1.283 milliard, ce qui représente une baisse de 1.3% par rapport à USD 1.300 milliard à la fin de l'année 2023. Les évaluateurs n'ont pas encore pris en compte l'augmentation du taux du Trésor à 10 ans après le 31 mars 2024, et la société s'attend à ce que l'impact correspondant se reflète au cours du deuxième trimestre 2024. Après la période considérée, une propriété (182 unités) d'une valeur de USD 20.2 millions a été cédée.

Au cours des prochains mois, la société poursuivra sa stratégie de cession des actifs les plus anciens et les moins bien situés. Cette institutionnalisation du portefeuille contribuera à améliorer les performances ESG, à atténuer les augmentations futures des primes d'assurance et à réduire considérablement les dépenses d'investissement à venir. Elle permettra à Varia US Properties d'être prête pour sa prochaine phase de croissance.

Commentant l'année 2024, Patrick Richard a déclaré: «2024 est toujours considérée comme une année de cycle baissier pour le secteur immobilier américain, tandis que le rebond des activités du marché est actuellement attendu pour le début de 2025. Au cours des prochains trimestres, le conseil d'administration prévoit donc une pression continue sur les valorisations du portefeuille en raison de la poursuite de l'expansion des taux de capitalisation. Cependant, les opérations devraient rester solides dans un marché difficile.»

Principaux chiffres premier trimestre 2024

(non audité)	T1 2024 (en USD)	T1 2023 (en USD)	Δ en %
Revenus locatifs	28.1 millions	34.1 millions	(17.4)
Revenus locatifs à périmètre constant («like for like»)*	28.1 millions	27.1 millions	3.9
Revenu total réalisé (revenu total moins évaluation non réalisée)	33.1 millions	40.1 millions	(17.6)
Perte nette sur la réévaluation des biens immobiliers	(20.8 millions)	(51.2 millions)	(59.3)**
Réévaluation des biens immobiliers à l'identique («like for like»)*	(20.8 millions)	(48.1 millions)	(56.7)**
Revenu total/(perte)	12.2 millions	(11.1 millions)	(210.6)**
Charges d'exploitation	18.4 millions	22.1 millions	(16.4)
EBITDA (perte d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	(14.6 millions)	(18.1 millions)	(19.0)
Perte pour la période	(7.0 millions)	(34.0 millions)	(79.4)**
	Au 31 mars 2024	Au 31 décembre 2023	
Propriétés	31	31	0.0
Unités en date du	8,518	8,518	0.0
Valeur du portefeuille	1.283 billions	1.300 billions	(1.3)

Loyer mensuel par logement pour le mois complet se terminant le	USD 1'230	USD 1'223	0.5
Taux d'occupation en date du	92.5%	92.2%	0.3

* «Like for like»: Les actifs détenus pendant les périodes complètes du T1 2024 et du T1 2023 sont comparés à l'identique.

** Par rapport au T1 2023, la perte du T1 2024 a diminué, ce qui représente une croissance du revenu par rapport à la période de comparaison.

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

Le rapport du premier trimestre 2024 de Varia US Properties peut être téléchargé sur le site Web de la société à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/>.

Agenda

Rapport ESG 2023	Fin juin 2024
Prochain paiement de dividende trimestriel	7 août 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.